

2022 年山东省滨州市
山东邹平绿色家居产业园区基础设施建设项目
项目

实施方案



一、项目基本情况

（一）项目名称

山东邹平绿色家居产业园区基础设施建设项目

（二）项目单位

邹平和顺投资有限公司

（三）项目规划审批：

项目已完成《山东邹平绿色家居产业园区基础设施建设项目可行性研究报告》；

2021 年 11 月，邹平市行政审批服务局出具《关于山东邹平绿色家居产业园区基础设施建设项目核准的批复意见》（邹审批核准〔2021〕17 号）。

已取得《关于山东邹平绿色家居产业园区基础设施建设项目规划情况的说明》。

（四）项目规模与主要建设内容

项目主要建设标准化厂房 40 万平方米，展示中心 16 万平方米，办公用房 2 万平方米，配套建设园区道路、燃气管网、雨污排水、供气、供水管网等基础设施。

（五）项目建设期限

预计工期为 2022 年 2 月至 2024 年 6 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) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 2) 《中华人民共和国建筑法》；
- 3) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- 4) 《邹平市国民经济和社会发展第十三个五年规划》；
- 5) 《产业结构调整指导目录（2019 年本）》（国家发展和改革委员会令 第 29 号）；
- 6) 项目建设单位关于编制该项目可行性研究报告的委托书；
- 7) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 8) 中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；
- 9) 国家有关的设计规范及法律、法规；
- 10) 项目可行性研究报告；
- 11) 项目承办单位提供的基础资料。

2. 估算总额

本项目规模总投资为 170,000.00 万元（含建设期利息），其中建设投资 160,500.00 万元，建设期利息 8,900.00 万元，铺底流动资金 600.00 万元。

（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
估算总投资	170,000.00	100%
一、资本金	81,000.00	47.65%
自有资金	81,000.00	
二、债务资金	89,000.00	52.35%
专项债券	89,000.00	
银行借款		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

1、本项目营业收入来源于标准化厂房租赁、展示中心及办公用房租赁、物业管理。

(1) 厂房租赁

本项目建设标准化厂房 40 万平方米，结合当地市场水平，按照 95%的出租比例进行计算，每年对外出租面积为 38 万平方米，按照 0.7 元/m²·天的收费标准对外租赁，一年按照 365 天计算，平均每年厂房租赁费用为 9709.00 万元。

(2) 展示中心及办公用房租赁

本项目建设展示中心 16 万平方米，建设办公用房 2 万平方米，

共 18 万平方米，结合当地市场水平，按照 95% 的出租比例进行计算，每年对外出租面积为 17.10 万平方米，皆按照 2.1 元/m²·天的收费标准对外租赁，一年按照 365 天计算，平均每年展示中心及办公用房租赁费用为 13107.15 万元。

（3）物业管理费

本项目建设标准厂房 40 万平方米、展示中心 16 万平方米、办公用房 2 万平方米，共建设 58 万平方米，因厂房、展示中心及办公用房每年按照 95% 的比例对外进行租赁，因此物业管理费收取的面积每年为 55.10 万平方米，项目所有建筑都是采用同类建材，且按照相同的建筑方式进行建设，根据当地市场价格，本项目物业费平均按照 1.5 元/m²·月的标准进行收取，因此，本项目物业管理费平均每年收入为 991.80 万元。

出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体营运收入下浮 5.00%，进行项目净现金流入测算。

运营期各年收入预测如下：

表 2 运营收入估算表

年份	厂房租赁收入	展示中心及办公用房租赁	物业管理费	合计
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	4,611.78	6,225.90	471.11	11,308.78
2025	9,223.55	12,451.79	942.21	22,617.55
2026	9,223.55	12,451.79	942.21	22,617.55
2027	9,223.55	12,451.79	942.21	22,617.55
2028	9,223.55	12,451.79	942.21	22,617.55
2029	9,223.55	12,451.79	942.21	22,617.55
2030	9,223.55	12,451.79	942.21	22,617.55
2031	9,223.55	12,451.79	942.21	22,617.55

2032	9,223.55	12,451.79	942.21	22,617.55
2033	9,223.55	12,451.79	942.21	22,617.55
2034	9,223.55	12,451.79	942.21	22,617.55
2035	9,223.55	12,451.79	942.21	22,617.55
2036	9,223.55	12,451.79	942.21	22,617.55
2037	9,223.55	12,451.79	942.21	22,617.55
2038	9,223.55	12,451.79	942.21	22,617.55
2039	9,223.55	12,451.79	942.21	22,617.55
2040	9,223.55	12,451.79	942.21	22,617.55
2041	9,223.55	12,451.79	942.21	22,617.55
2042	9,223.55	12,451.79	942.21	22,617.55
2043	9,223.55	12,451.79	942.21	22,617.55
2044	4,611.78	6,225.90	471.11	11,308.78
合计	184,471.00	249,035.85	18,844.20	452,351.05

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括原材料、工资及福利费、外购燃动力费用、折旧费及修理费

（1）外购件、原材料费

本项目根据物业管理费收取的面积计算该部分费用，按照 20 元/平方米的标准，购置原材料费用，考虑到通货膨胀问题，每年购置原材料费用的标准上浮 2%，因此本项目首年外购件、原材料费为 1102.00 万元，每年按 2%比例上浮。

（2）外购燃料、动力费

项目运营中所用燃料动力为电和水，年用电量为 95.88 万 kwh，用水量为 19.20 万吨，根据当地物价部门公布数据，电费取 0.7 元/kwh，水费取 1.6 元/吨，则项目年使用燃料动力费 97.84 万元。

（3）工资及福利

项目按照工作管理人员 40 人计算，运营期第一年每人每月工资福利按照 5000 元计算，考虑到其他因素，每年员工工资上浮 2%，则

运营期首年工资及福利费为 240.00 万元，之后每年按 2%比例上浮。

(4) 修理费

修理费按照正常折旧费的 7%计算，则修理费每年为 422.15 万元。

(5) 折旧与摊销

项目采用直线法折旧，建筑物考虑 20 年折旧，机械设备考虑 10 年折旧，5%残值，摊销按照 20 年平均摊销，项目运营期年折旧费平均为 6030.65 万元，年摊销费为 2496.40 万元。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销）上浮 5.00%进行项目净现金流出测算。

7、相关税费

本项目出租收入增值税税率为 9%，物业管理收入增值税税率为 6%，附加税税率分别为 7%、3%、2%，企业增值税税率为 25%。

8、利息支出

根据本项目资金筹措计划，本次拟发行 8,000.00 万元，剩余额度 81,000.00 万元（假设 2022 年计划发行 20,000.00 万元，2023 年计划发行 37,000.00 万元，2024 年计划发行 24,000.00 万元），债券发行期限为 20 年，假设债券发行利率为 4.20%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。

表 4 专项债券还本付息测算表

单位：万元

	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2022		28,000.00		28,000.00	588.00	588.00
2023	28,000.00	37,000.00		65,000.00	1,953.00	1,953.00

2024	65,000.00	24,000.00		89,000.00	3,234.00	3,234.00
2025	65,000.00			65,000.00	3,738.00	3,738.00
2026	65,000.00			65,000.00	3,738.00	3,738.00
2027	65,000.00			65,000.00	3,738.00	3,738.00
2028	65,000.00			65,000.00	3,738.00	3,738.00
2029	65,000.00			65,000.00	3,738.00	3,738.00
2030	65,000.00			65,000.00	3,738.00	3,738.00
2031	65,000.00		-	65,000.00	3,738.00	3,738.00
2032	65,000.00			65,000.00	3,738.00	3,738.00
2033	65,000.00			65,000.00	3,738.00	3,738.00
2034	65,000.00			65,000.00	3,738.00	3,738.00
2035	65,000.00			65,000.00	3,738.00	3,738.00
2036	65,000.00			65,000.00	3,738.00	3,738.00
2037	65,000.00			65,000.00	3,738.00	3,738.00
2038	65,000.00			65,000.00	3,738.00	3,738.00
2039	65,000.00			65,000.00	3,738.00	3,738.00
2040	65,000.00			65,000.00	3,738.00	3,738.00
2041	65,000.00			65,000.00	3,738.00	3,738.00
2042	65,000.00		28,000.00	37,000.00	3,150.00	31,150.00
2043	65,000.00		37,000.00	28,000.00	1,785.00	38,785.00
2044	65,000.00		24,000.00	41,000.00	504.00	24,504.00
合计		89,000.00	89,000.00		74,760.00	163,760.00

年度运营支出预测如下：

表 5 运营支出估算表

单位：万元

年份	外购原材料	外购动力及 燃料	工资及福利	修理费	合计
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	578.55	51.37	126.00	221.63	977.54
2025	1,180.24	102.74	257.04	443.25	1,983.27
2026	1,203.85	102.74	262.18	443.25	2,012.02
2027	1,227.92	102.74	267.42	443.25	2,041.34
2028	1,252.48	102.74	272.77	443.25	2,071.25
2029	1,277.53	102.74	278.23	443.25	2,101.75
2030	1,303.08	102.74	283.79	443.25	2,132.87
2031	1,329.14	102.74	289.47	443.25	2,164.60
2032	1,355.73	102.74	295.26	443.25	2,196.98
2033	1,382.84	102.74	301.16	443.25	2,229.99

2034	1,410.50	102.74	307.19	443.25	2,263.67
2035	1,438.71	102.74	313.33	443.25	2,298.03
2036	1,467.48	102.74	319.60	443.25	2,333.07
2037	1,496.83	102.74	325.99	443.25	2,368.81
2038	1,526.77	102.74	332.51	443.25	2,405.27
2039	1,557.30	102.74	339.16	443.25	2,442.45
2040	1,588.45	102.74	345.94	443.25	2,480.38
2041	1,620.22	102.74	352.86	443.25	2,519.07
2042	1,652.62	102.74	359.92	443.25	2,558.53
2043	1,685.68	102.74	367.12	443.25	2,598.78
2044	842.84	51.37	183.56	221.63	1,299.39
合计	28,378.77	2,054.74	6,180.50	8,865.06	45,479.07

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

单位：万元

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
营业收入	10,387.26	20,774.51	20,774.51	20,774.51	20,774.51	20,774.51
税金及附加	1,291.96	2,583.61	2,583.28	2,582.95	2,582.61	2,582.27
营业成本	8,377.11	14,049.74	14,075.77	14,101.91	14,129.00	14,156.62
利润总额	718.18	4,141.17	4,115.46	4,089.65	4,062.90	4,035.63
企业所得税	179.55	1,035.29	1,028.87	1,022.41	1,015.73	1,008.91
净利润	538.64	3,105.87	3,086.60	3,067.24	3,047.18	3,026.72

续上表：

年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
营业收入	20,774.51	20,774.51	20,774.51	20,774.51	20,774.51	20,774.51
税金及附加	2,581.91	2,581.55	2,581.19	2,580.81	2,580.43	2,581.91
营业成本	14,184.79	14,213.53	14,242.85	14,272.75	14,303.25	14,184.79
利润总额	4,007.80	3,979.42	3,950.48	3,920.95	3,890.84	4,007.80
企业所得税	1,001.95	994.86	987.62	980.24	972.71	1,001.95
净利润	3,005.85	2,984.57	2,962.86	2,940.71	2,918.13	3,005.85

续

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
营业收入	20,774.51	20,774.51	20,774.51	20,774.51	20,774.51	20,774.51
税金及附加	2,580.04	2,579.64	2,579.24	2,578.83	2,578.40	2,577.97
营业成本	14,334.35	14,366.09	14,398.45	14,431.46	14,465.14	14,499.48

利润总额	3,860.12	3,828.78	3,796.82	3,764.22	3,730.97	3,697.06
企业所得税	965.03	957.20	949.21	941.06	932.74	924.26
净利润	2,895.09	2,871.59	2,847.62	2,823.17	2,798.23	2,772.79

续

年份	2042 年	2043 年	2044 年
营业收入	20,774.51	20,774.51	10,387.26
税金及附加	2,577.09	2,576.63	1,288.32
营业成本	13,982.25	12,653.70	5,938.35
利润总额	4,215.18	5,544.18	3,160.59
企业所得税	1,053.79	1,386.05	790.15
净利润	3,161.38	4,158.14	2,370.44

（四）项目资金测算平衡表

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预算项目

2022 年至 2044 年现金流量情况如下表：

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金流				
1. 经营活动产生的现金流	-	-	11,308.78	22,617.55
2. 经营活动支付的现金流	-	-	977.54	1,983.27
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	2,295.07	5,263.35
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	8,036.17	15,370.93
二、投资活动产生的现金流量				
1. 支付项目建设资金	105,930.00	32,100.00	22,470.00	
2. 支付的铺底资金			600.00	
3. 投资活动产生的现金流小计	-105,930.00	-32,100.00	-23,070.00	-
三、筹资活动产生的现金流				
1. 项目资本金	78,518.00	2,482.00		

2. 债券及银行借款筹资款	28,000.00	37,000.00	24,000.00	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-		-
4. 支付融资利息	588.00	1,953.00	3,234.00	3,738.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	105,930.00	37,529.00	20,766.00	-3,738.00
四、现金流总计				
1. 期初现金	-	-	5,429.00	11,161.17
2. 期内现金变动	-	5,429.00	5,732.17	11,632.93
3. 期末现金	-	5,429.00	11,161.17	22,794.10

续上表：

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	22,617.55	22,617.55	22,617.55	22,617.55	22,617.55
2. 经营活动支付的现金流	2,012.02	2,041.34	2,071.25	2,101.75	2,132.87
3. 经营活动支付的各项税金	5,253.88	5,244.32	5,234.47	5,224.43	5,214.18
4. 经营活动产生的现金流小计	15,351.65	15,331.89	15,311.83	15,291.37	15,270.51
二、投资活动产生的现金流量					
1. 支付项目建设资金					
2. 支付的铺底资金					
3. 投资活动产生的现金流小计			-		-
三、筹资活动产生的现金流					
1. 项目资本金					
2. 债券及银行借款筹资款					
3. 偿还债券及银行借款本金		-			
4. 支付融资利息	3,738.00	3,738.00	3,738.00	3,738.00	3,738.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-3,738.00	-3,738.00	-3,738.00	-3,738.00	-3,738.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	22,794.10	34,407.75	46,001.64	57,575.48	69,128.85
2. 期内现金变动	11,613.65	11,593.89	11,573.83	11,553.37	11,532.51

3. 期末现金	34,407.75	46,001.64	57,575.48	69,128.85	80,661.36
---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

续上表：

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	22,617.55	22,617.55	22,617.55	22,617.55	22,617.55
2. 经营活动支付的现金流	2,164.60	2,196.98	2,229.99	2,263.67	2,298.03
3. 经营活动支付的各项税金	5,203.73	5,193.06	5,182.19	5,171.10	5,159.78
4. 经营活动产生的现金流小计	15,249.22	15,227.51	15,205.37	15,182.78	15,159.74
二、投资活动产生的现金流量					
1. 支付项目建设资金					
2. 支付的铺底资金					
3. 投资活动产生的现金流小计		-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流					
1. 项目资本金					
2. 债券及银行借款筹资款					
3. 偿还债券及银行借款本金					
4. 支付融资利息	3,738.00	3,738.00	3,738.00	3,738.00	3,738.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-3,738.00	-3,738.00	-3,738.00	-3,738.00	-3,738.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	80,661.36	92,172.58	103,662.09	115,129.46	126,574.24
2. 期内现金变动	11,511.22	11,489.51	11,467.37	11,444.78	11,421.74
3. 期末现金	92,172.58	103,662.09	115,129.46	126,574.24	137,995.98

续上表：

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	22,617.55	22,617.55	22,617.55	22,617.55	22,617.55
2. 经营活动支付的现金流	2,333.07	2,368.81	2,405.27	2,442.45	2,480.38

3. 经营活动支付的各项税金	5,148.24	5,136.47	5,124.46	5,112.22	5,099.72
4. 经营活动产生的现金流小计	15,136.24	15,112.27	15,087.82	15,062.88	15,037.45
二、投资活动产生的现金流量					
1. 支付项目建设资金					
2. 支付的铺底资金					
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流					
1. 项目资本金					
2. 债券及银行借款筹资金					
3. 偿还债券及银行借款本金					-
4. 支付融资利息	3,738.00	3,738.00	3,738.00	3,738.00	3,738.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-3,738.00	-3,738.00	-3,738.00	-3,738.00	-3,738.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	137,995.98	149,394.22	160,768.50	172,118.32	183,443.20
2. 期内现金变动	11,398.24	11,374.27	11,349.82	11,324.88	11,299.45
3. 期末现金	149,394.22	160,768.50	172,118.32	183,443.20	194,742.65

续上表：

年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	22,617.55	22,617.55	22,617.55	11,308.78	452,351.05
2. 经营活动支付的现金流	2,519.07	2,558.53	2,598.78	1,299.39	45,479.07
3. 经营活动支付的各项税金	5,086.98	5,220.98	5,548.98	2,871.61	103,989.23
4. 经营活动产生的现金流小	15,011.50	14,838.04	14,469.79	7,137.77	302,882.75

计					
二、投资活动产生的现金流量					-
1. 支付项目建设资金					160,500.00
2. 支付的铺底资金					600.00
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-161,100.00
三、筹资活动产生的现金流					-
1. 项目资本金					81,000.00
2. 债券及银行借款筹资金					89,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金		28,000.00	37,000.00	24,000.00	89,000.00
4. 支付融资利息	3,738.00	3,150.00	1,785.00	504.00	74,760.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-3,738.00	-31,150.00	-38,785.00	-24,504.00	6,240.00
四、现金流总计					-
1. 期初现金	194,742.65	206,016.15	189,704.19	165,388.98	-
2. 期内现金变动	11,273.50	-16,311.96	-24,315.21	-17,366.23	148,022.75
3. 期末现金	206,016.15	189,704.19	165,388.98	148,022.75	148,022.75

（五）其他需要说明的事项

1、在债券本息到期前，建设单位提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，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。在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

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

本项目收入主要来源于标准化厂房租赁、展示中心及办公用房租赁、物业管理。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对各项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 302,882.75 万元，融资本息合计为 163,760.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.85 倍。

现金流覆盖倍数表见表 8。

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	89,000.00	74,760.00	163,760.00	
银行借款				
融资合计	89,000.00	74,760.00	163,760.00	302,882.75
覆盖倍数	1.85			

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

邹平和顺投资有限公司保证严格按照《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，邹平和顺投资有限公司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

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）与项目收益相关的风险

1、需求达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对市场需求较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，市民需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、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、抢险救灾及运营效益。

3、市场风险

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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（三）风险控制措施

1、项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2、由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管项目单位密切关注项目收费定价及成本情况，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金预算收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，

可在当年政府性基金预算支出科目中进行调节，待后续取得对应收入后，再弥补之前的调节支出项。

3、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。

4、在项目建设过程中，项目单位应加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

山东邹平绿色家居产业园区基础设施建设项目，项目主管部门及实施单位为邹平和顺投资有限公司，项目主要建设标准化厂房 40 万平方米，展示中心 16 万平方米，办公用房 2 万平方米，配套建设园区道路、燃气管网、雨污排水、供气、供水管网等基础设施。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

建设本项目可以解决企业经营场地困难问题。现有企业因生产发展需要，急需厂房扩大生产，但在现有条件下单个项目实施新建厂房不够规模。通过标准厂房建设，可以缓解企业经营场地问题，同时促进企业的互相协作，并促使本地区的工业经济的飞跃发展。

建立标准化厂房，符合工业的布局规律，实现邹平市产业发展和扩大的趋势，同时也是实现资源配置的有效途径。产业在地理上的集

群，能够对产业的发展产生广泛而积极的影响，并进而形成整个地区的竞争优势。

2、项目实施的公益性

建设本项目可以集约利用土地。在当前土地供求矛盾十分突出的情况下，如何提高土地利用率是迫切需要解决的现实矛盾，而拟建项目的标准厂房建设可以巩固上阶段土地市场治理成果、保护耕地、节约用地和提高土地利用效率，优化区域可用土地资源配置，又可以集中利用公用设施，从而达到节约用地的目的，这对于当地工业经济的可持续发展也具有积极的作用。

3、项目实施的收益性

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，通过对通过项目业务收入、相关营运成本费用及税费的估算，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302,882.75万元，融资本息覆盖倍数为1.85倍。

4、项目建设投资合规性

现有众多的企业由于资金问题，无法做到买地自建厂房，这无疑极大的制约了企业发展，但发展工业的企业又是活跃区域经济，增加地方就业岗位和地方财政税收的重要力量。而且经过研究表明，此设

施完善之后还能够带动周边区域的经济发展，进一步促进社会安定。本项目总投资 17 亿元，资本金 8.1 亿元，申请专项债券资金 8.9 亿元，项目建设投资合理合规。

5、项目成熟度

项目进行了项目前期调查，对社会稳定性进行了论证，保证项目的实施符合当地民意，项目的实施具有广阔的市场前景，符合当地发展战略要求，项目建设依据充分，外部建设条件具备。项目已完成立项，土地完成收储，目前正在进行方案设计。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目规模总投资为 170000 万元（含建设期利息），其中资本金为 81000 万元，申请地方政府专项债 89000 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目营业收入来源于标准化厂房租赁、展示中心及办公用房租赁、物业管理。

（1）厂房租赁

本项目建设标准化厂房 40 万平方米，结合当地市场水平，按照 95%的出租比例进行计算，每年对外出租面积为 38 万平方米，按照 0.7 元/m²·天的收费标准对外租赁，一年按照 365 天计算，平均每年厂房租赁费用为 9709.00 万元。

（2）展示中心及办公用房租赁

本项目建设展示中心 16 万平方米，建设办公用房 2 万平方米，共 18 万平方米，结合当地市场水平，按照 95%的出租比例进行计算，

每年对外出租面积为 17.10 万平方米，皆按照 2.1 元/m²·天的收费标准对外租赁，一年按照 365 天计算，平均每年展示中心及办公用房租赁费用为 13107.15 万元。

（3）物业管理费

本项目建设标准厂房 40 万平方米、展示中心 16 万平方米、办公用房 2 万平方米，共建设 58 万平方米，因厂房、展示中心及办公用房每年按照 95%的比例对外进行租赁，因此物业管理费收取的面积每年为 55.10 万平方米，项目所有建筑都是采用同类建材，且按照相同的建筑方式进行建设，根据当地市场价格，本项目物业费平均按照 1.5 元/m²·月的标准进行收取，因此，本项目物业管理费平均每年收入为 991.80 万元。

项目成本主要包含外购原材料、外购燃料及动力、职工薪酬、其它费用以及修理费。项目收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

根据《新增专项债券项目资金需求的通知》中的要求，要按照项目建设工期和年度建设任务合理提出资金需求。项目属于专项债资金投向领域中的市政和产业园区基础设施，因此本项目债券资金申报合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收益受市场波动影响，存在一定的市场风险，规避措施为当地财政 GDP 增加，满足本项目的偿债需求。

10、绩效目标合理性

该项目由邹平和顺投资有限公司建设（国有企业），项目主要建设标准化厂房 40 万平方米，展示中心 16 万平方米，办公用房 2 万平方米，配套建设园区道路、燃气管网、雨污排水、供气、供水管网等基础设施。本项目规模总投资为 170000 万元（含建设期利息），其中资本金为 81,000.00 万元，申请地方政府专项债 89,000.00 万元。本项目的建设将极大的改善当地企业的发展问题，对完善当地区域基础设施条件，加快邹平市城市化建设步伐，带动当地相关产业的发展都有不同程度的推动作用。因此绩效目标合理。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

山东邹平绿色家居产业园区基础设施建设项目，本息覆盖倍数为 1.85，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。项目建成后能建设本项目可以解决企业经营场地困难问题。现有企业因生产发展需要，急需厂房扩大生产，但在现有条件下单个项目实施新建厂房不够规模。通过标准厂房建设，可以缓解企业经营场地问题，同时促进企业的互相协作，并促使本地区的工业经济的飞跃发展。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。