

2022 年山东省潍坊市峡山生态经济开发区
峡山区高新项目产业园市政基础设施配套改造工程
专项债券项目实施方案



潍坊峡山城市建设投资开发有限公司



2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

峡山区高新项目产业园市政基础设施配套改造工程

（二）项目单位

潍坊峡山城市建设投资开发有限公司

法人代表：林涛

注册资本：5000.00 万人民币

注册地址：潍坊市峡山生态经济发展区太保庄街道驻地

邮政编码：261000

潍坊峡山城市建设投资开发有限公司,组建于2012年3月2日,是峡山区管委会为满足城市建设需要筹建成立的国有控股公司,公司实行现代企业管理制度,其主要职能是对授权范围内的城市建设项目进行投资;房地产开发,商品房销售;物业管理;建筑工程及市政工程施工;园林绿化;建设项目管理及咨询;销售建筑材料。

（三）项目规划审批

2021年10月取得山东省建设项目备案证明,项目代码为:
2110-370795-04-01-394286

（四）项目规模与主要建设内容

该项目沿园区建设综合地下管网设施改造,主要建设内容为:道路8000米,排水管道30000米,供水管道8000米,供热管道12000米,供气管道10000米,通信管道8000米,污水处理厂一座等市政基础设施配套。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 3 月至 2024 年 3 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）《产业结构调整指导目录》（2019 年本）
- （2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- （3）国家发改委关于编制项目可研报告的有关规定
- （7）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》
- （8）《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》
- （9）《潍坊市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》
- （10）《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月）；
- （11）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年修订）；
- （12）《中华人民共和国水土保持法》（2011 年 8 月 3 月）；
- （13）《中华人民共和国环境保护法》（2014 年 4 月修订）；
- （14）《潍坊市城市总体规划（2018-2035 年）》；
- （15）项目所在地有关基础资料
- （16）项目承办单位提供的基础资料

2. 估算总额

经估算，该项目总投资 30000.00 万元，其中申请专项债券 14000.00 万元，其余由建设单位自筹解决。

（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	30000.00	100.00%	
一、资本金	16000.00	53.33%	
其中：专项债券		0.00%	
二、债务资金	14000.00	46.67%	
银行借款		0.00%	
专项债券	14000.00	46.67%	
三、其他		0	

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管道租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	管道租赁收入		
	单价（元/米）	数量（米）	收入金额（万元）
2024 年	310.00	68,000.00	1,581.00
2025 年	310.00	68,000.00	2,108.00
2026 年	310.00	68,000.00	2,108.00
2027 年	310.00	68,000.00	2,108.00
2028 年	310.00	68,000.00	2,108.00
2029 年	310.00	68,000.00	2,108.00
2030 年	310.00	68,000.00	2,108.00
2031 年	310.00	68,000.00	2,108.00
2032 年	310.00	68,000.00	2,108.00
2033 年	310.00	68,000.00	2,108.00
2034 年	310.00	68,000.00	2,108.00
2035 年	310.00	68,000.00	2,108.00
2036 年	310.00	68,000.00	2,108.00
2037 年	310.00	68,000.00	2,108.00
合计			28,985.00

收入预测方法说明：

年收入=数量×单价。

项目建成后，主要的收益来源为管道租赁收入；项目管道租赁价格参考当地现行价为310元/米/年,管道长度为68000米。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括人员费用、修理费、折旧摊销费、管理费等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	工资及福利费	维修费	管理费用	合计
2024 年	37.50	8.93	15.81	62.24
2025 年	52.50	11.90	21.08	85.48
2026 年	55.13	11.90	21.08	88.11

2027 年	57.88	11.90	21.08	90.86
2028 年	60.78	11.90	21.08	93.76
2029 年	63.81	11.90	21.08	96.79
2030 年	67.00	11.90	21.08	99.98
2031 年	70.36	11.90	21.08	103.34
2032 年	73.87	11.90	21.08	106.85
2033 年	77.57	11.90	21.08	110.55
2034 年	81.44	11.90	21.08	114.42
2035 年	85.52	11.90	21.08	118.50
2036 年	89.79	11.90	21.08	122.77
2037 年	94.28	11.90	21.08	127.26
合计	967.43	163.63	289.85	1,420.91

成本预测方法说明：

1. 人工费用

该项目需要员工 10 名，年工资福利费为 5 万元/年/人，每年按 5%增幅上涨；

2. 固定资产折旧年限为 20 年、净残值率为 0%；

3. 土地无形资产和其他资产摊销年限分别为 30 年和 5 年；

4. 其他管理费按营业收入的 1%估算；

5. 维护修理费：按当期折旧费的 1%计算。

6. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，本项目应交增值税、附加税及企业所得税。

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	

教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	1%	
企业所得税	25%	

8. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 14000.00 万元，项目计划发行地方政府专项债券 14,000.00 万元，2022 年 1 月发行 2,000.00 万元（本期发行）；2022 年下半年计划发行 12,000.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022 年		14,000.00		14,000.00	4.00%	40.00	40.00
2023 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2024 年	14,000.00	-		14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2025 年	14,000.00	-		14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2026 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2027 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2028 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2029 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2030 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2031 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2032 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2033 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2034 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2035 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2036 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2037 年	14,000.00		14,000.00	-	4.00%	520.00	14,520.00
合计		14,000.00	14,000.00			8,400.00	22,400.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、收入/成本/损益																	
营业收入	0.00	0.00	1581.00	2108.00	2108.00	2108.00	2108.00	2108.00	2108.00	2108.00	2108.00	2108.00	2108.00	2108.00	2108.00	2108.00	28695.00
营业成本	0.00	0.00	62.24	85.48	89.11	90.86	93.76	96.80	99.99	103.34	106.65	110.55	114.43	118.50	122.77	127.26	1420.93
税金及附加	0.00	0.00															0.00
总折旧/折旧及摊销前利润	-	-	1518.76	2022.52	2019.89	2017.14	2014.24	2011.20	2008.01	2004.66	2001.15	1997.45	1993.57	1989.50	1985.23	1980.74	27564.07
二、折旧和摊销																	0.00
总折旧和摊销			892.62	1190.16	1190.16	1190.16	1190.16	1190.16	1190.16	1190.16	1190.16	1190.16	1190.16	1190.16	1190.16	1190.16	16364.70
总税前利润	-	-	626.14	832.36	829.73	826.98	824.08	821.04	817.85	814.50	810.99	807.29	803.41	799.34	795.07	790.58	11199.37
三、财务费用																	0.00
利息支出	40.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	8440.00
总财务费用																	0.00
税前利润	-40.00	-560.00	66.14	272.36	269.73	266.98	264.08	261.04	257.85	254.50	250.99	247.29	243.41	239.34	235.07	230.58	2759.37
四、所得税																	0.00
所得税费用			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
五、净利润	-40.00	-560.00	66.14	272.36	269.73	266.98	264.08	261.04	257.85	254.50	250.99	247.29	243.41	239.34	235.07	230.58	2759.37

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金流量	-																
经营活动收入	26,995.00	-	-	1,591.00	2,108.00	2,108.00	2,108.00	2,108.00	2,108.00	2,108.00	2,108.00	2,108.00	2,108.00	2,108.00	2,108.00	2,108.00	2,108.00
经营活动支出	1,420.93	-	0	62.24	85.48	88.11	90.96	93.76	96.80	99.99	103.34	106.85	110.55	114.43	118.50	122.77	127.26
支付的各项税费	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-
增值税	-	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	-	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动产生的现金净额	27,564.07	-	-	1,518.76	2,022.52	2,019.89	2,017.14	2,014.24	2,011.20	2,008.01	2,004.66	2,001.15	1,997.45	1,993.57	1,989.50	1,985.23	1,980.74
二、投资活动产生的现金净额	-																
建设成本支出	30,000.00	204.00	7680	1920													
流动资金支出	-																
投资活动产生的现金净额	-30,000.00	-204.00	-7,680.00	-1,920.00													
三、筹资活动产生的现金净额	-																
资本金	16,000.00	6400	7680	1920													
专项债券	14,000.00	14000	0	0													
银行借款	-																
偿还债券本金	14,000.00															0	14000
偿还银行借款本金	-																

支付债券利息	8,400.00	40	560	560	560	560	560	560	560	560	560	560	560	560	560	520
支付银行利息	-															
融资活动产生的现金净额	7,600.00	20,360.00	7,120.00	1,360.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-14,520.00
四、期初现金	117,246.73	0.00	-40.00	-600.00	358.76	1821.28	3281.18	4738.31	6192.56	7643.76	9091.77	10536.44	11977.58	13415.03	14348.61	17703.34
期内现金变动	5,164.07	-40.00	-560.00	958.76	1462.52	1459.89	1457.14	1454.24	1451.20	1448.01	1444.66	1441.15	1437.45	1433.57	1429.50	-12539.26
五、期末现金	122,410.80	-40.00	-600.00	358.76	1821.28	3281.18	4738.31	6192.56	7643.76	9091.77	10536.44	11977.58	13415.03	14348.61	16278.11	17703.34

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 15 年，每半年付息一次，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

本项目收入主要是管道租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对管道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 27,564.09 万元，融资本息合计为 22,400.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.23 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表-峡山区高新项目产业园市政基础设施配套改造工程（金额单位：万元）

项目名称	项目总投资	项目资本金	专项债券融资	其他融资
峡山区高新项目产业园市政基础设施配套改造工程	30000.00	16000.00	14000.00	-
(续表)				
项目名称	拟融资额度	净现金流入	债券本息测算	本息覆盖倍数
峡山区高新项目产业园市政基础设施配套改造工程	14000.00	27,564.09	22,400.00	1.23

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、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1、建设单位在工程地质和水文地质勘察中，优先选聘具有相应勘察资质的勘察单位进行勘察和评价，将工程风险减小到最低程度。

2、为了有效控制项目的投资风险，建议建设单位在今后的设计、施工中优先考虑选用具有相应资质的设计和施工单位，以降低投资风险。

3、随着项目的逐步实施，建设单位应着重抓好拟定融资方案的落实工作。将拟定的融资方案落在实处，以减少和降低融资风险。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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、维护维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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

峡山区高新项目产业园市政基础设施配套改造工程实施单位为

潍坊峡山城市建设投资开发有限公司，本次拟申请专项债券14000.00万元用于峡山区高新项目产业园市政基础设施配套改造工程建设，年限为15年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

该项目建设符合《产业结构调整指导目录（2019年本）》第一类“鼓励类”中“二十二、城镇基础设施”中“9、城镇供排水管网工程、管网排查、检测及修复与改造工程、非开挖施工与修复技术，供水管网听漏检漏设备、相关技术开发和设备生产；10、城市燃气工程；11、城镇集中供热建设和改造工程；14、既有停车设施改造；停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施建设；停车场配建电动车充电设施”。因此，该项目属国家重点鼓励发展的产业，符合国家产业政策。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中指出：“构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设。严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准。加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市公共服务设施。提高城市建筑和基础设施抗灾能力。”

《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中指出：加强城市地下空间统一规划管理，加快城市各类管网改造，城市新建道路、新区建设、各类园区和集中连片的旧城改造，采取综合管廊模式建设地下管网，开展省级综合管廊

试点。加强园林绿化和环卫管理，改善市容市貌。

《潍坊市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中指出：“加强城市公共设施建设。统筹城市电力、通信、给排水、供热、燃气等设施规划建设，加强网络设施建设与改造，推进老旧设施更新换代，确保供水、供热、供气安全。加快推进停车设施建设，鼓励建设地下停车场、机械式立体停车库等集约化停车设施。完善电动汽车充电设施，创新充电服务商业模式。建成适度超前、车桩相随、智能高效的充电基础设施体系。规范管理出租车行业发展，鼓励便民出租新模式和新业态发展。”

2、收益性

该项目运营单位潍坊峡山城市建设投资开发有限公司将来的营业收入为管道租赁收入，运营成本包括本项目人员费用、修理费、折旧摊销费、管理费等，经测算每年的收入在扣除成本后的收益足以偿还专项债券本息金额。

3、项目投资合规性与项目成熟度；

（1）建设投资合规性

该项前期已经通过相关部门审批，属于合规项目。2021年10月取得山东省建设项目备案证明，项目代码为：2110-370795-04-01-394286

（2）项目成熟度

潍坊峡山城市建设投资开发有限公司具有丰富的管理运营经验，具备独立建设和管理项目的能力。项目已经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估，项目建设和未来运营条件是成熟的。

4、项目资金来源和到位可行性；

(1) 项目资金来源

项目总投资 30000.00 万元，申请专项债券 14000.00 万元，占总投资的 46.67%；其余由建设单位自筹解决。

(2) 项目资金到位可行性

峡山市近几年专项债券发行情况良好，已发行债券付息情况良好，已发行的专项债券运行正常，债务风险总体可控。

5、项目收入、成本、收益预测合理性；

(1) 项目收入

本项目预计管道租赁收入为 28,985.00 万元。

(2) 项目成本

本项目总成本费用包括辅助材料费、动力费、人员费用、修理费、折旧摊销费、管理费等。

(3) 项目收益

项目净收入为 27,564.09 万元。

6、债券资金需求合理性；

项目预算合理：经估算，该项目总投资 30000.00 万元，项目投资符合实际情况。

项目债券比例合规：自有资金 16000.00 万元，占总投资比例为 53.33%，拟申请专项债券资金 14000.00 万元，占总投资比例为 46.67%。

发行债券项目符合相关法规要求

7、项目偿债计划可行性和偿债风险点；

(1) 项目偿债计划可行性

该项目预计累计净收益 27,564.09 万元，项目预计累计还本付

息金额 22,400.00 万元，覆盖倍数为 1.23 倍，项目自身收益可以支持债券存续期内还本付息金额。

（2）项目偿债风险点

1) 资金风险

资金风险是指建设投资数额较大，建设资金按能否按时支付对项目进度影响巨大。如各筹措渠道能否按计划及时将建设资金拨付到项目专用账户。如果出现特殊情况，中断或延误资金供应，将影响项目建设。

2) 投资估算风险

投资估算风险主要来自于工程方案变化、工程量增加、工期延长，人工、材料、机械台班费的提高而引起工程造价的提高，该风险为一般风险。

3) 外部配套条件风险

外部配套条件风险为较小风险。项目预测的社会条件及社会环境发生变化的可能性较小，该风险为项目的较小风险。

4) 工程风险

项目的工程风险是指因工程地质、水文地质和设计等因素发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延误所造成的损失，就项目场地现状考察，该风险为一般风险。

5) 投入经济性风险

投入成本测算不充分，没有细化，总投资来源于可行性研究报告，可能造成项目投入成本于预期产出效果不相匹配的风险。

6) 偿债风险

项目运营期限较长，年度收益的波动，导致项目运营当年的现

金流短缺，不能按计划偿还债券本金及利息。

8、绩效目标合理性

根据山东省政府专项债券项目绩效目标表，分为产出指标、绩效指标和满意度指标三个一级指标。其中：

产出指标包含 4 项二级指标，包括数量指标、质量指标、时效指标、成本指标。

绩效指标包含 5 项二级指标，包括经济效益指标、社会效益指标，可持续影响指标、还本付息指标。

满意度指标包括 1 项二级指标社会公众或服务对象满意度指标，包含居民满意度 $\geq 95\%$ 1 项三级指标。

该项目绩效目标明确，与实施主体和项目建设的目标是一致的。绩效指标设置与专项支出目标高度相关，做到细化、量化，设置科学、合理，可监控、可评价的。该项目绩效预期的效果可以实现。

9、其他需要纳入事前绩效评估的事项。无其他事项

（三）评估结论

峡山区高新项目产业园市政基础设施配套改造工程收益 27,564.09 万元，项目债券本息合计 22,400.00 万元，本息覆盖倍数为 1.23，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。项目的建设将完善园区整体配套，有利于园区入驻企业的发展壮大，是加快招商引资推进项目顺利实施的需要。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。