

2022 年山东省聊城市阳谷县
山东阳谷经济开发区园区基础设施完善项目
实施方案



山东阳昇发展有限公司

2022 年 5 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

山东阳谷经济开发区园区基础配套设施完善项目

（二）项目单位

山东阳昇发展有限公司于 2020 年 5 月 29 日注册成立，注册资本 10,000.00 万元。公司经营范围：非居住房地产租赁、土地使用权租赁、物业管理、停车场服务、各类工程建设活动、园林绿化工程施工、规划设计管理、建筑设计、企业管理、工程项目管理（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）。

（三）项目规划审批

该项目目前已取得立项批复、发改委关于项目的可行性研究报告批复、环评批复、建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可、建设工程规划许可、建筑工程施工许可、不动产权证等，其中：立项备案号为 2020-371521-72-03-115535；《发改委关于山东阳谷经济开发区园区基础配套设施完善项目可行性研究报告的批复》（阳发改投资[2021]014 号）；环评批复：202037152100000862；建设项目用地预审与选址意见书：用字 37152102100006 号；建设用地规划许可证：地字第 371521202100007 号；建设工程规划许可：建字第 37152120210017 号；建筑工程施工许可证：编号 371521202109240401；不动产权证：鲁 2021 阳谷县不动产权第

0012752 号。

（四）项目规模与主要建设内容

项目征地 430 亩，项目总建筑面积 30 万平方米，建设内容主要包括新建园区标准化厂房 25 栋；新建食品工业园区日处理 5000m³ 污水处理厂及配套管网；新建及完善园区道路（银河路，银河路西段，东信路南延，银桥路，维尔康西路，康居路等），共计 2.4 千米；同时修建污水雨水管网 136000 米等基础配套设施。

（五）项目建设期限

项目计划建设期为 2020 年 10 月至 2023 年 12 月，其中：2020 年 10 月至 2021 年 2 月为前期准备期，2021 年 3 月开工建设，2023 年 12 月项目建设完成，目前项目正在建设中。

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十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

（2）《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》；

（3）《聊城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》；

（4）《阳谷县县城总体规划（2018-2035 年）》；

（5）《产业结构调整指导目录》（2019 年本）；

- (6) 《建设项目经济评价方法与参数及使用手册》(第三版);
- (7) 《投资项目可行性研究指南(试用版)》;
- (8) 国家及山东省有关政策、法规、规划;
- (9) 建设单位提供的有关材料及相关数据;
- (10) 国家公布的相关设备及施工标准。

2、估算总额

本项目总投资为 102,180.20 万元,其中:工程费用 82,685.00 万元,工程建设其他费用 10,192.38 万元,设备购置费 3,330.00 元,安装工程费 2,220.00 元,基本预备费 2,952.82 万元,铺底流动资金 800.00 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:本单位自筹 57,180.20 万元,拟发行政府专项债券 45,000.00 万元。

表 1: 资金结构表

资金结构	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	102,180.20	100.00%	
一、资本金	57,180.20	55.96%	
自有资金	57,180.20	/	
二、债务资金	45,000.00	44.04%	

专项债券	45,000.00	/	
------	-----------	---	--

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

经营收入主要包括标准化厂房出租收入和物业管理费收入。

（1）标准化厂房租赁收入

查阅项目可行性研究报告，根据工程所处位置、周围环境并参照聊城市类似产业园区市场行情，综合土地、各种规费、建筑安装成本以及房地产出租风险等因素本项目中厂房租赁费用按以下计取：项目建成后运营第一年的出租率为 50%，第二年出租率达到 70%，第三年及以后每年出租率达到 90%。标准化厂房总面积 30.00 万平方米，租金每年 182.50 元/平方米，每五年价格上涨 5.00%，则正常年出租收入含税 4,927.50 万元。

（2）物业管理费收入

据工程所处位置、周围环境并参照聊城市类似产业园区市场行情，本项目物业管理费按照每月 3 元/平方米收取，标准化厂房总面积 30.00 万平方米，按厂房每年出租面积收取，则正常年物业管理费收入 972.00 万元，每五年价格上涨 5.00%。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	出租率	租金收入	物业管理收入	收入（含税）
2024 年	50%	2,260.32	509.43	2,769.75
2025 年	70%	3,516.06	713.21	4,229.27
2026 年	90%	4,520.64	916.98	5,437.62
2027 年	90%	4,520.64	916.98	5,437.62

2028 年	90%	4,520.64	916.98	5,437.62
2029 年	90%	4,520.64	916.98	5,437.62
2030 年	90%	4,520.64	916.98	5,437.62
2031 年	90%	4,746.68	962.83	5,709.51
2032 年	90%	4,746.68	962.83	5,709.51
2033 年	90%	4,746.68	962.83	5,709.51
2034 年	90%	4,746.68	962.83	5,709.51
2035 年	90%	4,746.68	962.83	5,709.51
2036 年	90%	4,984.01	1,010.97	5,994.98
2037 年	90%	4,984.01	1,010.97	5,994.98
2038 年	90%	4,984.01	1,010.97	5,994.98
2039 年	90%	4,984.01	1,010.97	5,994.98
2040 年	90%	4,984.01	1,010.97	5,994.98
2041 年	90%	5,233.21	1,061.52	6,294.73
2042 年	90%	5,233.21	1,061.52	6,294.73
2043 年	90%	5,233.21	1,061.52	6,294.73
2044 年	90%	5,233.21	1,061.52	6,294.73
2045 年	90%	5,233.21	1,061.52	6,294.73
2046 年	90%	5,494.87	1,114.59	6,609.46
2047 年	90%	5,494.87	1,114.59	6,609.46
2048 年	90%	5,494.87	1,114.59	6,609.46
2049 年	90%	5,494.87	1,114.59	6,609.46
2050 年	90%	5,494.87	1,114.59	6,609.46
2051 年	90%	5,769.61	1,170.32	6,939.93
2052 年	90%	1,923.16	390.10	2,313.26
合计		138,366.20	28,117.55	166,483.75

(二) 运营成本预测

本项目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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
燃料及动力费	120.75	241.50	245.12	248.80	252.53	256.32
修理费	36.18	36.18	36.18	36.18	36.18	36.18
人员工资	62.70	87.78	125.40	129.16	133.03	137.02
其他管理费用	27.70	42.29	54.38	54.38	54.38	54.38
折旧费	3,617.67	3,617.67	3,617.67	3,617.67	3,617.67	3,617.67
财务费用	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10
成本费用合计	5,724.10	5,884.52	5,937.85	5,945.29	5,952.89	5,960.67
其中：付现成本	2,106.43	2,266.85	2,320.18	2,327.62	2,335.22	2,343.00

(续)

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
燃料及动力费	260.16	264.06	268.02	272.04	276.12	280.26
修理费	36.18	36.18	36.18	36.18	36.18	36.18
人员工资	141.13	145.36	149.72	154.21	158.84	163.61
其他管理费用	54.38	57.10	57.10	57.10	57.10	57.10
折旧费	3,617.67	3,617.67	3,617.67	3,617.67	3,617.67	3,617.67
财务费用	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10
成本费用合计	5,968.62	5,979.47	5,987.79	5,996.30	6,005.01	6,013.92
其中：付现成本	2,350.95	2,361.80	2,370.12	2,378.63	2,387.34	2,396.25

(续)

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
燃料及动力费	284.46	288.73	293.06	297.46	301.92	306.45
修理费	36.18	36.18	36.18	31.94	31.94	31.94
人员工资	168.52	173.58	178.79	184.15	189.67	195.36
其他管理费用	59.95	59.95	59.95	59.95	59.95	62.95
折旧费	3,617.67	3,617.67	3,617.67	3,194.34	3,194.34	3,194.34
财务费用	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10
成本费用合计	6,025.88	6,035.21	6,044.75	5,626.94	5,636.92	5,650.14
其中：付现成本	2,408.21	2,417.54	2,427.08	2,432.60	2,442.58	2,455.80

(续)

年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
燃料及动力费	311.05	315.72	320.46	325.27	330.15	335.10
修理费	31.94	31.94	31.94	31.94	31.94	31.94
人员工资	201.22	207.26	213.48	219.88	226.48	233.27
其他管理费用	62.95	62.95	62.95	62.95	66.09	66.09
折旧费	3,194.34	3,194.34	3,194.34	3,194.34	3,194.34	3,194.34
财务费用	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10
成本费用合计	5,660.60	5,671.31	5,682.27	5,693.48	5,708.10	5,719.84
其中：付现成本	2,466.26	2,476.97	2,487.93	2,499.14	2,513.76	2,525.50

(续)

年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
燃料及动力费	340.13	345.23	350.41	355.67	120.34	8,207.29
修理费	31.94	31.94	31.94	31.94	10.65	968.57
人员工资	240.27	247.48	254.90	262.55	90.14	5,074.96
其他管理费用	66.09	66.09	66.09	69.40	23.13	1,664.87
折旧费	3,194.34	3,194.34	3,194.34	3,194.34	1,064.78	96,856.25
财务费用	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,683.15	540.00	52,418.85
成本费用合计	5,731.87	5,744.18	5,756.78	5,597.05	1,849.04	165,190.79
其中：付现成本	2,537.53	2,549.84	2,562.44	2,402.71	784.26	68,334.54

成本预测方法说明:

1、燃料及动力费:主要为电费和水费,其中:满负荷测算每年电费 300.00 万 kwh,按照电费 0.80 元/kwh 计算,每年电费共计 240.00 万元;满负荷测算每年用水 0.50 万 m³,按照每年水费 3.00 元/m³,每年水费共计 1.50 万元;则正常年燃料及动力费用共计 241.50 万元,每年价格上涨 1.50%。

2、人员工资:项目需要人员 30 人,其中管理人员 20 人,平均工资为 4.00 万元/人/年,普通职工 10 人,平均工资为 3.00 万元/人/年。职工福利费用按年工资的 14.00%计取,经计算正常年工资福利总额为 125.40 万元,每年上涨 3.00%。

3、折旧费及摊销费

按直线折旧法计算,固定资产折旧年限房屋建筑按 30 年计算;设备及设备安装工程费按 15 年计算,正常年份折旧额为 3,617.67 万元。

4、其他费用:按年收入总额的 1.00%估算。

5、财务费用:为专项债券利息,每年 1,859.10 万元

6、相关税费

结合本项目涉及的行业性质,测算中适用的主要税种税率如下:

表 4: 项目税费表

税目	税率	类别
增值税	9%	标准化厂房出租收入
	6%	物业管理费收入
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	

地方水利建设基金	0.5%	
企业所得税	25%	
房产税	12%	

备注：土地使用税根据实际使用土地面积，按单位税额 3 元/平方米交纳。

表 4-1：项目税费表

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
税金及附加合计	381.65	545.90	677.30	677.30	677.30	677.30
附加税金						
房产税	295.65	459.90	591.30	591.30	591.30	591.30
土地使用税	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00
年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
税金及附加合计	677.30	706.87	706.87	706.87	706.87	732.34
附加税金						25.47
房产税	591.30	620.87	620.87	620.87	620.87	620.87
土地使用税	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00
年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
税金及附加合计	788.20	788.16	788.11	788.13	788.09	823.31
附加税金	50.29	50.25	50.20	50.22	50.18	52.81
房产税	651.91	651.91	651.91	651.91	651.91	684.50
土地使用税	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00
年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
税金及附加合计	823.27	823.22	823.18	823.13	860.12	860.08
附加税金	52.77	52.72	52.68	52.63	55.39	55.35
房产税	684.50	684.50	684.50	684.50	718.73	718.73
土地使用税	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00
年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
税金及附加合计	860.03	859.98	859.93	898.77	299.57	21,429.15
附加税金	55.30	55.25	55.20	58.10	19.35	894.16
房产税	718.73	718.73	718.73	754.67	251.55	18,098.32
土地使用税	86.00	86.00	86.00	86.00	28.67	2,436.67

8、利息支出

根据本项目资金筹措计划，项目总投资 102,180.20 万元，其中单位自有资金 57,180.20 万元，专项债券 45,000.00 万元（2021 年 4 月已发行 9,000.00 万元，2021 年 8 月已发行 12,000.00 万元，本次拟

发行 24,000.00 万元)。专项债券在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

(1) 2021 年 4 月已发行债券 9,000.00 万元，票面利率 3.91%，期限 30 年。专项债券存续期间，应还本付息情况如下：

表 5-1：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增 发债金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2021 年		9,000.00		9,000.00	3.91%	175.95
2022 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2023 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2024 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2025 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2026 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2027 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2028 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2029 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2030 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2031 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2032 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2033 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2034 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2035 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2036 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2037 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2038 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2039 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2040 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2041 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2042 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2043 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2044 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2045 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2046 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2047 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2048 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90

年度	期初本金 余额	本期新增 发债金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2049 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2050 年	9,000.00			9,000.00	3.91%	351.90
2051 年 4 月	9,000.00		9,000.00	0.00	3.91%	175.95
合计		9,000.00	9,000.00			10,557.00

2051 年 4 月偿还专项债券本金 9,000.00 万元。

(2) 2021 年 8 月已发行债券 12,000.00 万元，票面利率 3.56%，
期限 30 年。专项债券存续期间，应还本付息情况如下：

表 5-2：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增 发债金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2021 年		12,000.00		12,000.00	3.56%	
2022 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2023 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2024 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2025 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2026 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2027 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2028 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2029 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2030 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2031 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2032 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2033 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2034 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2035 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2036 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2037 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2038 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2039 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2040 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2041 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2042 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2043 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2044 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2045 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2046 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20

年度	期初本金 余额	本期新增 发债金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2047 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2048 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2049 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2050 年	12,000.00			12,000.00	3.56%	427.20
2051 年	12,000.00		12,000.00		3.56%	427.20
合计		12,000.00	12,000.00			12,816.00

2051 年 8 月偿还专项债券本金 12,000.00 万元。

(3) 本次拟发行 24,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年。专项债券存续期间，应还本付息情况如下：

表 5-3：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增 发债金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2022 年		24,000.00		24,000.00	4.50%	540.00
2023 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2024 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2025 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2026 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2027 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2028 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2029 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2030 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2031 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2032 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2033 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2034 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2035 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2036 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2037 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2038 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2039 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2040 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2041 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2042 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2043 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2044 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2045 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2046 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00

年度	期初本金 余额	本期新增 发债金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2047 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2048 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2049 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2050 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2051 年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00
2052 年	24,000.00		24,000.00		4.50%	540.00
合计		24,000.00	24,000.00			32,400.00

2052 年 4 月偿还专项债券本金 24,000.00 万元。

项目专项债券存续期间利息合计 55,773.00 万元。

(三) 项目运营收益及测算平衡

项目资金测算平衡表见表 6

项目运营损益表见表 7

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	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、收入/成本/税金														
营业收入	2,769.75	4,229.27	5,437.62	5,437.62	5,437.62	5,437.62	5,437.62	5,709.51	5,709.51	5,709.51	5,709.51	5,709.51	5,994.98	5,994.98
营业成本	247.33	407.75	461.08	468.52	476.12	483.90	491.85	502.70	511.02	519.53	528.24	537.15	549.11	558.44
税金及附加	381.65	545.90	677.30	677.30	677.30	677.30	677.30	706.87	706.87	706.87	706.87	732.34	788.20	788.16
息税折旧及摊销前利润	2,140.77	3,275.62	4,299.24	4,291.80	4,284.20	4,276.42	4,268.47	4,499.94	4,491.62	4,483.11	4,474.40	4,440.02	4,657.67	4,648.38
二、折旧和摊销														
总 折 旧 和 摊 销	3,617.67	3,617.67	3,617.67	3,617.67	3,617.67	3,617.67	3,617.67	3,617.67	3,617.67	3,617.67	3,617.67	3,617.67	3,617.67	3,617.67
息税前利润	-1,476.90	-342.05	681.57	674.13	666.53	658.75	650.80	882.27	873.95	865.44	856.73	822.35	1,040.00	1,030.71
三、财务费用														
利息支出	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10
总财务费用	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10
税前利润	-3,336.00	-2,201.15	-1,177.53	-1,184.97	-1,192.57	-1,200.35	-1,208.30	-976.83	-985.15	-993.66	-1,002.37	-1,036.75	-819.10	-828.39
四、所得税														
所得税费用														
五、净利润	-3,336.00	-2,201.15	-1,177.53	-1,184.97	-1,192.57	-1,200.35	-1,208.30	-976.83	-985.15	-993.66	-1,002.37	-1,036.75	-819.10	-828.39

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、收入/成本/税金															
营业收入	5,994.98	5,994.98	5,994.98	6,294.73	6,294.73	6,294.73	6,294.73	6,294.73	6,609.46	6,609.46	6,609.46	6,609.46	6,609.46	6,939.93	2,313.30
营业成本	567.98	573.50	583.48	596.70	607.16	617.87	628.83	640.04	654.66	666.40	678.43	690.74	703.34	719.56	244.26
税金及附加	788.11	788.13	788.09	823.31	823.27	823.22	823.18	823.13	860.12	860.08	860.03	859.98	859.93	898.77	299.57
息税折旧及摊销前利润	4,638.89	4,633.35	4,623.41	4,874.72	4,864.30	4,853.64	4,842.72	4,831.56	5,094.68	5,082.98	5,071.00	5,058.74	5,046.19	5,321.60	1,769.47
二、折旧和摊销															
总折旧和摊销	3,617.67	3,194.34	3,194.34	3,194.34	3,194.34	3,194.34	3,194.34	3,194.34	3,194.34	3,194.34	3,194.34	3,194.34	3,194.34	3,194.34	1,064.78
息税前利润	1,021.22	1,439.01	1,429.07	1,680.38	1,669.96	1,659.30	1,648.38	1,637.22	1,900.34	1,888.64	1,876.66	1,864.40	1,851.85	2,127.26	704.69
三、财务费用															
利息支出	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,683.15	540.00
总财务费用	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,683.15	540.00
税前利润	-837.88	-420.09	-430.03	-178.72	-189.14	-199.80	-210.72	-221.88	41.24	29.54	17.56	5.30	-7.25	444.11	164.69
四、所得税															
所得税费用									10.31	7.38	4.39	1.32		111.03	41.17
五、净利润	-837.88	-420.09	-430.03	-178.72	-189.14	-199.80	-210.72	-221.88	30.93	22.16	13.17	3.98	-7.25	333.08	123.52

项目运营损益表见表 7（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2021 年	2022 年	2023 年	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	180,623.82				3,003.75	4,588.50	5,899.50	5,899.50	5,899.50	5,899.50	5,899.50
经营活动支出	16,780.27				262.90	434.19	487.84	495.62	503.55	511.67	519.97
支付的各项税费	21,604.77				381.65	545.90	677.30	677.30	677.30	677.30	677.30
经营活动产生的现金净额	142,238.78				2,359.20	3,608.41	4,734.36	4,726.58	4,718.65	4,710.53	4,702.23
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	102,180.20	21,000.00	59,000.00	18,820.00	300.00	1,800.00	1,260.20				
流动资金支出											
投资活动产生的现金净额	-102,180.20	-21,000.00	-59,000.00	-18,820.00	-300.00	-1,800.00	-1,260.20				
三、融资活动产生的现金											
资本金 1	57,180.20	200.00	40,000.00	16,980.20							
资本金 2（专项债券）	45,000.00	21,000.00	24,000.00								
银行借款											
偿还债券本金	45,000.00										
偿还银行借款本金											
支付债券利息	55,773.00	175.95	1,319.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	1,407.20	21,024.05	62,680.90	15,121.10	-1,859.10	-1,859.10	-1,859.10	-1,859.10	-1,859.10	-1,859.10	-1,859.10
四、期初现金			24.05	3,704.95	6.05	206.15	155.46	1,770.52	4,638.00	7,497.55	10,348.98
期内现金变动	41,465.78	24.05	3,680.90	-3,698.90	200.10	-50.69	1,615.06	2,867.48	2,859.55	2,851.43	2,843.13
五、期末现金		24.05	3,704.95	6.05	206.15	155.46	1,770.52	4,638.00	7,497.55	10,348.98	13,192.11

(续) 项目运营损益表见表 7 (单位: 万元)

年度	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	6,194.48	6,194.48	6,194.48	6,194.48	6,194.48	6,504.20	6,504.20	6,504.20	6,504.20	6,504.20
经营活动支出	531.17	539.85	548.72	557.79	567.08	579.41	589.13	599.06	604.42	614.81
支付的各项税费	706.87	706.87	706.87	706.87	732.34	788.20	788.16	788.11	788.13	788.09
经营活动产生的现金净额	4,956.44	4,947.76	4,938.89	4,929.82	4,895.06	5,136.59	5,126.91	5,117.03	5,111.65	5,101.30
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 1										
资本金 2 (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	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-1,859.10	-1,859.10	-1,859.10	-1,859.10	-1,859.10	-1,859.10	-1,859.10	-1,859.10	-1,859.10	-1,859.10
四、期初现金	13,192.11	16,289.45	19,378.11	22,457.90	25,528.62	28,564.58	31,842.07	35,109.88	38,367.81	41,620.36
期内现金变动	3,097.34	3,088.66	3,079.79	3,070.72	3,035.96	3,277.49	3,267.81	3,257.93	3,252.55	3,242.20
五、期末现金	16,289.45	19,378.11	22,457.90	25,528.62	28,564.58	31,842.07	35,109.88	38,367.81	41,620.36	44,862.56

(续) 项目运营损益表见表 7 (单位: 万元)

年度	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	6,829.41	6,829.41	6,829.41	6,829.41	6,829.41	7,170.88	7,170.88	7,170.88	7,170.88	7,170.88	7,529.42	2,509.8
经营活动支出	628.43	639.31	650.44	661.82	673.47	688.53	700.71	713.19	725.96	739.03	755.72	256.4
支付的各项税费	823.31	823.27	823.22	823.18	823.13	870.43	867.47	864.42	861.31	859.93	1,009.80	340.7
经营活动产生的现金净额	5,377.67	5,366.83	5,355.75	5,344.41	5,332.81	5,611.92	5,602.70	5,593.27	5,583.61	5,571.92	5,763.90	1,912.5
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 1												
资本金 2 (专项债类)												
发行借款												
偿还债券本金											21,000.00	24,000.0
偿还银行借款本金												
支付债券利息	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,859.10	1,683.15	540.0

（五）其他需要说明的事项

1、建设期拟发行地方政府专项债券 45,000.00 万元（2021 年 4 月已发行 9,000.00 万元，2021 年 8 月已发行 12,000.00 万元，本次拟发行 24,000.00 万元）。专项债券在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。2021 年 4 月偿还专项债券本金 9,000.00 万元，2021 年 8 月偿还专项债券本金 12,000.00 万元，2022 年 4 月偿还专项债券本金 24,000.00 万元。项目专项债券存续期间利息合计 55,773.00 万元

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

本项目收入主要是标准化厂房租赁收入和物业管理收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对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可用来还本付息的净现金（息税折旧摊销前利润-所得税）流量为 142,238.78 万元（来源表 7：息税折旧摊销前利润-所得税），融资本息（来源表 5：专项债券还本付息测算表）合计为 100,773.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达 1.41 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益	覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
专项债券	45,000.00	55,773.00	100,773.00	142,238.78	1.41

备注：项目收益即可以用于还本付息的资金。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

山东阳昇发展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，山东阳昇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）自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、洪水暴发等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

（2）来源于政府方的风险

风险识别：来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施：政府方，尤其是项目实施主体，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，下一步政府将合法合规选择施工实施主体，择优选择设计单位，并聘请工程监理

公司，代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

（3）来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

（4）资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

（5）工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全

行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

（二）与项目收益相关的风险

（1）经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）市场风险

风险识别：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。

风险控制措施：要求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。

(3) 财务风险

风险识别：在项目实施过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目实施进度，以及项目施工期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目实施方案编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目实施过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制施工成本。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

概述项目实施单位、申请专项债券资金规模及年限等情况

山东阳谷经济开发区园区基础配套设施完善项目，实施单位为山东阳昇发展有限公司，拟申请专项债券 4.50 亿元，计划分三期发行（2021 年 4 月已发行 9,000.00 万元，2021 年 8 月已发行 12,000.00 万元，本次拟发行 24,000.00 万元），用于山东阳谷经济开发区园区基础配套设施完善项目建设，每期年限为 30 年。

(二) 评估内容

债券项目事前绩效评估

项目单位：山东阳昇发展有限公司

单位（万元）

项目名称	山东阳谷经济开发区园区基础配套设施完善项目	项目实施单位	山东阳昇发展有限公司	主管部门	阳谷县财政局
项目建设状态	已开工	资金投向领域	市政和产业园区基础设施		
项目起止时间	2021-2024	项目属性（请勾）	<input type="checkbox"/> 公益性项目 <input checked="" type="checkbox"/> 有收益 <input type="checkbox"/> 资本性支出		

		选)		
项目总投资	专项债券资金 45,000.00 万元，已发行 21000.00 万元，本年度债券资金需求 24,000.00 万元；其中，截至 6 月底债券资金需求 24,000.00 万元			市场化融资：计划 0 万元 其中：已融资 0 万元
	其他资金	本单位自筹 57,180.20 万元		
测算依据及说明	依据国家及山东省有关政策、法规、规划，建设单位提供的有关材料及相关数据编制投资估算；债券需求依据本年度工程进度、资本金注入及债券申报资金比例要求。			
项目概况、主要内容及用途	项目占地 430 亩，项目总建筑面积 30 万平方米，建设内容主要包括新建园区标准化厂房 25 栋；新建食品工业园区日处理 5000m³ 污水处理厂及配套管网；新建及完善园区道路（银河路，银河路西段，东信路南延，银桥路，维尔康西路，康居路等），共计 2.4 千米；同时修建污水雨水管网 136000 米等基础配套设施。			
未来收益测算	偿债资金来源及测算依据	本项目运营收入主要为标准化厂房租赁收入和物业管理收入。		
	预计项目收益	可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 142,238.78 万元	预计本息覆盖倍数	1.41
项目立项情况	项目立项的依据	土地（审批文号）：地字第 371521202100007 号 规划（审批文号）：建字第 37152120210017 号 立项（审批文号）：2020-371521-72-03-115535 环评（审批文号）：202037152100000862		
	项目申报的可行性和必要性	对照《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该项目符合在文件“鼓励类第四十二项其他服务类，第 5 条开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”。故此，该项目应属于“鼓励类”。因此，本项目符合当前国家产业政策。		
项目实施进度计划	项目实施内容			起止时间
	主体及配套建设			2021 年 3 月-2023 年 12 月
项目绩效目标	长期目标		年度目标	
	1、提高阳谷开发区工业产业发展。 2、满足主导产业入园的需求。 3、完善园区市政配套需要。 4、提高招商引资的指标率。 5、提高区域经济的 GDP。		完成部分标准化厂房及其他配套设施的建设。	
自评小结：1、项目的实施有利于健康事业的发展、收益合理且具有一定的公益性，2、项目投资合规，项目成熟度有待完善，3.项目资金来源可靠可以保证到位，4.项目收入、成本、收益的测算根据国家及地方标准，进行了充分的市场调研；5.债券资金申报方向及比例合理；6.项目有可行的偿债计划及偿债风险应对措施；7.绩效目标符合项目实际情况。				

1、项目实施的必要性：

(1) 产业集聚的平台

产业园区是工业地产的高级阶段，以产业升级、产业集群为基础，以创新型和成长型高新技术企业为客群；以战略性新兴产业为主导产业，强调了产业园区的产业定位，保证了科技地产真正成为贯彻国家自主创新战略和推动战略性新兴产业发展的重要平台；以园区建设为载体，遵循市场经济基本规律为前提，强调了政府、开发商与入驻企业按照契约关系，使园区土地资源、物业资源、企业资源按照市场行为而非行政行为聚拢在一起，充分发挥市场优化资源配置的作用。

（2）可以有效解决中小企业发展初期资金短缺问题

一般情况进入产业园区发展的企业以中小型企业为主，而这些企业发展初期存在的主要问题是资金短缺的问题如果有现成的标准化厂房租用，企业可以快速投入生产，可以省去投资办厂费用，同时还能够提高土地利用率，降低土地成本。

（3）标准化厂房的建设可以有效提高产业园区的科学管理水平

一是可以更专业的为企业代办进入手续，有效缩短了企业进入产业园区生产经营的时间；二是可以配备专门的环保和检验部门，对进区项目进行把关，可以在进入环节将不符合要求的企业拒之门外，另外可以为进区企业提供政策咨询，防止企业走弯路；三是众多的同类企业的集聚可以形成规模经营，扩大产业园区的知名度，同时有利于企业及时获取专业信息从而稳健推动企业的发展，这种将集聚效应还可以增加企业的沟通，对于提高企业的生产经营、科学管理、产品创新、发展互补具有巨大的优势；四是可以形成新的增长要素，推动园区的发展。

（4）完善基础实施，改善投资环境的需要。

项目的建成，对于完善当地的基础设施，改善投资环境有重要意义。

项目建成后能改善阳谷面貌，更好地向外界展示阳谷的文化形象，提高投资者对阳谷的印象，给阳谷带来更多的投资机遇，改善其投资环境。

(5) 带动区域经济发展，提高园区品位，改善投资环境。本工程建设较大程度的改善了当地的环境状况，有助于提升园区整体功能，完善城市功能，对进一步发展园区经济起到应有的保障作用。同时，本工程的修建为改善优化园区的投资环境、加快园区经济发展创造了有利条件，将会对区域经济的发展起到良好的推动和促进作用。

项目建设既考虑了当前需要，又预测了发展的需求，满足了阳谷未来发展的规划要求。项目的建设为阳谷的可持续发展提供了基础条件。

对照《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该项目符合在文件“鼓励类第四十二项其他服务类，第 5 条开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”。故此，该项目应属于“鼓励类”。因此，本项目符合当前国家产业政策。

2、项目实施的公益性

(1) 本项目的建设有利于提高开发区主导产业企业产业集聚发展能力，满足主导产业产、学、研融合发展的需求，促进地区主导产业的发展，推动地区经济的快速发展。项目的建设十分必要。

(2) 项目园区将通过提供基础设施、生产空间（如研发楼、厂房、仓库、技术平台等）及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻，形成技术、知识、服务、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的现代化、标准化，标杆性产业园区。

(3) 产业园区的建设是发展现代工业的重要抓手和基础，产业园区的配套设施建设，是园区长期良性发展的基础和保障。加快完善园区配套设

施是园区建设的必然要求。加速产业园区配套设施建设，以较为完善的基础设施和配套公共服务，把产业园区打造成为主导产业明确、协作配套合理、行业特色鲜明的产业聚集区，有助于推动双招双引工作的开展和进行。

(4) 本项目实施后社会影响良好，当地政府与群众对项目持较高度度的认可和支持，建设和运营过程中的社会风险程度较低，在可控制范围之内。

(5) 本项目投资规模合理，资金筹措方案明确，可以保证项目的顺利实施。

3、项目实施的收益性

主要为标准化厂房租赁收入和物业管理收入。项目既不属于没有收益的纯公益性项目，也不属于纯市场化产业项目，兼具公益性与自身收益性，项目定位合理。

4、项目建设的投资合规性

本项目总投资为 102,180.20 万元。投入项目资本金 57,180.20 万元，拟发行政府专项债券 45,000.00 万元。项目概算精细化程度高、依据较为充分，与市场价格标准相吻合，符合国家相关规定，总体经费指标合理，项目投资概算编制明确了任务内容、概算金额主要因素，绩效目标具备一定的可行性，项目成本与预期产出、效果具有一定的匹配程度。且项目整体概算未超社会平均水平，成本控制较为有效。

5、项目成熟度

该项目目前所有相关手续齐全，其中：立项备案号为 2020-371521-72-03-115535；《发改委关于山东阳谷经济开发区园区基础配套设施完善项目可行性研究报告的批复》（阳发改投资[2021]014 号）；环评

批复：202037152100000862；建设项目用地预审与选址意见书：用字 37152102100006 号；建设用地规划许可证：地字第 371521202100007 号；建设工程规划许可：建字第 37152120210017 号；建筑工程施工许可证：编号 371521202109240401；不动产权证：鲁 2021 阳谷县不动产权第 0012752 号。项目前期手续齐全，成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

(1) 筹资的合规性

本项目总投资 102,180.20 万元，其中单位自有资金 57,180.20 万元，专项债券 45,000.00 万元。项目资本金的比例为 55.96%，满足《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）要求。

该项目符合国家、山东省、聊城市及阳谷县的相关政策引导，资金来源符合支出方向，投入风险小；建设单位执行项目申报与资金申请的程序科学规范，能够较好地体现责权对等和财权事权的匹配，筹资具有合规性。

2、财政投入能力

该项目实施单位为山东阳昇发展有限公司，属国有企业，公司经营状况良好，无不良资产，项目资本金到位有保障。

该项目属于一般债券资金保障范围。项目所需资金来源全部为申请国家一般债券资金，没有其他渠道资金。本项目实施方案中要求“资金执行按照资金管理规定的规定，管理好项目资金，实行专户储存、专款专用，严禁挤占挪用，严格按工程进度拨付资金。加强审计督促检查，确保资金使用安全、高效”。项目经费具有较强的保障能力。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要为房屋租赁收入、物业收入。本项目计算期为 31 年，建设期后开始运营。债券续存期内总收入为 180,623.82 万元，总成本

38,385.04 万元，经营活动净现金流量为 142,238.78 万元，项目收入能够覆盖项目支出。

8、债券资金需求合理性

项目投资类别符合 2022 年新增专项债券项目申报国务院确定的“九大领域”，债券申报方向合理。

本次拟申请专项债券 4.5 亿元用于项目建设，年限为 30 年，债券资金占项目总投资的比例为 44.04%，债券需求控制在总投资的 80%以下，债券申报资金比例合理。

项目专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其建设运营的成功。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 项目偿债计划可行性

测算得出本项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.41 倍。用于还本付息资金的充足性能够得到保障，且项目偿债计划与项目预计每年收益情况匹配度高，计划可行。

(2) 项目偿债风险点

1) 项目建设风险

由于本期投资和建设时间较长，从开始建设至项目收入实现的过程中，或将面临许多不确定因素，可能导致工程进度缓慢、工期延长等情况，影响项目的竣工及收入，并可能使实际投资超出预算，对项目收益产生一定的不利影响。

2) 偿付风险

本期债券发行根据财预[2016]155 号第三条“专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理”之规定，本期债券的偿付资金主要源于项目建成后的预期收益，具有极大不确定性，将可能给

本期债券偿付带来一定的法律风险。

3) 利率风险

在本期债券发行债券存续期间，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变化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项目运营的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

4) 流动性风险

本期债券发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期债券发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

5) 政策风险

国家法律、法规、政策的可能变化对项目产生的具体政策性风险，如财政、金融、行业管理、产业政策、环境保护、税收制度、收费标准等发生变化可能导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

6) 税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

(3) 偿债应对措施

- 1) 本期债券募集资金投资项目自身收益与专项债券本息实现自求平衡。
- 2) 必要时可发行新一期地方政府专项债券用于偿还本期债券本息。
- 3) 利用项目实施单位的融资能力扩大政策银行贷款、商业银行贷款等

其他融资渠道。

10、绩效目标合理性

1) 目标的明确性

本项目绩效目标对项目预期工作任务做了概述，与项目实施内容具有较强的相关性，与拟解决的问题、现实需求也具有较高的匹配度。目标对项目预期绩效成果的描述较为具体，绩效目标设置较明确。

2) 目标的合理性

项目设立了绩效目标指标表，项目总体绩效目标明确，对绩效目标进行相应的优化、细化。项目产出数量对应的计划成本已详细列明，但项目完成时间以及项目预计取得的社会效益、经济效益等其他绩效目标及目标值没有详细列明。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

本项目息前净现金流量为 142,238.78 万元，融资本息合计为 100,773.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.41 倍。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。项目建成后能够达到预期目标。该项目投入成本合理，预算编制内容明确，与预期产出、效果具有一定的匹配程度。成本虽缺少询价留痕，但预算未超社会平均水平，成本控制认定较为有效。项目前期手续正在办理，成熟度有待完善。

该项目预期绩效具有一定的可实现性，但部分绩效指标设置得不够细

化、量化，且未设置可持续影响指标，绩效目标申报表需进一步完善。

该项目实施方案能够在一定程度上反映项目实施内容与工作安排，但该方案过于粗略，缺少决策程序、管理机制、管控措施等重要内容，实施方案的可行性和过程控制的有效性略显不足，对项目实施的指导性和约束性有待提高，需进一步调整完善。

该项目拟申请国家一般债券资金支持，资金来源符合公共预算支出方向，项目所需资金全部由国家一般债券资金支持，没有其他渠道资金，项目申报与资金申请的程序较为规范，项目筹资具有合规性。