

2022 年山东省临沭县化工产业园基础
设施建设提升项目
实施方案



财政部门：临沭县财政局



主管部门：山东临沭经济开发区管理委员会

立项主体：山东临沭经济开发区管理委员会

编制时间：2022 年 6 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

化工产业园基础设施建设提升项目

（二）项目单位

项目立项主体：山东临沭经济开发区管理委员会

法定负责人：刘崇宝

统一社会信用代码：12371329004339263A

宗旨及业务范围：负责开发区经济和社会发展规划、近期规划和年度计划的编制和实施工作。在县城市总体规划框架内负责开发区总体规划和建设规划的编制和实施工作。按照赋予的管理权限负责开发区发展改革、经贸、外经贸等有关事项的管理以及项目的审批、核准、备案工作。依法行使开发区各项行政职能。负责开发区招商引资和对外来投资者的各项服务工作。负责开发区社会事务。

（三）项目规划审批

项目已取得的批复文件如下：

2020年10月31日，临沭县行政审批服务局批复《化工产业园基础设施建设提升项目项目建议书及可行性研究报告的批复》（沭审服投资许字[2020]10097号）。

2021年5月10日，临沭县行政审批服务局批复《关于同意化工产业园基础设施建设提升项目变更建设内容申请的意见》。

（四）项目规模与主要建设内容

建设重大危险源监测预警体系和有毒有害气体监测预警体系，

形成全面智能化、精细化的应用体系。全面提升化工园区安全性、促进园区产业的转型升级和高质量发展，建设污水管网 15 公里，雨水管网 10 公里，蒸汽管网 10 公里，公共管廊 1 公里建设标准化厂房 16 栋，总建筑面积 160000 平方米。

（五）项目建设期限

项目 2021 年 1 月开始实施，计划至 2022 年 12 月底竣工验收交付使用，建设期 24 个月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

- （1）山东省建筑工程综合定额；
- （2）山东省安装工程综合定额；
- （3）临沂地区材料预算价格；
- （4）同类工程造价情况；
- （5）现行投资估算的有关规定。

2. 估算总额

本项目总投资 30,000.00 万元，其中：工程费用 27,500.00 万元，基本预备费 825.00 万元，工程建设其他费用 976.65 万元，流动资金 431.55 万元，建设期利息 266.80 万。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，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筹资。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	30,000.00	100.00%	
一、资本金	18,000.00	60.00%	
自有资金	18,000.00		
二、债务资金	12,000.00	40.00%	
专项债券	12,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2 运营收入估算表（单位：万元）

金额单位：人民币万元

项目	计算依据	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
租赁收入	面积（万 m ² ）	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	单价（m ² /年）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	实现率	80%	90%	100%	100%	100%
合计		4,672.00	5,256.00	5,840.00	5,840.00	5,840.00

（续表）

项目	计算依据	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
租赁收入	面积（万 m ² ）	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	160.00
	单价（m ² /年）	383.25	383.25	383.25	383.25	191.63	
	实现率	100%	100%	100%	100%	100%	

合计	6,132.00	6,132.00	6,132.00	6,132.00	3,066.00	55,042.00
----	----------	----------	----------	----------	----------	-----------

收入预测方法说明：

年营业收入=面积×单价。

1. 面积

项目建成后，预计年可出租 16 万平方米厂房。

2. 单价

厂房租金单价通过类比同类项目的平均价格确定，标准厂房按 1.00 元/m²/天（含税），考虑通货膨胀因素，每五年增长 5%，谨慎考虑前二年出租率分别为 80%、90%、第三年开始厂房常年出租率按 100%估算。

租赁价格的确定：临沭县周边相近类似厂房售价如下：

临沭县类似厂房租赁费用对比表

序号	项目	租赁价格	数据来源
1	泰安路京博加油站东五十米厂房	1.00 元/平方米/天	https://linyi.58.com/fangchan/39580466959651x.shtml?utm_source=sem-360-pc&spm=24593799603.6642780624&prd=CWqeyVFz0pzfprOZvRmEipPA7wXm0TU11rajoKJ7G1k%3D&houseId=1144258087165952&gpos=15&list_type=main&PGTID=0d30576d-001f-9cda-1a96-9c9baac88c4e&ClickID=37
2	临沭城乡 3 路大面积厂房	0.80 元/平方米/天	https://linyi.58.com/fangchan/49521164776620x.shtml?utm_source=sem-360-pc&spm=24593799603.6642780624&prd=CWqeyVFz0pzfprOZvRmEisLhe39cysauaVSxTVMF7ok%3D&houseId=2416667407309837&gpos=25&list_type=main&PGTID=0d30576d-001f-9cda-1a96-9c9baac88c4e&ClickID=38
3	中山北路产业园标准厂房	1.20 元/平方米/天	https://linyi.58.com/fangchan/49710124157489x.shtml?utm_source=sem-360-pc&spm=24593799603.6642780624&prd=CWqeyVFz0pzfprOZvRmEik4C2dOPfiLdggT2X1zcXHo%3D&houseId=24

			40854206963723&gpos=22&list_type=main&PGTID=0d30576d-001f-9cda-1a96-9c9baac88c4e&ClickID=40
4	平均价格	1.00 元/平方米/天	

数据来源通过 58 同城取临沭县三个样本平均价格为 1.00 元/m²/天。

（二）运营成本预测

临沂市临沭县化工产业园基础设施建设提升项目运营期内现金流出项目主要包括税费支出、人员经费、管理费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
税费支出	1,490.26	1,734.17	1,978.09	1,978.09	1,978.09
人员经费	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
管理费用	467.20	525.60	584.00	584.00	584.00
利息支出	399.20	399.20	399.20	399.20	399.20
合计	2,431.66	2,733.97	3,036.29	3,036.29	3,036.29

（续表）

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
税费支出	2,099.11	2,099.11	2,099.11	2,107.51	1,073.71	18,637.24
人员经费	78.75	78.75	78.75	78.75	41.34	731.34
管理费用	613.20	613.20	613.20	613.20	306.60	5,504.20
利息支出	399.20	399.20	399.20	365.60	166.00	3,725.20
合计	3,190.26	3,190.26	3,190.26	3,165.06	1,587.66	28,597.98

成本预测方法说明：

1. 税费支出：

- （1）增值税：应纳税额 9%税率计算。
- （2）城市建设维护税：按照应交增值税额 5%税率计算。
- （3）教育费附加：按照应交增值税额 3%税率计算。
- （4）地方教育费附加：按照应交增值税额 2%税率计算。
- （5）企业所得税：按照应纳税所得额的 25%税率计算。

(6) 房产税：按照租赁收入的 12%税率计算。

(7) 土地使用税：按照占地面积 6.5 元/m²税率计算。

2. 人员经费：项目劳动定员 15 人，人均工资 5 万元/年计算，考虑经济增长情况，人员工资每 5 年上涨 5%。

3. 管理费用：管理费用按照营业收入的 10%估算

4. 利息支出：项目 2021 年 5 月发行政府专项债券 2,000.00 万元，实际年利率 3.36%，期限十年，利息平均每年需要支付 67.20 万元；项目 2022 年 2 月发行政府专项债券 4,000.00 万元，实际年利率 3.05%，期限十年，利息平均每年需要支付 122.00 万元；项目预计 2022 年 6 月发行政府专项债券 6,000.00 万元，预计年利率 3.50%，期限十年，利息平均每年需要支付 210.00 万元。

表 5-1：已发行专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资利率	应付利息
2021 年		2,000.00		2,000.00	3.36%	33.60
2022 年	2,000.00			2,000.00	3.36%	67.20
2023 年	2,000.00			2,000.00	3.36%	67.20
2024 年	2,000.00			2,000.00	3.36%	67.20
2025 年	2,000.00			2,000.00	3.36%	67.20
2026 年	2,000.00			2,000.00	3.36%	67.20
2027 年	2,000.00			2,000.00	3.36%	67.20
2028 年	2,000.00			2,000.00	3.36%	67.20
2029 年	2,000.00			2,000.00	3.36%	67.20
2030 年	2,000.00			2,000.00	3.36%	67.20
2031 年	2,000.00		2,000.00		3.36%	33.60
合 计		2,000.00	2,000.00			672.00

表 5-2：已发行专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息
2022 年		4,000.00		4,000.00	3.05%	61.00
2023 年	4,000.00			4,000.00	3.05%	122.00
2024 年	4,000.00			4,000.00	3.05%	122.00
2025 年	4,000.00			4,000.00	3.05%	122.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	3.05%	122.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	3.05%	122.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	3.05%	122.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	3.05%	122.00
2030 年	4,000.00			4,000.00	3.05%	122.00
2031 年	4,000.00			4,000.00	3.05%	122.00
2032 年	4,000.00		4,000.00		3.05%	61.00
合 计		4,000.00	4,000.00			1,220.00

表 5-3：拟发行专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息
2022 年		6,000.00		6,000.00	3.50%	105.00
2023 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00
2024 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00
2025 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00
2026 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00
2027 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00
2029 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00
2030 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00
2031 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00
2032 年	6,000.00		6,000.00		3.50%	105.00
合 计		6,000.00	6,000.00			2,100.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
收入	4,672.00	5,256.00	5,840.00	5,840.00	5,840.00

付现成本费用	2,431.66	2,733.97	3,036.29	3,036.29	3,036.29
现金净流入	2,240.34	2,522.03	2,803.71	2,803.71	2,803.71
加：支付的债券利息	399.20	399.20	399.20	399.20	399.20
可支付本息的项目收益	2,639.54	2,921.23	3,202.91	3,202.91	3,202.91

(续表)

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
收入	6,132.00	6,132.00	6,132.00	6,132.00	3,066.00	55,042.00
付现成本费用	3,190.26	3,190.26	3,190.26	3,165.06	1,587.66	28,597.98
现金净流入	2,941.74	2,941.74	2,941.74	2,966.94	1,478.34	26,444.02
加：支付的债券利息	399.20	399.20	399.20	365.60	166.00	3,725.20
可支付本息的项目收益	3,340.94	3,340.94	3,340.94	3,332.54	1,644.34	30,169.22

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7

金额单位：人民币万元

序号	项目	2021年 -2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
一	筹资活动					
(一)	现金流入	30,000.00				
1	自有资本金流入	18,000.00				
2	专项债券资金流入	12,000.00				
(二)	现金流出	266.80	399.20	399.20	399.20	399.20
1	付息	266.80	399.20	399.20	399.20	399.20
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	29,733.20	-399.20	-399.20	-399.20	-399.20
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出（基建支出）	29,733.20				
(三)	投资活动净流入	-29,733.20				
三	经营活动					
(一)	现金流入		4,672.00	5,256.00	5,840.00	5,840.00
(二)	现金流出		2,032.46	2,334.77	2,637.09	2,637.09

(三)	经营活动净流入		2,639.54	2,921.23	3,202.91	3,202.91
四	本期现金流入净额		2,240.34	2,522.03	2,803.71	2,803.71

(续表)

序号	项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
一	筹资活动							
(一)	现金流入							30,000.00
1	自有资本金流入							18,000.00
2	专项债券资金流入							12,000.00
(二)	现金流出	399.20	399.20	399.20	399.20	2,365.60	10,166.00	15,992.00
1	付息	399.20	399.20	399.20	399.20	365.60	166.00	3,992.00
2	偿还本金					2,000.00	10,000.00	12,000.00
(三)	筹资活动净流入	-399.20	-399.20	-399.20	-399.20	-2,365.60	-10,166.00	14,008.00
二	投资活动							-
(一)	现金流入							-
(二)	现金流出(基建支出)							29,733.20

(三)	投资活动净流入							-29,733.20
三	经营活动							-
(一)	现金流入	5,840.00	6,132.00	6,132.00	6,132.00	6,132.00	3,066.00	55,042.00
(二)	现金流出	2,637.09	2,791.06	2,791.06	2,791.06	2,799.46	1,421.66	24,872.78
(三)	经营活动净流入	3,202.91	3,340.94	3,340.94	3,340.94	3,332.54	1,644.34	30,169.22
四	本期现金流入净额	2,803.71	2,941.74	2,941.74	2,941.74	966.94	-8,521.66	14,444.02

(五) 其他需要说明的事项

1. 项目 2021 年 5 月发行政府专项债券 2,000.00 万元，实际年利率 3.36%，期限十年；项目 2022 年 2 月发行政府专项债券 4,000.00 万元，实际年利率 3.05%，期限十年；项目预计 2022 年 6 月发行政府专项债券 6,000.00 万元，预计年利率 3.50%，期限十年，到期一次偿还本金。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

(六) 小结

本项目收入主要是租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对租赁收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 30,169.22

万元，融资本息合计为 15,992.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.89。

表 8：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	12,000.00	3,992.00	15,992.00	30,169.22
融资合计	12,000.00	3,992.00	15,992.00	30,169.22
覆盖倍数				1.89

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

山东临沭经济开发区管理委员会保证严格按照《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，山东临沭经济开发区管理委员会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、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

（二）与项目收益相关的风险

1. 利率波动风险

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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2. 项目运营风险

项目建成后，日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

化工产业园基础设施建设提升项目，项目实施单位为山东临沭经济开发区管理委员会，项目 2021 年 5 月发行政府专项债券 2,000.00 万元，期限十年；项目 2022 年 2 月发行政府专项债券 4,000.00 万元，期限十年；项目预计 2022 年 6 月发行政府专项债券 6,000.00 万元，期限十年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目的实施符合其临沭经济开发区的总体规划。项目的建设，有利于将临沭县建设成经济发达、生态优良、文化繁荣、城乡一体、社会和谐临沂东部产业新高地、花园卫星城。该项目建成将解决山东临沭经济开发区内部交通及对外交通等问题，整合城市公共交通资源，为临沭县今后的经济发展和城市建设打下良好的基础。

2、项目实施的公益性

一是本项目实施可以充分发挥城市功能，促进当地经济发展。临

沐县是临沂市一个重要工业强县,本项目的建设,缓解了城市交通压力,改善了城市投资环境,提高了城市档次,给临沐县经济高速发展奠定了坚实的基础。二是本项目实施有利于增强招商引资成效。外资投入需要考虑当地投资发展环境,畅通的交通网络、优雅的城市景观构成了投资发展环境的重要内容。本项目实施将会为前来考察的外商留下美好印象,并对前来投资设厂的外商提供优良的工作和生活环境。道路的修建可以与其他的道路组成交通网络。

3、项目实施的收益性

化工产业园基础设施建设提升项目未来预期收入来源租赁收入。

参考项目周边收费标准按以下进行测算。

项目建成后,每年可出租面积 16 万平方米,标准厂房按 1 元/m²/天(含税),谨慎考虑前二年出租率分别为 80%、90%、第三年开始厂房常年出租率按 100%估算。

4、项目投资合规性

化工产业园基础设施建设提升项目属于公益项目,属于公共财政支持范围。

5、项目成熟度

项目的拟实施方案技术路线完整、可行、合理,与绩效目标匹配,进度安排科学有序。各项与项目关的硬件条件如场地、设备、能源等均能够有效保障。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 30,000.00 万元,项目自有资金 18,000.00 万元,已发行债券分别 2,000.00 万元、4,000.00 万元,利率 3.36%和 3.05%,拟发行债券 6,000.00 万元,发行年限 10 年,年利率 3.5%。本次申请

的财政资金配套方式和承受能力科学合理。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

化工产业园基础设施建设提升项目收益 30,169.22 万元；发行债券本息合计 15,992.00 万元，本息覆盖倍数为 1.89。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据当前国内融资环境，化工产业园基础设施建设提升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。同时，租赁收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足，稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息的要求。

8、债券资金需求合理性

本期债券募集资金纳入山东省政府性基金预算管理，符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2018〕161 号文的相关要求，本项目资金来源和到位具有可行性，债券资金需求具有合理性。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本次申请的专项债券资金和政府统筹安排资金不会引起不良效应及风险，不会导致其他领域、市场主体投入的减少、产出和效益的损失。本项目具有较强的偿债能力，筹资风险可控。

本项目的偿债计划和偿债保障措施符合财预〔2018〕161 号文的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

本债券的风险因素主要有（1）利率风险，由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。（2）偿付风险，本期债券根据“财预〔2016〕155 号文”第三条规定，专项债

务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理,本期债券偿付资金主要来自于出租赁收入,偿债较有保障,偿付风险极低。但收入的实现易受到项目管理、市场供求等多种因素影响,存在一定的不确定性,将有可能给本期偿付带来一定风险。

应对措施: (1) 为控制项目融资平衡风险,可动态调整债券发行期限和还款方式及时间,做好期限配比、还款计划和准备,适当增大流动比率,充分盘活资金,用资金使用效率收益对冲利率波动损失。(2) 加强对项目实施的管理,管理层应注重对市场的调研和考察,做到及时准确地掌握市场环境和客户需求的变化,提供优质服务,形成具有核心竞争优势的产品,进而获取更多的偿债收入,进而提高偿债风险抵御能力。

10、绩效目标合理性

本项目总投资 30,000.00 万元,项目自有资金 18,000.00 万元,已发行债券分别为 2,000.00 万元、4,000.00 万元,利率 3.36%和 3.05%,拟发行债券 6,000.00 万元,发行年限 10 年,年利率 3.50%。资金来源渠道合规,符合相关政策,不存在法律风险。本期债券募集资金纳入山东省政府性基金预算管理,用于化工产业园基础设施建设提升项目,符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2018〕161 号文的相关要求,本项目资金来源和到位具有可行性,债券资金需求具有合理性。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

(三) 评估结论

化工产业园基础设施建设提升项目收益 30,169.22 万元,项目

债券本息合计 15,992.00 万元，本息覆盖倍数为 1.89，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。项目建成后在市场、资金、管理、人才、技术先进性等方面具有竞争优势，能够帮助淄博市打造成中国绿色智慧冷链物流中心城市，进而发挥更大社会效益和环境效益。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，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符合专项债券申报使用要求。

