

2022 年山东省德州市
德州食品科技产业园配套基础设施建设项目
专项债券项目实施方案

德州海川投资有限公司

2021 年 10 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

德州食品科技产业园配套基础设施建设项目

（二）项目单位

项目单位是德州海川投资有限公司，德州海川投资有限公司是德州运河经济开发区（德州新旧动能转换示范区）国有独资融资投资公司。2020年9月6日注册设立，注册资本金10亿元。主要从事政府授权范围内的国有资产运营、园区建设运营、公共服务设施建设、产业基金管理运营、股权投资、融资服务咨询、应急转贷等。

（三）项目规划审批

德州凯元工程咨询有限公司于2021年1月对该项目出具了《德州食品科技产业园配套基础设施建设项目可行性研究报告》；2021年2月，德州运河经济开发区发展服务部对该项目出具了《关于德州海川投资有限公司德州食品科技产业园配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》德运发改【2021】10号。

（四）项目规模与主要建设内容

项目占地约280亩，主要建设标准化厂房、仓库、冷库等生产及研发创新、创业孵化，并配套园区及周边道路、污水处理、供排水、电、暖、气、通信等设施，总建筑面积约23万m²。

（五）项目建设期限

项目建设期自2021年5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

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （3）《山东省建设工程概算定额》（鲁建标字【2018】29号）；
- （4）《山东省建设项目概算其他费用定额》
- （5）《机电产品报价手册》、当地类似工程技术经济指标
- （6）当地相关工程的有关资料而已目前有关设备、材料市场价格
- （7）建设单位提供的有关基础资料
- （8）项目可行性研究报告
- （9）建设单位提供的其他相关材料。

2. 估算总额

本项目估算总投资 8.85 亿元，其中：建设投资 8.2 亿元，建设期利息 0.6 亿元，铺底流动资金 0.05 亿元。

（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	备注
估算总投资	88500	100%	
一、资本金	38500	43.5%	
自有资金	38500		
二、债务资金	50000	56.5%	
专项债券	50000		
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

参照《德州食品科技产业园配套基础设施建设项目可行性研究报告》及 2021 年 3 月德州运河经济开发区发展服务部出具的《关于德州食品科技产业园基础设施建设项目收益价格的说明》，本项目收入主要包括车间及仓库租赁、冷库租赁收入、办公及研发楼租赁收入、职工餐厅收入以及配套服务收费。

车间及仓库出租按照单价 292 元每平方米每年，可供出租面积按照 175,620.00 平米计算，年租金收入约 5,128.10 万元；

冷库租金按照单价 584 元每平方米每年估计，出租面积按照 23,000.00 平方米计算，年租金收入 1,343.20 万元；

办公室及研发楼出租价格按照单价 438.00 元每平方米每年，出

租面积按照 22160.00 平方米计算，年租金收入 970.61 万元；

职工餐厅出租价格按照单价 438.00 元每平方米每年，出租面积按照 8,000.00 平方米计算，年租金收入 350.40 万元；

配套服务费按照单价 120.00 元每平方米每年，出租面积按照 228,780.00 平方米计算，年租金收入 2,745.36 万元

综上所述，该项目运营期年可实现营业收入为 10,537.67 万元。出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下浮 5.00%进行项目净现金流入测算。项目现金流入具体如下：

单位：万元

年份	车间及仓库 租赁收入	冷库租赁收 入	办公及研发 楼租赁收入	职工餐厅	配套及服务 费	合计
2021	-	-				-
2022	-	-				-
2023	-	-	-			-
2024	1,217.92	319.01	230.52	83.22	652.02	2,502.69
2025	2,923.02	765.62	553.25	199.73	1,564.85	6,006.47
2026	3,897.36	1,020.83	737.67	265.45	2,086.47	8,007.77
2027	4,628.11	1,212.24	875.98	315.38	2,477.69	9,509.39
2028	4,871.79	1,276.04	922.08	332.88	2,608.09	10,010.88
2029	4,871.79	1,276.04	922.08	332.88	2,608.09	10,010.88
2030	4,871.79	1,276.04	922.08	332.88	2,608.09	10,010.88
2031	4,871.79	1,276.04	922.08	332.88	2,608.09	10,010.88
2032	4,871.79	1,276.04	922.08	332.88	2,608.09	10,010.88
2033	4,871.79	1,276.04	922.08	332.88	2,608.09	10,010.88
2034	4,871.79	1,276.04	922.08	332.88	2,608.09	10,010.88
2035	4,871.79	1,276.04	922.08	332.88	2,608.09	10,010.88
2036	4,871.79	1,276.04	922.08	332.88	2,608.09	10,010.88
2037	4,871.79	1,276.04	922.08	332.88	2,608.09	10,010.88
2038	4,871.79	1,276.04	922.08	332.88	2,608.09	10,010.88
2039	4,871.79	1,276.04	922.08	332.88	2,608.09	10,010.88
2040	4,871.79	1,276.04	922.08	332.88	2,608.09	10,010.88
2041	4,871.79	1,276.04	922.08	332.88	2,608.09	10,010.88
合计	80,871.47	21,182.26	15,306.52	5,524.10	43,294.32	166,178.67

（二）运营成本预测

参考《德州市运河经济开发区食品科技产业园配套基础设施建设项目可行性研究报告》，项目建成后，影响本次发行债券还本付息的支出（即 2021-2041 年）主要由外购燃料及动力费用、工资及福利、折旧费以及其他费用。主要包括：

（1）水电费等

该项目水电费，均以近几年市场价格为基础，考虑了一定的物价上涨因素，并预测到建设期末，年费用 42 万元

（2）工资及福利费

该项目投产后，全厂定员 120 人，该项目工资与福利费为 432 万元。

（3）折旧

根据国家有关规定，折旧采用平均年限法，建、构筑物折旧年限均为 40 年，设备折旧年限 10 年，残值为 5%，折旧余值在期末回收。

（4）修理费

修理费参照同类厂家费用水平及该项目实际情况，每年 236.08 万元。

（5）管理费用

管理费用主要包括其他管理费用和无形资产摊销，参照类似项目及该项目实际情况，每年估算为 171.20 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

金额单位：人民币万元

年份	外购动力及 燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
----	-------------	-------	-----	------	----

2021	-	-		-	-
2022	-	-		-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	11.03	226.80	123.94	89.88	451.65
2025	26.46	453.60	247.88	179.76	907.70
2026	33.08	453.60	247.88	179.76	914.32
2027	44.10	453.60	247.88	179.76	925.34
2028	44.10	453.60	247.88	179.76	925.34
2029	44.10	453.60	247.88	179.76	925.34
2030	44.10	453.60	247.88	179.76	925.34
2031	44.10	453.60	247.88	179.76	925.34
2032	44.10	453.60	247.88	179.76	925.34
2033	44.10	453.60	247.88	179.76	925.34
2034	44.10	453.60	247.88	179.76	925.34
2035	44.10	453.60	247.88	179.76	925.34
2036	44.10	453.60	247.88	179.76	925.34
2037	44.10	453.60	247.88	179.76	925.34
2038	44.10	453.60	247.88	179.76	925.34
2039	44.10	453.60	247.88	179.76	925.34
2040	44.10	453.60	247.88	179.76	925.34
2041	44.10	453.60	247.88	179.76	925.34
合计	732.06	7,938.00	4,337.97	3,145.80	16,153.83

4、税费。

根据《财政部 国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57号）和《财政部国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税〔2009〕9号），《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》规定，本项目收入增值税税率为9%，房产税税率12%，为城市建设维护税为7%，教育费附加为3%，地方教育费附加为2%，地方水利建设基金0.5%，所得税税率为25%。

单位：万元

年份	增值税	城建税及附加	所得税	房产税	合计
2020	-	-	-	-	-

2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	180.78	22.60	-	194.58	397.96
2025	443.71	55.46	-	467.00	966.16
2026	608.19	76.02	-	622.66	1,306.88
2027	730.91	91.36	-	739.41	1,561.68
2028	772.32	96.54	-	778.34	1,647.19
2029	772.32	96.54	-	778.34	1,647.19
2030	772.32	96.54	-	778.34	1,647.19
2031	772.32	96.54	-	778.34	1,647.19
2032	772.32	96.54	-	778.34	1,647.19
2033	772.32	96.54	-	778.34	1,647.19
2034	772.32	96.54	-	778.34	1,647.19
2035	772.32	96.54	-	778.34	1,647.19
2036	772.32	96.54	-	778.34	1,647.19
2037	772.32	96.54	309.91	778.34	1,957.10
2038	772.32	96.54	309.91	778.34	1,957.10
2039	772.32	96.54	309.91	778.34	1,957.10
2040	772.32	96.54	309.91	778.34	1,957.10
2041	772.32	96.54	329.36	778.34	1,976.55
合计	12,775.99	1,597.00	1,569.00	12,920.39	28,862.39

5、利息支出。

2021 年 4 月已发行 4,000.00 万元，利率为 3.89%，期限 20 年；2021 年 10 月已发行 8,500.00 万元，利率 3.61%，期限 20 年；2021 年 11 月已发行 1,200.00 万元，利率 3.50%，期限 20 年；本次拟发行 9,000.00 万元，剩余额度 27,300.00 万元假设于 2022 年发行完毕，债券发行期限为 20 年，假设已发行债券按照实际发行利率，本次及后续发行债券发行利率为 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。

单位：万元

年度	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
----	--------	------	------	--------	------	--------

2021	-	13,700.00		13,700.00	77.80	77.80
2022	13,700.00	36,300.00		50,000.00	1,266.75	1,266.75
2023	50,000.00			50,000.00	2,029.05	2,029.05
2024	50,000.00			50,000.00	2,029.05	2,029.05
2025	50,000.00			50,000.00	2,029.05	2,029.05
2026	50,000.00			50,000.00	2,029.05	2,029.05
2027	50,000.00			50,000.00	2,029.05	2,029.05
2028	50,000.00			50,000.00	2,029.05	2,029.05
2029	50,000.00			50,000.00	2,029.05	2,029.05
2030	50,000.00			50,000.00	2,029.05	2,029.05
2031	50,000.00		-	50,000.00	2,029.05	2,029.05
2032	50,000.00			50,000.00	2,029.05	2,029.05
2033	50,000.00			50,000.00	2,029.05	2,029.05
2034	50,000.00			50,000.00	2,029.05	2,029.05
2035	50,000.00			50,000.00	2,029.05	2,029.05
2036	50,000.00			50,000.00	2,029.05	2,029.05
2037	50,000.00			50,000.00	2,029.05	2,029.05
2038	50,000.00			50,000.00	2,029.05	2,029.05
2039	50,000.00			50,000.00	2,029.05	2,029.05
2040	50,000.00			50,000.00	2,029.05	2,029.05
2041	50,000.00		13,700.00	36,300.00	1,951.25	15,651.25
2042	36,300.00		36,300.00	-	762.30	37,062.30
合计		50,000.00	50,000.00		40,581.00	90,581.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表：

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
营业收入	-	-	-	1,644.03	3,945.67
增值税	-	-	-	180.78	443.71
营业税金及附加	-	-	-	217.18	522.46
营业成本	77.80	1,266.75	2,029.05	4,246.13	6,467.12
利润总额	-77.80	-1,266.75	-2,029.05	-2,819.29	-3,043.91
企业所得税	-	-	-	-	-
净利润	-77.80	-1,266.75	-2,029.05	-2,819.29	-3,043.91

续表

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
----	--------	--------	--------	--------	--------

营业收入	5,260.11	6,246.53	6,576.20	6,576.20	6,576.20
增值税	608.19	730.91	772.32	772.32	772.32
营业税金及附加	698.69	830.78	874.88	874.88	874.88
营业成本	6,472.98	6,482.73	6,482.73	6,482.73	6,482.73
利润总额	-1,911.55	-1,066.98	-781.41	-781.41	-781.41
企业所得税	-	-	-	-	-
净利润	-1,911.55	-1,066.98	-781.41	-781.41	-781.41

续表

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
营业收入	6,576.20	6,576.20	6,576.20	6,576.20	6,576.20
增值税	772.32	772.32	772.32	772.32	772.32
营业税金及附加	874.88	874.88	874.88	874.88	874.88
营业成本	6,482.73	6,482.73	6,482.73	6,482.73	6,482.73
利润总额	-781.41	-781.41	-781.41	-781.41	-781.41
企业所得税	-	-	-	-	-
净利润	-781.41	-781.41	-781.41	-781.41	-781.41

续表

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
营业收入	6,576.20	6,576.20	6,576.20	6,576.20	6,576.20	6,576.20	-
增值税	772.32	772.32	772.32	772.32	772.32	772.32	-
营业税金及附加	874.88	874.88	874.88	874.88	874.88	874.88	-
营业成本	6,482.73	4,461.68	4,461.68	4,461.68	4,461.68	4,383.88	762.30
利润总额	-781.41	1,239.64	1,239.64	1,239.64	1,239.64	1,317.44	-762.30
企业所得税	-	309.91	309.91	309.91	309.91	329.36	-
净利润	-781.41	929.73	929.73	929.73	929.73	988.08	-762.30

（四）项目资金测算平衡表

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 2021 年至 2042 年现金流量情况如下表：

单位：万元

年份	2020 年	2021 年	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	-	-	-	-	2,502.69	6,006.47
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	-	451.65	907.70
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	-	397.96	966.16
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	-	1,653.09	4,132.60
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	13,700.00	36,300.00	31,951.62	-	6,048.38
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-13,700.00	-36,300.00	-31,951.62	-	-6,048.38
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	38,500.00	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	-	13,700.00	36,300.00	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	-	77.80	1,266.75	2,029.05	2,029.05	2,029.05

5. 筹资活动产生的现金流合计	-	52,122.20	35,033.25	-2,029.05	-2,029.05	-2,029.05
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	-	38,422.20	37,155.45	3,174.78	2,798.82
2. 期内现金变动	-	38,422.20	-1,266.75	-33,980.67	-375.96	-3,944.83
3. 期末现金	-	38,422.20	37,155.45	3,174.78	2,798.82	-1,146.01

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	8,007.77	9,509.39	10,010.88	10,010.88	10,010.88
2. 经营活动支付的现金流	914.32	925.34	925.34	925.34	925.34
3. 经营活动支付的各项税金	1,306.88	1,561.68	1,647.19	1,647.19	1,647.19
4. 经营活动产生的现金流小计	5,786.58	7,022.36	7,438.34	7,438.34	7,438.34
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	500.00	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-500.00	-	-	-	-
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	2,029.05	2,029.05	2,029.05	2,029.05	2,029.05
5. 筹资活动产生的 现金流合计	-2,029.05	-2,029.05	-2,029.05	-2,029.05	-2,029.05
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-1,146.01	2,111.52	7,104.83	12,514.13	17,923.42
2. 期内现金变动	3,257.53	4,993.31	5,409.29	5,409.29	5,409.29
3. 期末现金	2,111.52	7,104.83	12,514.13	17,923.42	23,332.72

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	10,010.88	10,010.88	10,010.88	10,010.88	10,010.88
2. 经营活动支付的现 金流	925.34	925.34	925.34	925.34	925.34
3. 经营活动支付的各 项税金	1,647.19	1,647.19	1,647.19	1,647.19	1,647.19
4. 经营活动产生的现 金流小计	7,438.34	7,438.34	7,438.34	7,438.34	7,438.34
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	2,029.05	2,029.05	2,029.05	2,029.05	2,029.05
5. 筹资活动产生的现金流合计	-2,029.05	-2,029.05	-2,029.05	-2,029.05	-2,029.05
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	23,332.72	28,742.01	34,151.31	39,560.60	44,969.90
2. 期内现金变动	5,409.29	5,409.29	5,409.29	5,409.29	5,409.29
3. 期末现金	28,742.01	34,151.31	39,560.60	44,969.90	50,379.19

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	10,010.88	10,010.88	10,010.88	10,010.88	10,010.88
2. 经营活动支付的现金流	925.34	925.34	925.34	925.34	925.34
3. 经营活动支付的各项税金	1,647.19	1,957.10	1,957.10	1,957.10	1,957.10
4. 经营活动产生的现金流小计	7,438.34	7,128.43	7,128.43	7,128.43	7,128.43
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	2,029.05	2,029.05	2,029.05	2,029.05	2,029.05
5. 筹资活动产生的现金流合计	-2,029.05	-2,029.05	-2,029.05	-2,029.05	-2,029.05
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	50,379.19	55,788.48	60,887.87	65,987.25	71,086.63
2. 期内现金变动	5,409.29	5,099.38	5,099.38	5,099.38	5,099.38
3. 期末现金	55,788.48	60,887.87	65,987.25	71,086.63	76,186.02

续上表

年份	2041 年	2042 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	10,010.88	-	166,178.67
2.经营活动支付的现金流	925.34	-	16,153.83
3.经营活动支付的各项税金	1,976.55	-	28,862.39
4.经营活动产生的现金流小计	7,108.98	-	121,162.45
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	88,000.00
2.支付的铺底资金	-	-	500.00
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-88,500.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-
1.项目资本金	-	-	38,500.00
2.债券及银行借款筹资款	-	-	50,000.00
3.偿还债券及银行借款本金	13,700.00	36,300.00	50,000.00
4.支付融资利息	1,951.25	762.30	40,581.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-15,651.25	-37,062.30	-2,081.00
四、现金流总计	-	-	-
1.期初现金	76,186.02	67,643.75	
2.期内现金变动	-8,542.27	-37,062.30	30,581.45
3.期末现金	67,643.75	30,581.45	30,581.45

（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 20 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

本项目收入主要是办公楼和研发检测中心出租收入及物业管理收入，项目建设资金包含项目资本金及专项债券融资资金。通过对收入以及相关营运成本费用的估算，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 121,162.45 万元，融资本息合计为 90,581.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.34 倍。

项目名称	拟发行额度（期限： 20 年）	净现金流入 测算	债券本息测 算	本息覆盖倍 数
德州食品科技产业园配套基础设施建设项目	50,000.00	121,162.45	90,581.00	1.34

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、 风险分析

（一） 与项目建设相关的风险

主要是工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长所造成的损失。从本项目各项建设内容来看，各建筑单体及其使用用途基本上属通用的民用建筑工程，工程建设无特殊的技术要求；从已知的工程地质勘探结果和邻近场地建设情况看，本项目场址范围无不良地质构造，适合项目各项工程建设。因此，其建设风险较低。

降低项目建设风险的措施是：加强与规划、设计单位联系，降低因双方沟通不及时或不力造成的设计频繁变更；对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；加强项目管理，健全招投标制度，优中选优，精心组织承包方施工；加强与施工承包方的协调沟通，帮助其提高工作效率；加强监理工作；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心补强或谋私动机引起的材料不合格现象。

（二） 与项目收益相关的风险

1. 出租规模的不确定性。本项目各年出租面积是根据企业现状，并参考运营需求量预测情况确定的。出租面积受经济情况、出租年度等因素的影响，这些因素都具有一定的不确定性。

风险控制措施：聘请专业的预测咨询机构，广泛搜集数据，科学选取样本，采用科学、可靠且适合于具体项目的预测模型。做好出租厂房和综合楼维修和养护，确保本项目满负荷运行，使本项目发挥最大效用。

2、运营成本增加风险。项目建成后的运营管理，特别是厂房和综合楼大修理、日常维护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运营成本。

风险控制措施：（1）加强日常维护方面的管理，节约成本；（2）设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平。

（3）建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

3. 利率波动风险。在本政府专项债券存续期内，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。

风险控制措施：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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

本项目为德州食品科技产业园配套基础设施建设项目，实施单位为德州海川投资有限公司，本次拟申专项债券 9,000.00 万元用于德州食品科技产业园配套基础设施建设项目，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）是扒鸡产业新旧动能转换的需要。本项目以扒鸡产业为基

础，建设食品科技产业园，针对扒鸡产业发展存在的问题，运用先进设备、工艺和管理模式，改造落后产能，推动扒鸡生产的自动化、智能化；注重提高产品质量和档次，增加产品品种和科技含量，提升德州扒鸡工艺标准化、口味属地化、产品多元化、食用快餐化水平，着力解决“口味单一，市场空间较小”的问题；将扒鸡中小企业聚集在一起，注重品牌建设，壮大扒鸡产业集群；将德州扒鸡制作技艺与德州地域文化、运河文化、扒鸡文化结合起来进行融合，弘扬扒鸡美食文化，进一步提升德州扒鸡的品牌形象和品牌价值，打造百年品牌。项目的建设将有力推动德州扒鸡产业的新旧动能转换。

（2）是集约高效利用空间的需要。园区的建设，将实现配套设施共享、产品展示共享、订单客户共享、网红直播共享、配套服务共享、会议会客共享、招商政策共享，促进企业间的分工协作，打造生态化、现代化、标准化的产业基地，将原料基地、加工工厂、物流配送和市场营销等环节首尾相连、上下衔接、一体推进，提高资源的利用效率、降低生产成本，增强产品的竞争力。本项目通过优化配置各类生产要素，将进一步深化食品产业布局，完善生态产业链建设，实现生产集中、要素集聚、产业集群、经营集约的发展。

（3）延伸扒鸡产业链条、促进德州运河新区迅速起步发展的需要。作为德州扒鸡老字号品牌之一，项目在实现自身企业价值的同时，还积极承担扒鸡文化宣传的社会责任，与中国轻工业联合会等相关单位保持沟通联系，努力打造“中国扒鸡城”、工业旅游等金字招牌，带动德州地区扒鸡行业的整体发展。项目建成后，普通消费者可以通

过车间参观走廊直观的看到扒鸡加工过程，通过视频、音频、图片、实物等多种途径了解扒鸡历史和相关文化，提升德州扒鸡产业链条延伸壮大，促进德州运河新区发展。

2、项目实施的公益性

（1）加快当地扒鸡集集聚发展。从而实现当地扒鸡产品交易、仓储、运输、加工、配送、信息传导等多项功能和增值服务，集商流、物流、信息流、资金流于一体，延长产业链条。同时，项目具有很高的关联性，对促进食品产后集聚发展和高质量发展，具有重要意义。

（2）推动当地食品产业高质量发展。食品科技产业园区的建设使扒鸡生产在传承传统技艺的基础上，运用先进适用技术，加快技术改造，提高产品质量和生产效率，促进扒鸡产业优化升级和高质量发展；将极大推进扒鸡营销模式创新，将传统经营方式与现代服务手段相结合，巩固发展连锁经营、直营、加盟等营销模式，助推电子商务，促进“线上线下”融合发展，有力推动德州扒鸡产业的新旧动能转换。

（3）增加就业。本项目的投资建设，有利于稳投资、稳就业，补强扒鸡产业链，并带动肉鸡养殖业、饲料加工业、交通运输业、餐饮服务等相关行业发展，将直接安排就业人员 120 余人，间接安置就业人员 2000 余人。

（4）资源的充分利用。工业集群化标准厂房打破了原有企业封闭禁锢的经营模式，实现了不同企业间的资源共享和信息互通，极大地提高了土地及水、电、路、气等公共资源的利用率，降低运行成本、提高管理水平。

3、项目实施的收益性

（1）收入分析。本项目预期收入主要来源于项目厂房、冷库等设施出租收入，正常年份营业收入 10537 万元。

（2）总成本费用分析。该项目成本和费用包括外购燃料动力费、工资及福利费用、维修费用等，正常年运营成本估算为 701.5 万元。

（3）利润分析。本项目计算期内正常年份息税前利润 4246 万元。

4、项目投资合规性

（1）符合国家产业政策。本项目属于国家发改委《产业结构调整指导目录（2019）》中鼓励类“一、农林业”中“农林牧渔产品储运、保鲜、加工与综合利用”要求，属于鼓励类项目，因此该项目的建设符合国家产业政策。

（2）符合《德州市城市总体规划》。本区域属于建设用地，符合德州城市规划，符合德州运河经济开发区发展规划。

（3）符合《德州市扒鸡保护与发展条例》。《条例》中“第十五条 市、有关县（市、区）人民政府应当根据扒鸡产业发展实际，引导扒鸡产业聚集，壮大产业规模，规划建设扒鸡产业园区，培育建设扒鸡特色小镇；第十六条 市、有关县（市、区）人民政府应当根据法律、法规的有关规定，制定具体措施，对扒鸡生产经营者在技术改造、科技创新、电子商务、品牌创建、文化传承、人才培养等方面给予政策支持。促进金融机构与扒鸡生产经营者开展合作，鼓励金融机构开发适合扒鸡生产经营者特点的金融产品和服务，满足企业融资需求；第十七条规定，市、有关县（市、区）人民政府应当推

动建立以扒鸡生产经营者为主体，市场为导向，产学研深度融合的创新机制，促进扒鸡产业优化升级和高质量发展”。

5、项目成熟度

目前项目已经完成可行性研究报告编制，项目立项、环评、施工许可等手续，项目资本资金筹措到位，项目列入德州运河经济开发区重点工作，项目已经开工。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目所需资金为德州运河开发区财政资金及申请专项债券资金，该项目已列入德州运河经济开发区工作计划，且政府财政能力可支持本项目的建设。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）收入预测的合理性。本项目收费标准充分参考了当地人民群众的收入水平承受能力，符合当前当地现状及今后的发展趋势。

（2）成本预测的合理性。本项目充分考虑到当地物价及同类项目的实际运营情况，并按照国家发展改革委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求对项目运行成本费用进行核算，成本的预测较为准确合理。

（3）收益观测的合理性。本项目严格按照《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）等规定，测算项目收益，收益测算过程例规。本项目在债券存续期限内收益能够覆盖本息。

8、债券资金需求合理性

本项目债券属于合 2022 年债券申请领域中的“市政和产业园区

基础设施”类，没有列入“负面清单”，申请债券占总投资的比重为56.5%，本息覆盖倍数为1.34，符合本次申请债券的有关规定。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收益测算合规合理，每年偿还债券利息，到期一次偿还本金，根据测算，项目净收益现金流能够覆盖债务本息。本项目主要风险点是项目建成后出租规模达不到设计目标的风险。为此，德州运河经济开发区将把本区域的招商作重点，以本区域来重点，瞄准国内外先进企业，建立责任制，强化产业链招商，确保入驻企业达到设计目标。

10、绩效目标合理性

（1）绩效目标设定明确。本项目为德州食品科技产业园配套基础设施建设项目，绩效目标设定明确，即通过该项目的实施，促进产业集约化、智慧化发展，推动食品精深加工企业向优势产区集聚，打造食品产业集群，推动德州运河新区起步发展和产业结构优化。

（2）与单位长期规划目标、工作目标一致。德州海川投资有限公司是德州运河经济开发区（德州新旧动能转换示范区）国有独资融资投资公司，主要承担政府授权范围内的国有资产运营、园区建设运营、公共服务设施建设、产业基金管理运营、股权投资、融资服务咨询等职责。公司按照德州运河经济开发区的要求，公司已将食品产业园建设列入工作重点。

（3）项目受益群体定位准确。该项目受益群体定位为德州运河经济开发区全体居民尤其是区内企业。本区域现有基础设施老旧，不

能满足产业园高质量发展的要求。

(4) 绩效目标和指标设置与项目高度相关。该项目绩效目标为促进产业集约化、智慧化发展,推动食品精深加工企业向优势产区集聚,打造食品产业集群,推动德州运河新区起步发展和产业结构优化,相关指标设置均与该项目高度相关。

(5) 绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。项目的建设规模充分考虑未来,并留有一定的发展空间。同时本项目需要的资金量比较大,对地方财政有一定的压力,且工期较紧,如期完成具有一定的挑战性。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

建议设立指向明确、合理可行、细化量化的绩效目标,围绕绩效目标制定具体工作计划,合理安排人员、资金,发挥绩效目标的导向作用,待项目建成后对绩效目标实现程度进行客观全面的衡量和评价。使得政府部门清楚掌握项目建设实际效果,发现其决策弊端,进而后续做出更加科学合理的规划设计,充分发挥执政效能,取得人民群众的信任和肯定。

(三) 评估结论

德州食品科技产业园配套基础设施建设项目收益 121,162.45 万元,项目债券本息合计 90,581.00 万元,本息覆盖倍数为 1.34,符合专项债发行要求。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。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。