

2022 年山东省招远市

东鑫智能制造园区一体化配套项目

专项债券实施方案

财政部门：招远市财政局

主管部门：招远经济技术开发区管理委员会

实施单位：招远东鑫产城发展有限公司

编制时间：2022 年 2 月



目录

一、项目基本情况.....	3
(一) 项目名称.....	3
(二) 项目单位.....	3
(三) 项目规划审批.....	3
(四) 项目规模与主要建设内容.....	3
(五) 项目建设期限.....	4
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	4
(一) 投资估算.....	4
(二) 资金筹措方案.....	6
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	6
(一) 运营收入预测.....	6
(二) 运营成本预测.....	7
(三) 利息支出.....	10
(四) 项目运营损益表.....	11
(五) 项目资金测算平衡表.....	11
表 4: 项目运营损益表(单位: 万元).....	12
表 5: 项目资金测算平衡表(单位: 万元).....	13
(五) 其他需要说明的事项.....	15
(六) 小结.....	15
四、项目风险分析.....	15
(一) 与项目建设相关的风险.....	15
(二) 与项目收益相关的风险.....	16
五、事前项目绩效评估报告.....	17
(一) 项目概况.....	17
(二) 评估内容.....	17
1、项目实施的必要性.....	18
2、投入经济性.....	19
3、项目绩效目标合理性.....	20
4、项目实施方案有效性.....	20
(三) 评估结论.....	22
(四) 评估建议.....	22
(五) 其他需要说明的问题.....	23

一、项目基本情况

（一）项目名称

东鑫智能制造园区一体化配套项目

（二）项目单位

项目由招远东鑫产城发展有限公司承办，公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；法定代表人：考心东；注册资本：伍仟万元整；住所：山东省烟台市招远市金晖路 271 号；经营范围：一般项目：非居住房地产租赁；土地使用权租赁；住房租赁；物业管理；对外承包工程；土地整治服务；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；金属矿石销售；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；建筑用石加工。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；矿产资源勘查。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（三）项目规划审批

项目已备案，项目代码 2105-370685-04-01-163948。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目拟在中德产业园内规划总用地面积 51,897 平方米（约 77.8 亩），主要建设内容包括标准化车间、员工宿舍楼、食堂等建筑物土建工程及配套建设的道路、管网工程、货物堆场等。

本项目规划总建筑面积 91886.8 平方米，其中：标准化车间建筑面积 63397 平方米，办公楼建筑面积 9028 平方米，员工宿舍楼建筑面积 8188.2 平方米；研发综合楼建筑面积 11273.6 平方米。

基础设施配套工程包括规划建设园区路一、园区路二、园区路三、园区路四、园区路五、园区路六、园区路七、园区路八等 8 条道路，总长度 1.479 公里，敷设雨水管道 1.525 公里，污水管道 3.05 公里，电力管网 1.645 公里，通信管网 1.645 公里，天然气管网 1.545 公里，供水管网 1.545 公里。

（五）项目建设期限

本项目计划 2021 年 6 月底前进行前期工作，于 2021 年 7 月开工，至 2023 年 6 月竣工运营，建设工期为 2 年。

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）编制依据

①国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

②《市政工程投资估算指标》。

③类似工程造价指标。

④本项目可行性研究报告确定的工艺方案及工程设计内容。

⑤山东省类似工程资料

（2）投资估算的组成

工程总投资包括：工程费用、工程建设其他费用、基本预备费。

（3）其他计算指标

①土地使用费：根据甲方提供资料，项目土地使用费为 1590.00 万元；

②建设单位管理费：按“财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2016〕504 号）”文件计算；

③工程监理费：按发改价格[2007]670号文规定计算；

④勘察设计费：按照国家发展计划委员会、建设部计价格[2002]10号《工程勘察设计收费管理规定》计算；

⑤招标代理费：按发改价格[2011]534号文规定计算；

⑥工程保险费：取工程费用的0.05%计取；

⑦前期工程费：工程咨询费根据国家计委计价格〔1999〕1283号《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计算列入，环境影响咨询服务费按照国家发展计划委员会、国家环境保护总局计价格〔2002〕125号《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计算列入；

⑧职工培训费：按劳动定员的60%确定人数，培训费用按人均2000元计列。

（4）基本预备费用

项目预备费估算包括基本预备费用估算和涨价预备费估算两项。其中，基本预备费用估算以工程费用和工程建设其它费用之和为基数，按行业主管部门规定的费率估算，项目取费费率按10%计取；涨价预备费按规定未列。

2. 估算总额

项目总投资为41,150.00万元，其中建设投资费用39,467.49万元，建设期利息1,674.00万元，铺底流动资金8.51万元。

（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：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	41,150.00	100%	
一、资本金	24,150.00	58.69%	
自有资金	24,150.00	-	
二、债务资金	17,000.00	41.31%	
银行借款			
专项债券	17,000.00	41.31%	发行 10 年

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

东鑫智能制造园区一体化配套项目专项债券，主要用项目实施单位预期实现的运营收益与融资进行自求平衡。

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于建筑物租赁费收入、排污收入、园区管线使用收入、广告位收入、停车费收入、园区物业管理费收入等。运营期各年收入预测如下：

1、建筑物租赁收入

项目建筑物租赁收入包括标准化车间租赁收入、办公楼租赁收入、员工宿舍租赁收入、研发综合楼租赁收入。本项目规划总建筑面积 91886.8 平方米，假设 2023 年下半年及 2024 年的出租率达到 70%，2025 年出租率达到 80%，2026 年及以后稳定在 85%，按照办公楼、研发综合楼每平方米 300 元/年、员工宿舍楼每平方米 250 元/年、标准

化车间每平方米 200 元/年的单价进行计算，建成以后租赁收入预计最高（出租率 100%）可达到每年 2,081.69 万元，年租赁收入测算附表如下：

序号	项目	面积（m ² ）	单价（元/m ² /年）	租赁收入（万元）
1	标准化车间	63397	200	1,267.94
2	办公楼	9028	300	270.84
3	员工宿舍楼	8188.2	250	204.71
4	研发综合楼	11273.6	300	338.21
合计		91886.8		2,081.69

根据社会及经济发展，每年按照 3%增长测算。

2、排污收入

项目设置重力流污水管 1,525.00 米，管道直径 80cm，预计达到流速 0.6m/s，排污水量= $3.14 \times 0.4^2 \times 0.6 = 0.3014 \text{m}^3/\text{s}$ ，按照最大流量的 90%测算实际处理量，按照单价为 1.4 元/m³计算，年排污收入可达到 1,197.78 万元，建成以后，根据社会及经济发展，每年按照 3%增长测算。

3、园区管线使用收入

项目管线包括雨水管线、污水管线、强弱电管线等，管线总长度为 10955m。管线有偿使用分接入费用和维护费，按照直埋费用收取入廊费用，根据不同的管线类别，现各管道接入费平均按照 3,500 元/米，日常维护费平均按照每年 150 元/米收取。经估算，项目管线接入费属于一次性收取，接入费收入 3,834.25 万元，维护费年均可实现营业收入 164.33 万元。建成以后，根据社会及经济发展，每年按照 3%增长测算。

4、广告位收入

项目共建设园区道路 1479 米，假设每 35 米安排道路两侧各一个广告位，道路共可安置约 84 个广告位；项目建有标准厂房 6 栋，假

设每栋安排 3 个广告位，厂房可安置 18 个广告位；项目还建有办公楼、员工宿舍楼、研发综合楼各 1 栋，假设每栋楼两部电梯、每个电梯上 3 个广告位，办公楼等可安置 18 个广告位。按照每个广告位 2500 元/月租金计算，广告位收入可达到 360 万元/年。建成以后，根据社会及经济发展，每年按照 3% 增长测算。

5、停车费收入

根据车库最优设计配比，商业、办公类建筑的车位为每 100 平方米建筑面积设置 1 个车位，本项目规划总建筑面积 91886.8 平方米，车位可设计约 910 个，假设每个车位每天停车 12 小时，车位使用率达到 90%，根据烟台市发展和改革委员会《关于烟台市市区机动车停放服务收费管理的通知》，对于除机场、火车站、码头停车场以外的其他实行政府指导价的停车场，小（中）型机动车 1 元/半小时，不足半小时按半小时计费。按照 1 元/半小时的停车费计算，每年的停车费可达到 717.44 万元。

6、园区物业管理收入

项目园区物业管理费包括物业费、车位管理费、景观道路维护费、保洁服务费等费用，根据项目可研报告园区总面积为 91886.8 平方米，按每月每平方米 1.8 元计费。经估算，项目园区物业管理年均可实现营业收入 198.48 万元。建成以后，根据社会及经济发展，每年按照 3% 增长测算。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括本项目总成本费用包括维护费、动力费用、工资及福利、排污成本、其他费用、相关税费、折旧摊销费等。

成本预测方法说明：

（1）维护费

根据可研报告测算，标准化车间维护费每平方米每年 6.78 元，面积 63397 平方米，年均约 42.99 万元；办公楼、员工宿舍、研发综合楼运行维护费每平方米每年 5.81 元，面积 28489.8 平方米，年均约 16.56 万元。根据社会及经济发展，每年按照 3% 增长测算。

（2）动力费用

根据可研报告测算，项目消耗的外购燃料及动力主要为新鲜水、电力、汽油、柴油等，经估算，项目年均外购燃料动力费约为 6.50 万元，且保持不变。

（3）工资及福利

根据可研报告，本项目需劳动定员 40 人，按年人均工资 30,000.00 元计，则项目年均工资总额为 120.00 万元。根据社会及经济发展，每年按照 3% 增长测算。

（4）排污成本

项目污水成本包含处理电费、人工、折旧等，按照排污收入的 40% 测算。

（5）其他费用

其他费用是在制造费用、管理费用、销售费用中扣除工资、折旧费、修理费后包括设备运输及现场调试等费用。根据可研报告测算，项目年均其他费用为 12.00 万元。根据社会及经济发展，每年按照 3% 增长测算。

（6）基本折旧及摊销

根据可研报告，项目建筑工程原值为 26,367.46 万元，折旧年限

确定为 30 年，残值率 5%，正常年提取折旧费为 834.97 万元；项目机器设备原值为 1,761.00 万元，折旧年限确定为 10 年，残值率为 3%，正常年提取折旧费用为 170.82 万元；项目安装工程原值为 4455.71 万元，折旧年限确定为 10 年，残值率为 3%，正常年提取折旧费用为 432.20 万元；属于固定资产的其他费用合计为 6,962.52 万元，折旧年限为 20 年，没有残值，正常年提取折旧费用为 348.13 万元，总折旧费 1,786.12 万元。

土地使用费用、办公及生活家具购置费、职工培训费合计为无形和其他资产费用。土地使用费用原值为 1,590.00 万元，按 30 年摊销，正常年摊销费用为 53.00 万元；属于无形资产和其他资产的原值为 4.80 万元，按 5 年摊销，正常年摊销费用为 0.96 万元。

（7）相关税费

增值税：建筑物租赁收入增值税税率 5%，园区管线使用收入增值税税率 13%，排污收入、广告位收入、停车费收入及园区物业管理收入增值税税率 6%；附加税：城市维护建设税=增值税*7%；教育费、地方教育费附加=增值税*5%；年均增值税及附加税=增值税+城市维护建设税+教育费、地方教育费附加；企业所得税：考虑折旧摊销等非付现成本支出后，测算所得税。

表 2：运营收益及支出估算表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、营业收入	-	5,881.86	4,196.55	4,521.77	4,863.37	4,987.74
建筑物租赁收入	-	728.59	1,500.90	1,766.77	2,047.25	2,108.67
排污收入	-	598.89	1,233.72	1,270.73	1,308.85	1,348.11

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
园区管线使用收入	-	3,916.41	169.25	174.33	179.56	184.95
广告位收入	-	180.00	370.80	381.92	393.38	405.18
停车费收入	-	358.72	717.44	717.44	717.44	717.44
园区物业管理收入	-	99.24	204.43	210.56	216.88	223.39
二、营业成本	-	1,952.77	2,815.83	2,855.83	2,897.40	2,927.48
维护费	-	29.78	61.34	63.18	65.07	67.02
动力费	-	3.25	6.50	6.50	6.50	6.50
工资及福利	-	60.00	123.60	127.31	131.13	135.06
排污成本	-	239.56	493.49	508.29	523.54	539.25
其他费用	-	6.00	12.36	12.73	13.11	13.51
增值税及附加税费	-	694.15	278.47	297.74	317.97	326.06
付现成本小计	-	1,032.73	975.75	1,015.75	1,057.32	1,087.40
折旧与摊销	-	920.04	1,840.08	1,840.08	1,840.08	1,840.08
三、营业利润	-	3,929.09	1,380.72	1,665.94	1,965.97	2,060.27

(续表)

年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一、营业收入	5,115.85	5,247.81	5,383.72	5,523.71	1,336.08	47,058.44
建筑物租赁收入	2,171.93	2,237.09	2,304.20	2,373.32	407.42	17,646.14
排污收入	1,388.56	1,430.22	1,473.12	1,517.32	260.47	11,829.98
园区管线使用收入	190.50	196.21	202.10	208.16	35.73	5,457.22
广告位收入	417.34	429.86	442.75	456.04	469.72	3,947.00
停车费收入	717.44	717.44	717.44	717.44	119.57	6,217.85
园区物业管理收入	230.09	236.99	244.10	251.42	43.16	1,960.26
二、营业成本	2,958.46	2,990.37	3,023.23	3,057.09	541.63	26,020.08
维护费	69.03	71.11	73.24	75.44	12.95	588.15
动力费	6.50	6.50	6.50	6.50	1.08	56.33
工资及福利	139.11	143.29	147.58	152.01	26.10	1,185.19
排污成本	555.42	572.09	589.25	606.93	104.19	4,731.99

年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
其他费用	13.91	14.33	14.76	15.20	2.61	118.52
增值税及附加税费	334.39	342.98	351.82	360.93	88.02	3,392.54
付现成本小计	1,118.38	1,150.29	1,183.15	1,217.01	234.95	10,072.72
折旧与摊销	1,840.08	1,840.08	1,840.08	1,840.08	306.68	15,947.36
三、营业利润	2,157.40	2,257.44	2,360.48	2,466.62	794.45	21,038.36

（三）利息支出

本项目拟发行专项债券金额 17,000.00 万元，期限 10 年，假设利率 4.00%，在债券存续期间内每半年支付利息，到期偿还本金，还本付息情况如下：

表 3：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还本金金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2022 年	-	17,000.00	-	17,000.00	4.00%	340.00	340.00
2023 年	17,000.00	-	-	17,000.00	4.00%	680.00	680.00
2024 年	17,000.00	-	-	17,000.00	4.00%	680.00	680.00
2025 年	17,000.00	-	-	17,000.00	4.00%	680.00	680.00
2026 年	17,000.00	-	-	17,000.00	4.00%	680.00	680.00
2027 年	17,000.00	-	-	17,000.00	4.00%	680.00	680.00
2028 年	17,000.00	-	-	17,000.00	4.00%	680.00	680.00
2029 年	17,000.00	-	-	17,000.00	4.00%	680.00	680.00
2030 年	17,000.00	-	-	17,000.00	4.00%	680.00	680.00
2031 年	17,000.00	-	-	17,000.00	4.00%	680.00	680.00
2032 年	17,000.00	-	17,000.00	-	4.00%	340.00	17,340.00
合计	-	17,000.00	17,000.00	-	-	6,800.00	23,800.00

（四）项目运营损益表

项目运营损益表见表 4。

（五）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 5。

表 4：项目运营损益表（单位：万元）

年度	息税折旧摊销前利润			折旧与摊销	利息支出			税前利润	弥补以前年度亏损	应纳税所得额	所得税(25%)	净收益
	合计	项目收入	项目付现成本		合计	债券利息支出(整年)	社会融资利息					
	1=2-3	2	3		5=6+7	6	7					
2021 年(6 个月建设期)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022 年(建设期)	-	-	-	-	340.00	340.00	-	-340.00	-	-	-	-340.00
2023 年(6 个月建设期)	4,849.13	5,881.86	1,032.73	920.04	680.00	680.00	-	3,249.09	-	3,249.09	812.27	2,436.82
2024 年	3,220.80	4,196.55	975.75	1,840.08	680.00	680.00	-	700.72	-	700.72	175.18	525.54
2025 年	3,506.02	4,521.77	1,015.75	1,840.08	680.00	680.00	-	985.94	-	985.94	246.48	739.45
2026 年	3,806.05	4,863.37	1,057.32	1,840.08	680.00	680.00	-	1,285.97	-	1,285.97	321.49	964.48
2027 年	3,900.35	4,987.74	1,087.40	1,840.08	680.00	680.00	-	1,380.27	-	1,380.27	345.07	1,035.20
2028 年	3,997.48	5,115.85	1,118.38	1,840.08	680.00	680.00	-	1,477.40	-	1,477.40	369.35	1,108.05
2029 年	4,097.52	5,247.81	1,150.29	1,840.08	680.00	680.00	-	1,577.44	-	1,577.44	394.36	1,183.08
2030 年	4,200.56	5,383.72	1,183.15	1,840.08	680.00	680.00	-	1,680.48	-	1,680.48	420.12	1,260.36
2031 年	4,306.70	5,523.71	1,217.01	1,840.08	680.00	680.00	-	1,786.62	-	1,786.62	446.65	1,339.96
2032 年	1,101.13	1,336.08	234.95	306.68	340.00	340.00	-	454.45	-	454.45	113.61	340.84
合计	36,985.72	47,058.44	10,072.72	15,947.36	6,800.00	6,800.00	-	14,238.36	-	14,578.36	3,644.59	10,593.77

表 5：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份/项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
	(6 个月建设期)	(建设期)	(6 个月建设期)	(运营期)	(运营期)	(运营期)	(运营期)
一、经营活动产生的现金流量							
1. 经营活动产生的现金流	-	-	5,881.86	4,196.55	4,521.77	4,863.37	4,987.74
2. 经营活动支付的现金流	-	-	338.58	697.28	718.01	739.35	761.34
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	1,506.42	453.65	544.23	639.46	671.13
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	4,036.86	3,045.62	3,259.53	3,484.56	3,555.28
二、投资活动产生的现金流量							
1. 征地拆迁安置费用	-	-	-	-	-	-	-
2. 基础设施建设费用	-	20,000.00	21,150.00	-	-	-	-
3. 其他费用	-	-	-	-	-	-	-
4. 投资活动产生的现金流小计	-	-20,000.00	-21,150.00	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量							
1. 自有资金	-	24,150.00	-	-	-	-	-
2. 专项债券	-	17,000.00	-	-	-	-	-
3. 银行借款	-	-	-	-	-	-	-
4. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-
5. 偿还债券及银行借款利息	-	340.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00
6. 筹资活动产生的现金流小计	-	40,810.00	-680.00	-680.00	-680.00	-680.00	-680.00
四、现金流总计							
1. 期初现金	-	-	20,810.00	3,016.86	5,382.47	7,962.00	10,766.56
2. 本期现金变动	-	20,810.00	-17,793.14	2,365.62	2,579.53	2,804.56	2,875.28
3. 期末现金	-	20,810.00	3,016.86	5,382.47	7,962.00	10,766.56	13,641.84

(续表)

年份/项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一、经营活动产生的现金流量	(运营期)	(运营期)	(运营期)	(运营期)	(运营期)	
1. 经营活动产生的现金流	5,115.85	5,247.81	5,383.72	5,523.71	1,336.08	47,058.44
2. 经营活动支付的现金流	783.98	807.31	831.33	856.08	146.93	6,680.18
3. 经营活动支付的各项税金	703.74	737.34	771.94	807.59	201.64	7,037.13
4. 经营活动产生的现金流小计	3,628.13	3,703.16	3,780.44	3,860.04	987.52	33,341.13
二、投资活动产生的现金流量						
1. 征地拆迁安置费用	-	-	-	-	-	-
2. 基础设施建设费用	-	-	-	-	-	41,150.00
3. 其他费用	-	-	-	-	-	-
4. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-41,150.00
三、筹资活动产生的现金流量						
1. 自有资金	-	-	-	-	-	24,150.00
2. 专项债券	-	-	-	-	-	17,000.00
3. 银行借款	-	-	-	-	-	-
4. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	17,000.00	17,000.00
5. 偿还债券及银行借款利息	680.00	680.00	680.00	680.00	340.00	6,800.00
6. 筹资活动产生的现金流小计	-680.00	-680.00	-680.00	-680.00	-17,340.00	17,350.00
四、现金流总计						
1. 期初现金	13,641.84	16,589.97	19,613.13	22,713.57	25,893.61	-
2. 本期现金变动	2,948.13	3,023.16	3,100.44	3,180.04	-16,352.48	9,541.13
3. 期末现金	16,589.97	19,613.13	22,713.57	25,893.61	9,541.13	9,541.13

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年发行成功，期限 10 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

本项目收入主要是租赁费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。项目总体营业收入合计 47,058.44 万元，付现成本总额 10,072.72 万元，所得税 3,644.59 万元，则用于偿还本息的资金总额=营业收入总额-付现成本总额-所得税=33,341.13 万元，本息合计 23,800.00 万元，项目本息覆盖倍数 1.40，能够覆盖融资本息，具有一定的借款偿还能力。

表 7：项目本息覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	17,000.00	6,800.00	23,800.00	
银行借款				
融资合计	17,000.00	6,800.00	23,800.00	33,341.13
覆盖倍数				1.40

四、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是技术风险、建设环境风险。项目技术风险主要指项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生较大变化，可能给项目带来风险。针对上述

风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响。

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。

3、项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4、在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

五、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

本项目拟在中德产业园内规划总用地面积 51,897 平方米（约 77.8 亩），主要建设内容包括标准化车间、员工宿舍楼、食堂等建筑物土建工程及配套建设的道路、管网工程、货物堆场等。

本项目规划总建筑面积 91886.8 平方米，其中：标准化车间建筑面积 63397 平方米，办公楼建筑面积 9028 平方米，员工宿舍楼建筑面积 8188.2 平方米；研发综合楼建筑面积 11273.6 平方米。

基础设施配套工程包括规划建设园区路一、园区路二、园区路三、园区路四、园区路五、园区路六、园区路七、园区路八等 8 条道路，总长度 1.479 公里，敷设雨水管道 1.525 公里，污水管道 3.05 公里，电力管网 1.645 公里，通信管网 1.645 公里，天然气管网 1.545 公里，供水管网 1.545 公里。

本项目计划 2021 年 6 月底前进行前期工作，于 2021 年 7 月开工，至 2023 年 6 月竣工运营，建设工期为 2 年。

（二）评估内容

评估工作组运用专家咨询、查阅资料、座谈论证等方式，根据《烟台市财政局关于印发烟台市政府专项债券项目绩效管理暂行办法的通知》（烟财绩〔2020〕66 号）、《关于印发〈烟台市市级政策和项目预算事前评估管理暂行办法〉的通知》（烟财绩〔2020〕1 号）、《关于印发〈烟台市市级政策和项目预算事前评估工作规程〉的通知》（烟财绩〔2020〕9 号）等文件要求，对该项目进行了客观评估。

表1：事前绩效评估得分情况统计表

指标	立项必要性	投入经济性	绩效目标合理性	实施方案可行性	筹资合规性	合计
分值	20	20	20	20	20	100
得分	20	20	20	18	20	98
得分率	100.00%	100.00%	100.00%	90.00%	100.00%	98.00%

1、项目实施的必要性。该指标分值 20 分，评估得分 20 分，得分率 100%，针对项目立项职能相关性，需求相关性，财政投入相关性进行评价。

（1）政策相关性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。项目符合《产业结构调整指导目录》（2019 年本）、《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》、《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》及招远市城市发展规划等相关要求，与国家、省、市相关行业宏观政策相关性强。

（2）职能相关性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。项目承建单位招远东鑫投资管理有限公司系招远经济技术开发区管委下属二级全资子公司。公司各项经济活动，体现开发区管委投资导向意图，对全市经济和社会事业的基础设施建设、重点行业和产业进行投资开发，实现国有资产保值、增值。公司围绕开发区未来产业发展规划，承担“区中园”开发运营、基础设施建设、社会化招商、资本运作等职能。与科室的职能相关性较强。

（3）需求相关性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。农业机械智能化推动智能化技术有效转化，能够提高土地利用率，提高农产品

质量，增强农作物抗害抗旱能力；能够提高生产效率，降低生产成本，提高农产品产量，促进现代农业生产发展；项目的建设有利于构建智能化农业机械制造体系，促进农业机械制造业转型升级，改善当地经济结构，带动当地制造业以及周边产业发展；有利于促进建筑业实现绿色节能的发展，是现代建筑业转型的重要措施；对于完善招远市园区基础设施建设，促进园区经济发展起到推进作用。项目实施的现实需求较为迫切，项目建成后对发展招远市城市化建设、促进经济发展和改善投资环境等方面起到重要的作用，将为招远市的发展提供更大的发展空间。

（3）财政投入相关性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。项目建成后对发展招远市城市化建设、促进经济发展和改善投资环境等方面起到重要的作用，将为招远市的发展提供更大的发展空间，具有公共性，属于公共财政支持范围，财政投入相关性强。

2、投入经济性。该指标分值 20 分，评估得分 20 分，得分率 100.00%。

（1）投入合理性。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。项目预期投资 41150 万元，项目的实施，能够整合现有智能农业电子化设备生产企业和建筑环保材料生产企业，吸引更多创新型人才和企业，增强产业集聚效益，提升创新速率，促进新兴产业发展，优化产业结构，提升招远市经济竞争力；能够带动周边生活设施企业的发展，增加当地居民收入，提高居民生活水平，促进招远市经济的快速发展，优化当地产业结构，有利于招远市经济可持续发展。项目投入与预期产出及效果相匹配。

（2）成本控制措施有效性。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。

项目在可研报告第六章“节能方案分析”对设计阶段、施工阶段、营运阶段对节能管理进行了详细的阐述,并制定了具体的节能管理措施。项目建设施工期的节能方案和项目所需设备的选材充分体现“安全性、实用性、节能性和效益性”。

3、项目绩效目标合理性。该项指标 20 分，得分 20 分，得分率 100.00%。项目绩效目标设置合理，与部门规划、年度工作目标一致。

(1) 目标明确性。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。项目绩效目标设置合理，整合现有智能农业电子化设备生产企业和建筑环保材料生产企业，吸引更多创新型人才和企业，增强产业集聚效益，提升创新速率，促进新兴产业发展，优化产业结构，提升招远市经济竞争力。

(2) 目标合理性。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。项目实施的目的即为整合现有智能农业电子化设备生产企业和建筑环保材料生产企业，吸引更多创新型人才和企业，增强产业集聚效益，提升创新速率，促进新兴产业发展，优化产业结构，提升招远市经济竞争力，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性，效益指标设置合理。

4、项目实施方案有效性。该项指标 20 分，得分 18 分，得分率 90.00%。实施方案内容明确，项目、进度安排合理，可行性高，但缺乏相应的管控措施。

(1) 实施内容明确性：该指标分值 5 分，评估得分 5 分。项目实施内容明确、具体，与绩效目标匹配。

(2) 项目时效性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。项目计划工程期限为 2 年，计划于 2021 年 6 月底前进行前期工作，于 2021

年 7 月开工，至 2023 年 6 月竣工运营，工期时限设置合理。

(3) 实施方案可行性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。项目技术路线是完整、先进、可行、合理，与项目内容及绩效目标相匹配；项目组织、进度安排合理；与项目有关的基础设施条件能够得以有效保障。

(4) 过程控制有效性。该指标分值 5 分，评估得分 3 分。项目组织机构健全、职责分工明确、项目人员条件与项目有关并得以有效保障；业务管理制度、技术规程、标准健全、完善；但项目执行过程未设立有效管控措施、机制等。

5、筹资合规性。该项指标 20 分，得分 20 分，得分率 100.00%。项目资金通过发行专项债券及自筹方式解决，筹资渠道、筹资程序均符合法律法规相关规定，方式合规合理。

(1) 筹资合规性。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。项目资金来源于企业自筹与发行债券，资金筹措财权和事权匹配度合理。

(2) 投入能力。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。项目计划投资 41,150.00 万元，其中：项目资本金 24,150.00 万元，发行政府专项债券 17,000.00 万元，企业自有资金投入足够，资金风险较低。

(3) 筹资风险可控性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。项目资金 17,000.00 万元通过发行政府专项债券来解决，在考虑相关风险后，对收入成本进行测算，项目收益能够覆盖融资本息，具备一定的借款偿债能力。

6、偿债能力安全性

项目计划投资41150万元，其中：项目资本金24150万元，发行政

府专项债券17000万元，在考虑相关风险后，对收入成本进行测算，项目收益能够覆盖融资本息，具备一定的借款偿债能力。

（三）评估结论

东鑫智能制造园区一体化配套项目总体营业收入合计47,058.44万元，付现成本总额10,072.72万元，所得税3,644.59万元，则用于偿还本息的资金总额=营业收入总额-付现成本总额-所得税=33,341.13万元，本息合计23,800.00万元，项目本息覆盖倍数1.40，符合专项债券发行要求；项目可以完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目综合得分为98分，总体意见为：建议调整完善后予以支持。评估认为，该项目应根据项目支出设置合理的成本控制措施，调整绩效申报表中不明确的指标，进行具体量化，以保证项目实施完成后进行具体考核。

（四）评估建议

1、完善相关管控措施、机制

建议完善项目执行过程中相关管控措施、机制，充分发挥各级项目监管单位的职能，确保项目的顺利实施。

（五）其他需要说明的问题

1、本次评估以项目主管部门和项目实施单位提供的评估材料为基础，项目主管部门和项目实施单位对评估材料的真实性、完整性负责。

2、本报告仅作为东鑫智能制造园区一体化配套项目预算绩效审核的参考依据，不作其他用途。

3、建议将该项目事前评估结果在一定范围内公布，为主管部门及预算单位改进管理工作、调整和优化本部门预算支出结构、合理配

置资源提供借鉴。