

# 德州市乐陵市京津冀生态食品产业园共享产业基地项目实施方案



乐陵市经济开发区管理委员会  
乐陵市新城园区发展有限公司

2022年5月

### **（一）项目名称**

德州市乐陵市京津冀生态食品产业园共享产业基地项目

### **（二）项目单位**

乐陵市新城园区发展有限公司，法定代表人：张鑫；办公地址：山东省德州市乐陵市枣城南大街6号，主要职能：开发区党工委、管委会对园区实行统一领导、统一规划、统一建设、统一管理，主要负责加强党的建设和领导班子建设；制定实施“一区两园”总体规划、经济发展规划、土地利用总体规划、财政发展规划、产业导向政策等，抓好经济建设、产业发展、财政收支、招商引资、园区建设、企业服务等经济主业，为企业提供项目审批咨询指导、推行项目审批代办专员制度；负责园区内土地开发、国有资产经营管理等工作；负责统计工作，做好经济运行情况监测、分析等工作；承办区委、区政府交办的其他事项。

### **（三）项目规划审批**

京延工程咨询有限公司于2021年10月对该项目出具了《乐陵市新城园区发展有限公司京津冀生态食品产业园共享产业基地项目可行性研究报告》，2021年10月乐陵市行政审批服务局对该项目出具《关于京津冀生态食品产业园共享产业基地项目可行性研究报告的批复》，（乐审批建发〔2021〕342号）；2022年4月18日，乐陵市行政审批服务局出具了《关于对京津冀生态食品产业园共享产业基地项目的情况说明》，项目实施单位由“山东乐陵经济开发区管理委员会”修改为“乐陵市新城园区发展有限公司”，其他内容不变。

### **（四）项目规模与主要建设内容**

项目总占地 686 亩，总建筑面积 38 万平方米。项目由生产加工区、仓储物流区、研发办公及展示区和配套附属设施区四部分组成。其中，拟建设共享食品加工车间 29 万平方米、物流仓储车间 5 万平方米以及 4 万平方米检验检测、研发创新、产品推广展示车间，配套建设园区电力、供排水、通讯及污水处置等公共服务设施。

### （五）项目建设期限

项目建设周期为 2022 年 1 月至 2023 年 12 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）投资估算

#### 1. 编制依据及原则

（1）《产业结构调整指导目录(2019 年)》（国家发展改革委 2019 年第 29 号令）；

（2）国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

（3）《中华人民共和国城乡规划法》；

（4）《中华人民共和国土地管理法》；

（5）《中华人民共和国土地管理法实施细则》；

（6）国务院《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号）；

（7）《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 年远景目标纲要的建议》；

(8)《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的建议》;

(9)《德州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的建议》;

(10)《乐陵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的建议》;

(11)《铁营镇总体规划（2016-2030 年）》;

(12)《乐陵市循环经济产业园先进制造区总体发展规划(2020-2035)》;

(13) 现行有关的技术经济规范和标准;

(14) 项目建设单位提供的基础资料;

(15) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

项目总投资约 188000 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：

表 1：资金结构表

| 资金结构  | 金额（万元）     | 占比 | 备注 |
|-------|------------|----|----|
| 估算总投资 | 188,000.00 |    |    |

|        |           |        |  |
|--------|-----------|--------|--|
| 一、资本金  | 94,000.00 | 50.00% |  |
| 自有资金   | 94,000.00 | 50.00% |  |
| 二、债务资金 | 94,000.00 | 50.00% |  |
| 专项债券   | 94,000.00 | 50.00% |  |

### 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### （一）经营收入预测

本项目预期收入主要来源于建筑物租赁收入和停车位收入。出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下调 3.00%进行项目净现金流入测算。经营期各年收入预测如下：

表 2：经营收入估算表（单位：万元）

| 年份   | 建筑物租赁     | 停车场收入    | 合计        |
|------|-----------|----------|-----------|
| 2022 | -         | -        | -         |
| 2023 | -         | -        | -         |
| 2024 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2025 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2026 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2027 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2028 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2029 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2030 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2031 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2032 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2033 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2034 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2035 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2036 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2037 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2038 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2039 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2040 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2041 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2042 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2043 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2044 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |
| 2045 | 10,983.31 | 1,529.69 | 12,513.00 |

|      |            |           |            |
|------|------------|-----------|------------|
| 2046 | 10,983.31  | 1,529.69  | 12,513.00  |
| 2047 | 10,983.31  | 1,529.69  | 12,513.00  |
| 2048 | 10,983.31  | 1,529.69  | 12,513.00  |
| 2049 | 10,983.31  | 1,529.69  | 12,513.00  |
| 2050 | 10,983.31  | 1,529.69  | 12,513.00  |
| 2051 | 10,983.31  | 1,529.69  | 12,513.00  |
| 2052 | 10,983.31  | 1,529.69  | 12,513.00  |
| 2053 | 4,576.38   | 637.37    | 5,213.75   |
| 合计   | 323,092.37 | 44,998.38 | 368,090.75 |

收入预测方法说明：

（1）建筑物租赁收入：建设面积 380,000.00 平方米计算，可出租面积 372,400.00 平方米，每天 0.85 元/平方米计算，出租率按照 98%计算，年收入 11,323.00 万元。

（2）项目建成后，停车场占地面积 50,000.00 m<sup>2</sup>，可提供机动车停车位 3,000.00 个，空置率按照 90%计算，按 16 元/d·个计算，年可实现营业收入 1,577.00 万元。

综上五条所述，本项目平均年营业收入正常年为 12,900.00 万元。

### （二）运营成本预测

本项目总成本费用包括原辅材料费用、燃料动力费、工资及福利、修理费、折旧费、摊销费和其他费用、利息支出等。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   | 原辅材料费用 | 燃料动力费 | 工资及福利 | 修理费   | 其他费用   | 合计     |
|------|--------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 2022 | -      | -     | -     | -     | -      | -      |
| 2023 | -      | -     | -     | -     | -      | -      |
| 2024 | 71.07  | 80.34 | 74.16 | 12.36 | 132.87 | 370.80 |
| 2025 | 71.07  | 80.34 | 74.16 | 12.36 | 132.87 | 370.80 |
| 2026 | 71.07  | 80.34 | 74.16 | 12.36 | 132.87 | 370.80 |
| 2027 | 71.07  | 80.34 | 74.16 | 12.36 | 132.87 | 370.80 |
| 2028 | 71.07  | 80.34 | 74.16 | 12.36 | 132.87 | 370.80 |
| 2029 | 71.07  | 80.34 | 80.83 | 12.36 | 144.83 | 389.43 |
| 2030 | 71.07  | 80.34 | 80.83 | 12.36 | 144.83 | 389.43 |
| 2031 | 71.07  | 80.34 | 80.83 | 12.36 | 144.83 | 389.43 |
| 2032 | 71.07  | 80.34 | 80.83 | 12.36 | 144.83 | 389.43 |
| 2033 | 71.07  | 80.34 | 80.83 | 12.36 | 144.83 | 389.43 |
| 2034 | 71.07  | 80.34 | 88.11 | 12.36 | 157.86 | 409.74 |

|      |          |          |          |        |          |           |
|------|----------|----------|----------|--------|----------|-----------|
| 2035 | 71.07    | 80.34    | 88.11    | 12.36  | 157.86   | 409.74    |
| 2036 | 71.07    | 80.34    | 88.11    | 12.36  | 157.86   | 409.74    |
| 2037 | 71.07    | 80.34    | 88.11    | 12.36  | 157.86   | 409.74    |
| 2038 | 71.07    | 80.34    | 88.11    | 12.36  | 157.86   | 409.74    |
| 2039 | 71.07    | 80.34    | 96.04    | 12.36  | 172.07   | 431.88    |
| 2040 | 71.07    | 80.34    | 96.04    | 12.36  | 172.07   | 431.88    |
| 2041 | 71.07    | 80.34    | 96.04    | 12.36  | 172.07   | 431.88    |
| 2042 | 71.07    | 80.34    | 96.04    | 12.36  | 172.07   | 431.88    |
| 2043 | 71.07    | 80.34    | 96.04    | 12.36  | 172.07   | 431.88    |
| 2044 | 71.07    | 80.34    | 104.68   | 12.36  | 187.56   | 456.01    |
| 2045 | 71.07    | 80.34    | 104.68   | 10.30  | 187.56   | 453.95    |
| 2046 | 71.07    | 80.34    | 104.68   | 10.30  | 187.56   | 453.95    |
| 2047 | 71.07    | 80.34    | 104.68   | 10.30  | 187.56   | 453.95    |
| 2048 | 71.07    | 80.34    | 104.68   | 10.30  | 187.56   | 453.95    |
| 2049 | 71.07    | 80.34    | 114.10   | 10.30  | 204.44   | 480.25    |
| 2050 | 71.07    | 80.34    | 114.10   | 10.30  | 204.44   | 480.25    |
| 2051 | 71.07    | 80.34    | 114.10   | 10.30  | 204.44   | 480.25    |
| 2052 | 71.07    | 80.34    | 114.10   | 10.30  | 204.44   | 480.25    |
| 2053 | 29.61    | 33.48    | 47.54    | 4.29   | 85.18    | 200.10    |
| 合计   | 2,090.64 | 2,363.34 | 2,723.09 | 346.25 | 4,878.87 | 12,402.19 |

成本估算构成如下：

#### 1. 原辅材料费用

项目原辅材料费 69.00 万元。

#### 2. 燃料动力费

年均燃料动力费 78.00 万元。

#### 3. 工资及福利

该项目建成后，需劳动人员 12 人，前五年每人每年工资及福利按 6 万元计，以后每五年增长 9%。

#### 4. 修理费

该项目年修理费按照年折旧费的 0.3% 计算，该项目年均修理费为 12.00 万元。

#### 5. 其他费用

项目维护费用按照年营业收入的 0.6% 计算；项目营业费用按照年营业收入的 0.4% 计算。前五年年均其他费用 170.78 万元，以后每五年增加 9%。

## 6. 折旧费

该项目形成固定资产 188000 万元，按分类折旧，其中房屋建筑物折旧年限 50 年，残值率为 5%；设备折旧年限 20 年，残值率为 5%。年均折旧费为 3,927.00 元。

## 7. 相关税费

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）规定，本项目建筑物租赁及停车位收入适用增值税税率 9%，房产税税率为 12%，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%，所得税税率为 25%。

金额单位：人民币万元

| 年份   | 增值税      | 税金及附加  | 所得税    | 房产税      | 合计       |
|------|----------|--------|--------|----------|----------|
| 2021 | -        | -      | -      | -        | -        |
| 2022 | -        | -      | -      | -        | -        |
| 2023 | -        | -      | -      | -        | -        |
| 2024 | 1,022.52 | 122.70 | 407.70 | 1,209.17 | 2,762.09 |
| 2025 | 1,022.52 | 122.70 | 407.70 | 1,209.17 | 2,762.09 |
| 2026 | 1,022.52 | 122.70 | 407.70 | 1,209.17 | 2,762.09 |
| 2027 | 1,022.52 | 122.70 | 407.70 | 1,209.17 | 2,762.09 |
| 2028 | 1,022.52 | 122.70 | 407.70 | 1,209.17 | 2,762.09 |
| 2029 | 1,022.52 | 122.70 | 403.04 | 1,209.17 | 2,757.44 |
| 2030 | 1,022.52 | 122.70 | 403.04 | 1,209.17 | 2,757.44 |
| 2031 | 1,022.52 | 122.70 | 403.04 | 1,209.17 | 2,757.44 |
| 2032 | 1,022.52 | 122.70 | 403.04 | 1,209.17 | 2,757.44 |
| 2033 | 1,022.52 | 122.70 | 403.04 | 1,209.17 | 2,757.44 |
| 2034 | 1,022.52 | 122.70 | 397.97 | 1,209.17 | 2,752.36 |
| 2035 | 1,022.52 | 122.70 | 397.97 | 1,209.17 | 2,752.36 |
| 2036 | 1,022.52 | 122.70 | 397.97 | 1,209.17 | 2,752.36 |
| 2037 | 1,022.52 | 122.70 | 397.97 | 1,209.17 | 2,752.36 |
| 2038 | 1,022.52 | 122.70 | 397.97 | 1,209.17 | 2,752.36 |
| 2039 | 1,022.52 | 122.70 | 392.43 | 1,209.17 | 2,746.82 |
| 2040 | 1,022.52 | 122.70 | 392.43 | 1,209.17 | 2,746.82 |
| 2041 | 1,022.52 | 122.70 | 392.43 | 1,209.17 | 2,746.82 |
| 2042 | 1,022.52 | 122.70 | 392.43 | 1,209.17 | 2,746.82 |
| 2043 | 1,022.52 | 122.70 | 392.43 | 1,209.17 | 2,746.82 |
| 2044 | 1,022.52 | 122.70 | 386.40 | 1,209.17 | 2,740.79 |
| 2045 | 1,022.76 | 122.73 | 527.10 | 1,209.17 | 2,881.76 |

|      |           |          |           |           |           |
|------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 2046 | 1,022.76  | 122.73   | 534.85    | 1,209.17  | 2,889.51  |
| 2047 | 1,022.76  | 122.73   | 534.85    | 1,209.17  | 2,889.51  |
| 2048 | 1,022.76  | 122.73   | 534.85    | 1,209.17  | 2,889.51  |
| 2049 | 1,022.76  | 122.73   | 528.27    | 1,209.17  | 2,882.93  |
| 2050 | 1,022.76  | 122.73   | 528.27    | 1,209.17  | 2,882.93  |
| 2051 | 1,022.76  | 122.73   | 528.27    | 1,209.17  | 2,882.93  |
| 2052 | 1,022.76  | 122.73   | 553.59    | 1,209.17  | 2,908.24  |
| 2053 | 426.15    | 51.14    | 356.99    | 503.82    | 1,338.10  |
| 合计   | 30,081.09 | 3,609.73 | 13,019.15 | 35,569.80 | 82,279.77 |

## 8. 利息支出

本期拟发行 4,500.00 万元，2022 年下半年拟发行 35,500.00 万元，2023 年上半年拟发行 54,000.00 万元。假设专项债券利率为 4.50%，债券发行期限为 30 年，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。

本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：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   |
|------|-----------|-----------|------|-----------|----------|----------|
| 2022 | -         | 40,000.00 |      | 40,000.00 | 101.25   | 101.25   |
| 2023 | 40,000.00 | 54,000.00 |      | 94,000.00 | 3,015.00 | 3,015.00 |
| 2024 | 94,000.00 | -         |      | 94,000.00 | 4,230.00 | 4,230.00 |
| 2025 | 94,000.00 | -         |      | 94,000.00 | 4,230.00 | 4,230.00 |
| 2026 | 94,000.00 |           |      | 94,000.00 | 4,230.00 | 4,230.00 |
| 2027 | 94,000.00 |           |      | 94,000.00 | 4,230.00 | 4,230.00 |
| 2028 | 94,000.00 |           |      | 94,000.00 | 4,230.00 | 4,230.00 |
| 2029 | 94,000.00 |           |      | 94,000.00 | 4,230.00 | 4,230.00 |
| 2030 | 94,000.00 |           |      | 94,000.00 | 4,230.00 | 4,230.00 |
| 2031 | 94,000.00 |           |      | 94,000.00 | 4,230.00 | 4,230.00 |
| 2032 | 94,000.00 |           | -    | 94,000.00 | 4,230.00 | 4,230.00 |
| 2033 | 94,000.00 |           |      | 94,000.00 | 4,230.00 | 4,230.00 |
| 2034 | 94,000.00 |           |      | 94,000.00 | 4,230.00 | 4,230.00 |
| 2035 | 94,000.00 |           |      | 94,000.00 | 4,230.00 | 4,230.00 |
| 2036 | 94,000.00 |           |      | 94,000.00 | 4,230.00 | 4,230.00 |
| 2037 | 94,000.00 |           |      | 94,000.00 | 4,230.00 | 4,230.00 |
| 2038 | 94,000.00 |           |      | 94,000.00 | 4,230.00 | 4,230.00 |
| 2039 | 94,000.00 |           |      | 94,000.00 | 4,230.00 | 4,230.00 |
| 2040 | 94,000.00 |           |      | 94,000.00 | 4,230.00 | 4,230.00 |
| 2041 | 94,000.00 |           |      | 94,000.00 | 4,230.00 | 4,230.00 |
| 2042 | 94,000.00 |           |      | 94,000.00 | 4,230.00 | 4,230.00 |
| 2043 | 94,000.00 |           |      | 94,000.00 | 4,230.00 | 4,230.00 |

|      |           |           |           |           |            |            |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 2044 | 94,000.00 |           |           | 94,000.00 | 4,230.00   | 4,230.00   |
| 2045 | 94,000.00 |           |           | 94,000.00 | 4,230.00   | 4,230.00   |
| 2046 | 94,000.00 |           |           | 94,000.00 | 4,230.00   | 4,230.00   |
| 2047 | 94,000.00 |           |           | 94,000.00 | 4,230.00   | 4,230.00   |
| 2048 | 94,000.00 |           |           | 94,000.00 | 4,230.00   | 4,230.00   |
| 2049 | 94,000.00 |           |           | 94,000.00 | 4,230.00   | 4,230.00   |
| 2050 | 94,000.00 |           |           | 94,000.00 | 4,230.00   | 4,230.00   |
| 2051 | 94,000.00 |           |           | 94,000.00 | 4,230.00   | 4,230.00   |
| 2052 | 94,000.00 |           | 40,000.00 | 54,000.00 | 4,128.75   | 44,128.75  |
| 2053 | 54,000.00 |           | 54,000.00 | -         | 1,215.00   | 55,215.00  |
| 合计   |           | 94,000.00 | 94,000.00 |           | 126,900.00 | 220,900.00 |

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表：

| 年份   | 2022 年  | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    |
|------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入 | -       | -         | 11,479.82 | 11,479.82 | 11,479.82 | 11,479.82 | 11,479.82 |
| 营业成本 | 101.25  | 3,015.00  | 8,517.14  | 8,517.14  | 8,517.14  | 8,517.14  | 8,517.14  |
| 利润总额 | -101.25 | -3,015.00 | 1,630.81  | 1,630.81  | 1,630.81  | 1,630.81  | 1,630.81  |
| 净利润  | -101.25 | -3,015.00 | 1,223.11  | 1,223.11  | 1,223.11  | 1,223.11  | 1,223.11  |

（续表）

| 年份   | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入 | 11,479.82 | 11,479.82 | 11,479.82 | 11,479.82 | 11,479.82 | 11,479.82 | 11,479.82 |
| 营业成本 | 8,535.77  | 8,535.77  | 8,535.77  | 8,535.77  | 8,535.77  | 8,556.08  | 8,556.08  |
| 利润总额 | 1,612.17  | 1,612.17  | 1,612.17  | 1,612.17  | 1,612.17  | 1,591.86  | 1,591.86  |
| 净利润  | 1,209.13  | 1,209.13  | 1,209.13  | 1,209.13  | 1,209.13  | 1,193.90  | 1,193.90  |

（续表）

| 年份   | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入 | 11,479.82 | 11,479.82 | 11,479.82 | 11,479.82 | 11,479.82 | 11,479.82 | 11,479.82 |
| 营业成本 | 8,556.08  | 8,556.08  | 8,556.08  | 8,578.22  | 8,578.22  | 8,578.22  | 8,578.22  |
| 利润总额 | 1,591.86  | 1,591.86  | 1,591.86  | 1,569.73  | 1,569.73  | 1,569.73  | 1,569.73  |
| 净利润  | 1,193.90  | 1,193.90  | 1,193.90  | 1,177.30  | 1,177.30  | 1,177.30  | 1,177.30  |

（续表）

| 年份   | 2043 年    | 2044 年    | 2045 年    | 2046 年    | 2047 年    | 2048 年    | 2049 年    |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入 | 11,479.82 | 11,479.82 | 11,479.82 | 11,479.82 | 11,479.82 | 11,479.82 | 11,479.82 |
| 营业成本 | 8,578.22  | 8,602.35  | 8,039.52  | 8,008.52  | 8,008.52  | 8,008.52  | 8,034.82  |
| 利润总额 | 1,569.73  | 1,545.60  | 2,108.39  | 2,139.39  | 2,139.39  | 2,139.39  | 2,113.09  |
| 净利润  | 1,177.30  | 1,159.20  | 1,581.29  | 1,604.54  | 1,604.54  | 1,604.54  | 1,584.82  |

（续表）

| 年份   | 2050 年    | 2051 年    | 2052 年    |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入 | 11,479.82 | 11,479.82 | 11,479.82 |
| 营业成本 | 8,034.82  | 8,034.82  | 7,933.57  |
| 利润总额 | 2,113.09  | 2,113.09  | 2,214.34  |

|     |          |          |          |
|-----|----------|----------|----------|
| 净利润 | 1,584.82 | 1,584.82 | 1,660.76 |
|-----|----------|----------|----------|

#### （四）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 2022 年至 2053 年现金流量情况如下表：

金额单位：人民币万元

| 年份              | 2022       | 2023        | 2024      | 2025      | 2026      | 2027      |
|-----------------|------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金流    |            |             |           |           |           |           |
| 1. 经营活动产生的现金流   | -          | -           | 12,513.00 | 12,513.00 | 12,513.00 | 12,513.00 |
| 2. 经营活动支付的现金流   | -          | -           | 370.80    | 370.80    | 370.80    | 370.80    |
| 3. 经营活动支付的各项税金  | -          | -           | 2,762.09  | 2,762.09  | 2,762.09  | 2,762.09  |
| 4. 经营活动产生的现金流小计 | -          | -           | 9,380.11  | 9,380.11  | 9,380.11  | 9,380.11  |
| 二、投资活动产生的现金流量   | -          | -           | -         | -         | -         | -         |
| 1. 支付项目建设资金     | 74,308.00  | 108,000.00  | 5,692.00  | -         | -         | -         |
| 2. 支付的铺底资金      | -          | -           | -         | -         | -         | -         |
| 3. 投资活动产生的现金流小计 | -74,308.00 | -108,000.00 | -5,692.00 | -         | -         | -         |
| 三、筹资活动产生的现金流    | -          | -           | -         | -         | -         | -         |
| 1. 项目资本金        | 40,000.00  | 54,000.00   | -         | -         | -         | -         |
| 2. 债券筹资款        | 40,000.00  | 54,000.00   | -         | -         | -         | -         |
| 3. 偿还债券本金       | -          | -           | -         | -         | -         | -         |
| 4. 支付融资利息       | 101.25     | 3,015.00    | 4,230.00  | 4,230.00  | 4,230.00  | 4,230.00  |
| 5. 筹资活动产生的现金流合计 | 79,898.75  | 104,985.00  | -4,230.00 | -4,230.00 | -4,230.00 | -4,230.00 |
| 四、现金流总计         | -          | -           | -         | -         | -         | -         |
| 1. 期初现金         | -          | 5,590.75    | 2,575.75  | 2,033.86  | 7,183.96  | 12,334.07 |
| 2. 期内现金变动       | 5,590.75   | -3,015.00   | -541.89   | 5,150.11  | 5,150.11  | 5,150.11  |
| 3. 期末现金         | 5,590.75   | 2,575.75    | 2,033.86  | 7,183.96  | 12,334.07 | 17,484.17 |

（续表）

| 年份              | 2028      | 2029      | 2030      | 2031      | 2032      | 2033      |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金流    |           |           |           |           |           |           |
| 1. 经营活动产生的现金流   | 12,513.00 | 12,513.00 | 12,513.00 | 12,513.00 | 12,513.00 | 12,513.00 |
| 2. 经营活动支付的现金流   | 370.80    | 389.43    | 389.43    | 389.43    | 389.43    | 389.43    |
| 3. 经营活动支付的各项税金  | 2,762.09  | 2,757.44  | 2,757.44  | 2,757.44  | 2,757.44  | 2,757.44  |
| 4. 经营活动产生的现金流小计 | 9,380.11  | 9,366.13  | 9,366.13  | 9,366.13  | 9,366.13  | 9,366.13  |
| 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. 债券筹资款        | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 3. 偿还债券本金       | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 4. 支付融资利息       | 4,230.00  | 4,230.00  | 4,230.00  | 4,230.00  | 4,230.00  | 4,230.00  |
| 5. 筹资活动产生的现金流合计 | -4,230.00 | -4,230.00 | -4,230.00 | -4,230.00 | -4,230.00 | -4,230.00 |
| 四、现金流总计         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |

|           |           |           |           |           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1. 期初现金   | 17,484.17 | 22,634.28 | 27,770.41 | 32,906.54 | 38,042.67 | 43,178.80 |
| 2. 期内现金变动 | 5,150.11  | 5,136.13  | 5,136.13  | 5,136.13  | 5,136.13  | 5,136.13  |
| 3. 期末现金   | 22,634.28 | 27,770.41 | 32,906.54 | 38,042.67 | 43,178.80 | 48,314.93 |

(续表)

| 年份              | 2034      | 2035      | 2036      | 2037      | 2038      | 2039      |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金流    |           |           |           |           | -         | -         |
| 1. 经营活动产生的现金流   | 12,513.00 | 12,513.00 | 12,513.00 | 12,513.00 | 12,513.00 | 12,513.00 |
| 2. 经营活动支付的现金流   | 409.74    | 409.74    | 409.74    | 409.74    | 409.74    | 431.88    |
| 3. 经营活动支付的各项税金  | 2,752.36  | 2,752.36  | 2,752.36  | 2,752.36  | 2,752.36  | 2,746.82  |
| 4. 经营活动产生的现金流小计 | 9,350.90  | 9,350.90  | 9,350.90  | 9,350.90  | 9,350.90  | 9,334.30  |
| 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. 债券筹资款        | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 3. 偿还债券本金       | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 4. 支付融资利息       | 4,230.00  | 4,230.00  | 4,230.00  | 4,230.00  | 4,230.00  | 4,230.00  |
| 5. 筹资活动产生的现金流合计 | -4,230.00 | -4,230.00 | -4,230.00 | -4,230.00 | -4,230.00 | -4,230.00 |
| 四、现金流总计         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 1. 期初现金         | 48,314.93 | 53,435.83 | 58,556.73 | 63,677.63 | 68,798.52 | 73,919.42 |
| 2. 期内现金变动       | 5,120.90  | 5,120.90  | 5,120.90  | 5,120.90  | 5,120.90  | 5,104.30  |
| 3. 期末现金         | 53,435.83 | 58,556.73 | 63,677.63 | 68,798.52 | 73,919.42 | 79,023.72 |

(续表)

| 年份              | 2040      | 2041      | 2042      | 2043      | 2044       | 2045       |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 一、经营活动产生的现金流    | -         | -         | -         |           |            |            |
| 1. 经营活动产生的现金流   | 12,513.00 | 12,513.00 | 12,513.00 | 12,513.00 | 12,513.00  | 12,513.00  |
| 2. 经营活动支付的现金流   | 431.88    | 431.88    | 431.88    | 431.88    | 456.01     | 453.95     |
| 3. 经营活动支付的各项税金  | 2,746.82  | 2,746.82  | 2,746.82  | 2,746.82  | 2,740.79   | 2,881.76   |
| 4. 经营活动产生的现金流小计 | 9,334.30  | 9,334.30  | 9,334.30  | 9,334.30  | 9,316.20   | 9,177.29   |
| 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. 债券筹资款        | -         | -         | -         | -         | -          | -          |
| 3. 偿还债券本金       | -         | -         | -         | -         | -          | -          |
| 4. 支付融资利息       | 4,230.00  | 4,230.00  | 4,230.00  | 4,230.00  | 4,230.00   | 4,230.00   |
| 5. 筹资活动产生的现金流合计 | -4,230.00 | -4,230.00 | -4,230.00 | -4,230.00 | -4,230.00  | -4,230.00  |
| 四、现金流总计         | -         | -         | -         | -         | -          | -          |
| 1. 期初现金         | 79,023.72 | 84,128.01 | 89,232.31 | 94,336.61 | 99,440.90  | 104,527.10 |
| 2. 期内现金变动       | 5,104.30  | 5,104.30  | 5,104.30  | 5,104.30  | 5,086.20   | 4,947.29   |
| 3. 期末现金         | 84,128.01 | 89,232.31 | 94,336.61 | 99,440.90 | 104,527.10 | 109,474.39 |

(续表)

| 年份              | 2046       | 2047       | 2048       | 2049       | 2050       | 2051       |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 一、经营活动产生的现金流    |            |            |            |            |            |            |
| 1. 经营活动产生的现金流   | 12,513.00  | 12,513.00  | 12,513.00  | 12,513.00  | 12,513.00  | 12,513.00  |
| 2. 经营活动支付的现金流   | 453.95     | 453.95     | 453.95     | 480.25     | 480.25     | 480.25     |
| 3. 经营活动支付的各项税金  | 2,889.51   | 2,889.51   | 2,889.51   | 2,882.93   | 2,882.93   | 2,882.93   |
| 4. 经营活动产生的现金流小计 | 9,169.54   | 9,169.54   | 9,169.54   | 9,149.82   | 9,149.82   | 9,149.82   |
| 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. 债券筹资款        | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 3. 偿还债券本金       | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 4. 支付融资利息       | 4,230.00   | 4,230.00   | 4,230.00   | 4,230.00   | 4,230.00   | 4,230.00   |
| 5. 筹资活动产生的现金流合计 | -4,230.00  | -4,230.00  | -4,230.00  | -4,230.00  | -4,230.00  | -4,230.00  |
| 四、现金流总计         | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 1. 期初现金         | 109,474.39 | 114,413.94 | 119,353.48 | 124,293.02 | 129,212.84 | 134,132.66 |
| 2. 期内现金变动       | 4,939.54   | 4,939.54   | 4,939.54   | 4,919.82   | 4,919.82   | 4,919.82   |
| 3. 期末现金         | 114,413.94 | 119,353.48 | 124,293.02 | 129,212.84 | 134,132.66 | 139,052.48 |

(续表)

| 年份              | 2052       | 2053       | 合计          |
|-----------------|------------|------------|-------------|
| 一、经营活动产生的现金流    |            |            | -           |
| 1. 经营活动产生的现金流   | 12,513.00  | 5,213.75   | 368,090.75  |
| 2. 经营活动支付的现金流   | 480.25     | 200.10     | 12,402.19   |
| 3. 经营活动支付的各项税金  | 2,908.24   | 1,338.10   | 82,279.77   |
| 4. 经营活动产生的现金流小计 | 9,124.51   | 3,675.55   | 273,408.78  |
| 二、投资活动产生的现金流量   | -          | -          | -           |
| 1. 支付项目建设资金     | -          | -          | 188,000.00  |
| 2. 支付的铺底资金      | -          | -          | -           |
| 3. 投资活动产生的现金流小计 | -          | -          | -188,000.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流    | -          | -          | -           |
| 1. 项目资本金        | -          | -          | 94,000.00   |
| 2. 债券筹资款        | -          | -          | 94,000.00   |
| 3. 偿还债券本金       | 40,000.00  | 54,000.00  | 94,000.00   |
| 4. 支付融资利息       | 4,128.75   | 1,215.00   | 126,900.00  |
| 5. 筹资活动产生的现金流合计 | -44,128.75 | -55,215.00 | -32,900.00  |
| 四、现金流总计         | -          | -          | -           |
| 1. 期初现金         | 139,052.48 | 104,048.23 | -           |
| 2. 期内现金变动       | -35,004.24 | -51,539.45 | 52,508.78   |
| 3. 期末现金         | 104,048.23 | 52,508.78  | 52,508.78   |

## （五）其他需要说明的事项

1. 本期拟发行 4,500.00 万元，2022 年下半年拟发行 35,500.00 万元，2023 年上半年拟发行 54,000.00 万元。假设专项债券利率为 4.50%，债券发行期限为 30 年，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。

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

本项目收入主要包括建筑物租赁收入和停车位收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对租赁费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息前净现金流量为 273,408.78 万元，融资本息合计为 220,900.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.24 倍。鉴于发债融资情况下，初步测算项目偿债负债倍数可以达到项目自平衡。应合理确定项目资本金比例、项目回报率、回报周期，以及经营管理模式，将营运期偿还金额控制在承受范围之内。

表 9：现金流覆盖倍数表 （金额单位：万元）

| 项目名称                  | 拟发行额度(期限：30 年) | 净现金流入测算    | 债券本息测算     | 本息覆盖倍数 |
|-----------------------|----------------|------------|------------|--------|
| 乐陵市京津冀生态食品产业园共享产业基地项目 | 94,000.00      | 273,408.78 | 220,900.00 | 1.24   |

## 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

经过调查和走访，并根据工程建设实际情况和施工部门的经验，引起项目建设相关的风险因素主要是环境、交通、施工等方面。

#### 1. 项目被质疑风险

本项目的决策是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；本项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证，是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；施工保障措施是否完善都将遭到社会的质疑。

#### 2. 施工过程风险和防范

（1）施工期间可能造成一定的交通拥堵，会影响附近居民正常出行。考虑到项目施工对交通的影响，工程制定了如下方案：施工单位加强工程车辆驾驶人员交通安全教育，施工车辆按指定线路行驶，在经过学校、市场、交通道口等区域，施工单位应指派专人负责现场交通安全管理；严禁超载、超限车辆上路，要积极采取防范和完善措施，在工程车辆经过的道路应设置符合交通技术规范的标志牌。

(2) 对于施工期间造成的噪声和尘土等污染，做好隔离防护措施。合理安排施工作业时间段，务必杜绝夜间高噪声施工作业，并尽量避开过早、午休等敏感时间，保障周边居民一个比较舒适安静的休息环境。在施工期间做好环境保护措施，加强隔离和洒水等工作，尽量减小对周边居民生活和生态环境的影响。出现问题时，积极协调，联合相关部门解决。

(3) 项目建设期内会有大量的施工人员在当地生活，如果管理不当，有可能引发工人之间、工人与居民之间的矛盾。施工期间坚持文明施工，合理组织工期、规范劳动用工管理、及时足额发放工程款和工人工资，加强工人业余活动安排与管理；做好工程维护、安全保障、施工标示，规范作业、杜绝施工扰民。

### 3. 工程质量风险和防范

能够产生项目工程质量问题的原因主要来自于项目管理水平、设计任务书的条件深度、设计质量和施工企业的质量管理水平、技术手段和能力，工期紧张也可能造成工程质量风险，以及取决于项目所需各种材料的品质保证。

因此应把好设计、施工、监理等队伍选择的各个环节，所有的合作和服务关系均按市场经济条件下依法签订的合约加以控制，建立违约赔偿制度，从而将质量风险因素降到最小程度。在正常情况，该风险程度影响程度较小。

### (二) 与项目收益相关的风险

项目在未来的经营期内，因存在招商、经营、财务等诸多方面的不确定性因素，项目未来的经营存在风险是必然的。项目经营所面临的风险主要有：

### 1. 政策风险

项目未来的经营状况将受到政府政策导向、发展规划等因素的影响，由于可能的政策调整，对于园区的经营产生明显影响，造成整个园区经营状况发生变化。由于本项目是国家当前允许发展的行业，在正常情况下，该风险程度较小。

### 2. 运营管理风险

对项目经营而言，常常由于管理层对市场的判断和决策失误导致经营困难产生的运营管理风险。在正常情况下，该风险程度较大。

建议项目加强内部成本管理，建立科学高效的成本控制体系，严格控制预算外支出，努力降低成本。在条件许可的情况下，在项目设计和设备选型过程中要从未来经营角度进行投资控制，处理好一次购置成本与维修费用的关系，以及考虑未来维护技术的难度。同时，尽早做好设施及设备的维护管理培训工作，避免由于人为操作和维护不当造成的不必要损失。

### 3. 其它风险

其它风险主要包含有：建筑物以及其中各种设施受到人为破坏和不可抗力破坏而导致无法正常运营；工作人员在建筑物中遇到意外人身伤害而形成的责任赔付，由此造成的不良影响导致经营困难等。在正常情况，该风险程度影响程度较小。

建议建立针对本项目健全的风险管理机制，强化风险意识，做好风险的识别、控制与监督。

## 六、 项目事前绩效评估相关内容

## （一）项目概况

乐陵市京津冀生态食品产业园共享产业基地项目，实施单位为乐陵市新城园区发展有限公司，本次拟申请专项债券 4,500.00 万元用于乐陵市京津冀生态食品产业园共享产业基地项目建设，年限为 30 年。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

#### （1）符合国家产业政策

根据中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 29 号发布的《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该项目既不属于鼓励类、限制类，也不属于淘汰类，因此属于国家允许建设的项目，符合国家的产业政策。

#### （2）项目的建设符合国家及地方的相关发展规划

《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：优化投资结构，提高投资效率，保持投资合理增长。加快补齐基础设施、市政工程、农业农村、公共安全、生态环保、公共卫生、物资储备、防灾减灾、民生保障等领域短板，推动企业设备更新和技术改造，扩大战略性新兴产业投资。

《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：以更好促进区域协调、产业升级、民生改善为目标，坚持智能化、网络化、现代化方向，畅通高效连接，完善服务功能，构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。

强化产城融合发展。坚持产业发展与城镇扩容良性互动、一体推进。

城镇中心区以城市经济、总部经济、服务经济为主，集中布局现代服务业、高新技术产业等；城镇近周边重点发展都市农业、消费品制造业等；在远离城镇建成区和规划区、紧邻交通干线的地区，布局建设原材料工业、装备制造等重工业园区和生产基地，形成结构优化、技术先进、清洁安全、就业容量大的现代城市产业体系。

《山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案》中提出：加快产业链条向上下游延伸，提高产业区域配套水平，提升经济发展一体化水平。推进要素资源统筹配置，健全区域合作利益分享机制，促进园区、企业、项目协作，增强资产、资本、资源配置的精准性和系统性，形成更加开放完善的市场体系。推进基础设施统筹建设，坚持全域规划全域共享，健全完善智能化、现代化、一体化综合交通网，围绕能源、水利等领域实施一批跨区域的重大工程，提高基础设施互联互通水平。

《德州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“优政、惠民、兴业、强基”思路，加强数字基础设施建设，推进数据资源开放共享，推动数字经济与实体经济深度融合，全面提升政府和社会数字化治理水平，加快建设新型智慧城市。

服务业投资向新业态、新模式发力，重点推动现代物流、科技服务、电子商务等生产性服务业发展。基础设施投资向补短板发力，重点实施一批公路交通、海绵城市、综合管廊及新基建等项目。环保投资向全面绿色转型发力，重点投向节能减排技术研发与应用、生态修复和工农业废弃物综合利用等领域。

(3) 项目的建设是实现转型发展的有效途径

本项目的建设可完善城市功能、不断打造配套设施，提高产业服务功能，引领转型发展。从区域规划角度看，产业聚集区的建设也是转型发展的有效载体，是优化城市空间结构、提升城市核心功能的主要手段之一。创造和培育服务经济发展空间，促进产业区的融合发展和核心功能的提升。

#### （4）项目的建设是实现资源配置的高效方式

本项目的建设在推进功能复合区域的打造的同时，实现产业区、生活区、服务区等空间统一，在固定范围内实现居住、生产、交通、服务等功能的融合，以产城融合实现功能复合、配套完善，各种资源围绕产业与居住功能的合理配置。通过完善生活与服务设施的配套，提升产业区的整体环境，区域内均实现产业高速发展、创新成果不断涌现、传统产业有效转型升级等现象。

#### （5）项目的建设是实现创新协调发展的重要举措

项目的建设有助于区域经济跨越发展，增强发展活力和吸纳就业能力，并推进农业转移人口市民化，实现城乡统筹发展。还能实现科技创新资源的高度聚集，为现代城市的发展带来了前所未有的机遇。

#### （6）扩大再就业，保证社会稳定

解决就业问题是我国经济建设和社会发展中一项极端迫切而艰巨的任务，就业问题是当今世界各国都面临的一个难题，就业和再就业已成为关系政治稳定、社会安定、经济发展的极为重要因素。中央在全国再就业工作会议上指出：“扩大就业，促进再就业，关系改革发展稳定的大局，关系人民生活水平的提高，关系国家的长治久安，不仅是重大的经济问题，也是重要的政治问题。就业问题解决的如何，是衡量一个政府、一个执政

党治国水平、执政水平的重要标志。当前，我国正处于经济体制转轨和产业结构战略性调整的关键时期，劳动力供求总量矛盾和结构性矛盾都很突出，就业形势十分严峻。解决好就业问题，特别是解决好当前国有企业下岗职工再就业的困难，已成为我国经济建设和社会发展中一项极端迫切而艰巨的任务。”

为了扩大就业、促进再就业，中央确立了解决就业问题的根本途径在于发展经济方针，并制订了若干鼓励性支持政策，这些政策普遍地适用于文化产业的发展。项目建成后可间接满足 3800 人就业需求，对解决当地就业问题、促进社会和谐都有积极作用。

综上所述，本项目的建设符合国家产业政策，有利于促进当地经济的快速发展，显著增加就业机会，具有明显的经济和社会效益，项目的建设是十分必要的。

## 2、项目实施的公益性

本项目建设符合国家产业政策，符合“十四五”规划，对促进当地的和谐社会的建设，增加当地居民的经济收入，具有十分重要的现实意义。项目的建成将进一步完善该地区的基础配套设施，满足该地区下一步招商引资的要求。同时项目的建设也将促进乐陵市工业化、城市化、开放化发展。

## 3、项目实施的收益性

本项目收入主要包括建筑物租赁收入、停车位收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。

#### 4、项目投资合规性

2021 年 10 月乐陵市行政审批服务局对该项目出具《关于京津冀生态食品产业园共享产业基地项目可行性研究报告的批复》，(乐审批建发(2021)342 号)；2022 年 4 月 18 日，乐陵市行政审批服务局出具了《关于对京津冀生态食品产业园共享产业基地项目的情况说明》，项目实施单位由“山东乐陵经济开发区管理委员会”修改为“乐陵市新城园区发展有限公司”，其他内容不变。。

#### 5、项目成熟度

京延工程咨询有限公司于 2021 年 8 月对该项目出具了《乐陵市新城园区发展有限公司京津冀生态食品产业园共享产业基地项目可行性研究报告》，2021 年 10 月乐陵市行政审批服务局对该项目出具《关于京津冀生态食品产业园共享产业基地项目可行性研究报告的批复》，（乐审批建发〔2021〕342 号）；2022 年 4 月 18 日，乐陵市行政审批服务局出具了《关于对京津冀生态食品产业园共享产业基地项目的情况说明》，项目实施单位由“山东乐陵经济开发区管理委员会”修改为“乐陵市新城园区发展有限公司”，其他内容不变。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 188000 万元，其中申请专项债券 94000 万元，建设单位自筹 94000 万元，资金来源有保障。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可研报告，同时参考周边同类项目收益情况，对本项目收入、成本、收益情况进行合理预测。

## 8、债券资金需求合理性

项目总投资 188000 万元，其中申请债券 94000 万元，项目申请 债券比例为 50.00%，符合债券发行要求。

## 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

项目拟发行地方政府专项债券 94000 万元，根据本项目债券偿债计划，年利率 4.50%，发债期限 30 年（含建设期 3 年），每年付息一次，到期一次偿还本金，经评估分析，项目偿债覆盖倍数 1.24，偿债能力充足，偿债计划可行。

### （2）偿债风险点

#### 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，用量需求减少，租赁单价降低，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）应对措施

在防范偿债风险方面，积极实施品牌战略，大力开拓市场，创建具有企业自身特点的营销策略。不仅需要有雄厚的资本实力来支撑，更需要用一流的管理、创新的经营、一流的人才、一流的服务质量 为项目注入丰富

的内涵。

## 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

乐陵市京津冀生态食品产业园共享产业基地项目收益273,408.78万元，项目债券本息合计220,900.00万元，本息覆盖倍数为1.24，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。园区及周边基础设施建设有利于推动优势特色农产品生产、加工、销售、服务“四位一体”融合发展。同时促进相关产业联动集聚、生产要素跨界配置，项目建设符合国家相关的产业政策，顺应了经济发展的潮流和方向。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。