

2022 年山东省东营市垦利开发区
《垦利开发区生态工业园区提升项目》

专项债券项目实施方案



一、项目基本情况

（一）项目名称

垦利开发区生态工业园区提升项目

（二）项目单位

单位名称：山东瑞兴资产运营有限公司

建设单位简介：

山东瑞兴资产运营有限公司于 2019 年 11 月 19 日成立，为垦利经济开发区管理委员会下设国有公司，注册地址位于山东省东营市垦利区广兴路 277 号 407 室。公司注册资本金 2 亿元。经营范围包括国有资产运营、管理、租赁、抵押、置换；市政基础设施开发运营；房地产开发；公用事业及基础产业的开发建设及运营管理；土地开发管理、租赁；社区建设服务；基金发起设立；产教融合发展运作、招商引资项目联动、中小微企业发展运作；科技研发、科技信息咨询服务、科技创新服务平台建设与管理；创业空间服务、园区建设运营、产业项目孵化；知识产权服务、供应链管理服务、商务代理代办服务、项目及技术引进；物业管理服务。

（三）项目规划审批

该项目已于 2021 年 10 月 27 日取得山东省建设项目备案证明（2110-370505-04-01-678732）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目建设标准厂房面积 1.5 万平方米，提升园区配套给水管线、热力管线共 20 千米，修复辖区供气及供电线路 10 千米；配套安保设施；新建、修复排水管线 30 千米；新建、修复道路 20 千米。

（五）项目建设期限

本项目建设期 48 个月，预计工期为 2022 年 01 月至 2025 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）《国家发展改革委关于发布项目申请报告通用文本的通知》；

（3）建设项目经济评价案例（建设部标准定额研究所编著）；

（4）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；

（5）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；

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

（7）预备费用，参照国家计委计算[1985]352 号文件有关规定计算；

（8）山东省东营市材料预算定额价目表；

（9）国家现行投资估算的有关规定；

（10）项目承办单位提供的有关资料；

(11) 同类工程投资情况。

(12) 项目《可行性研究报告》。

2、估算总额

本项目总投资 50000.00 万元，其中工程费用为 37768.50 万元，工程建设其他费用 3883.14 万元，预备费用 4165.16 万元，建设期利息 4183.20 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：

该项目估算总投资50000.00万元，其中25100.00万元由山东瑞兴资产运营有限公司自筹解决，24900.00万元申请地方政府专项债券解决。本次发行地方政府专项债券金额为6800.00万元，剩余地方政府专项债券18100.00万元计划于2022年全部发行完成。

自有资金占总投资的比例为50.20%，所占比例符合国发〔2015〕51号文《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》的要求。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	50000.00	100%	
一、资本金	25100.00	50.20%	
自有资金	25100.00		
二、债务资金	24900.00	49.80%	
专项债券	24900.00		
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产业园区租赁收入、物业管理收入、广告收入、停车场收入、城市基础设施配套收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入计算表

序号	项目名称	单位	年产量	销售单价	营业收入
				(元)	(万元)
1	标准厂房租赁	平方米	15000	0.56 元/m ² ·天	306.60
2	物业管理收入	平方米	15000	182 元/m ² ·年	273.00
3	广告收入	个	300	3.2 万元/年	1120.00
4	停车场收入	次	3000	10 元/次·天	1095.00
5	城市基础设施配套收费				2550.00
	1、综合配套费	平方米	150000	90 元/m ²	1350.00
	2、专项配套费	平方米	150000	80 元/m ²	1200.00
合计					5344.60

表 3：运营收入估算表（单位：万元）

年度	收入
2026 年	5344.60
2027 年	5344.60
2028 年	5344.60
2029 年	5344.60
2030 年	5344.60
2031 年	5344.60
2032 年	5344.60
2033 年	5344.60
2034 年	5344.60
2035 年	5344.60
2036 年	5344.60
2037 年	5344.60
2038 年	5344.60
2039 年	5344.60
2040 年	5344.60
2041 年	5344.60
2042 年	5344.60
合计	90858.20

收入预测方法说明：

1、租赁收入

项目厂房面积约 15000m²，年出租时间一年按 365d，租赁价格暂按 0.56 元/m²/d，则年租赁收入约 306.60 万元。

计算公式：0.56 元/m²/d×365d×15000m²=306.60 万元（含税）

2、配套服务管理收入

项目对园区内卫生、日常维护等进行管理，一年按 365d，收费标准暂按 182 元/m²/年，则项目年物业管理收入约 273.00 万元。

计算公式：182 元/m²/年×15000m²=273.00 万元（含税）

3、广告收入

项目依靠道路及厂房立面、大屏幕等设置广告位，年收费暂按

3.2 万元/个，每年需求企业暂按 350 个，则年广告收入约 1120.00 万元。

计算公式：3.2 万×350 个=1120.00 万元（含税）

4、停车场收入

园区内每天可停车约 3000 辆次，按每辆车每天向车主收取服务费用 10 元/次，一年按 365 天。则正常年营业收入 1095.00 万元。

计算公式：10 元/次×365 天×3000 辆=1095.00 万元（含税）

5、城市基础设施配套费收入

（1）综合配套费

根据《东营市中心城区城市基础设施配套费征收管理办法》工业厂房类综合配套费 90 元/m²，本项目建成后服务于垦利经济开发区，预计垦利经济开发区每年新增加厂房建筑面积 15 万 m²，合计，综合配套费 1350.00 万元。

计算公式：90 元/m²×150000m²=1350.00 万元

（2）专项配套费

根据《东营市中心城区城市基础设施配套费征收管理办法》工业厂房类专项配套费 80 元/m²（包括供水 20 元/m²、供气 20 元/m²、供热 40 元/m²），本项目建成后服务于垦利经济开发区，预计垦利经济开发区每年新增加厂房建筑面积 15 万 m²，合计，专项配套费 1200.00 万元。

计算公式：80 元/平方米×150000m²=1200.00 万元

综上所述，本项目运营期年均收入约为 5344.60 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括燃料及动力费、人员费用、管理费用、折旧费用等。年度运营支出预测如下：

表 4：运营支出估算表（单位：万元）

序 号	项 目	建设期			计算期																	
		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	2042 年
1	外购原材料费																					
2	外购燃料及动力费					19.98	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98	19.98
3	工资及福利费					111.1 5	111.1 5	111.1 5	111.1 5	111.1 5	111.1 5	111.1 5	111.1 5	111.1 5	111.1 5	111.1 5	111.1 5	111.1 5	111.1 5	111.1 5	111.1 5	111.1 5
4	修理费					37.77	37.77	37.77	37.77	37.77	37.77	37.77	37.77	37.77	37.77	37.77	37.77	37.77	37.77	37.77	37.77	37.77
5	其他费用					39.02	39.02	39.02	39.02	39.02	39.02	39.02	39.02	39.02	39.02	39.02	39.02	39.02	39.02	39.02	39.02	39.02
5.1	房产税					36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79	36.79
5.2	其他管理费用					2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22
5.3	其他营业费用（宣传、营销费用）																					
6	经营成本（1+2+3+4+5）					207.9 2	207.9 2	207.9 2	207.9 2	207.9 2	207.9 2	207.9 2	207.9 2	207.9 2	207.9 2	207.9 2	207.9 2	207.9 2	207.9 2	207.9 2	207.9 2	207.9 2
7	折旧费					1762. 04	1762. 04	1762. 04	1762. 04	1762. 04	1762. 04	1762. 04	1762. 04	1762. 04	1762. 04	1762. 04	1762. 04	1762. 04	1762. 04	1762. 04	1762. 04	1762. 04
8	摊销费					10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50

成本预测方法说明：采用成本费用要素法分类测算，项目经营期达产年总成本费用 3026.25 万元。

1、燃料动力费

该项目燃料动力费包括用电用水费用，按用电价格按 0.80 元/度计，用水价格按照 3.5 元/方计，年动力费 19.98 万元。

2、固定资产折旧费、摊销

该项目形成固定资产 49685.00 万元，其中建筑工程折旧年限 30 年，残值率为 5%；设备折旧年限 30 年，残值率为 5%，其他固定资产折旧年限 20 年，残值率为 5%。该项目形成无形资产 315 万元，按 30 年摊销。

3、工资及福利费用

本项目固定劳动定员 15 人，人员人均工资 6.5 万元/人(人·年)，福利费按照工资的 14% 计算。则本项目每年的工资及福利费用为 111.15 万元。

4、运营维护费

按年折旧费的 1% 估算，费用约为 37.77 万元。

5.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：销售税金中包括增值税、城市维护建设税及教育费附加。依据《中华人民共和国增值税暂行条例》，《国务院关于印发实施更大规模减税降费后调整中央与地方收入划分改革推进方案的通知》，城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税

率为 2%，地方水利建设基金按增值税额的 0.5% 计算。

表 5：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	9%	租赁收入
	6%	物业管理费、广告收入、停车收入
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	0.5%	
企业所得税	25%	
房产税	12%	

6.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 24900.00 万元（其中本次发债金额为 6800 万元，剩余 18100 万元计划于 2022 年发行完成），借款利率 4.2%，期限 20 年，到期一次偿还本金。

本项目还本付息预测如下：

表 6：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		24900.00		24900.00	4.20%	1045.80	1045.80
2023 年	24900.00			24900.00	4.20%	1045.80	1045.80
2024 年	24900.00			24900.00	4.20%	1045.80	1045.80
2025 年	24900.00			24900.00	4.20%	1045.80	1045.80
2026 年	24900.00			24900.00	4.20%	1045.80	1045.80
2027 年	24900.00			24900.00	4.20%	1045.80	1045.80
2028 年	24900.00			24900.00	4.20%	1045.80	1045.80
2029 年	24900.00			24900.00	4.20%	1045.80	1045.80
2030 年	24900.00			24900.00	4.20%	1045.80	1045.80
2031 年	24900.00			24900.00	4.20%	1045.80	1045.80
2032 年	24900.00			24900.00	4.20%	1045.80	1045.80
2033 年	24900.00			24900.00	4.20%	1045.80	1045.80
2034 年	24900.00			24900.00	4.20%	1045.80	1045.80
2035 年	24900.00			24900.00	4.20%	1045.80	1045.80
2036 年	24900.00			24900.00	4.20%	1045.80	1045.80
2037 年	24900.00			24900.00	4.20%	1045.80	1045.80
2038 年	24900.00			24900.00	4.20%	1045.80	1045.80
2039 年	24900.00			24900.00	4.20%	1045.80	1045.80
2040 年	24900.00			24900.00	4.20%	1045.80	1045.80
2041 年	24900.00			24900.00	4.20%	1045.80	1045.80
2042 年	24900.00		24900.00				
合计		24900.00	24900.00			20916.00	45816.00

（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）

序号	项目	合计	建设期				计算期																	
			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	2042 年	
1	营业收入	90858.20					5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60
2	营业税金及附加	278.57					16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39
3	总成本费用	50400.48					3026.25	3026.25	3026.25	3026.25	3026.25	3026.25	3026.25	3026.25	3026.25	3026.25	3026.25	3026.25	3026.25	3026.25	3026.25	3026.25	3026.25	1980.45
4	补贴收入																							
5	利润总额 (1-2-3+4)	40179.15					2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	3347.76
6	弥补以前年度亏损																							
7	应纳税所得额 (5-6)	40179.15					2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	2301.96	3347.76
8	所得税	10044.79					575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	836.94
9	净利润 (5-8)	30134.36					1726.47	1726.47	1726.47	1726.47	1726.47	1726.47	1726.47	1726.47	1726.47	1726.47	1726.47	1726.47	1726.47	1726.47	1726.47	1726.47	1726.47	2510.82
10	期初未分配利润	211320.08						1553.82	3107.65	4661.47	6215.30	7769.12	9322.94	10876.77	12430.59	13984.42	15538.24	17092.07	18645.89	20199.71	21753.54	23307.36	24861.19	
11	可供分配利润 (9+10)	241454.44					1726.47	3280.30	4834.12	6387.94	7941.77	9495.59	11049.42	12603.24	14157.06	15710.89	17264.71	18818.54	20372.36	21926.18	23480.01	25033.83	27172.01	
12	提取法定盈余公积金	3013.44					172.65	172.65	172.65	172.65	172.65	172.65	172.65	172.65	172.65	172.65	172.65	172.65	172.65	172.65	172.65	172.65	172.65	251.08
13	可供投资者分配的利润 (11-12)	238441.01					1553.82	3107.65	4661.47	6215.30	7769.12	9322.94	10876.77	12430.59	13984.42	15538.24	17092.07	18645.89	20199.71	21753.54	23307.36	24861.19	27120.93	
14	应付优先股股利																							
15	提取任意盈余公积金																							
16	应付普通股股利 (13-14-15)	238441.01					1553.82	3107.65	4661.47	6215.30	7769.12	9322.94	10876.77	12430.59	13984.42	15538.24	17092.07	18645.89	20199.71	21753.54	23307.36	24861.19	27120.93	

[illegible]

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期				计算期																
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	经营活动净现金流量	77000.27					4544.81	4544.81	4544.81	4544.81	4544.81	4544.81	4544.81	4544.81	4544.81	4544.81	4544.81	4544.81	4544.81	4544.81	4544.81	4544.81	4283.36
1.1	现金流入	93682.68					5510.75	5510.75	5510.75	5510.75	5510.75	5510.75	5510.75	5510.75	5510.75	5510.75	5510.75	5510.75	5510.75	5510.75	5510.75	5510.75	5510.75
1.1.1	营业收入	90858.20					5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60	5344.60
1.1.2	增值税销项税额						166.15	166.15	166.15	166.15	166.15	166.15	166.15	166.15	166.15	166.15	166.15	166.15	166.15	166.15	166.15	166.15	166.15
1.2	现金流出	16682.40					965.94	965.94	965.94	965.94	965.94	965.94	965.94	965.94	965.94	965.94	965.94	965.94	965.94	965.94	965.94	965.94	1227.39
1.2.1	经营成本	3534.56					207.92	207.92	207.92	207.92	207.92	207.92	207.92	207.92	207.92	207.92	207.92	207.92	207.92	207.92	207.92	207.92	207.92
1.2.2	增值税进项税额						2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28
1.2.3	营业税金及附加	278.57					16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39
1.2.4	增值税						163.87	163.87	163.87	163.87	163.87	163.87	163.87	163.87	163.87	163.87	163.87	163.87	163.87	163.87	163.87	163.87	163.87
1.2.5	所得税	10044.79					575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	575.49	836.94
1.2.6	其他流出																						
2	投资活动净现金	-50000.0	-28535.8	-10209.1	-5627.4	-5627.4																	
	流量	0	8	6	8	8																	
2.1	现金流入																						
2.2	现金流出	50000.00	28535.88	10209.16	5627.48	5627.48																	
2.2.1	建设投资	50000.00	28535.88	10209.16	5627.48	5627.48																	
2.2.2	维持运营投资																						
2.2.3	流动资金																						
2.2.4	其他流出																						
3	筹资活动净现金	33267.20	28535.88	10209.16	5627.48	5627.48	-1045.8	-1045.8	-1045.8	-1045.8	-1045.8	-1045.8	-1045.8	-1045.8	-1045.8	-1045.8	-1045.8	-1045.8	-1045.8	-1045.8	-1045.8	-1045.8	-1045.8

（五）其他需要说明的事项

1、本次发债金额为 6800 万元，剩余 18100 万元计划于 2022 年发行完成，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

本项目预期收入主要来源于厂房租赁收入、物业管理收入、广告收入、停车场收入、基础设施配套收入。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对垦利开发区生态工业园区提升项目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 74214.53 万元，融资本息合计 45816.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.62 倍。

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			经营活动净现金流量
	本金	利息	本息合计	
专项债券	24900.00	20916.00	45816.00	
银行借款	0	0.00	0.00	
融资合计	24900.00	20916.00	45816.00	74214.53
覆盖倍数	1.62			

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。

（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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

项目名称为垦利开发区生态工业园区提升项目，项目建设单位为山东瑞兴资产运营有限公司，本项目建设期 48 个月（2022 年 01-2025 年 12 月），本项目建设标准厂房面积 1.5 万平方米，提升园区配套给水管线、热力管线共 20 千米，修复辖区供气及供电线路 10 千米；配套安保设施；新建、修复排水管线 30 千米；新建、修复道路 20 千米。

本次拟申请专项债券 6800 万元，剩余 18100 万元计划于 2022 年全部申请完成，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家、省、市相关发展规划

《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》指出：实施制造业降本减负行动。强化要素保障和高效服务，巩固拓展减税降费成果，降低企业生产经营成本，提升制造业根植性和竞争力。推动工业用地提容增效，推广新型产

业用地模式。扩大制造业中长期贷款、信用贷款规模，增加技改贷款，推动股权投资、债券融资等向制造业倾斜。允许制造业企业全部参与电力市场化交易，规范和降低港口航运、公路铁路运输等物流收费，全面清理规范涉企收费。建立制造业重大项目全周期服务机制和企业家参与涉企政策制定制度，支持建设中小企业信息、技术、进出口和数字化转型综合性服务平台。

《山东省人民政府办公厅关于做好山东省建设用地控制标准实施工作的通知》（鲁政办发〔2018〕39号）指出：各级、各有关部门要结合国土资源节约集约示范省创建工作，进一步强化建设用地总量和强度双控，严格落实建设用地控制标准，大力推行“亩均效益”，落实最严格的耕地保护和节约用地制度，提高节约集约用地水平。要切实发挥标准的控制和引领作用，在城市、建制镇、农村居民点和各类开发区规划建设中，严格按照区域规划建设用地控制指标，合理确定建设用地规模。发展改革、自然资源、住房城乡建设等部门要在各类建设项目可行性研究、初步设计、用地审批等环节严格审查，从源头上保障各项标准落实。对尚未颁布土地使用标准的建设项目和因安全生产、地形地貌、工艺技术等有特殊要求需要突破标准的建设项目，应按有关规定开展建设项目节地评价，合理确定用地规模。

《山东省关于推进开发区节约集约用地促进高质量发展的若干措施的通知》（鲁自然资发〔2020〕1号）指出：推进高标准厂房建设。支持和鼓励建设高标准厂房，除生产安全、工艺流程等有特殊要求外，不得建造单层厂房，具体建设标准按照国家、省有关规定执行。高标准厂房项目应明确产业定位，主导产业所占面积不低于

高标准厂房总面积的 70%，鼓励同行业企业、产业链上下游配套企业集聚发展。允许按幢、层等固定界限为基本单元分割登记和转让，但不改变用地性质和房屋用途。

《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》指出：优化区域重点产业布局。发挥各地产业基础、区位优势、资源禀赋等优势，通过产能置换、指标交易、股权合作等市场化方式，引导重点产业向特色园区、优势区域集聚，提升产业集中度、行业显示度。

《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》指出：完善土地集约利用机制。深化土地管理制度改革，完善建设用地二级市场交易制度。探索建立土地全生命周期监管机制，实施高标准的产业用地准入，提高产业用地利用效率。强化低效用地退出，开展低效产业用地综合治理和退出专项行动。加快破产企业整合重组，盘活闲置低效工业用地。推进标准地制度，将固定资产投资强度、建筑容积率、单位能耗标准、单位排放标准、亩均税收等具体指标纳入土地出让条件。积极探索农村集体经营性建设用地入市制度。稳步提高土地出让收入用于农业农村比例。

《垦利区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》指出：推动要素集约配置。完善“要素跟着项目走”的工作机制，坚定不移实施腾笼换鸟工程，盘活闲置低效要素资源。全面开展亩产效益综合评价，完善土地、财税、用能、排污和人才子女就学、住房保障、水电气价格及信贷支持等资源要素差别化配置实施细则，加强要素资源全区统筹，提升要素资源保障水平。建立能源要素储备库，争取能耗、煤耗替代指标，建立能耗资源交易

机制。强化水资源管理，完善取用水制度及技术规范体系，建立覆盖全区主要工业产品、高耗水行业、农业生产等用水定额体系。全面清理处置闲置低效用地、批而未供土地，促进要素资源向先进生产力集聚。完善公共资源交易平台功能，全面实施公共资源电子化交易。着力培育数据要素市场，规范数据资源管理开发利用，助力数字经济发展。

降低实体经济成本。全面落实减税降费政策，巩固拓展减税降费成效。进一步完善政府解决企业难题直通车制度。落实企业用能优惠价格政策，落实电力市场化交易政策，扩大交易规模，推动降低企业生产经营成本。稳定房屋租赁市场，建立健全房屋租赁纠纷调处机制。规范行使行政处罚自由裁量权，防止出现“一刀切”。严查各类涉企乱收费行为，进一步完善投诉举报查处机制。

（2）符合相关产业政策

本项目建设内容不属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中“淘汰类”、“限制类”的内容，为允许类项目。

（3）是发展中小企业、推动产业集聚的有效途径

标准化厂房建设及其开发使用，能够为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台，有利于优化资源配置，缓解用地紧张矛盾；有利于优化生产力布局，促进中小企业发展；有利于培育产业集群，建设先进制造业基地；有利于改善生态环境，实现经济社会和谐协调发展。

综上所述，该项目不仅符合国家及地方的发展规划，有利于建设和谐社会，对提垦利经济开发区经济地位和综合竞争能力、加速推进垦利经济开发区现代化进程具有重要的战略意义。因此，项目

的建设将产生较大的经济效益和社会效益，是必要且可行的。

2、项目实施的公益性

本项目将对辖区内部分供水、供电、供气、供热管网进行维护改造或者新建，同时配套建设部分道路，完善项目区公共基础设施，因此，本项目专项债务收入主要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。

3、项目实施的收益性

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：主要来源于厂房出租收入、物业管理收入、停车场收入、广告收入及基础设施配套费收入。

4、项目建设的投资合规性

项目已取得立项批复文件，2021年10月27日取得山东省建设项目备案证明，项目代码为2110-370505-04-01-678732。对筹资风险认识全面，针对预期风险设定应对措施可行、有效。财政支持方式合理，符合预算法、政府债务管理等相关规定，筹资规模合理。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，资金分配结果与政策目标、政策内容相匹配。

5、项目成熟度

本项目除立项批复外，尚未取得建设用地、建设规划、初设、环评等手续，项目成熟度一般。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目报批总投资50000.00万元，其中，自有资金25100.00万元，申请地方政府专项债券24900.00万元。公司自有资金占项目总

投资的 50.20%，满足《国务院关于固定资产投资项目试行自有资金制度的通知》（国发[1996]35 号）和《国务院关于调整固定资产投资项目自有资金比例的通知》（国发[2009]27 号）建设单位自有资金不低于总投资 20%的要求。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于厂房出租收入、物业管理收入、停车场收入、广告收入及基础设施配套费收入等收入，成本主要有燃料动力费用、员工工资、设备维护费以及其他成本，并根据税法管理的规定扣减了各项税费。

项目的各项收入的预测是根据不同的收入按市场定价或政府定价的原则进行测算，其中厂房租赁收入是根据市场定价的原则进行测算，测算依据以项目所在区域同类型实际收入单价作为本项目的测算单价，并根据本项目前期与入驻、拟入驻产业园企业谈判情况确定项目的负荷率。

本项目的运营成本包括燃料动力费用和员工工资。建筑物设备维护成本和其他成本。员工工资采用东营市 2021 年社会平均工资与当地类似岗位职工工资水平相结合的原则，按月工资及单位应承担的社会保险费等福利费用确定员工工资成本及福利费用。

本项目涉及的税收有增值税、印花税、城建税及教育费附加、房产税及所得税，在税收和计算上，根据项目的收入来源及损益的确定对涉及的税项严格按照税法及相关规定进行测算。在税收的计算中，未发现税收少计漏计的情况，各项税收计算符合税法的相关规定和要求。

本项目的收益是在收入扣除成本、税收支出后形成收益，还款

收益计算合理并体现了谨慎性原则。

综上所述，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。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 50000.00 万元，其中自有资金 25100.00 万元，申请地方政府专项债券 24900.00 万元，申请地方政府专项债券占本项目总投资的 49.80%，融资中的专项债券专项主要用于基础设施项目，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

本项目偿债收益来源为厂房出租收入、物业管理收入、停车场收入、广告收入及基础设施配套费收入等收入，收入来源可靠，偿债计划可行。

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。

10、绩效目标合理性

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。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

（1）实施内容明确性

本项目建设内容明确，收入来源与绩效目标一致。

（2）实施计划可行性

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。

（3）过程控制有效性

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。

（三）评估结论

表 10 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、生态效益和可持续发展的影响。财政投入相关性：是否属于财政资金支持范围。	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。本项目的建设主要服务于东营市各个中小企业，项目的建设有利于建设和谐社会，对提高垦利区的经济地位和综合竞争能力、加速推进垦利经济开发区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主要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			项目实施的收益性	5	项目的实施是否具有明确的收益渠道。	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来源于厂房出租收入、物业管理收入、停车场收入、广告收入及基础设施配套收入等收入。	5
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。	项目已取得立项批复文件，2021 年 10 月 27 日取得山东省建设项目备案证明，项目代码为 2110-370505-04-01-678732。对筹资风险认识全面，针对预期风险设定应对措施可行、有效。财政支持方式合理，符合预算法、政府债务管理等相关规定，筹资规模合理。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，资金分配结果与政策目标、政策内容相匹配。	8

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。	本项目除立项批复外，尚未取得建设用地、建设规划、初设、环评等手续，项目成熟度一般。	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。	本项目报批总投资50000.00万元，其中，自有资金25100.00万元，申请地方政府专项债券24900.00万元。公司自有资金占项目总投资的50.20%，满足《国务院关于固定资产投资项目试行自有资金制度的通知》（国发[1996]35号）和《国务院关于调整固定资产投资项目的自有资金比例的通知》（国发[2009]27号）建设单位自有资金不低于总投资20%的要求。	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。	9
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50000.00万元，其中自有资金25100.00万元，申请地方政府专项债券24900.00万元，申请地方政府专项债券占本项目总投资的49.80%，融资中的专项债券专项主要用于基础设施项目，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
9			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厂房出租收入、物业管理收入、停车场收入、广告收入及基础设施配套费收入等收入。收入来源可靠，偿债计划可行。	9
10	项目偿债计划可行性和偿债风险点	20	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，并有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	9

						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。				
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。	5			
12			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	项目实施计划可行性	15	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,项目管理部门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			93			

垦利开发区生态工业园区提升项目经营活动净现金流量合计 74214.53 万元，本息合计 45816.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.62 倍，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。项目建成后有利于降低中小企业成本，促进产业园区建立，完善区域基础设施，提高区域经济水平。综上所述，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。

