

2022 年山东省东营市
东营航天科技复合产业示范基地建设项目
实施方案

东营润升投资管理有限公司

2021 年 10 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

东营航天科技复合产业示范基地建设项目

（二）项目单位

本项目建设单位为东营润升投资管理有限公司。

东营润升投资管理有限公司于 2020 年 8 月成立，注册资本 5 亿元，位于山东省东营市河口区河庆路 175 号，股东为山东河口经济开发区管理委员会，法人代表郭宝峰。主营业务：以自有资金从事投资活动；物业管理；规划设计管理；城市公园管理；供应链管理服务；园区管理服务；土地整治服务；国内货物运输管理；新材料技术研发；非居住房地产租赁；仓储设备租赁服务；普通货物仓储服务；园林绿化工程施工等。

（三）项目规划审批

2020 年 11 月 23 日，该项目获得山东省建设项目备案证明，备案文号为：220-370503-73-03-137717。

2021 年 9 月 9 日，该项目取得不动产权证书：鲁（2021）东营市不动产权第 0127942 号。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于海宁路 682 号，规划占地面积 185 亩，总建筑面积 12 万平。其中，建设研发车间 3 万平，厂房 4.4 万平，改造现有厂房 2.7 万平，建设配电室、消防泵房及水池、门房、特种车辆库房等附

属用房，配套园区及周边道路、雨污排管线、节点提升打造等，高标准建设航天综合配套、科技研发、总部基地、生产装配中心。

（五）项目建设期限

本项目建设期 4 年（2020 年 12 月至 2024 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）《投资项目可行性研究指南》（国家发展计划发展委员会）；

（3）《国家发展改革委关于发布项目申请报告通用文本的通知》；

（4）建设项目经济评价案例（建设部标准定额研究所编著）；

（5）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；

（6）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；

（7）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；

（8）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 8%左右计算；

（9）山东省东营市材料预算定额价目表；

- (10) 国家现行投资估算的有关规定；
- (11) 项目承办单位提供的有关资料；
- (12) 同类工程投资情况。

2.估算总额

本工程估算总投资 **60845** 万元。包括工程费用 **51700** 万元，工程建设其他费用 **1256** 万元，基本预备费 **3619** 万元，铺底流动资金 **4270** 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) 项目单位自筹。

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	60,845.00	100%	
一、资本金	30,845.00	50.69%	
自有资金	30,845.00		
二、债务资金	30,000.00	49.31%	
专项债券	30,000.00		
银行借款	0		

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科研车间和厂房的租金收入和物业费收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：现金流入估算表（单位：万元）

年度	租金收入	物业费收入	合计
2025 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2026 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2027 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2028 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2029 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2030 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2031 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2032 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2033 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2034 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2035 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2036 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2037 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2038 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2039 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2040 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2041 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2042 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2043 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2044 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2045 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2046 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2047 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2048 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2049 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2050 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2051 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2052 年	6,408.00	181.80	6,589.80
2053 年	3,204.00	90.90	3,294.90
合计	182,628.00	5,181.30	187,809.30

收入预估方法说明：

年营运收入=数量×单价。

项目盈利主要是研发车间和厂房的租金和物业费收入。建成后研发车间 3 万平，厂房 7.1 万平，预计全部研发车间和厂房均对外出租，同时收取物业费。依据《东营航天科技复合产业示范基地建设项目合作框架协议》，研发车间对外出租 1.20 元/平方米/天和厂房对外出租 2.0 元/平方米/天，按照每年 360 天测算每年租金收入 6408.00 万元（含税）；物业费收入 1.50 元/平方米/月，每年 12 个月测算每年物业费收入 181.80 万元（含税）。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括人员费用、运营维护费、折旧摊销费、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）

年度	人员费用	运营维护费	合计
2025 年	678.44	1,581.55	2,259.99
2026 年	698.79	1,581.55	2,280.34
2027 年	719.76	1,581.55	2,301.31
2028 年	741.35	1,581.55	2,322.90
2029 年	763.59	1,581.55	2,345.14
2030 年	786.50	1,581.55	2,368.05
2031 年	810.09	1,581.55	2,391.64
2032 年	834.40	1,581.55	2,415.95
2033 年	859.43	1,581.55	2,440.98
2034 年	885.21	1,581.55	2,466.76
2035 年	911.77	1,581.55	2,493.32
2036 年	939.12	1,581.55	2,520.67
2037 年	967.29	1,581.55	2,548.84
2038 年	996.31	1,581.55	2,577.86
2039 年	1,026.20	1,581.55	2,607.75
2040 年	1,056.99	1,581.55	2,638.54

2041年	1,088.70	1,581.55	2,670.25
2042年	1,121.36	1,581.55	2,702.91
2043年	1,155.00	1,581.55	2,736.55
2044年	1,189.65	1,581.55	2,771.20
2045年	1,225.34	1,581.55	2,806.89
2046年	1,262.10	1,581.55	2,843.65
2047年	1,299.96	1,581.55	2,881.51
2048年	1,338.96	1,581.55	2,920.51
2049年	1,379.13	1,581.55	2,960.68
2050年	1,420.50	1,581.55	3,002.05
2051年	1,463.12	1,581.55	3,044.67
2052年	1,507.01	1,581.55	3,088.56
2053年	776.11	790.78	1,566.89
合计	29,902.17	45,074.18	74,976.34

成本预测方法说明：

1、运营成本

(1) 人员费用

本项目建成后需要管理及技术人员，人员费用中包含人员工资、保险费、福利费等相关费用。本项目估算人员数量 38 人，人均年工资 12 万元，工资总额 456 万元，福利费按照工资总额的 14% 计算，社保费按照工资总额的 34.78% 计算，该项目年人员费用 678.44 万元。

根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.9%、2.5%、0.9%，三年平均涨幅为 2.1%。综合研究后，确定项目运营期内人员费用均在上年基础上上涨 3% 预测。

(2) 运营维护费

本项目建成后运营维护费主要为固定资产维修费、设施更换费以及其他费用，根据每年含税收入的 24% 进行测算，即建成后每年运营维护费为 $6,589.80 \times 24\% = 1,581.55$ 万元。

2、折旧摊销费

折旧按照平均年限法计算，折旧期限按照 30 年计算，残值率取 5%，该项目年折旧费 1355.76 万元。

3、税金及附加

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：

表 4：税金标准

税目	税率	备注
增值税	9%	租赁服务类费用
增值税	6%	物业服务费用
城建税	7%	增值税为基数
教育费附加	3%	增值税为基数
地方教育附加	2%	增值税为基数
企业所得税	25%	

本项目债券存续期内税费如下：

表 5：税金明细（单位：万元）

年份	增值税	附加税	所得税	合计
2020 年				
2021 年	-	-		-
2022 年	-	-		-
2023 年				
2024 年				
2025 年	357.44	42.89	260.44	660.78
2026 年	357.44	42.89	255.35	655.69
2027 年	357.44	42.89	250.11	650.45
2028 年	357.44	42.89	244.71	645.05
2029 年	357.44	42.89	239.15	639.49
2030 年	357.44	42.89	233.43	633.76
2031 年	357.44	42.89	227.53	627.86
2032 年	357.44	42.89	221.45	621.79
2033 年	357.44	42.89	215.19	615.53
2034 年	357.44	42.89	208.75	609.09
2035 年	357.44	42.89	202.11	602.45
2036 年	357.44	42.89	195.27	595.61
2037 年	357.44	42.89	188.23	588.56
2038 年	357.44	42.89	180.97	581.31
2039 年	357.44	42.89	173.50	573.84
2040 年	357.44	42.89	165.80	566.14

2041年	357.44	42.89	157.88	558.21
2042年	357.44	42.89	149.71	550.05
2043年	357.44	42.89	141.30	541.64
2044年	357.44	42.89	132.64	532.98
2045年	357.44	42.89	123.72	524.05
2046年	357.44	42.89	114.53	514.86
2047年	357.44	42.89	105.06	505.40
2048年	357.44	42.89	95.31	495.65
2049年	357.44	42.89	85.27	485.61
2050年	357.44	42.89	74.93	475.26
2051年	357.44	42.89	64.27	464.61
2052年	357.44	42.89	75.80	476.13
2053年	178.72	21.45	43.50	243.67
合计	10,187.13	1,222.46	4,825.92	16,235.51

4、利息费用

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累计30000万元，假设年利率4.5%，期限30年，每半年支付一次利息，到期一次偿还本金。

本项目还本付息预测如下：

备注：2022年专项债利息按照半年进行测算。

表6：专项债券还本付息测算表（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	-	4,000.00	-	4,000.00	4.50%	90.00	90.00
2023年	4,000.00	26,000.00	-	30,000.00	4.50%	765.00	765.00
2024年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2025年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2026年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2027年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2028年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2029年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2030年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2031年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2032年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2033年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2034年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00

2035年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2036年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2037年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2038年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2039年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2040年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2041年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2042年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2043年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2044年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2045年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2046年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2047年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2048年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2049年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2050年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2051年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2052年	30,000.00	-	4,000.00	26,000.00	4.50%	1,260.00	5,260.00
2053年	26,000.00	-	26,000.00	-	4.50%	585.00	26,585.00
合计	-	30,000.00	30,000.00	-		40,500.00	70,500.00

(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）

年度	合计	建设期				运营期					
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、收入/成本/税金											
租金收入	167,548.62					5,878.90	5,878.90	5,878.90	5,878.90	5,878.90	5,878.90
物业费收入	4,888.02					171.51	171.51	171.51	171.51	171.51	171.51
营业成本	74,976.34					2,259.99	2,280.34	2,301.31	2,322.90	2,345.14	2,368.05
税金及附加	1,222.46					42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89
息税折旧及摊销前利润	96,237.85		0.00	0.00	0.00	3,747.53	3,727.17	3,706.21	3,684.62	3,662.38	3,639.47
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	38,639.16					1,355.76	1,355.76	1,355.76	1,355.76	1,355.76	1,355.76
息税前利润	57,598.69					2,391.77	2,371.41	2,350.45	2,328.86	2,306.62	2,283.71
三、财务费用											
利息支出	40,500.00		90.00	765.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
总财务费用	40,500.00		90.00	765.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
税前利润	17,098.69		-90.00	-765.00	-1,350.00	1,041.77	1,021.41	1,000.45	978.86	956.62	933.71
四、所得税											
所得税费用	4,825.92					260.44	255.35	250.11	244.71	239.15	233.43
五、净利润	12,272.76		-90.00	-765.00	-1,350.00	781.32	766.06	750.34	734.14	717.46	700.28

表 7-续表 1：项目运营损益表（单位：万元）

年度	运营期										
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	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											
租金收入	5,878.90	5,878.90	5,878.90	5,878.90	5,878.90	5,878.90	5,878.90	5,878.90	5,878.90	5,878.90	5,878.90
物业费收入	171.51	171.51	171.51	171.51	171.51	171.51	171.51	171.51	171.51	171.51	171.51
营业成本	2,391.64	2,415.95	2,440.98	2,466.76	2,493.32	2,520.67	2,548.84	2,577.86	2,607.75	2,638.54	2,670.25
税金及附加	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89
息税折旧及摊销前利润	3,615.87	3,591.57	3,566.54	3,540.76	3,514.20	3,486.85	3,458.67	3,429.65	3,399.76	3,368.98	3,337.27
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	1,355.76	1,355.76	1,355.76	1,355.76	1,355.76	1,355.76	1,355.76	1,355.76	1,355.76	1,355.76	1,355.76
息税前利润	2,260.11	2,235.81	2,210.78	2,185.00	2,158.44	2,131.09	2,102.91	2,073.89	2,044.00	2,013.22	1,981.51
三、财务费用											
利息支出	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
总财务费用	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
税前利润	910.11	885.81	860.78	835.00	808.44	781.09	752.91	723.89	694.00	663.22	631.51
四、所得税											
所得税费用	227.53	221.45	215.19	208.75	202.11	195.27	188.23	180.97	173.50	165.80	157.88
五、净利润	682.58	664.36	645.58	626.25	606.33	585.81	564.68	542.92	520.50	497.41	473.63

表 7-续表 2：项目运营损益表（单位：万元）

年度	运营期											
	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、收入/成本/税金												
租金收入	5,878.90	5,878.90	5,878.90	5,878.90	5,878.90	5,878.90	5,878.90	5,878.90	5,878.90	5,878.90	5,878.90	2,939.45
物业费收入	171.51	171.51	171.51	171.51	171.51	171.51	171.51	171.51	171.51	171.51	171.51	85.75
营业成本	2,702.91	2,736.55	2,771.20	2,806.89	2,843.65	2,881.51	2,920.51	2,960.68	3,002.05	3,044.67	3,088.56	1,566.89
税金及附加	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	42.89	21.45
息税折旧及摊销前利润	3,304.61	3,270.97	3,236.32	3,200.63	3,163.87	3,126.00	3,087.01	3,046.84	3,005.46	2,962.85	2,918.95	1,436.87
二、折旧和摊销												
总折旧和摊销	1,355.76	1,355.76	1,355.76	1,355.76	1,355.76	1,355.76	1,355.76	1,355.76	1,355.76	1,355.76	1,355.76	677.88
息税前利润	1,948.85	1,915.21	1,880.56	1,844.87	1,808.11	1,770.24	1,731.25	1,691.08	1,649.70	1,607.09	1,563.19	758.99
三、财务费用												
利息支出	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,260.00	585.00
总财务费用	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,260.00	585.00
税前利润	598.85	565.21	530.56	494.87	458.11	420.24	381.25	341.08	299.70	257.09	303.19	173.99
四、所得税												
所得税费用	149.71	141.30	132.64	123.72	114.53	105.06	95.31	85.27	74.93	64.27	75.80	43.50
五、净利润	449.14	423.90	397.92	371.15	343.58	315.18	285.93	255.81	224.78	192.82	227.40	130.49

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	建设期				运营期					
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	187,809.30					6,589.80	6,589.80	6,589.80	6,589.80	6,589.80	6,589.80
经营活动支出	74,976.34					2,259.99	2,280.34	2,301.31	2,322.90	2,345.14	2,368.05
支付的各项税费	16,235.51					660.78	655.69	650.45	645.05	639.49	633.76
经营活动产生的现金净额	96,597.45					3,669.03	3,653.77	3,638.04	3,621.85	3,605.17	3,587.99
二、投资活动产生的现金	0.00										
建设成本支出	58,640.00	7,711.25	11,621.25	32,946.25	6361.25						
流动资金支出	0.00										
投资活动产生的现金净额	-58,640.00	-7,711.25	-11,621.25	-32,946.25	-6,361.25						
三、融资活动产生的现金	0.00										
资本金 1	30,845.00	7,711.25	7,711.25	7,711.25	7,711.25						
资本金 2（专项债券）	30,000.00		4,000.00	26,000.00							
银行借款	0.00										
偿还债券本金	30,000.00										
偿还银行借款本金	0.00										
支付债券利息	40,500.00		90.00	765.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
支付银行借款利息	0.00										
融资活动产生的现金净额	-9,655.00	7,711.25	11,621.25	32,946.25	6,361.25	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	2,319.03	4,622.80	6,910.84	9,182.69	11,437.86
期内现金变动	28,302.45	0.00	0.00	0.00	0.00	2,319.03	2,303.77	2,288.04	2,271.85	2,255.17	2,237.99
五、期末现金	28,302.45	0.00	0.00	0.00	0.00	2,319.03	4,622.80	6,910.84	9,182.69	11,437.86	13,675.85

表 8-续表 1：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	生产经营期										
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	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	6,589.80	6,589.80	6,589.80	6,589.80	6,589.80	6,589.80	6,589.80	6,589.80	6,589.80	6,589.80	6,589.80
经营活动支出	2,391.64	2,415.95	2,440.98	2,466.76	2,493.32	2,520.67	2,548.84	2,577.86	2,607.75	2,638.54	2,670.25
支付的各项税费	627.86	621.79	615.53	609.09	602.45	595.61	588.56	581.31	573.84	566.14	558.21
经营活动产生的现金净额	3,570.29	3,552.07	3,533.29	3,513.95	3,494.04	3,473.52	3,452.39	3,430.63	3,408.21	3,385.12	3,361.34
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
流动资金支出											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
资本金 1											
资本金 2（专项债券）											
银行借款											
偿还债券本金											
偿还银行借款本金											
支付债券利息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	13,675.85	15,896.14	18,098.21	20,281.50	22,445.46	24,589.49	26,713.02	28,815.41	30,896.04	32,954.25	34,989.37
期内现金变动	2,220.29	2,202.07	2,183.29	2,163.95	2,144.04	2,123.52	2,102.39	2,080.63	2,058.21	2,035.12	2,011.34
五、期末现金	15,896.14	18,098.21	20,281.50	22,445.46	24,589.49	26,713.02	28,815.41	30,896.04	32,954.25	34,989.37	37,000.71

表 8-续表 2：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	运营期											
	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	6,589.80	6,589.80	6,589.80	6,589.80	6,589.80	6,589.80	6,589.80	6,589.80	6,589.80	6,589.80	6,589.80	3,294.90
经营活动支出	2,702.91	2,736.55	2,771.20	2,806.89	2,843.65	2,881.51	2,920.51	2,960.68	3,002.05	3,044.67	3,088.56	1,566.89
支付的各项税费	550.05	541.64	532.98	524.05	514.86	505.40	495.65	485.61	475.26	464.61	476.13	243.67
经营活动产生的现金净额	3,336.84	3,311.61	3,285.63	3,258.86	3,231.29	3,202.89	3,173.64	3,143.52	3,112.49	3,080.52	3,025.10	1,484.35
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出												
流动资金支出												
投资活动产生的现金净额												
三、融资活动产生的现金												
资本金 1												
资本金 2（专项债券）												
银行借款												
偿还债券本金										10,000.00	15,000.00	5,000.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,260.00	585.00
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-11,350.00	-16,260.00	-5,585.00
四、期初现金	37,000.71	38,987.55	40,949.17	42,884.79	44,793.65	46,674.94	48,527.83	50,351.47	52,144.99	53,907.47	45,638.00	32,403.10
期内现金变动	1,986.84	1,961.61	1,935.63	1,908.86	1,881.29	1,852.89	1,823.64	1,793.52	1,762.49	-8,269.48	-13,234.90	-4,100.65
五、期末现金	38,987.55	40,949.17	42,884.79	44,793.65	46,674.94	48,527.83	50,351.47	52,144.99	53,907.47	45,638.00	32,403.10	28,302.45

（五）其他需要说明的事项

1.本项目申请专项债券 30000.00 万元，年限 30 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

本项目收入主要是科研车间和厂房的租金收入和物业费收入。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经营性净现金流量为 96,597.45 万元，融资本息合计为 70,500.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.37 倍，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			项目经营性净现金流量
	本金	利息	本息合计	
专项债券	30,000.00	40,500.00	70,500.00	
融资合计	30,000.00	40,500.00	70,500.00	96,597.45
覆盖倍数	1.37			

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

本项目主要风险因素为工程风险、资金风险等。

（1）工程风险

工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长所造成的损失。

控制措施：继续深入地质勘察工作，将不明朗的因素降到最低。前瞻性规划，精心设计，合理有效地组织施工和管理，使项目的质量、投资、进度控制在计划范围内。

（2）资金风险

项目存在的资金风险可能主要有以下方面，一是建设资金未能及时落实和到位，致使项目无法按期实施，二是项目建成后，运营效益差，不能如期收回投资。

经分析，建设资金不能及时落实和到位是本项目存在的较大风险，一旦项目开工建设，建设资金不能及时投入，影响工期，目前测算的经济效益指标将会发生变化。

由上可看出，本项目在建设资金方面存在的风险属于较大风险，需要给予足够的重视，应充分考虑项目建设资金筹集的难度和拟解决的各种筹资渠道和方法，并制订具有可操作性的建设资金筹集方案，以保证项目建设的顺利实施，项目运营时存在的效益风险从风险性质来看，属于一般性风险，通过采取适当防范和补救措施，是可以避免和得到及时挽救的。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

本项目占地面积 185 亩，建设研发车间 3 万平，厂房 4.4 万平，改造现有厂房 2.7 万平，建设配电室、消防泵房及水池、门房、特种车辆库房等附属用房，配套园区及周边雨污排管线、节点提升打造等，

高标准建设航天综合配套、科技研发、总部基地、生产装配中心。

本项目拟以东营润升投资管理有限公司为实施主体，申请专项债券资金 30,000.00 万元，年限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策要求

本项目建设内容符合《产业结构调整目录（2019 年本）》鼓励类“三十一、科技服务业”中“10、国家级工程（技术）研究中心、国家产业创新中心、国家农业高新技术产业示范、国家农业科技园区、国家认定的企业技术中心、国家实验室、国家重点实验室、国家重大科技基础设施、高新技术创业服务中心、绿色技术创新基地平台、新产品开发设计中心、科教基础设施、产业集群综合公共服务平台、中试基地、实验基地建设”的相关内容，该项目属于高新技术创业服务中心范畴，为鼓励类建设项目，符合国家产业政策的要求。

（2）符合国家、省、市等相关发展规划的要求

《中共中央关于制定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》指出：推动制造业优化升级。深入实施智能制造和绿色制造工程，发展服务型制造新模式，推动制造业高端化智能化绿色化。培育先进制造业集群，推动集成电路、航空航天、船舶与海洋工程装备、机器人、先进轨道交通装备、先进电力装备、工程机械、高端数控机床、医药及医疗设备等产业创新发展。改造提升传统产业，推动石化、钢铁、有色、建材等原材料产业布局优化和

结构调整，扩大轻工、纺织等优质产品供给，加快化工、造纸等重点行业企业改造升级，完善绿色制造体系。深入实施增强制造业核心竞争力和技术改造专项，鼓励企业应用先进适用技术、加强设备更新和新产品规模化应用。建设智能制造示范工厂，完善智能制造标准体系。深入实施质量提升行动，推动制造业产品“增品种、提品质、创品牌”。

构筑产业体系新支柱。聚焦新一代信息技术、生物技术、新能源、新材料、高端装备、新能源汽车、绿色环保以及航空航天、海洋装备等战略性新兴产业，加快关键核心技术创新应用，增强要素保障能力，培育壮大产业发展新动能。

《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：搭建高端产业技术创新平台。打造新型研发机构群，实施创新创业共同体培育计划，推行“事业单位+公司制”、理事会制等灵活运营机制，高水平建设山东产业技术研究院、能源研究院，探索建设山东省分子生物医学研究院。实施省级以上创新平台提升计划，培育建设国家云计算装备产业创新中心、高速列车技术创新中心、先进印染技术创新中心、盐碱地综合利用技术创新中心、碳纤维技术创新中心等。在量子信息、5G、物联网、工业互联网、智能机电、光纤传感、人工智能、无人驾驶、生物医药、种质创新、MEMS 等领域，新创建一批省级技术创新中心、产业创新中心、制造业创新中心，加强创新链和产业链对接，形成多层次网络化创新体系。

建设重大科技创新平台。支持北京、上海、粤港澳大湾区形成国际科技创新中心，建设北京怀柔、上海张江、大湾区、安徽合肥综合

性国家科学中心，支持有条件的地方建设区域科技创新中心。强化国家自主创新示范区、高新技术产业开发区、经济技术开发区等创新功能。适度超前布局国家重大科技基础设施，提高共享水平和使用效率。集约化建设自然科技资源库、国家野外科学观测研究站（网）和科学大数据中心。加强高端科研仪器设备研发制造。构建国家科研论文和科技信息高端交流平台。

《东营市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》指出：打造山东高质量发展的增长极。高能级创新平台体系更加健全，产业生态更加优良，高新技术产业产值占比持续提高，石化、橡胶轮胎、石油装备、有色金属产业高端化提升、数字化改造取得重要进展，现代高效农业、文化旅游产业竞争优势更加突出，新材料、生物医药、航空航天等新兴产业进一步壮大，现代海洋产业加快发展，形成一批具有持续竞争力的产业集群、龙头企业和知名品牌，在全省新旧动能转换和高质量发展中走在前列。

2020年以来，河口经济开发区以管理体制和运行机制创新、科技创新、产业创新，全力推进“三大”科技孵化平台建设，着力提升持续创新能力、产业生成能力、资源整合能力、经济产出能力，努力建成创新创业集聚区，为实现经济高质量发展注入强劲动力。

河口经济开发区按照区委、区政府安排部署，围绕山东省十强产业布局 and 东营市“5+2+2”产业体系，秉承现代化、智慧化、生态化、人文化的理念，以要素聚集为目标，以产业平台为导向，以资源整合为抓手，投资建设集总装测试、科研办公、航天体验、项目孵化等功

能为一体的航天产业示范基地。

本项目的建设是河口经济开发区经济社会发展的客观要求，有利于拉动河口经济开发区的经济增长，有效推进河口经济开发区城市化进程和河口区经济结构的调整、优化和升级，对促进河口区经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。因此，项目的建设不仅是必要的，而且迫在眉睫。

2、项目实施的公益性

航天具有科技含量高、牵引带动强、辐射范围广的优势和特点，其发展正在带动、催生、创造着新的市场与产业，成为高新技术产业新的增长点，促进形成更加完善的现代化经济体系。通过建设航天产业示范基地，引入航天产业，可充分发挥航天对经济结构调整和产业结构升级深刻而广泛的带动作用。

东营市有发展航天产业的良好基础，航天产业示范基地的建设，将成为东营市的航天发展的重要载体，对航天产业链形成龙头牵引作用，对现有高端制造、新材料和新能源等众多产业形成向心力，促进优势资源汇聚，加快产业转型升级，为东营市发展带来新的经济增长点，是驱动经济结构调整和转型升级的新动能。

河口经济开发区抢抓黄河流域生态保护和高质量发展重大国家战略机遇，围绕打造河口区新旧动能转换主战场、“双招双引”主阵地、对外开放新高地、产城融合示范区的目标定位，以推进产业发展现代化为核心，聚焦新兴培育和转型升级两大方向，重点发展新能源装备制造与技术、新材料等主导产业，着力加快新旧动能转换、强化创新驱动、深化改革创新、创优发展环境、扩大对外开放，坚持项目为王、争当排头，为实现新时代全区高质量发展贡献力量。

航天产业示范基地的建设，将为河口经济开发区打造航天产业的名片，利用航天技术的基础性、强关联性、高促进性和高增长性的特征，将相关资源聚集起来，促进河口经济开发区产业结构的升级。同时，航天产业通过自身的经济活动、对关联产业上下游的需求牵引以及整个产业群产生的消费效应，形成由航天产业到国民经济的“自下而上、逐级放大”价值贡献机制，直接经济贡献作用显著。具有较高的社会效益。

3、项目实施的收益性

本项目运营期的收入来源为 3D 打印配件、火箭组装、中型靶标的收入，扣除运营支出后的项目收益能覆盖项目总债务本息。

4、项目建设投资合规性

本项目已取得可研批复，已办理土地手续，取得不动产权证书，项目建设投资合规。

5、项目成熟度

本项目已取得可研批复，已办理土地手续，取得不动产权证书，项目成熟度高。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 60845.00 万元，项目资金来源为申请地方政府专项债券 30000.00 万元，剩余部分由项目单位自筹，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 50.69%，融资比例 49.31%，符合国务院对资本金的规定，资金来源可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目运营期的收入来源为 3D 打印配件、火箭组装、中型靶标的收入，成本主要包括人工成本、动力成本、固定资产折旧及维修费用等，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、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。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 60845.00 万元，债券需求额度 30000.00 万元，占项目总投资的 49.31%。融资中的专项债券专项用于建设东营航天科技复合产业示范基地建设项目，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。

综上所述，本项目偿债计划可行。

10、绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本，经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标可细化、量化，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

东营航天科技复合产业示范基地建设项目经营性净现金流量为 96,597.45 万元，融资本息合计为 70,500.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.37 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。项目建成后系统将链接河口经济技术开发区众多科创平台、产业园区，力争用 3 年左右时间吸引集聚企业总部 30 家以上，引进创新创业企业 50 家以上。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。