

山东省潍坊市经济开发区深圳(潍坊)科技工业  
园基础设施配套一期项目实施方案



1281004456

潍坊辰元置业发展有限公司

2022年4月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

深圳(潍坊)科技工业园基础设施配套一期项目

### （二）项目单位

潍坊辰元置业发展有限公司成立于 2020 年 11 月 24 日，注册资金 1000 万元，注册地位于山东潍坊经济开发区月河路 3177 号高新技术产业园孵化器 3 楼 308 房间，法定代表人为范志超。经营范围包括一般项目：土地整治服务；以自有资金从事投资活动；物业管理（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：房地产开发经营；各类工程建设活动（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，具体经营项目以审批结果为准）

### （三）项目规划审批

立项：2021 年 10 月 16 日，山东潍坊经济开发区行政审批服务局出具《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2110-370794-04-01-688163）

用地预审及选址意见：2021 年 9 月 27 日，潍坊市自然资源和规划局经济分局出具《关于深圳(潍坊)科技工业园基础设施配套一期项目拟用地情况说明》（批复文号：潍经自规预字〔2021〕2 号）

环境影响评价：2021 年 10 月 18 日，潍坊市生态环境局出具《建设项目环境影响登记表》（备案文号：20213707000400000055）

节能：2021 年 9 月 24 日，潍坊辰元置业发展有限公司出具《不

单独进行节能审查的固定资产投资项自能耗说明和节能承诺》

施工许可：2021年10月18日，山东潍坊经济开发区行政审批服务局出具《关于深圳(潍坊)科技工业园基础设施配套一期项目施工说明》(批复文号：潍经行审工程(2021)10号)

#### (四) 项目规模与主要建设内容

包含园区内土地平整、10.6公里道路、10.6公里给水管网、10.6公里排水管网、10.6公里通信管网等基础设施配套。

#### (五) 项目建设期限

项目于2021年10月开始前期准备工作,2022年3月开工建设,于2025年5月底竣工验收。

## 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) 《关于编制深圳(潍坊)科技工业园基础设施配套一期项目可研的委托函》，潍坊辰元置业发展有限公司；

(2) 《山东省中长期发展规划(2016-2030年)》，山东省发展改革委，2017年1月20日；

(3) 《潍坊市产业发展规划(2020-2025年)》；

(4) 《潍坊市国民经济和社会发展第十四个五年规划》；

(5) 《山东省潍坊市寒亭区国民经济和社会发展第十四个五年规划》；

(6) 项目《可行性研究报告》；



(7) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)。

## 2. 估算总额

本项目估算总投资 70,000 万元,其中建筑工程投资投资 62,062 万元,其它费用 728 万元,预备费 4,771.71 万元,建设期利息 2,438.29 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。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

### 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	70,000.00	100%	
一、资本金	35,000.00	50%	
自有资金	35,000.00		
二、债务资金	35,000.00	50%	
专项债券	35,000.00		本期申请 5000.00 万元
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

本项目预期收入主要来源于管网租赁收入及广告牌租赁收入。

运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
给水管网租赁收入	0.00	0.00	0.00	0.00	865.67
管网长度（m）	0.00	0.00	0.00	0.00	10,600.00
租赁单价（元/m）	0.00	0.00	0.00	0.00	1,400.00
排水管网租赁收入	0.00	0.00	0.00	0.00	1,236.67
管网长度（m）	0.00	0.00	0.00	0.00	10,600.00
租赁单价（元/m）	0.00	0.00	0.00	0.00	2,000.00
通信管网租赁收入	0.00	0.00	0.00	0.00	989.33
管网长度（m）	0.00	0.00	0.00	0.00	10,600.00
租赁单价（元/m）	0.00	0.00	0.00	0.00	1,600.00
广告牌租赁收入	0.00	0.00	0.00	0.00	70.00
数量（个）	0.00	0.00	0.00	0.00	20.00
租金（万元/个/年）	0.00	0.00	0.00	0.00	6.00
现金流入合计	0.00	0.00	0.00	0.00	3,161.67

（续表）

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
给水管网租赁收入	1,484.00	1,484.00	1,484.00	1,484.00	1,484.00
管网长度（m）	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00
租赁单价（元/m）	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
排水管网租赁收入	2,120.00	2,120.00	2,120.00	2,120.00	2,120.00
管网长度（m）	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00
租赁单价（元/m）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
通信管网租赁收入	1,696.00	1,696.00	1,696.00	1,696.00	1,696.00
管网长度（m）	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00
租赁单价（元/m）	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
广告牌租赁收入	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
数量（个）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
租金（万元/个/年）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
现金流入合计	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00

（续表）



年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
给水管网租赁收入	1,484.00	1,484.00	1,484.00	1,484.00	1,484.00	1,484.00
管网长度 (m)	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00
租赁单价 (元/m)	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
排水管网租赁收入	2,120.00	2,120.00	2,120.00	2,120.00	2,120.00	2,120.00
管网长度 (m)	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00
租赁单价 (元/m)	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
通信管网租赁收入	1,696.00	1,696.00	1,696.00	1,696.00	1,696.00	1,696.00
管网长度 (m)	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00
租赁单价 (元/m)	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
广告牌租赁收入	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
数量 (个)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
租金 (万元/个/年)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
现金流入合计	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00

(续表)

年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
给水管网租赁收入	1,484.00	1,484.00	1,484.00	1,484.00
管网长度 (m)	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00
租赁单价 (元/m)	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
排水管网租赁收入	2,120.00	2,120.00	2,120.00	2,120.00
管网长度 (m)	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00
租赁单价 (元/m)	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
通信管网租赁收入	1,696.00	1,696.00	1,696.00	1,696.00
管网长度 (m)	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00
租赁单价 (元/m)	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
广告牌租赁收入	120.00	120.00	120.00	120.00
数量 (个)	20.00	20.00	20.00	20.00
租金 (万元/个/年)	6.00	6.00	6.00	6.00
现金流入合计	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00

(续表)

年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
给水管网租赁收入	1,484.00	1,484.00	1,484.00	1,484.00	742.00	29,803.67
管网长度 (m)	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	0.00
租赁单价 (元/m)	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	0.00
排水管网租赁收入	2,120.00	2,120.00	2,120.00	2,120.00	1,060.00	42,576.67
管网长度 (m)	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	0.00
租赁单价 (元/m)	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	0.00
通信管网租赁收入	1,696.00	1,696.00	1,696.00	1,696.00	848.00	34,061.33
管网长度 (m)	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	10,600.00	0.00

租赁单价（元/m）	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	0.00
广告牌租赁收入	120.00	120.00	120.00	120.00	60.00	2,410.00
数量（个）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	0.00
租金（万元/个/年）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	0.00
现金流入合计	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	2,710.00	108,851.67

## （二）运营成本预测

本项目总成本费用包括辅助材料费、燃动力费用、职工工资及福利、维修费、折旧费、其他费用等。

年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	工资福利费	其他费用	维修费用	运营成本现金流出合计
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-
2025 年	52.50	60.92	34.61	148.03
2026 年	92.70	104.97	59.33	257.00
2027 年	95.48	105.53	59.33	260.34
2028 年	98.35	106.10	59.33	263.78
2029 年	101.30	106.69	59.33	267.32
2030 年	104.33	107.30	59.33	270.96
2031 年	107.46	107.92	59.33	274.71
2032 年	110.69	108.57	59.33	278.59
2033 年	114.01	109.23	59.33	282.57
2034 年	117.43	109.92	59.33	286.68
2035 年	120.95	110.62	59.33	290.90
2036 年	124.58	111.35	59.33	295.26
2037 年	128.32	112.10	59.33	299.75
2038 年	132.17	112.87	59.33	304.37
2039 年	136.13	113.66	59.33	309.12
2040 年	140.22	114.48	59.33	314.03
2041 年	144.42	115.32	59.33	319.07
2042 年	148.76	116.18	59.33	324.27
2043 年	153.22	117.08	59.33	329.63
2044 年	157.82	118.00	59.33	335.15



2045 年	81.28	59.47	29.67	170.41
合计	2,462.11	2,228.28	1,191.54	5,881.93

### 成本预测方法说明:

经营成本主要指项目经营过程中发生的人员工资及福利费、维修费用、其他费用等。具体成本情况如下:

#### 1、工资福利费用

该项目定员 10 人,工资及福利每人每年 9 万元,共计 90 万元。基于谨慎性原则,每年递增 3%。

#### 2、其他费用

该项目其他费用包括其他制造费用、其他营业费用及其他管理费,年均为 104 万元。其中,其他制造费用按固定资产(扣除所含的建设期利息)的 0.1%计算;其他营业费用按经营收入的 0.5%计取;其他管理费用按照工资及福利总额的 0.2 倍计取。

#### 3、维修费用

维修费按固定资产原值扣除建设期利息后的 0.1%计。

结合本项目涉及的行业性质,本项目相关税率:增值税税率 9%、6%,附加税 12%(其中:城建税税率 7%,教育费附加税率 3%,地方教育费附加税率 2%),所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣,所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

表 4: 项目税费表(单位:万元)

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2021 年	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-



2025 年	-	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-	-
2027 年	54.21	-	-	-	54.21
2028 年	241.58	-	-	-	241.58
2029 年	240.70	-	-	-	240.70
2030 年	239.80	-	-	-	239.80
2031 年	238.87	-	-	-	238.87
2032 年	237.91	-	-	-	237.91
2033 年	236.92	-	-	-	236.92
2034 年	235.90	-	-	-	235.90
2035 年	449.81	-	-	-	449.81
2036 年	602.27	-	-	-	602.27
2037 年	601.16	-	-	-	601.16
2038 年	597.60	80.60	-	9.67	687.87
2039 年	585.90	431.15	-	51.74	1,068.79
2040 年	584.69	431.10	-	51.73	1,067.52
2041 年	583.44	431.06	-	51.73	1,066.23
2042 年	632.66	431.01	-	51.72	1,115.39
2043 年	731.83	430.96	-	51.72	1,214.51
2044 年	830.47	430.91	-	51.71	1,313.08
2045 年	439.53	215.42	-	25.85	680.80
合计	8,365.23	2,882.21	-	345.87	11,593.31

## 7. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，融资本金合计 35,000.00 万元，其中 2022 年 2 月已发行 10,100.00 万元，发行利率为 3.43%，2022 年 5 月本期发行 5,000.00 万元，2023 年上半年计划发行 6,000.00 万元，2024 年上半年计划发行 6,000.00 万元，2025 年上半年计划发行 7,900.00 万元，期限为 20 年，假定专项债券年利率为 4.0%，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，到期一次还本并支付最后一期利息。还本付息计划如下表。

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	已发行			计划发行			还本付息
	债券增加	债券归还	利息支付 (实际)	债券增加	债券归还	利息支付 (4.00%)	合计
2022 年	10,100.00		173.22	5,000.00		100.00	273.22
2023 年			346.43	6,000.00		320.00	666.43
2024 年			346.43	6,000.00		560.00	906.43
2025 年			346.43	7,900.00		838.00	1,184.43
2026 年			346.43			996.00	1,342.43
2027 年			346.43			996.00	1,342.43
2028 年			346.43			996.00	1,342.43
2029 年			346.43			996.00	1,342.43
2030 年			346.43			996.00	1,342.43
2031 年			346.43			996.00	1,342.43
2032 年			346.43			996.00	1,342.43
2033 年			346.43			996.00	1,342.43
2034 年			346.43			996.00	1,342.43
2035 年			346.43			996.00	1,342.43
2036 年			346.43			996.00	1,342.43
2037 年			346.43			996.00	1,342.43
2038 年			346.43			996.00	1,342.43
2039 年			346.43			996.00	1,342.43
2040 年			346.43			996.00	1,342.43
2041 年			346.43			996.00	1,342.43
2042 年		10,100.00	173.22		5,000.00	896.00	16,169.22
2043 年			-		6,000.00	676.00	6,676.00
2044 年			-		6,000.00	436.00	6,436.00
2045 年			-		7,900.00	158.00	8,058.00
合计	10,100.00	10,100.00	6,928.60	24,900.00	24,900.00	19,920.00	61,848.60

### （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）

年份	现金流入	现金流出-成本	现金流出-税费	净现金流量
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-
2025 年	3,161.67	148.03	-	3,013.64
2026 年	5,420.00	257.00	-	5,163.00
2027 年	5,420.00	260.34	40.37	5,119.29
2028 年	5,420.00	263.78	255.97	4,900.26
2029 年	5,420.00	267.32	255.09	4,897.59
2030 年	5,420.00	270.96	254.19	4,894.85
2031 年	5,420.00	274.71	253.26	4,892.03
2032 年	5,420.00	278.59	252.30	4,889.11
2033 年	5,420.00	282.57	251.31	4,886.12
2034 年	5,420.00	286.68	250.30	4,883.03
2035 年	5,420.00	290.90	464.20	4,664.90
2036 年	5,420.00	295.26	616.66	4,508.08
2037 年	5,420.00	299.75	615.55	4,504.70
2038 年	5,420.00	304.37	702.27	4,413.37
2039 年	5,420.00	309.12	1,083.18	4,027.69
2040 年	5,420.00	314.03	1,081.91	4,024.06
2041 年	5,420.00	319.07	1,080.62	4,020.30
2042 年	5,420.00	324.27	1,158.08	3,937.65
2043 年	5,420.00	329.63	1,265.51	3,824.87
2044 年	5,420.00	335.15	1,324.08	3,760.77
2045 年	2,710.00	170.41	676.30	1,863.29
合计	108,851.67	5,881.93	11,881.16	91,088.58

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

现金流模拟测算表	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
现金流入	-				
资本金流入	-	8,974.36	10,769.23	10,769.23	4,487.18
债券资金流入	-	15,100.00	6,000.00	6,000.00	7,900.00
自有资金流入					
运营期现金流入	-	-	-	-	3,161.67
现金流入总额	-	24,074.36	16,769.23	16,769.23	15,548.85
现金流出					
建设期资金流出		17,323.52	20,788.22	17,655.01	11,794.97
运营期现金流出	-	-	-	-	148.03
债券还本付息及发行费	-	273.22	666.43	906.43	1,184.43
自有资金收回					
现金流出总额	-	17,596.73	21,454.65	18,561.44	13,127.43
现金净流量					
当年项目现金净流入	-	6,477.63	-4,685.42	-1,792.21	2,421.42
期末项目累计现金结存 额	-	6,477.63	1,792.21	0.00	2,421.42

(续表)

现金流模拟测算表	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入				
债券资金流入				
自有资金流入				
运营期现金流入	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00
现金流入总额	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00
现金流出				
建设期资金流出				
运营期现金流出	257.00	363.71	519.74	522.41
债券还本付息及发行费	1,342.43	1,342.43	1,342.43	1,342.43
自有资金收回				
现金流出总额	1,599.43	1,706.14	1,862.17	1,864.84
现金净流量				
当年项目现金净流入	3,820.57	3,713.86	3,557.83	3,555.16
期末项目累计现金结存 额	6,241.99	9,955.85	13,513.68	17,068.85

(续表)

现金流模拟测算表	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



现金流模拟测算表	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
资本金流入					
债券资金流入					
自有资金流入					
运营期现金流入	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00
现金流入总额	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00
现金流出					
建设期资金流出					
运营期现金流出	525.15	527.97	530.89	533.88	536.97
债券还本付息及发行费	1,342.43	1,342.43	1,342.43	1,342.43	1,342.43
自有资金收回					
现金流出总额	1,867.58	1,870.40	1,873.32	1,876.31	1,879.40
现金净流量					
当年项目现金净流入	3,552.42	3,549.60	3,546.68	3,543.69	3,540.60
期末项目累计现金结存 额	20,621.26	24,170.86	27,717.54	31,261.23	34,801.83

(续表)

现金流模拟测算表	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入					
债券资金流入					
自有资金流入					
运营期现金流入	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00
现金流入总额	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00
现金流出					
建设期资金流出					
运营期现金流出	755.10	911.92	915.30	1,006.63	1,392.31
债券还本付息及发行费	1,342.43	1,342.43	1,342.43	1,342.43	1,342.43
自有资金收回					
现金流出总额	2,097.53	2,254.35	2,257.73	2,349.06	2,734.74
现金净流量					
当年项目现金净流入	3,322.47	3,165.65	3,162.27	3,070.94	2,685.26
期末项目累计现金结存 额	38,124.29	41,289.94	44,452.21	47,523.14	50,208.41

(续表)

现金流模拟测算表	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入							35,000.00
债券资金流入							35,000.00
自有资金流入							-

运营期现金流入	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	2,710.00	108,851.67
现金流入总额	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	5,420.00	2,710.00	178,851.67
现金流出							-
建设期资金流出							67,561.71
运营期现金流出	1,395.94	1,399.70	1,471.85	1,574.13	1,638.23	836.21	17,763.09
债券还本付息及发行费	1,342.43	1,342.43	16,169.22	6,676.00	6,436.00	8,058.00	61,848.60
自有资金收回							-
现金流出总额	2,738.37	2,742.13	17,641.06	8,250.13	8,074.23	8,894.21	147,173.40
现金净流量							-
当年项目现金净流入	2,681.63	2,677.87	-12,221.06	-2,830.13	-2,654.23	-6,184.21	31,678.27
期末项目累计现金结存额	52,890.03	55,567.91	43,346.84	40,516.71	37,862.48	31,678.27	

### （五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 5 月发行成功，期限 20 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网租赁收入及广告牌租赁收入。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过各项收入以及相关营运成本、税费的估算，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 91,088.58 万元，对应本项目融资到期本息总计 61,848.60 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.47，项目偿债能力较强。

## 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

政策变化会影响受监管资产的现金流。政策风险主要指不利的监管政策, 如提高税收比例等。政策因素导致的基础设施投资失利并不少见, 在西班牙和挪威, 就曾经发生过政府大幅降低光伏发电的上网电价, 导致投资者损失惨重的案例。

异常天气的出现, 如台风、暴风雨、雪、洪水、泥石流、坍方等不可抗力的自然现象和其它影响施工的自然条件, 都会造成工期的拖延和财产的损失, 业主提供的施工现场存在周边环境等方面自然与人为的障碍或“三通一平等”准备工作不足, 导致建筑企业不能做好施工前期的准备工作, 给工程施工正常运行带来困难。设计变更或图纸供应不及时会影响施工安排, 从而带来一系列问题: 设计图纸供应不及时, 会导致施工进度延误, 造成承包人工期推延和经济损失。技术规范以外的特殊工艺, 由于发包人没有明确采用的标准在工序过程中又没有较好地进行协调和统一, 影响以后工程的验收。

## （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。

3. 新建设的基础设施项目，收费和需求的预估难度尤其大，实际运营的情况可能与原来预想情况有较大出入，基础设施随着设备老化，维修成本会显著增加，而不是呈线性增加。融资成本也是运营成本中需要注意的一项，如果在融资过程中使用了大量的杠杆，会使融资成本过重，最坏会导致债务违约。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

深圳(潍坊)科技工业园基础设施配套一期项目，项目主管部门为山东潍坊经济开发区住房和城乡建设局，实施单位为潍坊辰元置业发展有限公司，计划拟申请专项债券 35000 万元用于深圳(潍坊)科技工业园基础设施配套一期项目建设，其中 2022 年 2 月已发行 10,100.00 万元，发行利率为 3.43%，2022 年 5 月本期发行 5,000.00 万元，2023 年上半年计划发行 6,000.00 万元，2024 年上半年计划



发行 6,000.00 万元, 2025 年上半年计划发行 7,900.00 万元, 期限为 20 年

## (二) 评估内容

### 1、项目实施的必要性

#### (1) 符合国家产业政策

根据国家《产业结构调整指导目录(2019 年本)》，该项目属于“鼓励类”第二十二项“城镇基础设施”第 3 条“城市公共交通建设”、第 20 条“城市供水、排水、燃气塑料管道应用工程。因此，该项目建设符合国家产业政策。

#### (2) 项目建设符合国家政策要求

①随着改革开放的进一步深入，寒亭区各方面发展较快，城市面积不断扩大，城市人口增加，随之带来的交通负荷越来越重，而人们对城市环境的要求也越来越高。一个城市交通道路网的建设，不仅可以有效地解决城市交通存在的诸多问题和矛盾，而且可以促进城市结构的优化和城市功能的实现。良好的城市道路网系统是充分挖掘城市资的一种战略措施，有利于城市的开发经营和城市总体规划的全面实施。本工程的建设将完善城市与周边道路的连接，极大地配合城市的开发建设，并与其他道路构成路网，有利于车流的合理运行和分流，疏解过境交通给城市的交通压力，完善片区内外交通，达到平稳、舒适、顺畅的统一，从根本上解决行车难的问题，减少交通事故的发生。

②是改善寒亭区投资环境和引资招商能力，满足城区给排水、

通信的客观需要。

改革开放以来，社会经济发展很快，快速增长的工业生产、基础设施建设离不开水资源及通信管网的支持，水更是与城镇人们的生活更是息息相关。随着寒亭区城区规模的不断扩大和深圳（潍坊）科技工业园项目的建设，人民生活水平的提高和经济的发展，城区用水量增加显著。路、水、通信已成为影响经济发展的重要因素之一，如果不从长远考虑城镇路、水、通信资源的规划，完善供水、通信管网及设施，势必会让日益紧张的水资源成为制约经济发展的“瓶颈”，制约城镇建设的发展，影响全区社会经济的进步。建成后将完善城区供水管网，保证城区用水需要，形成完善的城镇供水排水、通信管网，完善城区的投资环境，适应城镇未来发展的迫切需要，对全区经济和社会的发展将产生深远的影响，具有良好的经济效益和社会效益。

## 2、项目实施的公益性

深圳（潍坊）科技工业园基础设施配套一期项目建设内容包括修建道路、给排水管网、通信管网等基础设施配套，能为周边带来便利，同时丰富周边居民业余活动，为居民带来就业机会，企业提供营商环境，为企业提供规范，为企业发展奠定了稳定的基础。

## 3、项目实施的收益性

本项目收入主要是管网租赁收入及广告牌租赁收入。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过各项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偿还融资本息的项目净现金流



91,088.58 万元，对应本项目融资到期本息总计 61,848.60 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.47，项目偿债能力较强。评估政策和项目预算编制符合预算管理、地方政府债务管理等相关规定，采用最优方案，有较好的投入产出比，费用测算合理。

#### 4、项目建设的投资合规性

本项目资金为自筹资金，同时申请地方政府专项债，项目投资合规合理。项目有明确的绩效目标，绩效目标与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相匹配，能够准确衡量实际工作的需要，绩效目标的产出和效益合理、细化量化，具有前瞻性。

#### 5、项目成熟度

项目预算与绩效目标、项目内容相匹配，编制依据充分，投入产出较为合理，属公共财政支持范围，故项目成熟度高。本项目申请的专项债将主要用于产业园基础设施配套建设，对筹资风险认识全面；并针对预期风险设定应对措施；应对措施可行、有效。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目严格按照各级政府文件要求和部门职责组织实施，项目实施路线完整、合理，项目组织、进度安排合理，与项目有关的基础设施条件能够保障项目的顺利进行。

项目决策申报程序规范，项目预算编制有文件依据，项目执行有管理制度保障，潍坊辰元置业发展有限公司具有项目实施的知识储备与人才保障，部门组织机构健全，无不确定因素和风险，能够保障项目的顺利实施。

### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据对本项目的收入、成本、收益进行核算，目前项目绩效可实现性较强，实施过程控制有效，预期绩效具有一定可持续性，且财政资金投入风险可控。

### 8、债券资金需求合理性

本项目自筹资金为自有资金，同时申请地方政府专项债券。项目预算与绩效目标、项目内容相匹配，预算编制符合相关规定，编制依据充分，投入产出较为合理，属财政支持范围，财政支持方式科学合理。

### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目相关性显著，绩效可实现性较强，实施过程控制有效，预期绩效具有一定可持续性，且财政资金投入风险可控。

应对措施：依靠报表数据计算比率指标而得出的企业偿债能力还是有一些局限性。要考虑到企业内部结构和外部市场的变化，注意会计信息的时效性，关注市场上会计政策和会计制度的与时俱进，同时关注财务报表附注中的表外事项对企业偿债能力分析的影响程度。偿债能力可以帮助企业经营者有效管理企业，提升企业的生产经营状况，提升企业的行业竞争力。所以管理者应该建设企业偿债能力分析机制，安排专门的人员对企业进行风险评估，对企业的偿债能力分析按想展开，并合理利用这种评估制度。选择合适的企业偿债能力分析体系，考虑原未的分析基础，不能照搬成功企业的分析系统，要重点考虑组织中的文化氛围是否支持或者制约新的偿债



能力分析体系。明确偿债能力分析的目标和总的原则，界定每个人在偿债能力分析中的角色。根据偿债能力分析的结果设计具体方案。在方案中，明确规划对主要问题进行重点控制的措施。

#### 10、绩效目标合理性

绩效目标经过评价人员的调研，取证，分析，发现项目存在合理，绩效目标符合需求，故绩效目标合理。

#### 11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

各部门、各单位是实施建设项目的责任主体，负责制定本部门本单位事前绩效评估实施办法；对本部门本单位职能范围内拟新出台的重大政策和项目开展事前绩效评估，向财政部门报送事前绩效评估报告；根据事前绩效评估意见完善政策制定和预算编制，提高重大政策和项目决策水平。政府投资项目事前绩效评估，各部门、各单位应按照政府投资项目管理和政府投资项目预算管理等相关规定，结合可行性研究开展。加强对事前绩效评估结果审核，重点审核立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、实施方案可行性、筹资合规性等情况，审核评估报告是否内容完整、数据准确，论证逻辑是否清晰透彻、论证依据是否充分合理、评估结论是否客观可信。

### （三）评估结论

深圳(潍坊)科技工业园基础设施配套一期项目偿还融资本息的净现金流 91,088.58 万元，对应本项目融资到期本息总计 61,848.60 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.47，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。项目建成后能带动周边经济发展并为本地提供就业机会。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。