

汶上县经济开发区东部新区配套基础设施建设项目 实施方案

项目单位：汶上县民泰新农村建设投资有限公司

财政部门：汶上县财政局

2025 年 2 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

汶上县经济开发区东部新区配套基础设施建设项目

（二）立项单位

汶上县民泰新农村建设投资有限公司。法定代表人：孙振立；注册地址：汶上县城政和路中段路北；统一社会信用代码：913708300619764377。

（三）项目规划审批

2022年8月19日，汶上县行政审批服务局对本项目做出《关于汶上县经济开发区东部新区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（汶审服政投〔2022〕168号），经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设规模及内容、总投资及资金来源进行了批复。

2022年8月取得不动产权证书：鲁（2022）汶上县不动产权第0001463号。

2023年3月取得不动产权证书：鲁（2023）汶上县不动产权第0004917号。

2023年6月取得不动产权证书：鲁（2023）汶上县不动产权第0016521号。

2024年1月取得不动产权证书：鲁（2024）汶上县不动产权第0000757号。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于新世纪大道、东二环路环城大道、北泉河临河路、泉河大道、中都大街的围合区域，规划用地面积约 134 万平方米。

项目主要建设内容：1、管网工程：计划建设供水管网 30 公里、雨污管网 21.61 公里、供电管网 30 公里、供气管网 21.61 公里、供热管网 21.61 公里、新建路面 268388 平方米、绿化 1066776 平方米；2、配套服务中心建设：汶上三农产业孵化及电商中心。

上述建设内容中，绿化不使用专项债券资金建设。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 9 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- 2、《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》；
- 3、《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》；
- 4、《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》；
- 5、《济宁市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

- 6、《济宁市城市总体规划(2008-2030 年)》;
- 7、《汶上县城市总体规划 (2012-2030 年)》;
- 8、《建设项目环境保护设计规定》(87)国环字第 002 号文;
- 9、项目承办单位提供的有关基础数据、技术资料;
- 10、其他相关规范、法规以及有关资料、数据。

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 通过自筹投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(2) 发行政府专项债券向社会筹资。

2、资金来源

本项目估算总投资 81,939.00 万元，其中，项目单位自有资金 16,939.00 万元，已发行专项债券 4,900.00 万元，本期拟发行专项债 8,300.00 万元，后续拟发行专项债券 51,800.00 万元。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

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	81,939.00	100.00%	
一、资本金	16,939.00	20.67%	
（一）自有资金	16,939.00	20.67%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
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）	65,000.00	79.33%	
（一）已发行专项债券	4,900.00	5.98%	
（二）本期拟发行专项债券	8,300.00	10.13%	
（三）后续拟发行专项债券	51,800.00	63.22%	
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	240,429.80					7,866.97	7,866.97	7,866.97
经营活动支出	B	19,063.25					617.16	617.16	617.16
支付的各项税费	C	1,985.20					64.96	64.96	64.96
经营活动现金净流量	D=A-B-C	219,381.35					7,184.85	7,184.85	7,184.85
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	81,939.00	1,388.43	3,354.93	16,206.37	60,989.27			
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-81,939.00	-1,388.43	-3,354.93	-16,206.37	-60,989.27			
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	16,939.00	1,388.43	3,354.93	11,306.37	889.27			
专项债券	I	65,000.00			4,900.00	60,100.00			
银行借款	J								
偿还债券本金	K	65,000.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	83,483.48					2,834.35	2,834.35	2,834.35
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-66,544.48	1,388.43	3,354.93	16,206.37	60,989.27	-2,834.35	-2,834.35	-2,834.35
四、期初现金	P							4,350.50	8,701.00
期内现金变动	Q=D+G+O	70,897.88					4,350.50	4,350.50	4,350.50
五、期末现金	R=P+Q	70,897.88					4,350.50	8,701.00	13,051.50

注：运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付，包含在“二、投资活动产生的现金建设成本支出”中。

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	7,866.97	7,866.97	7,922.10	7,922.10	7,922.10	7,922.10	7,922.10	7,979.98	7,979.98
经营活动支出	B	617.16	617.16	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	631.18	631.18
支付的各项税费	C	64.96	64.96	65.41	65.41	65.41	65.41	65.41	65.89	65.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,184.85	7,184.85	7,232.69	7,232.69	7,232.69	7,232.69	7,232.69	7,282.91	7,282.91
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E									
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=E-F									
三、融资活动产生的现金	—									
资本金(自有资金)	H									
专项债券	I									
银行借款	J									
偿还债券本金	K									
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	2,834.35	2,834.35	2,834.35	2,834.35	2,834.35	2,834.35	2,834.35	2,834.35	2,834.35
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,834.35	-2,834.35	-2,834.35	-2,834.35	-2,834.35	-2,834.35	-2,834.35	-2,834.35	-2,834.35
四、期初现金	P	13,051.50	17,402.00	21,752.50	26,150.84	30,549.18	34,947.52	39,345.86	43,744.20	48,192.76
期内现金变动	Q=D+G+O	4,350.50	4,350.50	4,398.34	4,398.34	4,398.34	4,398.34	4,398.34	4,448.56	4,448.56
五、期末现金	R=P+Q	17,402.00	21,752.50	26,150.84	30,549.18	34,947.52	39,345.86	43,744.20	48,192.76	52,641.32

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	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	A	7,979.98	7,979.98	7,979.98	8,040.76	8,040.76	8,040.76	8,040.76	8,040.76	8,104.57
经营活动支出	B	631.18	631.18	631.18	638.72	638.72	638.72	638.72	638.72	646.64
支付的各项税费	C	65.89	65.89	65.89	66.39	66.39	66.39	66.39	66.39	66.92
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,282.91	7,282.91	7,282.91	7,335.65	7,335.65	7,335.65	7,335.65	7,335.65	7,391.01
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E									
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=E-F									
三、融资活动产生的现金	—									
资本金(自有资金)	H									
专项债券	I									
银行借款	J									
偿还债券本金	K									
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	2,834.35	2,834.35	2,834.35	2,834.35	2,834.35	2,834.35	2,834.35	2,834.35	2,834.35
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-2,834.35	-2,834.35	-2,834.35	-2,834.35	-2,834.35	-2,834.35	-2,834.35	-2,834.35	-2,834.35
四、期初现金	P	52,641.32	57,089.88	61,538.44	65,987.00	70,488.30	74,989.60	79,490.90	83,992.20	88,493.50
期内现金变动	Q=D+G+O	4,448.56	4,448.56	4,448.56	4,501.30	4,501.30	4,501.30	4,501.30	4,501.30	4,556.66
五、期末现金	R=P+Q	57,089.88	61,538.44	65,987.00	70,488.30	74,989.60	79,490.90	83,992.20	88,493.50	93,050.16

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	8,104.57	8,104.57	8,104.57	8,104.57	8,171.58	8,171.58	8,171.58	8,171.58	8,171.58
经营活动支出	B	646.64	646.64	646.64	646.64	654.95	654.95	654.95	654.95	654.95
支付的各项税费	C	66.92	66.92	66.92	66.92	67.47	67.47	67.47	67.47	67.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,391.01	7,391.01	7,391.01	7,391.01	7,449.16	7,449.16	7,449.16	7,449.16	7,449.16
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E									
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F									
三、融资活动产生的现金	—									
资本金(自有资金)	H									
专项债券	I									
银行借款	J									
偿还债券本金	K								4,900.00	60,100.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	2,834.35	2,834.35	2,834.35	2,834.35	2,834.35	2,834.35	2,834.35	2,769.43	1,352.25
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,834.35	-2,834.35	-2,834.35	-2,834.35	-2,834.35	-2,834.35	-2,834.35	-7,669.43	-61,452.25
四、期初现金	P	93,050.16	97,606.82	102,163.48	106,720.14	111,276.80	115,891.61	120,506.42	125,121.23	124,900.97
期内现金变动	Q=D+G+O	4,556.66	4,556.66	4,556.66	4,556.66	4,614.81	4,614.81	4,614.81	-220.27	-54,003.09
五、期末现金	R=P+Q	97,606.82	102,163.48	106,720.14	111,276.80	115,891.61	120,506.42	125,121.23	124,900.97	70,897.88

(二) 应付本息情况

本项目 2024 年 3 月已发行专项债券 4,900.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.65%；本期拟发行专项债券 8,300.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 51,800.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存 续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	应付利息	还本付息 合计
2024 年		4,900.00		4,900.00	64.93	64.93
2025 年	4,900.00	60,100.00		65,000.00	1,482.10	1,482.10
2026 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2027 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2028 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2029 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2030 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2031 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2032 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2033 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2034 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2035 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2036 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2037 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35

债券存 续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	应付利息	还本付息 合计
2038 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2039 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2040 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2041 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2042 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2043 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2044 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2045 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2046 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2047 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2048 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2049 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2050 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2051 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2052 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2053 年	65,000.00			65,000.00	2,834.35	2,834.35
2054 年	65,000.00		4,900.00	60,100.00	2,769.43	7,669.43
2055 年	60,100.00		60,100.00		1,352.25	61,452.25
合计		65,000.00	65,000.00		85,030.50	150,030.50

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 219,381.35 万元，融资本息合计 150,030.50 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

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目在建设过程中造成的影响，以及对汶上县经济开发区基础设施产生直接破坏，从而对项目建设者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

2、技术风险

技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给项目建设者可能带来的损失。包括：建筑材料改变和更新的风险、建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、建筑生产力因素短缺风险、施工事故风险。

（二）与项目收益相关的风险

1、经济风险

经济风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定因素。包括：财务风险、融资风险、管理风险、工程招标投标风险、国民经济状况变化风险。

2、内部决策和管理风险

内部决策和管理风险是指由于投资建设者策划失误、决策失误或经营管理不善导致预期的收入水平不能够实现，包括投资方式、地点、类型风险选择、人、财、物组织管理风险等。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

汶上县经济开发区东部新区配套基础设施建设项目，项目实施单位为汶上县民泰新农村建设投资有限公司，本次拟申请专项债券 8,300.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）有利于增强开发区的承载力、吸引力，提高入驻项目质量

汶上县经济开发区在汶上县经济发展中有着至关重要的战略地位，拥有良好的配套设施是开发区吸引外来投资者的关键条件之一。以开发区整体规划为抓手，在做实做细路网、动

力、通讯等专项规划的前提下，不断完善园区内供水、供电、供气、道路、通讯、排污等基础设施。进一步加强物流配送体系建设，降低园区企业运行成本；建立园区社会化后勤服务体系，减轻入园企业的社会负担；加强专业市场体系建设，为园区内企业提供资金、信息、技术、人才等全方位服务，全面提升开发区产业承载能力和配套服务能力。要充分借鉴国内先进经验和建设理念，统筹考虑开发区的总体布局和发展目标，吸引相关龙头及配套项目入驻，全方位提高入园项目质量，加快汶上县新旧动能转换的步伐，走新型工业化道路。

（2）有利于提高开发区服务功能和质量，树立良好的形象

在加强开发区生产配套设施建设的同时，不断提升和完善生活配套设施建设。加大对产业园民生设施建设的投入，整合开发区各企业需求，解决企业发展的后顾之忧，全面提升开发区的服务水平，增强园区的资本集聚和人才吸纳能力。

（3）有利于工业向园区集中，推进汶上经济向集约化发展

基础设施的配置是实现“生地”变“熟地”的前提，城市可以利用基础设施诱导城市的空间拓展方向。根据汶上经济开发区的发展规划，将零散的用地置换集中到工业集中区，化零为整，增强有效工业用地规模。深入实施“零地技改”“腾笼

换鸟”战略，通过鼓励产业用地流转置换，促进企业提高土地利用效率。探索基础设施、管理模式、生态环境的标准化模式，建设基础设施完备、项目承载能力强、服务配套体系健全的专业园区。本项目建设以城市规划为依据，通过合理控制基础设施的投放，发挥基础设施对城市用地开发的引导和制约作用，合理控制城市空间布局，引导城市向集约化发展。

总之，项目的建设能够健全开发区基础配套服务功能，改善招商引资条件，为入驻企业提供良好的生产、生活环境和便利的交通运输条件，本项目的实施是必要的。

2、项目实施的公益性

项目的建设能够为汶上县的交通、工业、经济、文化、旅游等行业的快速发展提供最有力的保证，完善而良好的城市基础设施为城市居民创造清洁、卫生、优美、舒适的工作条件和生活环境，提高城市居民生活质量，增强城市居民对城市的向心力、凝聚力，从而促进城市经济的发展。

3、项目实施的收益性

本项目经济效益指标来自于可行性研究报告，预期收入主要来源于管网租金收入、孵化器电商中心租赁收入。本项目实施的收益性可观。

4、项目建设投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划，是加快企业发展，

全面提高企业经济效益的必然要求。2022 年 8 月 19 日，汶上县行政审批服务局对本项目做出《关于汶上县经济开发区东部新区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（汶审服政投〔2022〕168 号），经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设规模及内容、总投资及资金来源进行了批复。

本项目的实施计划基本完整、可行、合理，具备明确的项目范围和项目内容，具备明确的项目组织及分工。因此本项目建设投资满足合规性。

5、项目成熟度

通过工程分析，本项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，本项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 81,939.00 万元，综合考虑各方情况，确定本项目申请专项债 65,000.00 万元，项目资本金为 16,939.00 万元。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 81,939.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是通过发行专项债券进行筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础

上，主要参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。本项目收益是在项目收入、成本预测合理的前提下，结合国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的相关规定计算得出。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 81,939.00 万元，资本金 16,939.00 万元，占总投资 20.00%；发行专项债券筹资 65,000.00 万元，占总投资 80.00%。项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要来源于管网租金收入、孵化器电商中心租赁收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑本项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 219,381.35 万元，融资本息合计为 150,030.50 万元，项目本息覆盖倍数为 1.46，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。