

诸城市经济开发区核心产业园区基础设施配套项目  
实施方案

项目单位：诸城市隆嘉投资发展集团有限公司  
财政部门：诸城市财政局



2025 年 10 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

诸城市经济开发区核心产业园区基础设施配套项目

### （二）立项单位

单位名称：诸城市隆嘉投资发展集团有限公司

通讯地址：山东省潍坊市诸城市东环路 178 号

诸城市隆嘉投资发展集团有限公司成立于 2014-12-24，法定代表人为王金武，注册资本为 30000 万元人民币，统一社会信用代码为 91370782326131334E，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；矿物洗选加工；水资源管理；水污染治理；土地整治服务；市政设施管理；城市绿化管理；广告发布；电动汽车充电基础设施运营；非居住房地产租赁；停车场服务；城乡市容管理；园区管理服务；建筑材料销售；国内货物运输代理；园林绿化工程施工；物业管理；新兴能源技术研发；新能源原动设备销售；风力发电技术服务；储能技术服务；货物进出口。

（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；非煤矿山矿产资源开采；矿产资源勘查；河道采砂；污水处理及其再生利用；自来水生产与供应；旅游业务；互联网信息服务；房地产开发经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务。（依法须经批准的项目，经



相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。诸城市隆嘉投资发展集团有限公司目前的经营状态为在营（开业）企业。

### （三）项目规划审批

立项审批：诸城市行政审批服务局出具《关于诸城市经济开发区核心产业园区基础设施配套项目可研报告的批复》（高审批投资[2024]206号）。

土地证：《不动产权证书》（鲁[2023]诸城市不动产权第0017852号）；

工程规划：《建设工程规划许可证》（建字第370782202300025）；

用地规划：《建设用地规划许可证》（地字第370782202300033）。

施工许可：《建筑工程施工许可证》（编号：370782202307310101）

环评备案：项目已经完成环评备案登记，备案号：202337078200000095。

节能：《不单独进行节能审查的固定资产投资项目能耗说明和节能承诺》

### （四）项目规模与主要建设内容

项目依托全国农业全产业链典型县建设，强化现代食品加

工省主导产业集群，建设加工冷藏一体化绿色食品车间、研发中心、综合创业服务中心及其他附属配套设施 35 万平方米；购置产业通用基础制造装备、设备运维软件系统等 4400 多套。配套修建园区内道路，进行雨污管网，供水、供热、中水、燃气管网及电力、电信线路等配套基础设施建设，提标改造污水处理设施。

#### （五）项目建设期限

该项目建设期 2 年，已于 2024 年 1 月开工建设，计划竣工日期 2025 年 12 月。

### 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据

- 1、国家发改委、建设部发布的《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》（中国电力出版社）
- 3、相关行业建设项目概算编制办法
- 4、诸城市材料预算价格
- 5、现行投资估算的有关规定
- 6、建筑工程费用依据本地区最新材料预算价格进行测算调整计取
- 7、当地相关工程的有关资料
- 8、项目建设单位提供的《可行性研究报告》及有关基础



## 数据资料

### （二）资金筹措方案

#### 1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 100,000.00 万元，发行专项债券 140,000.00 万元，其中：已发行专项债券 100,300.00 万元，本期拟发行专项债券 5,900.00 万元，后续拟发行专项债券 33,800.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	240,000.00	100%	
一、资本金	100,000.00	41.67%	
（一）自有资金	100,000.00		
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	140,000.00	58.33%	

（一）已发行专项债券	100,300.00		
（二）本期拟发行专项债券	5,900.00		
（三）后续拟发行专项债券	33,800.00		
（四）银行融资			

### 三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

#### （一）项目资金测算平衡表



表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	370,121.00	-	-	7,154.98	8,337.37	9,563.43	10,292.71	10,494.66
经营活动支出	B	34,320.31	-	-	1,059.87	1,075.29	1,091.35	1,102.45	1,108.47
支付的各项税费	C	48,687.25	-	-	771.84	899.75	1,032.46	1,111.62	1,133.85
经营活动现金净流量	D=A-B-C	287,113.44	-	-	5,323.27	6,362.33	7,439.62	8,078.64	8,252.34
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	237,105.70	119,065.50	118,040.20		-	-	-	-
流动资金支出	F	0.00							
投资活动现金净流量	G=E-F	-237,105.70	-119,065.50	-118,040.20	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	0.00							
资本金 (自有资金)	H	100,000.00	50,000.00	50,000.00					
专项债券	I	140,000.00	70,000.00	70,000.00	-				
银行借款	J	0.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	140,000.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	0.00	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	86,125.80	934.50	1,959.80	3,872.72	3,872.72	3,872.72	3,872.72	3,872.72
支付银行借款利息	N	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	13,874.20	119,065.50	118,040.20	-3,872.72	-3,872.72	-3,872.72	-3,872.72	-3,872.72
四、期初现金	P		0.00	0.00	-	1,450.55	3,940.16	7,507.05	11,712.97
期内现金变动	Q=D+G+O	63,881.94	0.00	0.00	1,450.55	2,489.61	3,566.90	4,205.92	4,379.62
五、期末现金	R=P+Q		0.00	0.00	1,450.55	3,940.16	7,507.05	11,712.97	16,092.59

(续表)

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	10,700.64	10,910.74	11,125.05	11,343.64	11,566.60	11,794.02	12,025.99	12,262.60
经营活动支出	B	1,114.53	1,120.83	1,127.37	1,133.96	1,140.79	1,147.86	1,154.98	1,162.35
支付的各项税费	C	1,156.53	1,179.66	1,203.25	1,227.32	1,251.86	1,276.90	1,302.44	1,328.49
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,429.58	8,610.25	8,794.43	8,982.36	9,173.95	9,369.26	9,568.57	9,771.76
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	-	-	-					
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H								
专项债券	I								
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	3,872.72	3,872.72	3,872.72	3,872.72	3,872.72	3,872.72	3,872.72	3,872.72
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M+N	-3,872.72	-3,872.72	-3,872.72	-3,872.72	-3,872.72	-3,872.72	-3,872.72	-3,872.72
四、期初现金	P	16,092.59	20,649.45	25,386.99	30,308.69	35,418.34	40,719.56	46,216.10	51,911.96
期内现金变动	Q=D+G+O	4,556.86	4,737.53	4,921.71	5,109.64	5,301.23	5,496.54	5,695.85	5,899.04
五、期末现金	R=P+Q	20,649.45	25,386.99	30,308.69	35,418.34	40,719.56	46,216.10	51,911.96	57,811.00



(续表)

项目/年度	公式	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	12,503.94	12,750.11	13,001.20	13,257.32	13,518.56	13,785.02	14,056.81	14,334.03
经营活动支出	B	1,169.96	1,177.62	1,185.53	1,193.69	1,202.11	1,210.77	1,219.69	1,228.86
支付的各项税费	C	1,355.06	1,382.16	1,409.80	1,438.00	1,466.76	1,496.09	1,526.01	1,556.53
经营活动现金净流量	D=A-B-C	9,978.92	10,190.33	10,405.87	10,625.63	10,849.69	11,078.16	11,311.11	11,548.64
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H								
专项债券	I								
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	70,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	3,872.72	3,781.92	1,869.00	1,869.00	1,869.00	1,869.00	1,869.00	1,869.00
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-3,872.72	-73,781.92	-1,869.00	-1,869.00	-1,869.00	-1,869.00	-1,869.00	-1,869.00
四、期初现金	P	57,811.00	63,917.20	325.61	8,862.48	17,619.12	26,599.81	35,808.97	45,251.07
期内现金变动	Q=D+G+O	6,176.20	-63,591.59	8,536.87	8,756.63	8,980.69	9,209.16	9,442.11	9,679.64
五、期末现金	R=P+Q	63,917.20	325.61	8,862.48	17,619.12	26,599.81	35,808.97	45,251.07	54,930.71

(续表)

项目/年度	公式	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	14,616.80	14,905.23	15,199.42	15,499.50	15,805.58	16,117.78	16,436.23	16,761.04
经营活动支出	B	1,238.29	1,247.97	1,257.91	1,268.12	1,278.58	1,289.30	1,300.28	1,311.53
支付的各项税费	C	1,587.66	2,044.32	2,935.89	2,996.49	3,058.30	3,121.34	3,185.64	3,251.24
经营活动现金净流量	D=A-B-C	11,790.85	11,612.94	11,005.62	11,234.89	11,468.70	11,707.14	11,950.31	12,198.27
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H								
专项债券	I								
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-	70,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,869.00	1,869.00	1,869.00	1,869.00	1,869.00	1,869.00	1,869.00	934.50
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-1,869.00	-1,869.00	-1,869.00	-1,869.00	-1,869.00	-1,869.00	-1,869.00	-70,934.50
四、期初现金	P	54,930.71	64,852.55	74,596.49	83,733.11	93,099.01	102,698.71	112,536.86	122,618.17
期内现金变动	Q=D+G+O	9,921.85	9,743.94	9,136.62	9,365.89	9,599.70	9,838.14	10,081.31	-58,736.23
五、期末现金	R=P+Q	64,852.55	74,596.49	83,733.11	93,099.01	102,698.71	112,536.86	122,618.17	63,881.94



## （二）应付本息情况

本项目 2024 年 4 月已发行专项债券 70,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.67%；2025 年 3 月已发行专项债券 8,000.00 万元，债券期限为 15 年，利率为 2.27%；2025 年 7 月已发行专项债券 22,300.00 万元，债券期限为 15 年，利率为 1.94%；本期拟发行专项债券 5,900.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.50%；后续拟发行专项债券 33,800.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.50%；在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年		70,000.00		70,000.00	实际利率/3.50%	934.50	934.50
2025 年	70,000.00	30,000.00		100,000.00	实际利率/3.50%	1,959.80	1,959.80
2026 年	100,000.00	-		100,000.00	实际利率/3.50%	2,820.60	2,820.60
2027 年	100,000.00			100,000.00	实际利率/3.50%	2,820.60	2,820.60
2028 年	100,000.00			100,000.00	实际利率/3.50%	2,820.60	2,820.60
2029 年	100,000.00			100,000.00	实际利率/3.50%	2,820.60	2,820.60
2030 年	100,000.00			100,000.00	实际利率/3.50%	2,820.60	2,820.60
2031 年	100,000.00			100,000.00	实际利率/3.50%	2,820.60	2,820.60
2032 年	100,000.00			100,000.00	实际利率/3.50%	2,820.60	2,820.60
2033 年	100,000.00			100,000.00	实际利率/3.50%	2,820.60	2,820.60
2034 年	100,000.00			100,000.00	实际利率/3.50%	2,820.60	2,820.60
2035 年	100,000.00			100,000.00	实际利率/3.50%	2,820.60	2,820.60
2036 年	100,000.00			100,000.00	实际利率/3.50%	2,820.60	2,820.60
2037 年	100,000.00			100,000.00	实际利率/3.50%	2,820.60	2,820.60
2038 年	100,000.00			100,000.00	实际利率/3.50%	2,820.60	2,820.60



债券存续期	期初本金余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2039 年	100,000.00			100,000.00	实际利率/3.50%	2,820.60	2,820.60
2040 年	100,000.00		30,000.00	70,000.00	实际利率/3.50%	2,729.80	32,729.80
2041 年	70,000.00			70,000.00	实际利率/3.50%	1,869.00	1,869.00
2042 年	70,000.00			70,000.00	实际利率/3.50%	1,869.00	1,869.00
2043 年	70,000.00			70,000.00	实际利率/3.50%	1,869.00	1,869.00
2044 年	70,000.00			70,000.00	实际利率/3.50%	1,869.00	1,869.00
2045 年	70,000.00			70,000.00	实际利率/3.50%	1,869.00	1,869.00
2046 年	70,000.00			70,000.00	实际利率/3.50%	1,869.00	1,869.00
2047 年	70,000.00			70,000.00	实际利率/3.50%	1,869.00	1,869.00
2048 年	70,000.00			70,000.00	实际利率/3.50%	1,869.00	1,869.00
2049 年	70,000.00			70,000.00	实际利率/3.50%	1,869.00	1,869.00
2050 年	70,000.00			70,000.00	实际利率/3.50%	1,869.00	1,869.00
2051 年	70,000.00			70,000.00	实际利率/3.50%	1,869.00	1,869.00
2052 年	70,000.00			70,000.00	实际利率/3.50%	1,869.00	1,869.00
2053 年	70,000.00			70,000.00	实际利率/3.50%	1,869.00	1,869.00
2054 年	70,000.00		70,000.00	-	实际利率/3.50%	934.50	70,934.50
合计		100,000.00	100,000.00			70,344.00	170,344.00

### (三) 本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 287113.44 万元，融资本息合计 226125.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

表 4 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	5,900.00	3,097.50	8,997.50	287,113.44
已发行债券	100,300.00	65,283.30	165,583.30	
后续拟发行债券	33,800.00	17,745.00	51,545.00	
银行贷款				
融资合计	140,000.00	86,125.80	226,125.80	
覆盖倍数	1.27			



#### 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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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、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。

##### 2、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。

##### 3、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

##### （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、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。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

诸城市经济开发区核心产业园区基础设施配套项目主管部门为诸城市发展和改革局，项目单位为诸城市隆嘉投资发展集团有限公司，项目 2024 年 4 月已发行专项债券 70,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.67%；2025 年 3 月已发行专项债券 8,000.00 万元，债券期限为 15 年，利率为 2.27%；2025 年 7 月已发行专项债券 22,300.00 万元，债券期限为 15 年，利率为 1.94%；本期拟发行专项债券 5,900.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.50%；后续拟发行专项债券 33,800.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.50%。

### （二）评估内容



## 1、项目实施的必要性

### (1) 项目建设符合国家产业政策

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，该项目的建设不属于鼓励类、限制类、淘汰类项目，为允许建设项目，符合国家的产业政策。

### (2) 项目建设符合相关发展规划的要求

《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 2035 年远景目标纲要》中指出：深入实施智能制造和绿色制造工程，发展服务型制造新模式，推动制造业高端化智能化绿色化。培育先进制造业集群，推动集成电路、航空航天、船舶与海洋工程装备、机器人、先进轨道交通装备、先进电力装备、工程机械、高端数控机床、医药及医疗设备等产业创新发展。改造提升传统产业，推动石化、钢铁、有色、建材等原材料产业布局优化和结构调整，扩大轻工、纺织等优质产品供给，加快化工、造纸等重点行业企业改造升级，完善绿色制造体系。深入实施增强制造业核心竞争力和技术改造专项，鼓励企业应用先进适用技术、加强设备更新和新产品规模化应用。建设智能制造示范工厂，完善智能制造标准体系。深入实施质量提升行动，推动制造业产品“增品种、提品质、创品牌”。

《中国制造 2025》中指出：加快制造业绿色改造升级。全面推进钢铁、有色、化工、建材、轻工、印染等传统制造业



绿色改造，大力研发推广余热余压回收、水循环利用、重金属污染减量化、有毒有害原料替代、废渣资源化、脱硫脱硝除尘等绿色工艺技术装备，加快应用清洁高效铸造、锻压、焊接、表面处理、切削等加工工艺，实现绿色生产。加强绿色产品研发应用，推广轻量化、低功耗、易回收等技术工艺，持续提升电机、锅炉、内燃机及电器等终端用能产品能效水平，加快淘汰落后机电产品和技术。积极引领新兴产业高起点绿色发展，大幅降低电子信息产品生产、使用能耗及限用物质含量，建设绿色数据中心和绿色基站，大力促进新材料、新能源、高端装备、生物产业绿色低碳发展。

绿色制造将加快传统粗放型制造业的战略转型，化工传统制造业未来将向清洁化、节能化、高效化的方向发展，这必将为园区的产业发展提供明确的发展方向。

新材料，以特种金属功能材料、高性能结构材料、功能性高分子材料、特种无机非金属材料 and 先进复合材料为发展重点，加快研发先进熔炼、凝固成型、气相沉积、型材加工、高效合成等新材料制备关键技术和装备，加强基础研究和体系建设，突破产业化制备瓶颈。积极发展军民共用特种新材料，加快技术双向转移转化，促进新材料产业军民融合发展。高度关注颠覆性新材料对传统材料的影响，做好超导材料、纳米材料、石墨烯、生物基材料等战略前沿材料提前布局和研制。加快基



础材料升级换代。新材料产业将是未来突破发展的重点领域。政策中提供的产业具体发展方向及门类将对园区的产业发展及空间布局提供重大的指导意义，引导园区的发展方向。

《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中指出：发挥各地产业基础、区位交通、资源禀赋等优势，通过产能置换、指标交易、股权合作等市场化方式，引导重点产业向特色园区、优势区域集聚，提升产业集中度、行业显示度，推动汽车产业供应链整合、本地化配套、跨区域合作，打造沿海高端乘用车、济南智能网联商用车、鲁西高端商用车基地，推动炼化、钢铁向沿海集中，打造鲁北高端石化产业基地，优化提升日照—临沂沿海先进钢铁、莱芜—泰安内陆精品钢等基地。打造滨州、聊城、烟台、潍坊、临沂等高端铝精深加工产业基地。

《潍坊市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中指出：按照“集约化、规模化、园区化、高端化、绿色化、国际化”发展方向，依托滨海开发区、寿光北部、昌邑北部化工基地和大型龙头企业，加快延伸产业链条，依托昌乐、临朐、诸城、诸城 4 个化工园区，构建特色鲜明、优势突出的配套产品体系，全面优化产业布局和产品结构，建设环渤海南岸千亿级石化产业集群，打造国家级高端化工产业基地。

### （3）项目的建设能有效解决当前瓶颈问题

任何一个城市的发展,都要经过一个从初生到快速发展到成熟的过程。诸城市作为潍坊市最具活力的开放城市之一,正处于快速发展的时期,这就决定了经济结构和社会结构的调整都要适应快速发展的要求。随着经济结构的改变,工业企业逐步外迁,商贸服务业将会迅速兴起,必然会给我们带来更多的经济发展机遇和就业机会。因此,加快推进城市基础设施建设已经成为顺应城市发展潮流,增强城市整体活力的重要途径和必然选择。

## 2、项目实施的公益性

### （1）完善基础设施,推动高质量发展。

该项目的建设可以改善诸城市经济开发区工业基础设施条件,为居民提供更好的市政供应,改善生产生活条件。

### （2）繁荣社会事业,强化人才智力支撑。

该项目的建设是当地社会事业发展的前置条件,同时可以带动劳动就业,强化人才智力支撑。

### （3）推动绿色发展,改善生产生活环境。

该项目的建设是促进诸城市经济开发区绿色低碳现代化发展和投资软环境最有效的工程措施,进而提升诸城市整体环境,最终实现社会效益和环境效益的结合,实现城市的可持续发展的目标。



### 3、项目实施的收益性

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料,该项目预期产生的现金流入主要来源于建筑物租赁现金流入、物业服务费现金流入。

#### (1) 建筑物租赁现金流入

项目建成后,总建筑面积为 35 万 m<sup>2</sup>,可租赁面积为总建筑面积的 98%,租赁单价为 0.8 元/m<sup>2</sup>·天,每年递增 2%,租赁率第一年为 70%,第二年为 80%,第三年为 90%,从第四年开始,往后每年均为 95%。

#### (2) 物业服务费现金流入

项目建成后,总建筑面积为 35 万 m<sup>2</sup>,可租赁面积为总建筑面积的 98%,物业服务单价为 0.5 元/m<sup>2</sup>·月,租赁率第一年为 70%,第二年为 80%,第三年为 90%,从第四年开始,往后每年均为 95%。

表 5 本项目各年预计运营现金流入如下表单位: (万元)

年份	建筑物租赁现金流入	物业服务费现金流入	现金流入合计
2024 年	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00
2026 年	7,010.92	144.06	7,154.98
2027 年	8,172.73	164.64	8,337.37
2028 年	9,378.21	185.22	9,563.43
2029 年	10,097.20	195.51	10,292.71
2030 年	10,299.15	195.51	10,494.66
2031 年	10,505.13	195.51	10,700.64

年份	建筑物租赁现金流入	物业服务费现金流入	现金流入合计
2032 年	10,715.23	195.51	10,910.74
2033 年	10,929.54	195.51	11,125.05
2034 年	11,148.13	195.51	11,343.64
2035 年	11,371.09	195.51	11,566.60
2036 年	11,598.51	195.51	11,794.02
2037 年	11,830.48	195.51	12,025.99
2038 年	12,067.09	195.51	12,262.60
2039 年	12,308.43	195.51	12,503.94
2040 年	12,554.60	195.51	12,750.11
2041 年	12,805.69	195.51	13,001.20
2042 年	13,061.81	195.51	13,257.32
2043 年	13,323.05	195.51	13,518.56
2044 年	13,589.51	195.51	13,785.02
2045 年	13,861.30	195.51	14,056.81
2046 年	14,138.52	195.51	14,334.03
2047 年	14,421.29	195.51	14,616.80
2048 年	14,709.72	195.51	14,905.23
2049 年	15,003.91	195.51	15,199.42
2050 年	15,303.99	195.51	15,499.50
2051 年	15,610.07	195.51	15,805.58
2052 年	15,922.27	195.51	16,117.78
2053 年	16,240.72	195.51	16,436.23
2054 年	16,565.53	195.51	16,761.04
合计	364,543.82	5,577.18	370,121.00

#### 4、项目投资投资合规性

项目投资按照《建设项目经济评价方法与参数实用手册》、《投资项目经济咨询评估指南》、《建设项目可行性研究》及《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及国家财政部税务局相关标准要求，结合诸城市当地造价标准进行估算，项目投入资源与成本与预期产出基本匹配，投资合规合理。



## 5、项目成熟度

项目目前已取得立项等前期批复要件，建设条件完善成熟。

## 6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 240000.00 万元，其中，项目单位自有资金 140,000.00 万元，发行专项债券 100,000.00 万元，其中：已发行专项债券 78,000.00 万元，本期拟发行专项债券 5,900.00 万元，后续拟发行专项债券 16,100.00 万元，资金有保障。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目预测收入、成本、收益充分考虑了项目及市场因素，预测科学，结果合理。

## 8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资 240000.00 万元，其中，项目单位自有资金 100,000.00 万元，发行专项债券 140,000.00 万元，其中：已发行专项债券 100,300.00 万元，本期拟发行专项债券 5,900.00 万元，后续拟发行专项债券 33,800.00 万元，符合财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》（2020 年 12 月 9 日财库〔2020〕43 号）的要求。

## 9、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

经测算，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为

287113.44 万元，融资本息合计 226125.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27，偿债能力充足，偿债计划可行。

### （2）偿债风险点

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，项目对营业收益较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

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）应对措施

在防范偿债风险方面，不断提升运营管理水平，提高服务质量，减少因人员、管理因素造成的风险。

## 10、绩效目标合理性

### （1）目标明确性

评价要点：①绩效目标设定是否明确；②与部门长期规划目标、年度工作目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。

本项目绩效目标申报表中经济效益指标均有设置，项目建设过程中所需的建材、设备将带动相关行业的发展，同时，项



目的建设将明显改善当地投资环境，也能实现一定的税收，对区域经济起到一定的促进作用。

## （2）目标合理性

评价要点：①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理。

通过查看预算项目申报表发现大部分绩效目标设置符合实际、合理可行，与上述要求相符。

## （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 287113.44 万元，融资本息合计 226125.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。

