

山东省枣庄市薛城区四里石一期改造工程

专项债券实施方案



枣庄市锦泰置业有限公司
2021年11月5日



目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目立项批复情况	1
(四) 项目规模与主要建设内容	2
(五) 项目建设期限	3
二、项目投资估算及资金筹措方案	4
(一) 项目投资估算	4
(二) 资金筹措方案	7
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	8
(一) 预期收益	8
(二) 债券利息及本息覆盖情况	9
(三) 其他需要说明的事项	10
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	11
五、项目风险评估及控制措施	12
(一) 利率变动的风险及其控制措施	12
(二) 预期收益实现风险及其控制措施	12
(三) 经济环境风险及控制措施	13
(四) 社会稳定风险及控制措施	13
(五) 项目投资风险及控制措施	14
六、项目事前绩效评估报告	15
(一) 项目概况	15
(二) 评估内容	15
(三) 评估结论	19

四里石一期改造工程专项债券实施方案

一、项目基本情况

(一) 项目名称

四里石一期改造工程

(二) 项目单位

枣庄市锦泰置业有限公司

法定代表人：辛朋

公司性质：有限责任公司

联系人：郑龙

联系电话：13606323609

枣庄市锦泰置业有限公司设立于 2013 年 6 月，国有独资，主要经营范围为房地产开发、销售；建筑工程施工、装饰；物业管理；市政工程建设、园林绿化；新农村建设、棚户区改造、城镇建设、城市基础设施建设；建材产品销售，等等，具有房地产开发贰级、建筑工程施工总承包贰级等资质，设立以来，主要从事城市投融资、城市建设、工程施工、城市供暖、资源开发等业务，承担了枣庄市中心城区棚户区改造、老旧小区改造等重点城建项目。今后，将本着服务于民、服务社会的目标，在提升和完善城市功能、改善城区面貌等方面发挥重要作用。

(三) 项目立项批复情况

1、项目立项办理情况

该项目，薛城区发展和改革局已于 2018 年 12 月 5 日，以薛发

改行审[2018]26号进行核准；其后于2020年7月9日，因项目单位申请调整该核准意见，对该核准意见进行了调整，并书面出具了该项目核准意见的调整说明。

2、项目用地办理情况

该项目为安置房建设项目，建设地址位于枣庄市薛城区泰山路东侧、光明路南侧、茂源路西侧。项目建设涉及拆迁占地面积558.51亩，拆迁建筑面积约415000平方米，共拆迁1105户，在原拆迁位置进行安置。

3、项目环评批复情况

该项目环评备案于2020年5月18日，已在山东省投资项目在线审批监管平台办理，备案号为202037040300000052号。

4、其他手续情况

该项目其他相关工程手续，正有序按规范要求办理。

（四）项目规模与主要内容

本项目结合拟拆迁实际、拟建设用地条件及周围环境状况、房型结构及绿化条件，同时考虑到资金筹措的可能，确定项目建设规模为：项目拆迁占地面积558.51亩，拆迁建筑面积约415000平方米，共拆迁1105户，在原拆迁位置进行安置，安置区规划占地面积130338.00平方米（约195.51亩），规划总建筑面积754573.6平方米，地上总建筑面积580413.28平方米，包括住宅建筑面积484551.36平方米，配套办公建筑面积25000平方米，配套商业建筑面积60761.92平方米，配套公建面积2100平方米，幼儿园建筑面积8000平方米；不计容积率建筑面积174160.32平方米，包括地下储藏室47670.32

平方米，地下车库 126490 平方米。建成后总居住户（套）数 3314 户，总居住人口约 10606 人。

项目建设规模及内容汇总表

序号	项目名称	单位	指标	备注
1	建设用地面积	m ²	372338	约 558.507 亩
2	居住户数	户	3314	
3	居住人口	人	10606	
4	容积率	—	1.52	
5	建筑密度	%	14.08	
6	绿地率	%	28.82	
7	总建筑面积	m ²	754573.6	
8	计算容积率面积	m ²	580413.28	
8.1	住宅	m ²	484551.36	
8.2	配套办公	m ²	25000	
8.3	配套商业	m ²	60761.92	
8.4	配套公建	m ²	2100	
8.5	幼儿园	m ²	8000	
9	不计算容积率建筑面积	m ²	174160.32	
9.1	地下储藏室	m ²	47670.32	
9.2	地下车库	m ²	126490	
10	腾空土地面积	m ²	242000	约合 363 亩
11	拆迁户数	户	1105	
12	拆迁建筑面积	m ²	415000	

（五）项目建设期限

项目建设期为 36 个月，预计工期为 2019 年 3 月至 2022 年 2 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

1、编制依据

- (1)《山东省建筑工程概算定额》;
- (2)《山东省安装工程概算定额》;
- (3)《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015);
- (4)《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- (5)《建设工程概算预算编制办法、费用定额及施工机械仪表台班费用定额》，同类工程及相关工程的投资估算有关数据；
- (6)有关设备的询价资料及枣庄市薛城区最新一期工程造价信息公布的材料价格；
- (7)现行建筑工程投资估算的有关规定。

2、估算说明

(1)建安工程费：参考枣庄地区类似项目造价及目前主要建筑材料价格，按枣庄市住建部门公布的建筑工程造价指标，并参照类似建筑物综合计取。

(2)公用工程设备购置及安装：拟配置的公辅设施设备及安装。

(3)工程建设其他费用(参照国家原有关规定，结合项目情况计取)具体见项目投资估算表。

(4)工程预备费：工程预备费只计入基本预备费，基本预备费按工程费用及工程建设其他费之和的预留。

(5)征地费用及拆迁补偿款：根据项目的有关资料及项目单位提供数据，按照实际价格进行计算。

3、投资估算

经估算，本项目总投资为 257000.00 万元，投资构成如下：拆迁安置费用 52000.00 万元，前期费用 4439.48 万元，建筑安装工程费 170217.68 万元，配套建设费 5774.06 万元，管理费 2324.31 万元，其他费用 249.97 万元，不可预见费 6972.94 万元，建设期规费 11621.56 万元，建设期利息 3400.00 万元。

项目总投资估算表

序号	工程项目（费用）名称	计量单位	工程量	单价或费率	造价或费用（万元）	楼面造价（元/m²）	百分比（%）
1	拆迁安置费用				52000.00	689.13	20.23%
1.1	拆迁安置及补偿费	项、万元	1	52000	52000.00	689.13	
2	前期费用				4439.48	58.83	1.73%
2.1	地形图测绘费	m²、元	372338	1.00	37.23	0.49	
2.2	总体规划设计费	m²、元	372338	1.50	55.85	0.74	
2.3	地质勘察费	m²、元	372338	2.00	74.47	0.99	
2.4	建筑设计费	m²、元	754573.6	5.00	377.29	5.00	
2.5	城市市政建设配套费	m²、元	754573.6	18.00	1358.23	18.00	
2.6	规划管理费	万元、‰	170217.68	5.00	85.11	1.13	
2.7	放线费	点、元	230	160.00	3.68	0.05	
2.8	招标费	万元、‰	170217.68	3.00	51.07	0.68	
2.9	监理费	万元、‰	170217.68	12.00	204.26	2.71	
2.10	预结算审计费	万元、‰	170217.68	5.00	85.11	1.13	
2.11	消防配套费	m²、元	754573.6	3.00	226.37	3.00	
2.12	施工合同鉴证费	万元、‰	170217.68	2.00	34.04	0.45	
2.13	噪音费	月、元	36	240.00	0.86	0.01	
2.14	可研建设项目环境影响评价费	万元、‰	170217.68	4.00	68.09	0.90	
2.15	避雷安装检测费	支、元	320	360.00	11.52	0.15	
2.16	人防管理费	m²、元	754573.6	8.00	603.66	8.00	
2.17	工地管理费	项、元	33	550.00	1.82	0.02	
2.18	墙改费	m²、元	580413.28	20.00	1160.83	15.38	

3	建筑安装工程费				170217.68	2255.81	66.23%
3.1	住宅	m²、元	484551.36	2000	96910.27	1284.31	
3.2	配套办公	m²、元	25000	2200	5500.00	72.89	
3.3	配套商业	m²、元	60761.92	2200	13367.62	177.15	
3.4	配套公建	m²、元	2100	2200	462.00	6.12	
3.5	幼儿园	m²、元	8000	2200	1760.00	23.32	
3.6	地下建筑	m²、元	174160.32	2300	40056.87	530.85	
3.7	给排水工程	m²、元	754573.6	20	1509.15	20.00	
3.8	供暖配套安装工程	m²、元	570313.28	14	798.44	10.58	
3.9	供气配套安装工程	m²、元	570313.28	14	798.44	10.58	
3.10	电气工程	m²、元	754573.6	70	5282.02	70.00	
3.11	装饰装修	m²、元	754573.6	50	3772.87	50.00	
4	配套建设费				5774.06	76.52	2.25%
4.1	道路工程	m²、元	212599.78	160	3401.60	45.08	
4.2	室外排污排水工程	米、元	1820	350	63.70	0.84	
4.3	室外供水工程	米、元	1950	400	78.00	1.03	
4.4	围墙工程	项、万元	1	22.75	22.75	0.30	
4.5	绿化工程	m²、元	107311.80	60	643.87	8.53	
4.6	路灯安装工程	盏、元	110	5000	55.00	0.73	
4.7	其他配套设施费	m²、元	754573.6	20	1509.15	20.00	
	建设直接费				232431.22	3080.30	
5	管理费				2324.31	30.80	0.90%
	建设单位管理费	万元、%	232431.22	1	2324.31	30.80	
6	其他费用				249.97	3.31	0.10%
6.1	建筑面积测量费	m²、元	754573.6	3	226.37	3.00	
6.2	房屋竣工总登记费	套、元	2950	80	23.60	0.31	
7	不可预见费				6972.94	92.41	2.71%
	不可预见费	万元、%	232431.22	3	6972.94	92.41	
8	建设期规费				11621.56	154.01	4.52%
	建设期规费	万元、%	232431.22	5	11621.56	154.01	
	建设间接费				21168.78	280.54	
9	建设期利息	万元、%	70000	4	3400.00	45.06	1.32%

10	项目建设总成本				257000.00	3405.90	100.00%
----	---------	--	--	--	-----------	---------	---------

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1)项目投入一定资金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(2)发行政府专项债券向社会融资。

(3)讲求经济效益。资金筹措不仅满足项目建设需要，而且还要讲求经济效益，应当综合考虑利率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金使用效率。

2、项目投资额及筹措方案

项目总投资 257000 万元，属新建项目。

融资方案：项目资本金为 80000.00 万元，占工程总投资的 31.13%，拟发行专项债券筹措资金 85000.00 万元，剩余项目建设资金由项目单位自筹解决。项目工期拟定为 36 个月，根据实际进度，在建设期内完成全部建设资金使用。

3、专项债券的发行计划

本项目拟通过发行专项债券方式筹措资金 85000.00 万元，为 7 年期专项债券，其中以住年份共发行 40000.00 万元，2022 年申请发行专项债券 45000.00 万元，发行计划如下：

专项债券发行计划表

发行年份	发行额度(万元)	发行期限
发行债券	85000.00	7 年期
其中以往年份共发行	40000.00	
2022 年拟申请发行	45000.00	
合计	85000.00	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益

1、项目预期收入预测

本期债券募集资金投资项目收益为项目实施后的腾空土地出让收益和专项收入来实现，项目收入是指腾空土地出让收入。

项目建设涉及拆迁总占地面积 372338.00 平方米(折合约 558.51 亩)，依据项目区规划，安置区占地面积 130338.00 平方米，可节约土地 242000.00 平方米（折合约 363.00 亩）。经委托的不动产估价机构评估，项目所在区域土地使用权市场价值约为 620 万元/亩，据此按 450.00 万元/亩初步测算，该宗用地市场价值为 163350.00 万元，具体如下：

节余腾空可利用土地市场价值情况表

序号	土地用途	待利用土地（亩）	土地单价（万元/亩）	出让价（万元）
1	住宅兼容商业用地	363.00	450.00	163350.00

2、运营成本估算

本次估算，项目运营成本为项目区范围内所腾空土地熟化成本估算，参照同类同区位项目情况，及当地城市基础设施配套费用估算，本次按照 120 元/平方米测算，则项目区范围内所腾空土地熟化费用约为 2904.00 万元。

3、预期收益

综合以上，本项目实施后，预期收益约为 163350.00 万元。

项目净收益情况预测表

序号	项目	金额(万元)	备注
一	项目收入住宅区	163350.00	
1	腾空土地出让收益单价(万元)	163350.00	
二	运营成本销项税额		
1	土地熟化成本单价(万元)	2904.00	
三	预计净收益	160446.00	

(二) 债券利息及本息覆盖情况

1、债券应付本息情况分析

本项目债券发行期限为 7 年，发行专项债券筹措资金 85000.00 万元，其中以住年份共发行 40000.00 万元，2022 年发行债券 45000.00 万元，最后 1 年全部还清债券本金和利息，债券年利息按 4.00% 计。

项目债券还本付息分析表

序号	项 目	年利率	合计 (万元)	债券发行期		
				2020 年	2021 年	2022 年
	债券(单位: 万元)	4.00%				
1	年初余额			30000.00	40000.00	85000.00
2	本年债券		85000.00	30000.00	10000.00	45000.00
3	本年应计利息		22100.00	600.00	1400.00	2500.00
4	本年还本付息额		107100.00	600.00	1400.00	2500.00
	其中: 还本		85000.00	0.00	0.00	0.00
	付息		22100.00	600.00	1400.00	2500.00
5	年末本息余额			30000.00	40000.00	85000.00

项目债券还本付息分析表 (续)

序号	项 目	债券发行期					
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
	债券(单位: 万元)						
1	年初余额	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	55000.00	45000.00
2	本年债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应计利息	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	2200.00	1800.00
4	本年还本付息额	3400.00	3400.00	3400.00	33400.00	12200.00	46800.00
	其中: 还本	0.00	0.00	0.00	30000.00	10000.00	45000.00
	付息	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	2200.00	1800.00
5	年末本息余额	85000.00	85000.00	85000.00	55000.00	45000.00	0.00

2、项目债券本息覆盖

根据本项目资金筹措方案，通过发行专项债券方式筹措资金 85000.00 万元，为 7 年期专项债券，其中以往年份共发行 40000.00 万元，2022 年申请发行专项债券 45000.00 万元。在债券存续期内，项目可产生净收益 160446.00 万元。假设本项目分次使用专项债券均为 7 年期，利率按照 4.00% 测算，每年付息一次，到期偿还本金，累计还本付息金额为 107100.00 万元，则本息覆盖倍数为 1.5 倍。

项目债券本息覆盖分析表

序号	项目	合计	备注
1	净收益（万元）	160446.00	
2	应付利息及本金合计（万元）	107100.00	
3	本息覆盖倍数	1.5	

（三）其他需要说明的事项

四里石一期改造工程，本次估算收入主要来源于腾空国有土地出让收入，仅用于本次测算预估，如债券存续期间，当地土地和房地产市场未来状况变化较大，需求量达不到预期数量或者单价下调，则项目实际收益与预估收益存在一定的偏差，项目自身收益产生的现金流就会减少。在债券本息到期前，提前将偿还债券本息及所需资金及时、足额归集，并按照相关合同条款确定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于本次专项债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在项目存续期间，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定执行。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险评估及控制措施

（一）利率变动的风险及其控制措施

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，充分盘活存量资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

（二）预期收益实现风险及其控制措施

项目可支配收益无法按照预期实现的风险是指因国家及地方现行的法律法规、政策及宏观经济形势的变化，或市场或经济因素等原因，土地出让市场持续低迷，相关土地出让收入未能如期全部实现，进而影响本次债券的偿债资金来源，导致本次债券偿债资金平衡具有不确定性。

根据项目存在的潜在风险因素，采用简单估计法对各风险因素的影响程度作以简单分析可以看出，严重自然灾害会造成灾难性后果，但发生的可能性较小，土地需求市场严重不足、社会风险、价格较低、社会风险、环境灾害事故造成的风险较大，但可以采取措，降低发生的可能性。近年来，我区土地出让价格稳步上升，利

用土地出让收入可作为偿还专项债券的有力保障。

风险控制措施：加强市场调研，积极培育开发土地需求市场，建立广泛的市场信息网络，着力塑造土地需求力度，加大宣传促销力度，深入挖掘市场潜力，充分利用政策保护，化解市场风险。制定风险规避和预防措施，对经营过程中有可能出现的风险因素，逐一进行分析，科学地制定预防措施和补救措施、处理方案等。经测算本期专项债券募集资金投资项目通过出让相应地块留存的预计可支配土地出让收益足够覆盖本次债券融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。

（三）经济环境风险及控制措施

棚户区改造不仅是对土地及地上物的整理开发，同时还涉及未来区域规划和发展方向。未来经济环境的变化，政策变化和城市规划方案等因素都会对棚户区改造带来的效益有所影响。因此，经济环境的变化为不可控因素。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（四）社会稳定风险及控制措施

安置补偿标准的制定与房地产市场价格和居民的消费水平有着密切的关系，如果补偿标准与周边同类项目差距较大，可能容易引起利益群体的不满，容易造成补偿协议签订工作推进困难，影响项目顺利开展和项目收益的如期实现。

风险控制措施：项目单位做好充分的市场调研，征地拆迁充分听取被拆迁居民的意愿，做好群众思想工作以及安置补偿标准宣贯工作，减少不必要上访或者钉子户。

（五）项目投资风险及控制措施

因本期债券募投项目的总投资规模较大、涉及范围较广、周期较长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，或出现某些不可抗因素，有可能影响项目按期完工，或出现无法完工的风险，从而可能影响到项目收益的如期实现。

风险控制措施：选择征地拆迁工作经验丰富公司作为本项目征地拆迁主体，实施过程中配合政府做好补偿工作及拆迁工作，确保本项目在计划期限内完工。

综上，本次风险分析评估结论和防范措施，主要是在现有资料基础上进行的分析论证。随着项目的实施，可能会出现新的风险因素，进而影响到分析评估结论。在项目实施及运营过程中需对风险全程跟踪，及时发现新的风险隐患，调整完善相应的防范化解措施，以确保项目运营目标顺利实现，以发挥更好的经济社会效益。

六、项目事前绩效评估报告

（一）项目概况

四里石一期改造工程，项目单位为枣庄市锦泰置业有限公司，本次拟申请发行专项债券方式筹措资金，2022 年申请发行专项债券 45000.00 万元，用于项目建设，年限为 7 年期。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

实施城中村改造(棚户区)改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。随着城市建设的发展，城中村村民转为市民，但居住环境、居住条件没有改善，且占据了城中大面积土地，城市基础设施无法改善，严重影响着城市的环境形象，同时也制约着城市建设的发展。实施改造，扩大危房改造，可以让更多低收入群体“居有所”，是实施保障性安居工程的重要内容，也是实现住有所居目标的重要举措，对于增投资扩消费、保增长惠民生具有重要作用。

2、项目实施的公益性

项目完成后，旧房拆除，居民全部入住新居、市政基础设施配套齐全，公共服务设施基本满足居民生活需要，垃圾、污水做到无害化处理和排放，居民生产生活条件的改善。居民群众物质和文化生活的丰富，将在潜移默化之中使居民自觉地摒弃陈规陋习、迈向文明，促进居民思想观念、生活方式的转变和文明程度的提高，有利于培育具有现代意识的新型居民，全面提高居民素质。同时项目

的实施，美化了环境，方便了居民，增强了区域形象力和吸引力，从而为当地经济发展注入了新的活力，社会效益明显。

3、项目实施的收益性

实施棚户区项目改造工程，将盘活项目区土地资源，是稀缺的土地资源得到再生和利用，为项目区的可持续发展提供了空间，同时，国有土地出让收入可以为地方带来一定的国有土地出让收入。在建设过程中，大量的运用环保建材，推动本地段环保工作的开展，将会带动建筑、建材、家装、家电、运输等行业的快速发展，其他服务业也会发展迅速，更重要的是改善人民的居住水平，创造出一个良好的生活环境。项目的实施将推动老城区的开发，促进薛城区乃至周边区域的经济增长。本项目符合城市总体规划，是对该区域现状的有利补充，对区域经济发展起到积极的推动作用，对当地的社会收入分配、市场竞争结构等都会带来深刻的影响。

同时，通过该项目的实施，对区域经济的影响：该项目的实施，可以推动当地全面加快棚户区改造工作，解决城镇居民住房困难问题，推进新型城镇化建设和城市扩容提质，有效拉动投资和消费需求，促进经济持续健康发展和民生不断改善。对社会经济的影响：本项目的建设，将会为社会提供一定数量的工作岗位，所以本项目将为缓和社会失业率做出贡献；本项目的建成，为当地形成一个配套完善的成熟区域做出了贡献，不仅为当地居民增加了生活设施，而且加速了当地经济的繁荣，经济效益显著。

4、项目投资合规性

项目建设符合《产业结构调整指导目录(2019 年本)，“鼓励类”

第四十二条“其他服务业”第一款“保障性住房建设与管理”之规定，为国家鼓励发展的项目，符合国家产业政策。

5、项目成熟度

(1)该项目，薛城区发展和改革局已于 2018 年 12 月 5 日，以薛发改行审[2018]26 号进行核准；其后于 2020 年 7 月 9 日，因项目单位申请调整该核准意见，对该核准意见进行了调整，并书面出具了该项目核准意见的调整说明。

(2)该项目为安置房建设项目，建设地址位于枣庄市薛城区泰山路东侧、光明路南侧、茂源路西侧。项目建设涉及拆迁占地面积 558.51 亩，拆迁建筑面积约 415000 平方米，共拆迁 1105 户，在原拆迁位置进行安置。

(3)该项目环评备案于 2020 年 5 月 18 日，已在山东省投资项目在线审批监管平台办理，备案号为 2020370403000000052 号。

(4)该项目其他相关工程手续，正有序按规范要求办理。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 257000.00 万元，属新建项目。总投资中项目资本金为 80000.00 万元，占工程总投资的 31.13%，拟发行专项债券筹措资金 85000.00 万元，剩余项目建设资金由项目单位自筹解决。项目拟定于 2019 年 3 月开工建设，计划 2022 年拟投入资 125000.00 万元，其中申请专项债券 45000.00 万元，自筹资金 80000.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目财务评价按照国家发改委、建设部颁发《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的原则和要求进行，以此作为判断项

目财务可行性和经济合理性的主要依据。

四里石一期改造工程收入估算主要来源于腾空国有土地出让收入，收入效益较平稳，所核算的基础数据和参数，均借鉴和参照了同类同区位项目情况，进行计取和核算，符合当地土地房地产市场状况，仅用于本次债券存续期间于测算预估，今后当地土地和房地产市场未来状况变化较大，应适度进行调整。

8、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

据项目收益预测和估算，本次本项目债券本息覆盖倍数为 1.5 倍，偿债计划是可行，专项债券本息偿付有保障。但本次评估主要是在现有资料基础上进行的分析论证。随着项目的实施，可能会出现新的风险因素，在项目实施及运营过程中需对风险全程跟踪，及时发现新的风险隐患，调整完善相应的防范化解措施，以确保项目运营目标顺利实现，针对偿债还应注意以下风险：

(1)收入变动风险。收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目实施后，预测的年度收入减少，影响年度收入规模，偿债能力减弱。

风险控制措施：一是按照债券发行期限和额度，建议项目单位编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。二是如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）规定，因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

可按此规定发行专项债券先行偿还。

(2)支出变动风险。支出变动风险是指项目实施后年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目运营出现支出规模扩张过快，年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

风险控制措施：一是项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。二是在项目存续期间，将项目的还本付息资金列为优先支付专项资金项目，以确保按时支付本息。

(3)利率变动风险。本项目的专项债券年利率按照 4.00%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：一是为控制项目融资平衡风险，合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。二是加强项目单位资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

（三）评估结论

四里石一期改造工程，在本次债券存续期内收益 160446.00 万元，项目债券本息合计 107100.00 万元，本息覆盖倍数为 1.5 倍，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利

施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能改善农民生活环境，提高居民生活质量。总的来说，本项目绩效目标指向明确，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估得分为 100 分，项目予以支持。

事前绩效评估表
(2022 年度)

项目名称	四里石一期改造工程			
主管部门	/		实施单位	枣庄市锦泰置业有限公司
序号	一级指标	二级指标	三级指标	实际情况
1	项目实施的必要性	政策相关性	与我省行业发展规划、国家政策和规划相关性描述	为《产业结构调整指导目录(2019 年本)中鼓励类项目
		职能相关性	与主管部门职能、规划及当年重点工作相关性描述	已纳入国家棚户区改造计划
		需求相关性	与明显的经济、社会、生态效益和可持续影响相关性描述	项目建设有利于改善低收入家庭的住房条件, 提高低收入家庭的生活质量和水平, 有利于完善城市基础设施, 增加城市服务功能, 加快城市化进程。
		财政投入相关性	是否属于财政资金专项债支持内容范围	是
2	项目实施的公益性	项目实施是否为社会公共利益服务(不以盈利为目的), 是否用于公益性资本支出		是
3	项目实施的收益性	项目的实施是否有明确的收益渠道		是
4	项目主体情况	属于哪类项目主体, 如政府党政机关、事业单位、国有企业、合资企业。		国有企业
5	项目建设投资合规性	项目前期可研及可研批复相关描述		薛城区发展和改革委员会以薛发改行审[2018]26 号进行核准
6	项目成熟度	项目已办理哪些手续? 如项目建设用地、建设规划、环评等手续		项目备案已于 2020 年 5 月 18 日, 已在山东省投资项目在线审批监管平台办理
7	项目资金来源和到位可行性	描述项目资金来源构成, 包含资本金情况、银行融资情况、专项债情况和其他融资情况		项目总投资的 50%通过发行地方政府专项债券资金筹集, 其余部分由建设单位自筹
8	项目收入、成本收益预测合理性	描述项目收入来源及成本依据, 如根据可研报告、根据某某文件规定、参考周边同类项目收益情况、根据签署的租赁协议等;		项目财务评价按照《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的原则和要求进行, 为判断项目财务可行性和经济合理性的主要依据
9	项目偿债风险性	项目偿债风险点有哪些		主要是收入、支出和利率的影响
		针对偿债风险点相应的应对措施有哪些		在债券本息到期前, 提前将偿还债券本息及所需资金及时、足额归集, 并按照相关合同条款确定的时间和方式, 将归集的还款资金缴入同级国库用于本次专项债券还本付息, 确保还款资金的及时、足额支付。