2022年山东省东营市利津县
医药健康产业园及基础设施配套项目

专项债券项目实施方案

东营津卓城市建设投资集团有限公司

2021年10月

一、项目基本情况

（一）项目名称

医药健康产业园及基础设施配套项目

（二）项目单位

东营津卓城市建设投资集团有限公司

（三）项目规划审批

2021 年 2 月 9 日，东营市利津县行政审批服务局出具的立项批复：2102-370522-04-01-319401。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目位于山东省东营市利津县永莘路以北、津五路以西、宫家干渠以东，占地 220 亩，分两期建设，其中一期建设综合实验楼、标准化厂房以及配套附属设施，用地面积 134.8 亩；二期建设标准厂房、质检楼以及配套附属设施，用地面积 85.2 亩。

其中项目一期总建筑面积 113807.59 平方米，主要建设 5 层综合实验楼 1、综合实验楼 2，建筑面积 13656.52 平方米；3 层标准车间 1、2、3、4、5、6，建筑面积 71163.27 平方米；4 层质检车间（带连廊）a、b、c、d，建筑面积 23830.70 平方米；3 层丙类库房 1、2，建筑面积 5188.14 平方米;2 层动力车间,建筑面积 4301.60 平方米；1 层门卫，建筑面积 71.10 平方米；1 层甲类库，建筑面积 364.06 平方米；-1 层污水处理及其水池等配套附属设施。

本项目建设属于国家《产业结构调整指导目录（2019 年）》第一大类鼓励类，“第四十二，其他服务业第 5 条，开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”，符合国家产业政策。

（五）项目建设期限

本项目建设期32个月（2021年5月-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

项目建设投资根据建筑设计方案以及山东省建筑工程预算相关定额及取费标准进行估算。

（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）建筑工程，以国家建材局《建材工业土建工程概算定额》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；

（3）设备购置，按现在的设备出厂价或报价资料进行估算，并计算设备运杂费（主要为食堂所用设备）；

（4）安装工程，根据行业标准及类似工程概算指标，并根据当地人工、材料及机械价格水平进行调整计算；

（5）其它费用，按东营市的相关取费标准估算；

（6）项目承办单位提供的有关资料；

（7）同类工程投资情况；

（8）新的有关财务制度和会计制度。

2.估算总额

项目总投资额为66000.00万元，其中工程费用56866.06万元，工程建设其他费用3225.37 万元，预备费3004.57万元，建设期利息2904.00万元。

（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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

2. 资金来源

根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号文件）规定，最低资本金比例为20%。综合考虑本项目给投资方带来的效益，本次资本金比例为51.52%，即项目资本金34,000.00万元，专项债券融资32,000.00万元，其中专项债券前期已发行6,000.00万元,本期发行13,800.00万元,预计2022年上半年继续发行12,200.00万元。具体情况如下:

金额单位：人民币万元

资本金		专项债券				
金额	占比（%）	金额	占比（%）	其中		
				前期发行	本期发行	后期发行
34,000.00	51.52	32,000.00	48.48	6,000.00	13,800.00	12,200.00

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目现金流入主要为厂房租赁收入、物业费收入、广告牌收入和停车费收入。

1.厂房租赁收入

项目建成运营后，所有场地用于出租，根据建设单位提供的有关资料，结合城市消费水平和项目所处地理位置，参照东营市工业

地产用房情况，确定项目营业收入。

本项目可租赁厂房建筑面积约18.6万㎡,市场价0.8元/㎡/天，出租率为90%，正常年可获营业收入4888.08万元。

2.物业费

物业费，租赁建筑面积18.6万㎡，出租率为90%，市场价1.55元/㎡/月，正常年可获营业收入311.36万元。

3.广告牌收入

本项目计划安置大型广告牌数量为100个，按照当前我市此类广告牌现价2.50万元/个计算，正常年收入为250.00万元。

4.停车费收入

本项目规划停车2处，可停200辆，具体收费标准及收费参照东营市发展和改革委员会2020年6月11日发布的《关于征求继续执行东营胜利机场现行收费标准意见建议的公告》，结合项目实际运行情况最终确定，每日每车位最高收费25元/辆计算，正常年收入为182.5万元。

以上参考《医药健康产业园及基础设施配套项目可行性研究报告》的数据，出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下浮5%进行项目现金流入测算。本项目现金流入如下:

金额单位：人民币万元

年份	厂房租赁收入	物业费收入	广告牌收入	停车费收入	合计
2021年	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-
2024年	4,643.68	295.79	237.50	173.38	5,350.35
2025年	4,643.68	295.79	237.50	173.38	5,350.35
2026年	4,643.68	295.79	237.50	173.38	5,350.35
2027年	4,643.68	295.79	237.50	173.38	5,350.35
2028年	4,643.68	295.79	237.50	173.38	5,350.35
2029年	4,643.68	295.79	237.50	173.38	5,350.35

2030 年	4,643.68	295.79	237.50	173.38	5,350.35
2031 年	4,643.68	295.79	237.50	173.38	5,350.35
2032 年	4,643.68	295.79	237.50	173.38	5,350.35
2033 年	4,643.68	295.79	237.50	173.38	5,350.35
2034 年	4,643.68	295.79	237.50	173.38	5,350.35
2035 年	4,643.68	295.79	237.50	173.38	5,350.35
2036 年	4,643.68	295.79	237.50	173.38	5,350.35
2037 年	4,643.68	295.79	237.50	173.38	5,350.35
2038 年	4,643.68	295.79	237.50	173.38	5,350.35
2039 年	4,643.68	295.79	237.50	173.38	5,350.35
2040 年	4,643.68	295.79	237.50	173.38	5,350.35
2041 年	4,643.68	295.79	237.50	173.38	5,350.35
合计	83,586.24	5,324.22	4,275.00	3,120.84	96,306.30

（二）运营成本预测

项目运营成本主要包括燃料及动力费、工资福利费、修理费用、营业费用、管理费用等。

1.燃料及动力费

本项目电单价为 0.75 元/kWh，水单价 3.5 元/m^3，项目年用燃料及动力费用为 44.58 万元。

2.工资福利费

本项目约需固定员工 14 人，其中管理人员 4 人，工作人员 10 人，人均工资分别为 10 万元/年、6 万元/年计算，福利费按工资总额的 14%计，年工资及福利为 114 万元。

3.修理费

该项目维修维护费用按营业收入的 2%计，项目年修理费为 127.24 万元。

5.营业费用

该项目营业费用按营业收入的 0.5%计取,项目年营业费用 31.81 万元。

6.管理费用

该项目管理费用按工资总额的 50%计取，项目年管理费用 57 万元。

以上参考《医药健康产业园及基础设施配套项目可行性研究报告》的数据。根据国家年度统计公报，2018 年、2019 年、2020 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.1%、2.9%、2.5%，三年平均涨幅为 2.5%。基于谨慎性原则，项目运营期内以上各项费用均在上年度基础上上涨 3%进行预测，本项目运营成本现金流出如下:

金额单位：人民币万元

年份	动力费	人员费用	修理费	其他营业费用	管理费	合计
2021 年	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	44.58	114.00	127.24	31.81	57.00	374.63
2025 年	45.92	117.42	131.06	32.76	58.71	385.87
2026 年	47.30	120.94	134.99	33.74	60.47	397.44
2027 年	48.72	124.57	139.04	34.75	62.28	409.36
2028 年	50.18	128.31	143.21	35.79	64.15	421.64
2029 年	51.69	132.16	147.51	36.86	66.07	434.29
2030 年	53.24	136.12	151.94	37.97	68.05	447.32
2031 年	54.84	140.20	156.50	39.11	70.09	460.74
2032 年	56.49	144.41	161.20	40.28	72.19	474.57
2033 年	58.18	148.74	166.04	41.49	74.36	488.81
2034 年	59.93	153.20	171.02	42.73	76.59	503.47
2035 年	61.73	157.80	176.15	44.01	78.89	518.58
2036 年	63.58	162.53	181.43	45.33	81.26	534.13
2037 年	65.49	167.41	186.87	46.69	83.70	550.16
2038 年	67.45	172.43	192.48	48.09	86.21	566.66
2039 年	69.47	177.60	198.25	49.53	88.80	583.65
2040 年	71.55	182.93	204.20	51.02	91.46	601.16
2041 年	73.70	188.42	210.33	52.55	94.20	619.20
合计	1,044.04	2,669.19	2,979.46	744.51	1,334.48	8,771.68

7、项目税费

按厂房租赁收入、广告牌收入和停车费收入的增值税税率 9%、

物业费收入的增值税税率 6%、燃料及动力费、修理费和其他费用的增值税税率 13%预测应交增值税；按城建税税率 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%预测税金及附加；按出租房产的房产税税率 12%预测房产税；按所得税税率 25%预测企业所得税。

本项目债券存续期内税费如下：

金额单位：人民币万元

年份	所得税	增值税	税金及附加	房产税	合计
2021 年	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-
2024 年	84.22	404.11	40.41	511.23	1,039.97
2025 年	81.66	403.21	40.32	511.23	1,036.42
2026 年	79.02	402.28	40.23	511.23	1,032.76
2027 年	76.30	401.33	40.13	511.23	1,028.99
2028 年	73.50	400.34	40.03	511.23	1,025.10
2029 年	70.62	399.33	39.93	511.23	1,021.11
2030 年	67.65	398.29	39.83	511.23	1,017.00
2031 年	64.59	397.21	39.72	511.23	1,012.75
2032 年	109.58	396.11	39.61	511.23	1,056.53
2033 年	106.34	394.97	39.50	511.23	1,052.04
2034 年	103.00	393.79	39.38	511.23	1,047.40
2035 年	99.55	392.58	39.26	511.23	1,042.62
2036 年	96.01	391.34	39.13	511.23	1,037.71
2037 年	92.35	390.06	39.01	511.23	1,032.65
2038 年	88.59	388.74	38.87	511.23	1,027.43
2039 年	84.71	387.38	38.74	511.23	1,022.06
2040 年	80.72	385.98	38.60	511.23	1,016.53
2041 年	76.61	384.53	38.45	511.23	1,010.82
合计	1,535.02	7,111.58	711.15	9,202.14	18,559.89

8、利息支出

2021 年 10 月份已发行 10 年期专项债券 6,000.00 万元,年利率为 3.21%。假定本期及后期专项债券年利率为 4.2%，发行期限为 20 年，还本付息方式为每半年支付一次利息，最后一期利息随本金一起支付。还本付息计划如下表：

金额单位：人民币万元

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
2021 年	-	6,000.00	0.00	6,000.00	0.00	0.00
2022 年	6,000.00	26,000.00	0.00	32,000.00	738.60	738.60
2023 年	32,000.00	0.00	0.00	32,000.00	1,284.60	1,284.60
2024 年	32,000.00	0.00	0.00	32,000.00	1,284.60	1,284.60
2025 年	32,000.00	0.00	0.00	32,000.00	1,284.60	1,284.60
2026 年	32,000.00	0.00	0.00	32,000.00	1,284.60	1,284.60
2027 年	32,000.00	0.00	0.00	32,000.00	1,284.60	1,284.60
2028 年	32,000.00	0.00	0.00	32,000.00	1,284.60	1,284.60
2029 年	32,000.00	0.00	0.00	32,000.00	1,284.60	1,284.60
2030 年	32,000.00	0.00	0.00	32,000.00	1,284.60	1,284.60
2031 年	32,000.00	0.00	6,000.00	26,000.00	1,284.60	7,284.60
2032 年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	1,092.00	1,092.00
2033 年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	1,092.00	1,092.00
2034 年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	1,092.00	1,092.00
2035 年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	1,092.00	1,092.00
2036 年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	1,092.00	1,092.00
2037 年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	1,092.00	1,092.00
2038 年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	1,092.00	1,092.00
2039 年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	1,092.00	1,092.00
2040 年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	1,092.00	1,092.00
2041 年	26,000.00	0.00	0.00	26,000.00	1,092.00	1,092.00
2042 年	26,000.00	0.00	26,000.00	0.00	546.00	26,546.00
合计	-	32,000.00	32,000.00	-	23,766.00	55,766.00

（三）项目净现金流量

经营期现金流入 96,306.30 万元，扣除相关运营成本现金流出 8,771.68 万元、税费现金流出 18,559.89 万元，项目净现金流量为 68,974.73 万元。具体如下：

金额单位：人民币万元

年份	现金流入	运营成本现金流出	税费现金流出	净现金流量
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-
2024 年	5,350.35	374.63	1,039.97	3,935.75
2025 年	5,350.35	385.87	1,036.42	3,928.06
2026 年	5,350.35	397.44	1,032.76	3,920.15
2027 年	5,350.35	409.36	1,028.99	3,912.00

2028 年	5,350.35	421.64	1,025.10	3,903.61
2029 年	5,350.35	434.29	1,021.11	3,894.95
2030 年	5,350.35	447.32	1,017.00	3,886.03
2031 年	5,350.35	460.74	1,012.75	3,876.86
2032 年	5,350.35	474.57	1,056.53	3,819.25
2033 年	5,350.35	488.81	1,052.04	3,809.50
2034 年	5,350.35	503.47	1,047.40	3,799.48
2035 年	5,350.35	518.58	1,042.62	3,789.15
2036 年	5,350.35	534.13	1,037.71	3,778.51
2037 年	5,350.35	550.16	1,032.65	3,767.54
2038 年	5,350.35	566.66	1,027.43	3,756.26
2039 年	5,350.35	583.65	1,022.06	3,744.64
2040 年	5,350.35	601.16	1,016.53	3,732.66
2041 年	5,350.35	619.20	1,010.82	3,720.33
合计	96,306.30	8,771.68	18,559.89	68,974.73

（四）项目现金流分析表

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金 68,974.73 万元，对应本项目融资到期本息总计 55,766.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24，项目偿债能力较强。现金流分析测算表如下：

金额单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
现金流入	-	-	-	-	-	-
资本金流入	22,000.00	-	12,000.00	-	-	-
债券资金流入	6,000.00	26,000.00	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	5,350.35	5,350.35	5,350.35
现金流入总额	28,000.00	26,000.00	12,000.00	5,350.35	5,350.35	5,350.35
现金流出	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	28,000.00	25,261.40	10,715.40	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	1,414.60	1,422.29	1,430.20
债券还本付息	-	738.60	1,284.60	1,284.60	1,284.60	1,284.60
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	28,000.00	26,000.00	12,000.00	2,699.20	2,706.89	2,714.80
现金净流量	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	0.00	0.00	0.00	2,651.15	2,643.46	2,635.55

期末项目累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	2,651.15	5,294.61	7,930.16

（续表）

现金流模拟测算表	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入	-	-	-	-	-	-
资本金流入	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	5,350.35	5,350.35	5,350.35	5,350.35	5,350.35	5,350.35
现金流入总额	5,350.35	5,350.35	5,350.35	5,350.35	5,350.35	5,350.35
现金流出	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	
运营期现金流出	1,438.35	1,446.74	1,455.40	1,464.32	1,473.49	1,531.10
债券还本付息	1,284.60	1,284.60	1,284.60	1,284.60	7,284.60	1,092.00
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	2,722.95	2,731.34	2,740.00	2,748.92	8,758.09	2,623.10
现金净流量	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	2,627.40	2,619.01	2,610.35	2,601.43	-3,407.74	2,727.25
期末项目累计现金结存额	10,557.56	13,176.57	15,786.92	18,388.35	14,980.61	17,707.86

（续表）

现金流模拟测算表	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
现金流入	-	-	-	-	-	-
资本金流入	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	5,350.35	5,350.35	5,350.35	5,350.35	5,350.35	5,350.35
现金流入总额	5,350.35	5,350.35	5,350.35	5,350.35	5,350.35	5,350.35
现金流出	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,540.85	1,550.87	1,561.20	1,571.84	1,582.81	1,594.09
债券还本付息	1,092.00	1,092.00	1,092.00	1,092.00	1,092.00	1,092.00
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	2,632.85	2,642.87	2,653.20	2,663.84	2,674.81	2,686.09
现金净流量	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	2,717.50	2,707.48	2,697.15	2,686.51	2,675.54	2,664.26
期末项目累计现金结存额	20,425.36	23,132.84	25,829.99	28,516.50	31,192.04	33,856.30

（续表）

现金流模拟测算表	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
现金流入	-	-	-	-	-
资本金流入	-	-	-	-	34,000.00
债券资金流入	-	-	-	-	32,000.00
其他融资资金流入	-	-	-	-	0.00
运营期现金流入	5,350.35	5,350.35	5,350.35	0.00	96,306.30

现金流入总额	5,350.35	5,350.35	5,350.35	0.00	162,306.30
现金流出	-	-	-	-	0.00
建设期资金流出	-	-	-	-	63,976.80
运营期现金流出	1,605.71	1,617.69	1,630.02	0.00	27,331.57
债券还本付息	1,092.00	1,092.00	1,092.00	26,546.00	55,766.00
其他融资还本付息	-	-	-	-	-
现金流出总额	2,697.71	2,709.69	2,722.02	26,546.00	147,074.37
现金净流量	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	2,652.64	2,640.66	2,628.33	-26,546.00	15,231.93
期末项目累计现金结存额	36,508.94	39,149.60	41,777.93	15,231.93	

（五）其他需要说明的事项

1.本项目2022年申请专项债金额26000.00万元，贷款年限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

本项目收入主要是厂房租赁收入、物业费收入、广告牌收入和停车费收入，项目建设资金包含项目资本金及专项债券资金。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经营活动净现金流量为68,974.73万元，专项债券本息合计为55,766.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.24。

金额单位：人民币万元

融资类型	拟融资额度	净现金流入测算	债券/其他融资本息测算	本息覆盖倍数
专项债券	32,000.00	68,974.73	55,766.00	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

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息时间、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

概述项目主管部门、实施单位、申请专项债券资金规模及年限等情况

医药健康产业园及基础设施配套项目，实施单位为东营津卓城市建设投资集团有限公司，本次拟申请专项债券26000万元用于医药健康产业园及基础设施配套项目建设，年限为20年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）是中小企业，特别是小型企业和创业型企业发展的需要

在中小企业的创业初期，资金是制约其生存与发展的关键因素，如何利用好有限的资金，集中研发产品与拓展市场是中小企业面临的最大挑战之一，而租赁工业园区标准化厂房将成为缓解其资金瓶颈问题的重要途径。从目前已上和拟上创业板的公司来看，其中有很大一部分企业都是通过租赁园区标准化厂房进行生产经营的，由此可见标准厂房建设的重要性。

另外，企业就是在资本充足的情况下自建厂区，从建设到投产至少需要 1-2 年的时间，这对一般企业来讲，并不利于产品市场的抢先占有。由此，标准厂房的建设及租赁是促进中小企业发展的需要与客观要求。

（2）是承接产业转移的需要

由于内地土地、劳动力资源及成本相对沿海发达地区较为低廉，因此，发达地区企业纷纷内迁。在相当一段时间内，在我国政策的引领下，沿海产业梯度转移及发展将成为我国工业发展的重要内容，这给内地工业园区发展带来了良好的机遇，也对园区平台建设提出了更高要求。标准化厂房的建设将为承接企业提供快速、便捷的落地条件，有利于保持企业在产品转移投资地连续性和市场拓展的延续性。

因此，标准化厂房的建设是承接沿海产业梯度转移的必然要求。

（3）是大力发展产业集群，优化规划园区功能布局的需要

目前，国内很多省、市级工业园由于缺乏科学规划和合理布局，致使引进的中小企业布局散乱、不能形成集聚、协同效应，削弱了园区企业的竞争力。医药健康产业园区标准化厂房是按“产业集群、企业集聚、土地集约”的总体要求和“统一规划、统一设计、集中配套、分块实施”的开发建设原则，在符合土地利用总体规划、工业园区规划和规划环境影响评价的前提下，结合经济和产业特色进行科学规划和合理布局。项目的实施，可以避免单独引进中小企业而造成的零星布局和散、乱现象的存在，真正形成企业协同效应和产业集聚效应，增强园区企业的竞争力，优化园区的结构布局，提升园区的承载能力。

（4）是集约节约用地的需要

目前，“用地难”是困扰各地经济发展的一大难题。虽然全国农用地转建设用地已经解冻，但从国土资源部关于发布和实施《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号)、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31 号)、《国务院促进节约集约用地的通知》、《工业项目建设用地控制指标的通知》(国土资发[2008]24 号)、《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发[2009]56 号)这一系列的发文可知，国家采取日益严格的措施对土地供给和投资加以调控，并从产业导向、投资密度、用地规模和投入产出率等方面对用地项目实行严格控制，同时指出要在开发区全面推行标准厂房建设，努力提高土地

利用率和建筑容积率。如何在加快发展的同时，实现土地集约利用，已经成为经济发展的主要问题。从东营等地的具体实践来看，入驻标准厂房项目比单独建设可节约土地资源50%。建设标准厂房，向“空间要土地”，显然是有效利用土地最为可行的办法之一，同时也必将成为今后经济发展的一种模式。

综上所述，本项目的建设符合国家政策，符合利津县医药健康产业的总体发展规划，地理位置优越，交通便利，有利于促进黄蓝战略目标的实现，有利于促进医药健康产业园及基础设施配套项目的建设，从而引领东营经济发展。因此，本项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，以推进供给侧结构性改革为主线，以技术创新为引领，以新技术、新产业、新业态、新模式为核心，以知识、技术、信息、数据等新生产要素为支撑，按照全域统筹、合理布局、因地制宜、各有侧重的思路，培育特色鲜明、产业引领、绿色生态、美丽宜居的医药健康产业园，立足新旧动能转换重大工程，把握好医药健康产业园投资方向，打好实体经济、金融发展、对外开放、海洋经济等“优势牌”，发挥市场主体作用，建设医药健康产业园健康发展之路，促进经济转型升级，推动新型城镇化和产业园区建设，为率先科学发展，实现蓝色跨越，加快建设宜居幸福创新型国际城市提供战略支撑。

3、项目实施的收益性

本项目收入主要是厂房租赁收入、物业费收入、广告牌收入和停车费收入，项目建设资金包含项目资本金及专项债券资金。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经营活动净现金流量为68,974.73万元，融资本息合计为55,766.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.24。

综上所述，该项目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、项目建设投资合规性

筹资合规性：（1）该项目资金来源渠道为建设单位自有资金和专项债券，符合相关规定；（2）资金筹措程序科学规范，论证资料齐全；（3）资金筹措体现了权责对等，财权和事权匹配。

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

筹资风险可控性：（1）对筹资风险认识全面；（2）有针对预期风险设定应对的措施；（3）应对措施可行、有效。

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

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

5、项目成熟度

项目立项已完成，项目批复：2102-370522-04-01-319401。

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营业收入等，收入的测算根据类似项目、利津县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66000.00万元，项目资本金34,000.00万元，专项债券融资32,000.00万元。其中专项债券前期已发行6,000.00万元，本期发行13,800.00万元，预计2022年上半年继续发行12,200.00万元。根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号文件）规定，最低资本金比例为20%。综合考虑本项目给投资方带来的效益，本次资本金比例为51.52%，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利津县基础设施项目，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建设的风险，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。

综上所述，本项目偿债计划可行。

10、绩效目标合理性

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。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

医药健康产业园及基础设施配套项目经营活动净现金流量为68,974.73万元，项目融资本息合计55,766.00万元，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。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。