

枣庄市峰城化工产业园基础设施（二期）建设项目 实施方案

项目单位：山东丰源产业发展有限公司

主管单位：峰城区化工产业综合服务中心

财政部门：枣庄市峰城区财政局

2025 年 7 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

枣庄市峯城化工产业园基础设施（二期）建设项目

（二）立项单位

1、单位名称：山东丰源产业发展有限公司

2、法人代表：孙超

3、注册资本：5000 万人民币

4、公司地址：山东省枣庄市峯城峨山镇呼庄村 1 号（原峨山镇政府院内）

5、经营范围：一般项目：园区管理服务；物业管理；停车场服务；信息技术咨询服务；市政设施管理；商业综合体管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；国内货物运输代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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；危险废物经营；污水处理及其再生利用；自来水生产与供应。（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）

（三）项目规划审批

立项：2024 年 12 月 24 日，项目取得了山东省建设项目备案证明自来，项目代码：2412-370404-89-01-743873；

环评：2025 年 1 月 16 日，完成了建设项目环境影响登

记备案，备案号：202537040400000002；

用地规划：2025 年 3 月 1 日，项目取得了枣庄市峰城区自然资源局《关于枣庄市峰城化工产业园基础设施（二期）建设项目用地预审和选址意见》；2025 年 4 月 2 日，取得了枣庄市峰城区自然资源局《关于对枣庄市峰城化工产业园基础设施（二期）建设项目规划情况的说明》，项目选址符合规划。

（四）项目规模与主要建设内容

项目新建工业厂房占地面积 66660 平方米（约 100 亩），建筑面积 105000 平方米，其中标准化厂房 100000 平方米，配套用房 5000 平方米。配套地面硬化面积 22000 平方米，绿化面积 3500 平方米。容积率 1.57，绿化率 5%。改造现有工业厂房 6000 平方米。

建设特勤消防站一处，占地面积 11000 平方米（约 16.5 亩），总建筑面积 5500 平方米，其中业务用房 2896 平方米，业务附属用房 1534 平方米，辅助用房 1070 平方米。配套训练活动场地 1600 平方米，地面硬化 3000 平方米，绿化 2200 平方米，连接园区道路 3200 平方米，配备 8 辆消防车及相关消防器材装备。容积率 0.5，绿化率 20%。

园区基础配套工程包括供水管网 3710 米，污水管网 11200 米，雨水排水沟 12280 米，燃气管网 3710 米，热力管网 7420 米，架空管廊 3710 米等。

本项目收益来源为厂房租赁收入及管网使用费，预计年收益 4576.74 万元。

（五）项目建设期限

建设期 34 个月，2025 年 6 月至 2028 年 3 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《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》

2、《化工园区开发建设导则》(GB/T 42078-2022)

3、《精细化工产业创新发展实施方案(2024—2027 年)》

4、《山东省化工产业“十四五”发展规划》

5、《枣庄市化工产业高质量发展行动计划(2023-2026)》

6、《枣庄市峰城化工产业园总体规划（2023—2035 年）》

7、《枣庄市峰城化工产业园基础设施（二期）建设项目可行性研究报告》

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过财政拨付投入一定资本金，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

本项目估算总投资 40010 万元，其中，项目单位自有资金 20005 万元，本期拟发行专项债券 5000 万元，后续拟发行专项债券 15005 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	40010	100%	
一、资本金	20005	50%	
（一）自有资金	20005	50%	
（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）	20005	50%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	5000	12.5%	
（三）后续拟发行专项债券	15005	37.5%	
（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 项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	公式	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	-											
经营活动收入	A	102,824.04	-	-	-	2,288.37	3,203.72	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39
经营活动支出	B	2,663.70	-	-	-	77.92	78.60	79.31	80.06	80.85	81.68	82.55
支付的各项税费	C	31,724.49	-	-	-	757.09	1,026.67	1,131.46	1,131.27	1,131.07	1,130.87	1,130.65
经营活动产生的现金净额	D=A-B-C	68,435.85	-	-	-	1,453.36	2,098.45	2,450.62	2,450.06	2,449.47	2,448.84	2,448.19
二、投资活动产生的现金	-											
建设成本支出	E	38,315.87	10,000.00	20,000.00	5,000.00	3,315.87						
流动资金支出	F	118.79				118.79						
投资活动产生的现金净额	G=E-F	-38,434.66	-10,000.00	-20,000.00	-5,000.00	-3,434.66	-			-	-	-
三、融资活动产生的现金	-											
资本金（自有资金）	H	20,005.00	5,500.00	5,500.00	8,000.00	1,005.00						
专项债券	I	20,005.00	5,000.00	15,005.00								
银行借款	J	-										
偿还债券本金	K	20,005.00										
偿还银行借款本金	L	-										
支付债券利息	M	27,006.75	-	225.00	900.225	900.225	900.225	900.225	900.225	900.225	900.225	900.225
支付银行借款利息	N											
融资活动产生的现金净额	O=H+I+J-K-L-M-N	-7,001.75	10,500.00	20,280.00	7,099.78	104.78	-900.23	-900.23	-900.23	-900.23	-900.23	-900.23
四、期初现金	P		-	500.00	780.00	2,879.78	1,003.26	2,201.48	3,751.88	5,301.71	6,850.96	8,399.57
期内现金变动	Q=D+G+O	22,999.45	500.00	280.00	2,099.78	-1,876.52	1,198.23	1,550.40	1,549.84	1,549.25	1,548.62	1,547.97
五、期末现金	R=P+Q		500.00	780.00	2,879.78	1,003.26	2,201.48	3,751.88	5,301.71	6,850.96	8,399.57	9,947.54

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）（续表）

年度	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	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	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39
经营活动支出	83.46	84.42	85.42	86.47	87.58	88.74	89.96	91.24	92.59	94.00	95.48	97.04
支付的各项税费	1,130.42	1,130.18	1,129.93	1,129.67	1,129.39	1,129.10	1,128.80	1,128.48	1,128.14	1,127.79	1,127.42	1,127.03
经营活动产生的现金净额	2,447.51	2,446.79	2,446.04	2,445.25	2,444.42	2,443.55	2,442.63	2,441.67	2,440.66	2,439.60	2,438.49	2,437.32
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出												
流动资金支出												
投资活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金												
资本金（自有资金）												
专项债券												
银行借款												
偿还债券本金												
偿还银行借款本金												
支付债券利息	900.225	900.225	900.225	900.225	900.225	900.225	900.225	900.225	900.225	900.225	900.225	900.225
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	-900.23	-900.23	-900.23	-900.23	-900.23	-900.23	-900.23	-900.23	-900.23	-900.23	-900.23	-900.23
四、期初现金	9,947.54	11,494.82	13,041.39	14,587.20	16,132.23	17,676.42	19,219.75	20,762.15	22,303.60	23,844.03	25,383.41	26,921.67
期内现金变动	1,547.29	1,546.57	1,545.82	1,545.03	1,544.20	1,543.33	1,542.41	1,541.45	1,540.44	1,539.38	1,538.27	1,537.10
五、期末现金	11,494.82	13,041.39	14,587.20	16,132.23	17,676.42	19,219.75	20,762.15	22,303.60	23,844.03	25,383.41	26,921.67	28,458.77

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）（续表）

年度	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	2,135.81
经营活动支出	98.68	100.40	102.20	104.09	106.08	108.17	110.36	112.66	115.08	68.61
支付的各项税费	1,126.62	1,126.19	1,125.74	1,125.26	1,124.77	1,124.24	1,123.70	1,123.12	1,122.52	616.90
经营活动产生的现金净额	2,436.09	2,434.80	2,433.45	2,432.04	2,430.54	2,428.98	2,427.33	2,425.61	2,423.79	1,450.30
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
流动资金支出										
投资活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金										
资本金（自有资金）										
专项债券										
银行借款										
偿还债券本金									5,000.00	15,005.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	900.225	900.225	900.225	900.225	900.225	900.225	900.225	900.225	900.225	675.225
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-900.23	-900.23	-900.23	-900.23	-900.23	-900.23	-900.23	-900.23	-5,900.23	-15,680.23
四、期初现金	28,458.77	29,994.63	31,529.21	33,062.43	34,594.25	36,124.56	37,653.32	39,180.42	40,705.81	37,229.37
期内现金变动	1,535.87	1,534.58	1,533.23	1,531.82	1,530.32	1,528.76	1,527.11	1,525.39	-3,476.44	-14,229.93
五、期末现金	29,994.63	31,529.21	33,062.43	34,594.25	36,124.56	37,653.32	39,180.42	40,705.81	37,229.37	22,999.45

（二）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 5000 万元，后续拟发行专项债券 15005 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，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）

	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	应付本息 合计
2025 年		5,000.00		5,000.00	4.50%		-
2026 年	5,000.00	15,005.00		20,005.00	4.50%	225.000	225.00
2027 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2028 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2029 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2030 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2031 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2032 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2033 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2034 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2035 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2036 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2037 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2038 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2039 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2040 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2041 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2042 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2043 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2044 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2045 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2046 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2047 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2048 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2049 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225

2050 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2051 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2052 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2053 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2054 年	20,005.00			20,005.00	4.50%	900.225	900.225
2055 年	20,005.00		5,000.00	15,005.00	4.50%	900.225	5,900.225
2056 年	15,005.00		15,005.00	-	4.50%	675.225	15,680.225
合计		20,005.00	20,005.00			27,006.75	47,011.75

（三）本息覆盖倍数

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	5,000.00	6,750.00	11,750.00	68,435.85
已发行债券				
后续拟发行债券	15,005.00	20,256.75	35,261.75	
银行贷款				
融资合计	20,005.00	27,006.75	47,011.75	
覆盖倍数	1.46			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 68,435.85 万元，融资本息合计 47,011.75 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

山东丰源产业发展有限公司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，山东丰源产业发展有限公司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、工程风险

本项目以工程施工场以露天野外为主，工程风险主要为：气候、水利条件异常，导致施工不能按计划进行；工程地质条件发生重大变化，导致工期延长、工程量及投资增加。

2、成本控制风险

项目建设受建材价格变化、劳动力成本增加、工期迟延、通货膨胀、汇率波动、利率变化等方面的影响而增加投资风险。

3、建设周期适宜性风险

工程能否在规定的工期内按时或提前完工，不仅关系到投资者是否能早日收回投资并盈利，也关系到政府的基础设施是否能早日发挥社会和经济效益。建设单位往往受各种主客观原因的制约，如期完工总有一定难度。由于受自然因素的影响，建设单位的经营管理水平、技术力量、设施设备保障、施工科学性等的制约，以及政府行政环境的宽松度等影响，存在项目建设工期适宜性风险。

4、质量控制风险

项目建设质量是投资成败的关键，建设单位将工程发包给施工单位，如果对施工单位的承接能力、技术力量、施工

水平、设施设备、管理手段等把关不严，都容易出现建设质量问题。

5、技术障碍风险

由于受投资成本、人才技能水平、技术成熟度等方面的制约，项目建设中难免存在各种技术障碍。如果由于工程设计不合理、采用技术措施不当或者项目建设中的某些重大技术障碍不能在建设期内得到解决等，都会影响项目投资的成败或投资效益。

6、资金风险

本项目需投入的资金量大，单靠投资者自有资金来保障项目建设可能性非常小。因而，投资者的自有资本都是项目投资中的少部分，大部分是通过项目投资者再融资来推进整个项目建设。项目建设单位的融资能力就成为项目是否能如期建成的关键，如果建设单位对自身的融资能力估计不足，可能会产生资金链断裂的风险。

7、管理风险

建设单位在建设管理经验、专业知识、专业人才等方面存在不足，可能会影响项目的顺利实施。

8、风险应对措施

（1）及早安排资金到位及使用计划，并与债务偿还计划相结合。

（2）抓住当前当地经济发展的良好势态，加快本项目

的建设进度，提供配套设施完善、环境优美的生活、工作环境。

（3）通过坚持决策程序化、管理科学化、业务多元化的发展方针，依靠增强自身实力来降低政策变化带来的风险。规定重大项目在充分研究论证的基础上进行讨论，减少决策失误；项目实施过程制定切实可行的方案，并强化管理，严格控制支出和成本；逐步形成以市政基础设施建设和土地成片开发并重的格局，提高配套服务水平。

（4）加强项目实施过程中的工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度支付，又降低财务费用。加强工程设计、概预算控制和决算审计等管理工作，降低工程投资。加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见投资降至最低，有效控制成本风险。

（5）严格按照基本建设程序进行各阶段的工作，组织详尽的地质勘探工作，减少不明地质状况造成的损失和影响进度，并与有关部门签定好交通、临时供电、供水等协议。项目实施时，避开多雨的汛期，制定详细的实施计划，保证项目如期竣工。

（6）多渠道、多形式地吸引人才，建立专业管理队伍，降低管理风险。充分发挥当地在人才、政策、设施等方面的优势，建立灵活的内部激励机制，提高项目单位管理和技术

水平。在选择设计、施工及监理单位时，应严格按照招标程序，择优选用相关单位。从项目公司和设计、施工、监理单位等多个层面来控制技术障碍风险和工程质量风险。

（二）与项目收益相关风险

1、工业厂房租赁达不到预期

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对工业厂房租赁规模较为敏感，如果厂房租赁需求减少，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

项目单位为山东丰源产业发展有限公司，主管部门为枣庄市峰城区人民政府，本期拟发行专项债券 5000 万元，后续拟发行专项债券 15005 万元，用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设是枣庄市峰城化工产业园高质量发展的需要。

近年来，化工产业形势利好，峰城化工产业园可利用面积逐渐减少，已开发利用面积占比达 84.8%。扩区正是为充分考虑园区长远发展，更好地适应未来投资项目的规模和实力。对未开发土地进行基础设施建设，健全道路、供水、污水、热力等系统功能，能够提升招商引资效果，吸引企业入驻。疏导对外交通系统，优化园区内部交通联系，并处理好园区与镇区及外部区域的交通关系，构建高效、有序的交通系统。完善园区功能和配套设施，能够提升园区综合承载能力，加强市政公用、生态环境、安全防灾布局，支撑园区可持续发展。

通过项目实施，将加快化工项目落地实施，是峰城化工产业园突破发展瓶颈、规范园区发展、扩大生产规模，推动化工产业转型升级的重要手段。

（2）项目建设为招商引资、提高经济开放度提供了有效的载体。

招商引资是枣庄市经济工作的重头戏，是工业结构调整、提高产业化水平的动力所在。招商引资不可能凭空而招，必须有项目载体，必须有足够的吸引力，也就是有足够的相对优势。土地和劳动力资源充足和价格相对低廉是目前的竞争优势。建设专业化工业园区，就是为把这些资源优势转化为经济优势，创建一个有效载体，为招商引资项目的实施提供一个较为理想的建设平台。在峰城化工产业园的发展过程

中，基础设施的建设，有利于形成更加开放的格局，有利于更好更有效地开展招商引资工作，有利于加快企业结构调整和产业升级，做大做强园区经济，进而带动区域经济发展。

（3）项目建设是调整峰城化工产业园化工企业结构的重要举措。

峰城化工产业园现有企业普遍存在企业规模小、技术装备水平低、产业化程度不高布局分散，整体竞争力较弱等问题。尽快改变这种状况，实现企业的集聚、产业的升级和资源的优化配置，是工业化发展的必然要求。企业当前最迫切的任务，就是要加快结构调整，特别是企业布局调整，利用专业园区引导企业相对集中，优化土地、资本、劳动力、技术等资源配置，促进基础设施建设，降低生产经营成本，形成集聚效应，提高企业集约化程度，集中力量，培育龙头企业，开成产业上下游发展链，促进企业做大做强，不断提高企业市场竞争力。

（4）项目的建设是发展峰城区域经济的突破口。

产业园区是推动工业化、城镇化快速发展和对外开放的重要平台，在聚集优势产业和增长新动力、引领经济结构优化调整和发展方式转变方面有着重要的作用。工业园区基础设施是连接园区与城市之间的物质纽带，也是对外交流的载体。根据工业园区的空间特征，可以很清楚地看到园区要发挥其城市功能，实现经济发展，必须与城市之间发生信息交

流和物质交流，那么道路交通、通信等基础设施就成为了园区与城市、园区与外界交流的载体。园区基础设施水平越高，与外界的交流能力越强就能更好的与外界合作，从而推动自身的发展。基础设施为工业园区拓宽发展空间，带动周边地区发展，实现配套协作区的发展战略提供了坚实的基础。

2、项目实施的公益性

本项目位于枣庄市峯城化工产业园，项目建成后将入驻精细化学品、化工新材料、医药制造等产业相关企业，拟入驻本项目园区的企业将会直接解决就业近 500 人。入驻企业除部分管理人员和技术人员外，均从当地农村待业人员招聘，经专业培训后即可上岗，可以有效带动农村人口流向开发区，流向城市，转移农村剩余劳力，通过本项目的实施，可以有效的将城市与农村融合到一起，加快推进农村城镇化及城乡一体化发展，不仅使农民获得了一技之长，更增加了当地农民的收入。

3、项目实施的收益性

项目符合山东省、枣庄市及相关产业政策，项目建设能够完善枣庄市峯城化工产业园基础设施，做到“七通一平”，优化园区用地布局，推进园区化工产业发展，提升园区综合实力。同时为峯城区“招商引资”工作提供助力，进一步提升区域竞争力，促进当地经济发展。项目运营过程中通过收取工业厂房租赁费用能够保障债券的本息偿还。

4、项目投资合规性

对照《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，项目不属于限制类和淘汰类项目，为允许类项目。因此，项目的建设符合国家有关政策。

目前本项目已取得山东省建设项目备案证明，并按照程序正在办理建设用地规划许可、建设工程规划许可等手续，项目建设合规。

5、项目成熟度

立项：2024 年 12 月 24 日，项目取得了山东省建设项目备案证明，项目代码：2412-370404-89-01-743873；

环评：2025 年 1 月 16 日，完成了建设项目环境影响登记备案，备案号：202537040400000002；

用地规划：2025 年 3 月 1 日，项目取得了枣庄市峰城区自然资源局《关于枣庄市峰城化工产业园基础设施（二期）建设项目用地预审和选址意见》；2025 年 4 月 2 日，取得了枣庄市峰城区自然资源局《关于对枣庄市峰城化工产业园基础设施（二期）建设项目规划情况的说明》，项目选址符合规划。

目前正在按照程序正在办理建设用地规划许可、建设工程规划许可等手续，项目前期工作扎实推进，项目投资合规、符合项目建设程序，专项债券资金到位即可马上投入使用并尽快形成实物工作量，项目成熟度高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 40010 万元，拟发行专项债券 20005 万元，其余 20005 万元由项目单位自筹。项目单位资金充足，能够保证资本金及时到位。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 经营收入

本项目建成后主要现金流入为工业厂房租赁、管网使用费等。

1、工业厂房租赁现金流入

项目建成后，工业厂房建筑面积 111000 平方米，租赁单价按 1.12 元/平方米·天，则每年租赁现金流入为 4537.68 万元。

2、管网使用费现金流入

项目新建管网 26040 米，单价 15.00 元/米·年，则每年管网使用费现金流入为 39.06 万元。

项目收入估算表（单位：万元）

项目	计算依据	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
运行负荷						50%	70%	80%	80%	80%	80%	80%
工业厂房租赁 现金流入	数量（m²）		-	-	-	11100	11100	11100	11100	11100	11100	11100
	单价（元/m²·天）		-	-	-	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12
	金额(万元)	101,946.44	-	-	-	2268.84	3176.38	3,630.14	3,630.14	3,630.14	3,630.14	3,630.14
管网使用费 现金流入	数量（m）		-	-	-	26040	26040	26040	26040	26040	26040	26040
	单价（元/m·年）					15	15	15	15	15	15	15
	金额(万元)	877.60				19.53	27.34	31.25	31.25	31.25	31.25	31.25
合计		102,824.04				2,288.37	3,203.72	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39

续上表

项目	计算依据	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
运行负荷		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
工业厂房租赁 现金流入	数量（m²）	11100	11100	11100	11100	11100	11100	11100	11100	11100	11100	11100	11100
	单价（元/m²·天）	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12
	金额(万元)	3,630.14	3,630.14	3,630.14	3,630.14	3,630.14	3,630.14	3,630.14	3,630.14	3,630.14	3,630.14	3,630.14	3,630.14
管网使用费 现金流入	数量（m）	26040	26040	26040	26040	26040	26040	26040	26040	26040	26040	26040	26040
	单价（元/m·年）	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	金额(万元)	31.25	31.25	31.25	31.25	31.25	31.25	31.25	31.25	31.25	31.25	31.25	31.25
合计		3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39

续上表

项目	计算依据	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
运行负荷		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
工业厂房租赁 现金流入	数量（m²）	11100	11100	11100	11100	11100	11100	11100	11100	11100	111,000
	单价（元/m²•天）	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12
	金额(万元)	3,630.14	3,630.14	3,630.14	3,630.14	3,630.14	3,630.14	3,630.14	3,630.14	3,630.14	2,117.58
管网使用费 现金流入	数量（m）	26040	26040	26040	26040	26040	26040	26040	26040	26040	26,040
	单价（元/m•年）	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15.00
	金额(万元)	31.25	31.25	31.25	31.25	31.25	31.25	31.25	31.25	31.25	18.23
合计		3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	3,661.39	2,135.81

（2）经营成本

本项目经营成本包括工资福利费、修理费及管理费用等。年度经营成本预测如下：

1）工资福利费

本项目建成后需用工 3 人，合计年工资及福利费约 15.39 万元，考虑通货膨胀因素，按 5%逐年增长。

2）修理费

按固定资产折旧的 3%计取，计 18.56 万元。

3）管理费用

按销售收入的 1 % 计取，计 45.77 万元。

4）折旧与摊销

固定资产折旧采用平均年限法，本项目固定资产净残值率取 5%，建（构）筑物按 50 年计提折旧，机器、设备按 20 年计提折旧。

无形资产和其他资产摊销不计残值，按 30 年摊销，年折旧额 618.67 万元/年，年摊销额 183.24 万元/年。

经营成本估算表（单位：万元）

项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
工资及福利费	824.93				13.59	14.27	14.98	15.73	16.52	17.35	18.22
修理费	530.51	-	-	-	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56
管理费用	1,308.26	-	-	-	45.77	45.77	45.77	45.77	45.77	45.77	45.77
合计	2,663.70	-	-	-	77.92	78.60	79.31	80.06	80.85	81.68	82.55

续上表

项目	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
工资及福利费	19.13	20.09	21.09	22.14	23.25	24.41	25.63	26.91	28.26	29.67	31.15	32.71
修理费	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56
管理费用	45.77	45.77	45.77	45.77	45.77	45.77	45.77	45.77	45.77	45.77	45.77	45.77
合计	83.46	84.42	85.42	86.47	87.58	88.74	89.96	91.24	92.59	94.00	95.48	97.04

续上表

项目	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
工资及福利费	34.35	36.07	37.87	39.76	41.75	43.84	46.03	48.33	50.75	31.08
修理费	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	10.83
管理费用	45.77	45.77	45.77	45.77	45.77	45.77	45.77	45.77	45.77	26.70
合计	98.68	100.40	102.20	104.09	106.08	108.17	110.36	112.66	115.08	68.61

8、债券资金需求合理性

该项目投资主体明确，资金来源可靠，整体资金投入可行。该项目筹资的合规性较好，财政投入风险较小且财政资金不存在重复投资风险。

项目总投资 40010 万元，计划申请专项债券资金 20005 万元，其余 20005 万元由项目单位自筹，资本金比例约为 50%，债券需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

债券存续期内，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 68,435.85 万元，融资本息合计 47,011.75 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46。项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自求平衡，且项目单位不涉及隐债和拖欠农民工工资问题，因此，本项目具有较好的偿债能力。

本项目不属于 PPP 项目，项目单位不涉及地方政府隐性债务问题，项目收益来源切实合理，存在的偿债风险点主要为工业厂房租赁需求下降、运营成本偏高造成收益下降的风险。拟采取的应对措施为建立较为科学的预测模型对项目发展进行预测；在项目运营期间，不断完善软硬件设施，完善配套服务功能，提升项目形象。

10、绩效目标合理性

本项目从项目的质量、时效、成本，经济效益、社会效

益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标可细化、量化，绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 68,435.85 万元，融资本息合计 47,011.75 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46，符合专项债发行要求；项目可以通过财政拨付、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。