

2022 年山东省东营市东营经济技术开发区

2022 年供热基础设施建设项目

专项债券项目实施方案



东营市东凯开发建设有限公司

2021 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

2022 年供热基础设施建设项目

（二）项目单位

项目立项主体名称：东营市东凯开发建设有限公司。

项目单位简介：该公司成立于 2020 年 10 月 12 日，注册资金 5 亿元，坐落于东四路 21 号，公司下设油田物业资产运营管理公司、宏益市政公司、油田医疗投资公司、油田市政资产运营公司四个二级公司。具有市政管理、建筑、园林、供热（冷）市场管理及投资运营资质和经验。

（三）项目规划审批

该项目立项、环评已经办理完成，其他前期手续正在办理中。

2021 年 11 月 6 日东营经济技术开发区管理委员会出具《关于 2022 年供热基础设施建设项目的核准意见》，东开管核准[2021]3 号。

该项目已经完成环境影响登记表备案，备案号：20213705000200000082。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目为东营经济技术开发区 2022 年供热基础设施优化升级项目，详细建设工程包括：（1）为申请采暖的新用户，建设配套市政供热管网约 4000 米。（2）对现有供热设施系统进行全面维护，对集中管理的 90 余处住宅小区内供热设施进行检修，更新改造部分老旧设备、部件，保证居民建筑采暖效果。（3）对集中供热覆盖区域的地热供暖项目进行改造，改造管线约 10000 米接入市政集中供热。

（五）项目建设期限

本项目建设期限为 2022 年 3 月~2022 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）国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）《中华人民共和国预算法》

（3）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）

（4）《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）

（5）《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）

（6）《产业结构调整指导目录》（2019 年本）

（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》

（8）《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》

（9）《东营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

（10）建筑工程，定额标准以《山东省建筑工程消耗量定额》为计算依据，并根据山东省东营市的人工、材料及机械价格水平进行调整，施工取费执行东营市的有关取费标准；

（11）安装工程，定额标准以《山东省安装工程消耗量定额》

为计算依据，采用类似工程概算指标，并根据当地人工、材料及机械价格水平进行调整计算；

（12）其它费用，其他费用包括建设单位管理费、工程监理费、报告编制费、勘察设计费等，按东营市人民政府相关文件规定计算；

（13）预备费用，参照国家计委计算〔1985〕352号文件有关规定，按工程费用和其他费用之和的5%左右计算；

（14）山东省东营市材料预算定额价目表；

（15）国家现行投资估算的有关规定；

（16）项目承办单位提供的有关资料；

（17）同类工程投资情况。

2.估算总额

本项目估算总投资 11000 万元，其中建设投资 10773.20 万元，建设期利息 226.8 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	11,000.00	100%	
一、资本金	5,600.00	50.91%	
自有资金	5,600.00		
二、债务资金	5,400.00	49.09%	
专项债券	5,400.00		
银行借款	0.00		

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供热费收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

经营期 年份	增加采暖面积 (万 m ²)	单价 (元/m ²)	增加收入
2022 年	75	21	1575
2023 年	100	21	2100
2024 年	115	21	2415
2025 年	130	21	2730
2026 年	145	21	3045
2027 年	160	21	3360
2028 年	175	21	3675
2029 年	190	21	3990
2030 年	205	21	4305
2031 年	220	21	4620
2032 年	235	21	4935
2033 年	235	21	4935
2034 年	235	21	4935
2035 年	235	21	4935

2036 年	235	21	4935
2037 年	235	21	4935
2038 年	235	21	4935
2039 年	235	21	4935
2040 年	235	21	4935
2041 年	235	21	4935
合计			81165

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括动力费、人员费用、修理费、折旧摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：经营成本估算表（单位：万元）

年度	原料费	人员费用	修理费	其他费用	管理费	合计
2022 年	1088.70	30.78	0.00	7.88	9.23	1136.59
2023 年	1451.60	30.78	323.20	10.50	9.23	1825.31
2024 年	1669.34	30.78	323.20	12.08	9.23	2044.63
2025 年	1887.08	30.78	323.20	13.65	9.23	2263.94
2026 年	2104.82	30.78	323.20	15.23	9.23	2483.26
2027 年	2322.56	30.78	323.20	16.80	9.23	2702.57
2028 年	2540.30	30.78	323.20	18.38	9.23	2921.89
2029 年	2758.04	30.78	323.20	19.95	9.23	3141.20
2030 年	2975.78	30.78	323.20	21.53	9.23	3360.52
2031 年	3193.52	30.78	323.20	23.10	9.23	3579.83
2032 年	3411.26	30.78	323.20	24.68	9.23	3799.15
2033 年	3411.26	30.78	323.20	24.68	9.23	3799.15
2034 年	3411.26	30.78	323.20	24.68	9.23	3799.15
2035 年	3411.26	30.78	323.20	24.68	9.23	3799.15
2036 年	3411.26	30.78	323.20	24.68	9.23	3,799.15
2037 年	3411.26	30.78	323.20	24.68	9.23	3,799.15
2038 年	3411.26	30.78	323.20	24.68	9.23	3,799.15
2039 年	3411.26	30.78	323.20	24.68	9.23	3,799.15
2040 年	3411.26	30.78	323.20	24.68	9.23	3,799.15
2041 年	3411.26	30.78	323.20	24.68	9.23	3,799.15
合计	45072.18	615.60	6140.73	405.83	184.68	63451.17

成本预测方法说明：

1.固定资产按直线法计提折旧，本项目管道设备等按 25 年计提折旧，残值率取 10%，年折旧费 422.02 万元；

2.燃料、动力费

本项目无新增建筑物和劳动定员，项目建成后不增加燃动力的消耗。

3.工资、福利费

本项目新增劳动人员 6 人，按 14%计提福利费用，年工资及福利费用为 30.78 万元。

4.修理费

按固定资产原值的 3%估算，年费用约为 323.20 万元/年。

5.运营费用

包括办公费、印刷、会议、差旅费等费用，按照工资费用的 30%估算，经营期年均费用约 9.23 万元。

6.其他管理费

本项目其他管理费按营业收入的 0.5%计提，年均费用为 20.29 万元。

7.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：

(1)《关于延续供热企业增值税房产税城镇土地使用税优惠政策的通知》中指出向居民供热取得的采暖费收入，包括供热企业直接向居民收取的、通过其他单位向居民收取的和由单位代居民缴纳的采暖费。免征增值税的采暖费收入，应当按照《中华人民共和国

增值税暂行条例》第十六条的规定单独核算。

(2) 所得税按 25%。

8.利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 5400.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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	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
2022 年		5,400.00		5,400.00	4.20%	226.8	226.8
2023 年	5,400.00	0.00		5,400.00	4.20%	226.8	226.8
2024 年	5,400.00			5,400.00	4.20%	226.8	226.8
2025 年	5,400.00			5,400.00	4.20%	226.8	226.8
2026 年	5,400.00			5,400.00	4.20%	226.8	226.8
2027 年	5,400.00			5,400.00	4.20%	226.8	226.8
2028 年	5,400.00			5,400.00	4.20%	226.8	226.8
2029 年	5,400.00			5,400.00	4.20%	226.8	226.8
2030 年	5,400.00			5,400.00	4.20%	226.8	226.8
2031 年	5,400.00			5,400.00	4.20%	226.8	226.8
2032 年	5,400.00			5,400.00	4.20%	226.8	226.8
2033 年	5,400.00			5,400.00	4.20%	226.8	226.8
2034 年	5,400.00			5,400.00	4.20%	226.8	226.8
2035 年	5,400.00			5,400.00	4.20%	226.8	226.8
2036 年	5,400.00			5,400.00	4.20%	226.8	226.8
2037 年	5,400.00			5,400.00	4.20%	226.8	226.8
2038 年	5,400.00			5,400.00	4.20%	226.8	226.8
2039 年	5,400.00			5,400.00	4.20%	226.8	226.8
2040 年	5,400.00			5,400.00	4.20%	226.8	226.8
2041 年	5,400.00	0.00	5,400.00	0.00	4.20%	226.8	5626.8
合计		5,400.00	5400			4536	9936

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	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	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、收入/成本/税金																				
营业收入	1,575.00	2,100.00	2,415.00	2,730.00	3,045.00	3,360.00	3,675.00	3,990.00	4,305.00	4,620.00	4,935.00	4,935.00	4,935.00	4,935.00	4,935.00	4,935.00	4,935.00	4,935.00	4,935.00	4,935.00
营业成本	1,136.59	1,825.31	2,044.63	2,263.94	2,483.26	2,702.57	2,921.89	3,141.20	3,360.52	3,579.83	3,799.15	3,799.15	3,799.15	3,799.15	3,799.15	3,799.15	3,799.15	3,799.15	3,799.15	3,799.15
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
息税折旧及摊销前利润	438.41	274.69	370.37	466.06	561.74	657.43	753.11	848.80	944.48	1,040.17	1,135.85	1,135.85	1,135.85	1,135.85	1,135.85	1,135.85	1,135.85	1,135.85	1,135.85	1,135.85
二、折旧和摊销																				
总折旧和摊销	0.00	422.02	422.02	422.02	422.02	422.02	422.02	422.02	422.02	422.02	422.02	422.02	422.02	422.02	422.02	422.02	422.02	422.02	422.02	422.02
息税前利润	438.41	-147.33	-51.65	44.04	139.72	235.41	331.09	426.78	522.46	618.15	713.83	713.83	713.83	713.83	713.83	713.83	713.83	713.83	713.83	713.83
三、财务费用																				
利息支出	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80
总财务费用	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80
税前利润	211.61	-374.13	-278.45	-182.76	-87.08	8.61	104.29	199.98	295.66	391.35	487.03	487.03	487.03	487.03	487.03	487.03	487.03	487.03	487.03	487.03
四、所得税																				
所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00	-21.77	2.15	26.07	49.99	73.92	97.84	121.76	121.76	121.76	121.76	121.76	121.76	121.76	121.76	121.76	121.76
五、净利润	211.61	-374.13	-278.45	-182.76	-65.31	6.46	78.22	149.98	221.75	293.51	365.28	365.28	365.28	365.28	365.28	365.28	365.28	365.28	365.28	365.28

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		2022 年	2023 年	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	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金																					
经营活动收入	81165.00	1575.00	2100.00	2415.00	2730.00	3045.00	3360.00	3675.00	3990.00	4305.00	4620.00	4935.00	4935.00	4935.00	4935.00	4935.00	4935.00	4935.00	4935.00	4935.00	4935.00
经营活动支出	63451.17	1136.59	1825.31	2044.63	2263.94	2483.26	2702.57	2921.89	3141.20	3360.52	3579.83	3799.15	3799.15	3799.15	3799.15	3799.15	3799.15	3799.15	3799.15	3799.15	3799.15
支付的各项税费	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动产生的现金净额	17713.83	438.41	274.69	370.37	466.06	561.74	657.43	753.11	848.80	944.48	1040.17	1135.85	1135.85	1135.85	1135.85	1135.85	1135.85	1135.85	1135.85	1135.85	1135.85
二、投资活动产生的现金																					
建设成本支出	10773.20	10773.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资金支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00										
投资活动产生的现金净额	-10773.20	-10773.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金																					
资本金	5600.00	5600.00	0.00																		
专项债券	5400.00	5400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
银行借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金	0.00										0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5400
偿还银行借款本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券利息	4536.00	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80
支付银行借款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00										
融资活动产生的现金净额	1064.00	10773.20	-226.80	-226.80	-226.80	-226.80	-226.80	-226.80	-226.80	-226.80	-226.80	-226.80	-226.80	-226.80	-226.80	-226.80	-226.80	-226.80	-226.80	-226.80	-5626.80
四、期初现金		0.00	438.41	713.10	1083.48	1549.54	2111.28	2768.71	3521.83	4370.63	5315.11	6355.28	7491.13	8626.99	9762.84	10898.70	12034.55	13170.41	14306.26	15442.12	16577.97
期内现金变动	17713.83	438.41	274.69	370.37	466.06	561.74	657.43	753.11	848.80	944.48	1040.17	1135.85	1135.85	1135.85	1135.85	1135.85	1135.85	1135.85	1135.85	1135.85	1135.85
五、期末现金		438.41	713.10	1083.48	1549.54	2111.28	2768.71	3521.83	4370.63	5315.11	6355.28	7491.13	8626.99	9762.84	10898.70	12034.55	13170.41	14306.26	15442.12	16577.97	17713.83

（五）其他需要说明的事项

- 1.本项目申请专项债券 5400 万元，年限 20 年。
- 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

本项目收入主要是供热费收入等，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息前净现金流量为 17,713.83 万元；本项目申请专项债券 5400 万元，本项目本息和共计 9,936.00 万元，本息覆盖率 1.78，具有较强的还款能力，能够满足偿债要求。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目现金流
	本金	利息	本息合计	
专项债券	0.00	9,936.00	9,936.00	
银行借款	0	0.00	0.00	
融资合计	0.00	9,936.00	9,936.00	17,713.83
覆盖倍数	1.78			

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

自然环境与施工条件的风险：项目工程贯穿春夏秋冬四季，雨天是工期滞后的主要因素，对雨天带来的工期滞后，应合理的调整施工作业时间、夜间加班来保证工程的质量和工期节点。夜班作业是施工期间的工作制度，不是突击行为，项目部管理人员坚持现场带班，坚守施工现场。各项工艺、工序严格做好夜间施工记录。夜间作业人比较疲惫，容易出现不安全因素。

施工方风险：施工现场的情况千变万化，若承包单位的施工方案不恰当、计划不周详、管理不完善、解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。因此，在工程投标阶段对组织机构及管理模式进行详细的规划，结合目前流行的、先进的管理模式及组织机构，组织精干、高效、富有创造力及充满活力的专业化管理团队。项目任职的主要管理人员和施工人员均具有丰富的工程施工经验，并均具有类似工程的管理和施工经验。

设计单位与供应商风险：由于原设计有问题需要修改，或由于业主提出了新的要求等原因造成设计图纸质量问题；施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。

工程事故风险：工程事故是在工程施工中指能够对人造成伤亡或对物造成突发性损害的因素。常见工程危险因素有高处坠落、物体打击、起重伤害、坍塌、机械伤害、触电、车辆伤害、中毒和窒息、火灾等。

（二）与项目收益相关的风险

1.经营风险：市场把控不合理，随着市场竞争的加剧以及周边环境的变化。无视回报一味的投入、扩张将可能成为企业发展的绊脚石。成本控制不当，成本是企业产品定价的依据。也是企业资源消耗的载体，成本管控的好坏，直接影响企业的经营效益。

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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

本项目为东营经济技术开发区2022年供热基础设施优化升级项目，详细建设工程包括：（1）为申请采暖的新用户，建设配套市政供热管网约4000米。（2）对现有供热设施系统进行全面维护，对集中管理的90余处住宅小区内供热设施进行检修，更新改造部分老旧设备、部件，保证居民建筑采暖效果。（3）对集中供热覆盖区域的地热供暖项目进行改造，改造管线约10000米接入市政集中供热。

本项目为2022年供热基础设施建设项目，拟以东营市东凯开发建设有限公司为实施主体，申请专项债券资金5400.00万元，年限为20年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

作为现代化城市的文明标志和发展方向，城市集中供热具有显

著的经济效益和社会效益，不仅能为城市提供稳定、可靠的优质热源，而且对于节约能源，改善大气环境，有效利用城市空间等方面都具有重要作用。

（1）本项目建设是深入贯彻落实党的十九大精神、坚持以人民为中心的需要

习近平总书记在十九大报告中指出，经过长期努力，中国特色社会主义进入了新时代，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。集中供热是一项重大民生工程，探索实现集中供热是城市发展的必然要求，是人民日益增长的美好生活需要，是提升城市品位、改善城市环境、提高城市居民工作生活质量的必要条件。供热工作涉及千家万户，与人民群众利益息息相关。供热工作的好坏，取决于人民群众的满意程度，是对政府部门工作能力的检验和评判，关系到党在人民群众心目中的形象和威信，关系到社会的和谐稳定。

党的十九大报告强调，要不断满足人民日益增长的美好生活需要。集中供热工程涉及广大群众的切身利益，是坚持以人民为中心的发展思想、满足市民美好生活需要的民生工程，更是深化落实习近平新时代中国特色社会主义思想、积极践行“不忘初心、牢记使命”主题教育的具体实践。

（2）本项目建设是满足开发区经济和社会发展的需要

城市集中供热系统是城市经济和社会发展的基础设施，其发展水平是城市现代化的标志，发展城市集中供热已经成为我国城市建设的一项基本政策。集中供热对于节约能源、减少污染、节省城建用地起着十分重要的作用。

近年来随着国家投资及建设开发力度的不断加大，社会经济发展迅速。东营经济技术开发区亦在区域经济快速发展的带动下，社会经济及城镇发展得以提速，呈现出前所未有的发展态势。因此，东营经济技术开发区的发展急需树立新的城市形象。随着东营经济技术开发区规模的不断扩大，人口的不断增加，市政基础设施建设对城市发展的影响表现的更加突出。本项目建设作为市政基础设施是重要内容之一，对开发区发展显得尤为重要。

（3）本项目是加快城市现代化建设的有利举措

首先，集中供热设施改造能够显著降低城市能源的消耗与浪费，应对目前我国能源不足的现状。这样以后，城市在现代化建设过程中就能够做好供热调整与优化。其次，供热设施改造也是城市现代化建设的要素之一。经过改造以后，城市就能够不断累积全局管理与改造的经验，从而结合城市各个区域的实际情况来明确城市的未来发展。这样以后，各个城市就能够以集中供热设施改造为切入点，不断提高城市现代化建设的程度。

（4）本项目建设是改善环境质量及生态状况的需要

集中供热系统是现代化城市的基础设施之一，也是衡量城市公用事业水平的一项重要指标。实行集中供热，不仅能给城市提供稳定、可靠、高品位的热源，而且可有效节约能源，减少城市污染，对改善人民生活环境，方便居民日常生活，合理地利用城市有效空间，美化城市，都具有积极的意义，其经济效益、环境效益和社会效益均十分显著。

本项目的实施，对开发区的经济建设再发展起到巨大的推动作用，对促进区域经济的可持续发展和社会稳定、加快开发区招商引

资的步伐、提升城市品位、更好的发挥中心城市的带动作用，建设产业新型的高效示范区、文明富足的和谐开发区、接轨国际的活力开发区，将有着十分重要的意义。

2.项目实施的公益性

（1）带动区域经济发展，提高城市品位，改善投资环境

该工程的建设较大程度的改善了当地的环境和城市状况，完善了城市功能，对进一步发展项目区城市经济起到了应有的保障作用。同时，该工程的修建为改善优化城区的投资环境、加快城市化进程创造了有利条件，城市品位的提高将会对区域经济的发展起到良好的推动和促进作用。

（2）沿线土地增值

该项目的实施，将会较快地拉动项目影响区域的开发建设，带动本地段区域经济的发展，提高地域经济价值，使其土地资源得以充分开发利用，加快可用土地增值速度及功能转换，形成城市骨架，构筑城市发展热线。

（3）对城市发展的影响

项目的实施过程增加了对地区建设材料和劳动力的需求，提高了地区国民生产总值，项目建成后，能提高城市知名度和改善综合环境，促进东营市经济、社会、环境的协调发展。

总之，该项目的建设完成，可有效改善居民生活环境，提升生活质量，也为城市发展和人民生活水平的挑高起到积极作用。同时，该项目的建设使开发区具有了完善的现代化城市基础设施，大大提高了城市的整体形象。

3、项目实施的收益性

本项目运营期的收入来源为供热费收入等。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息前净现金流量为 17,713.83 万元；本项目申请专项债券 5400 万元，本项目本息和共计 9,936.00 万元，本息覆盖率 1.78，具有较强的还款能力，能够满足偿债要求。

4、项目投资合规性

筹资合规性：（1）资金来源渠道是否符合相关规定；（2）资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全；（3）资金筹措是否体现权责对等，财权和事权是否匹配。

财政投入能力：（1）各级财政资金配套方式和承受能力是否科学合理；（2）各级财政部门和其他部门是否有类似项目资金重复投入；（3）财政资金支持方式是否科学合理。

筹资风险可控性：（1）对筹资风险认识是否全面；（2）是否针对预期风险设定应对措施；（3）应对措施是否可行、有效。

财政投入可行性：（1）财政支持方式是否合理；（2）是否符合预算法、政府债务管理等相关规定；（3）筹资规模是否合理。

资金分配合理性：（1）资金分配依据是否合理，是否具有或符合相关政策、测算标准或定额标准；（2）资金分配结果是否与政策目标、政策内容相匹配。

投资情况合规性：本项目总投资为 11000 万元，项目来源为项目建设单位自筹 5600 万元，自有资金占项目总投资的 50.91%，大于国家规定的建设项目资本金不得小于 20%的规定，符合政策要求。

5、项目成熟度

项目正在办理中。

6.项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措遵循投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能，发行专项债券从社会筹资的原则。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

根据建设单位收入来源情况汇报拟通过在建设期公司可获得的收入，收入的测算根据类似项目、东营市当地的实际收费价格进行测算，成本预测按照近期运营数据及日常管理人员等进行测算，预测基本合理。

8.债券资金需求合理性

本项目总投资为 11000 万元，项目来源为项目建设单位自筹 5600 万元，拟申请政府专项债券 5400 万元，自有资金占项目总投资的 50.91%。根据《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知（国发〔2019〕26 号）》，项目最低资本金比例为 20%，本项目资本金比例 50.91%，符合国务院对资本金的规定，且融资中的专项债券专项用于项目建设，符合专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目偿债计划可行性强。根据本项目资金测算平衡情况，（1）期末累计现金结存额大于零；（2）专项债券资金当年可使用完毕；（3）现金流与专项债券期限相匹配。

项目偿债风险可能存在以下三点：（1）投资风险：因投资测算不准确，估算投资不能完成项目的建设风险，影响项目投入使用时间，不能实现预期收益。（2）经营风险：若项目投入运营后的收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，

实际支出增加也降低偿债能力。（3）资金风险：本项目资金为上级资金和地方资金配套，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

在本专项债券存续期内，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影响，进而影响项目综合投资收益的平衡。

为控制项目融资平衡风险，需合理安排债券发行金额和债券期限，按照医院资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

综上所述，本项目偿债计划可行。

10、绩效目标

本项目处于项目建设前期，绩效目标以项目建设进展及项目建成投产后预期还款收益测算作为绩效目标确定，目标即考虑了项目建设的进度及必要条件，也考虑了项目建成投产后还款资金来源需满足专项债券资金还款来源，同时，也根据项目具有公益性的特点确定了项目的社会满意度，绩效目标合理。

目标明确性一般。该项目与建设目标相关性较强，绩效目标与项目资金及使用方向较匹配。但评估认为，产出指标中的数量指标和成本指标不够全面，未能充分反映出该项目实施的全部产出。

目标合理性一般。该项目所设定的绩效目标与项目主要工作内容较相关，能够依据绩效目标设置项目绩效指标，但评估认为，绩

效指标设置不够细化、量化，描述较笼统，多为定性描述，缺少部分量化指标，可考核性一般。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项
无。

表 9 项目事前绩效评估评分指标体系表

序号	一级指标	分值	二级指标	分值	评价要点	分析	得分
1	项目实施的必要性、公益性、收益性	15	项目实施的必要性	5	政策策相关性：是否与国家政策和规划相关；是否与我省行业发展规划相关。职能相关性：是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关。需求相关性：是否具有现实需求,需求是否迫切;是否有确定的服务对象或受益对象；是否有明显的经济、社会、生态效益和可持续影响。财政投入相关性：是否属于财政资金支持范围。	因此，本项目的建设内容符合产业政策的要求，符合国家、山东省、东营市“十四五”规划。项目的建设有利于建设和谐社会，对提高东营市的经济地位和综合竞争能力、加速推进东营现代化进程具有重要的战略意义，具有较好的经济效益、社会效益。	5
2			项目实施的公益性	5	专项债务收入是否用于公益性资本支出,项目实施是否为社会公共利益服务、不以盈利为目的，是否注重社会、区域发展长期利益。	因此，本项目专项债务收入不用于公益性资本支出,项目实施是为社会公共利益服务、以盈利为目的，注重社会、区域发展长期利益。	5
3			项目实施的收	5	项目的实施是否具有明	本项目的实施具有明确的收益渠道，项目运营期的收入来源为	5

			益性		确的收益渠道。	主要来源于供热费收入等收入。	
4	项目建设 投资合规 性与项目 成熟度	16	项目建设投资 合规性	8	项目前期可研以及可研 批复是否落地。	正在办理立项。	6
5			项目成熟度	8	项目建设用地、建设规 划、初设、环评等手续 是否落地。	正在办理立项。	6
6	项目资金 来源和到 位可行性	8	项目资金来源 和到位可行性	8	项目资金来源渠道、性 质、额度是否明确；资 金到位可能性。	本项目总投资为 11000 万元，项目来源为项目建设单位自筹 5600 万元，拟申请政府专项债券 5400 万元，自有资金占项目总投资的 50.91%。根据《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知（国发〔2019〕26 号）》，项目最低资本金比例为 20%，本项目资本金比例 50.91%，符合国务院对资本金的规定，且融资中的专项债券专项用于项目建设，符合专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。	8
7	项目收 入、成本、 收益预测 合理性	10	项目收入、成 本、收益预测合 理性	10	是否对项目收入来源、 投入成本和项目收益进 行充分论证，预测结果 是否合理。	本次评估已对项目收入来源、投入成本和项目收益进行充分论证，预测结果合理。项目投入较合理，且成本控制情况较好，经济合理性有待提高。	10
8	债券资金 需求合理 性	10	债券资金需求 合理性	10	债券项目是否投向正 确，预算测算是否合理。	本项目总投资为 11000 万元，项目来源为项目建设单位自筹 5600 万元，拟申请政府专项债券 5400 万元，自有资金占项目总投资的 50.91%。根据《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知（国发〔2019〕26 号）》，项目最低资本金比例为 20%，本项目资本金比例 50.91%，符合国务院对资本金的规定，且融资中的专项债券专项用于项目建设，符合专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。	10

9	项目偿债计划可行性和偿债风险点	20	项目偿债计划可行性	10	是否具有项目偿债计划，偿债计划是否切实可行。	本项目偿债收益来源为公用设施使用等收入，收入来源可靠，偿债计划可行。	10
10			项目偿债风险点	10	是否对项目偿债风险点认识全面；针对偿债风险点是否具有相应的应对措施。	本项目的偿债风险主要有：一是项目建成后不能按计划出租风险；二是资金挪用风险；三是未按计划续发风险。针对上述风险，一是在项目建设过程中就开展前期的招商招租工作,确定项目承租意向企业，并与意向企业签订租赁意向协议，在项目建成后即可有商家入驻形成收入；二是通过提前招商、招租，为商家提供局部定制化的建设，提升客户满意度的同时提高出租效率；三是强化还款资金管理，规范还款准备金的管理，为强化管理，还款准备资金实行专户存储管理，还款准备金仅能用于归还债券的本金和利息，不得用于其他固定资产投资、归还其他项目债务等与项目还款准备不相符的用途；四是还款准备金也可通过与开户银行采取定期存款、协定存款等提高收益的保本型存款产品实现存款收益的增加，降低项目财务成本。五是在首次到期前，在可续发的情况下应提前做好续发准备，如出现未能按计划续发的情况，项目单位应主动承担还款责任。同时项目单位可通过争取财政补助、市场化融资等方式获得资金，确保债券的按期还款。筹资风险应对措施等方面存在不足。	9
11	绩效目标合理性	6	绩效目标明确性	6	绩效目标是否明确;是否与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相符;是否有确定受益对象;绩效目标和指标设置是否与项目相关。	本项目处于项目建设期，绩效目标以项目建设进展及项目建成投产后预期还款收益测算作为绩效目标确定，目标即考虑了项目建设的进度及必要条件，也考虑了项目建成投产后还款资金来源需满足专项债券资金还款来源，同时，也根据项目具有公益性的特点确定了项目的社会满意度，绩效目标合理。但是绩效目标细化、产出指标中的数量指标和成本指标不够全面。	5

12	项目实施 计划可行性	15	实施内容明确性	5	项目内容是否明确、具体,与绩效目标是否匹配。	本项目建设内容明确,收入来源与绩效目标一致。	5
13			实施计划可行性	6	计划是否科学、合理、可行,是否经过充分论证;与项目相关的技术是否完整先进、可行、合理;项目组织、进度安排是否合理;与项目有关的基础设施条件是否有效保障。	本项目建设内容、设计方案符合相关标准规定,成立单独项目推进部门,合理进行施工安排,项目区地理位置优越,周边基础设施条件供应有保障。	6
14			过程控制有效性	4	项目组织机构是否健全、职责分工是否明确,业务管理制度技术规程标准是否健全、完善;是否有相应的保障措施:项目执行过程是否设立控制措施、有无不确定因素和风险。	本项目组织机构健全,职责分工明确,业务管理制度技术规程标准健全、完善,有相应的保障措施,在项目实施过程中,项目管理办公室根据建设管理程序和项目下拨资金,同时项目实施单位在资金管理上也实行专户储存、专项管理、专款专用,设置独立财务帐簿和帐台,确定项目投资方向不变,项目按计划有序有效地完成。严格控制财务风险。	4
15	合计	100		100			94

（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 17,713.83 万元；本项目申请专项债券 5400 万元，本项目本息和共计 9,936.00 万元，本息覆盖率 1.78，具有较强的还款能力，能够满足偿债要求；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。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。

建议予以支持。