

大健康及功能性食品产业研究院暨中试基地项目 实施方案

财政部门：东营市财政局

主管单位：山东省黄河三角洲农业高新技术产业示范
区管委会

实施单位：山东滨海创智产业发展有限公司

编制时间：2022 年 6 月



前言

《健康中国行动（2019-2030 年）》指出：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，认真落实党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，牢固树立“大卫生、大健康”理念，坚持预防为主、防治结合的原则，以基层为重点，以改革创新为动力，中西医并重，把健康融入所有政策，针对重大疾病和一些突出问题，聚焦重点人群，实施一批重大行动，政府、社会、个人协同推进，建立健全健康教育体系，引导群众建立正确健康观，形成有利于健康的生活方式、生态环境和社会环境，促进以治病为中心向以健康为中心转变，提高人民健康水平。

《促进健康产业高质量发展行动纲要（2019-2022 年）》指出：坚持以人民为中心，把人民健康放在优先发展的战略位置，以全方位全生命周期维护和保障人民健康为目标，以供给侧结构性改革为主线，增加健康服务和产品供给，创新发展模式，强化制度保障，为实施健康中国战略提供有力支撑。

鼓励创新、科技支撑。将创新驱动作为健康产业发展的重要战略基点，加快关键技术和创新产品研发应用，提高健康产业科技竞争力。跨界融合、集聚发展。深化健康产业跨界融合，改造升级传统业态，壮大新业态，延长产业链，提高健康产业集聚效应和辐射能力。形成有影响力的健康产业集群，围绕重点领域和关键环节实施 10 项重大工程，推进产业发展，促进产业体系形成。

目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目规划审批	1
(四) 项目规模与主要建设内容	2
(五) 项目建设期限	2
二、项目投资估算及资金筹措方案	2
(一) 投资估算	2
(二) 资金筹措方案	3
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	4
(一) 运营收入预测	4
(二) 运营成本预测	5
(三) 项目运营损益表	9
(四) 项目资金测算平衡表	9
(五) 其他需要说明的事项	13
(六) 小结	13
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	13
五、项目风险分析	14
(一) 与项目建设相关的风险	14
(二) 与项目收益相关的风险	14
六、事前项目绩效评估报告	15
(一) 项目概况	15
(二) 评估内容	15
(三) 评估结论	22

一、项目基本情况

（一）项目名称

大健康及功能性食品产业研究院暨中试基地项目

（二）项目单位

单位名称：山东滨海创智产业发展有限公司

单位简介：山东滨海创智产业发展有限公司成立于2014年3月，注册资本5000万元，是黄河三角洲农业高新技术产业示范区管委会实际控制的国有企业，负责黄河三角洲农业高新技术产业示范区滨海新动能产业园基础设施的投资与管理，为企业、居民提供供水、供热、供电、物业管理等民生服务，负责对滨海新动能产业园内公路及绿化设施的维护及养护，负责园区内污水设施的建设及运营等。

（三）项目规划审批

1. 2020年10月19日，取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-370591-73-03-114308。

2. 2021年4月25日，东营市行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》地字第3705002021400004号。

3. 2021年5月7日，东营市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鲁〔2021〕东营市不动产权第0052801号）。

4. 2021年8月11日，东营市行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》建字第3705002021400003号。

5. 2020年9月10日，完成一期项目环境影响登记表备案，备案号：20203705000100000015

6. 2021年3月，山东黄河三角洲工程咨询院有限公司出具《可行性研究报告》。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目拟建于黄三角农业高新技术产业示范区滨五路以东，滨六路以西，中央大道以南，唐营路以北。项目占地约 190 亩，分二期建设，总建筑面积约 15 万 m²，主要建设检验检测中心、研发创新中心、技术转化及产业化等标准厂房及配套附属设施。

（五）项目建设期限

本项目建设期约 29 个月，已于 2021 年 6 月开工，预计 2023 年 10 月竣工。

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》；

(13) 《中华人民共和国食品安全法》（中华人民共和国主席令第22号，2018年修正）；

(14) 《健康中国行动（2019-2030年）》；

(15) 《促进健康产业高质量发展行动纲要（2019-2022年）》

(16) 《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》；

(17) 《中共山东省委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》；

(18) 《中共东营市委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》；

(19) 《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

(20) 《东营市国民经济与社会发展第十三个五年规划纲要》。

2. 估算总额

本项目估算总投资 55,000.00 万元，其中建设投资 53,385.00 万元，铺底流动资金 600.00 万元，建设期利息 1015.00 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

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	占比	备注
估算总投资	55,000.00		
一、资本金	35,000.00	63.64%	
自有资金	35,000.00		
二、债务资金	20,000.00	36.36%	
本次专项债券	9,800.00		
前期专项债券	10,000.00		
后期专项债券	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

本项目预期收入主要来源于中试平台及厂房出租收入、研究中心及办公出租收入、物业收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	营业收入			收入合计（万元）
	中试平台及厂房出租	研究中心及办公室出租	物业管理收入	
2023 年	2,682.75	1,533.00	252.00	4467.75
2024 年	3,832.50	2,190.00	360.00	6,382.50
2025 年	3,832.50	2,190.00	360.00	6,382.50

2026 年	3,832.50	2,190.00	360.00	6,382.50
2027 年	3,832.50	2,190.00	360.00	6,382.50
2028 年	3,832.50	2,190.00	360.00	6,382.50
2029 年	3,832.50	2,190.00	360.00	6,382.50
2030 年	3,832.50	2,190.00	360.00	6,382.50
2031 年	3,832.50	2,190.00	360.00	6,382.50
2032 年 6 月	1,916.25	1,095.00	180.00	3,191.25
合计	35,259.00	20,148.00	3,312.0	58,719.00

收入预测方法说明：

以国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），国家现行财税政策、会计制度与相关法规为依据。

1. 中试平台及厂房出租收入

项目建成后，预计出租中试平台及厂房面积为 70000.00 m²，出租价格按 1.5 元/m²•d 估算，运营期第一年按 70%测算年收入 2682.75 万元；第二年出租收入为 3832.5 万元，

2. 研究中心及办公出租收入

本项目建成后，预计出租研究中心及办公面积为 30000.00 m²，出租价格按 2.0 元/m²•d 估算，运营期第一年按 70%测算年收入 1533 万元；第二年按 100%测算年出租收入 2190.00 万元。

3. 物业收入

项目建成后，物业管理合计总建筑面积 100000.00 m²，物业费按 3.0 元/m²•月估算，运营期第 1 年按收入的 70%测算；第 2 年及以后年度测算收入相同，最终实现年收入 360 万。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购燃料及动力、工资及福利费、修理费及其他费用、增值税及附加等。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	外购燃料及动力	工资及福利费	修理费及其他费用	增值税及附加税	运营成本合计
2023 年	372.95	182.40	700.13	663.03	1,918.51
2024 年	372.95	182.40	700.13	663.03	1,918.51
2025 年	372.95	182.40	700.13	663.03	1,918.51
2026 年	372.95	182.40	700.13	663.03	1,918.51
2027 年	372.95	182.40	700.13	663.03	1,918.51
2028 年	372.95	182.40	700.13	663.03	1,918.51
2029 年	372.95	182.40	700.13	663.03	1,918.51
2030 年	372.95	182.40	700.13	746.33	2,001.81
2031 年	372.95	182.40	700.13	1,123.12	2,378.60
2032 年 6 月	186.48	91.20	350.07	561.56	1,189.30
合计	3,543.03	1,732.80	6,651.24	7,072.20	18,999.26

成本预测方法说明：

1. 燃料、动力费

年耗水 7903.50m³，单价 3.50 元/m³，计 2.77 万元；

年用电 199.58 万 kWh，单价 0.75 元/kWh，计 149.68 万元；

年需采暖面积 10.50 万 m²，单价 21 元/m²，计 220.50 万元。

2. 本项目新增劳动定员 30 人，其中管理人员 5 人，人均年工资额 7.00 万元；其他工作人员 25 人，人均年工资额 5.00 万元；年工资总额为 160.00 万元；福利费用按照工资总额的 14%计提，福利费为 22.40 万元；合计 182.40 万元。

3. 修理费：按年固定资产原值的 1%估算。

4. 其他费用：业费用按年营业收入的 2%估算，管理费用包括办公费、印刷、会议、差旅费等费用，按年工资福利总额的 20%估算。

5. 固定资产中房屋建筑物折旧年限为 20 年，净残值率为 5%。

6. 无形资产折旧年限为 5 年，无净残值。

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：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购设备、外购电、修理费
	9%	工程类费用、租赁收入、外购自来水
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

8. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，2021 年 4 月已发行专项债券 2,000.00 万元的年利率为 3.42%，发行期限为 10 年；2021 年 9 月已发行专项债券 5,000.00 万元的年利率为 3.11%，发行期限为 10 年；2022 年 2 月已发行专项债券 3,000.00 万元的年利率为 3.05%，发行期限为 10 年。本期申请债券 9,800.00 万元，预计 2023 年上半年继续发行 200.00 万元，假定本期及后期专项债券年利率为 4%，发行期限为 10 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：本次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	应付利息	应付本息合计
2022 年		9,800.00		9,800.00	0.00	0.00
2023 年	9,800.00			9,800.00	392.00	392.00
2024 年	9,800.00			9,800.00	392.00	392.00
2025 年	9,800.00			9,800.00	392.00	392.00
2026 年	9,800.00			9,800.00	392.00	392.00
2027 年	9,800.00			9,800.00	392.00	392.00
2028 年	9,800.00			9,800.00	392.00	392.00
2029 年	9,800.00			9,800.00	392.00	392.00
2030 年	9,800.00			9,800.00	392.00	392.00
2031 年	9,800.00			9,800.00	392.00	392.00

2032 年	9,800.00		9,800.00	0.00	392.00	10,192.00
合计		9,800.00	9,800.00		3,920.00	13,720.00

表 6：前期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	应付利息	应付本息合计
2021 年		7,000.00		7,000.00	34.20	34.20
2022 年	7,000.00	3,000.00		10,000.00	269.65	269.65
2024 年	10,000.00			10,000.00	315.40	315.40
2025 年	10,000.00			10,000.00	315.40	315.40
2026 年	10,000.00			10,000.00	315.40	315.40
2027 年	10,000.00			10,000.00	315.40	315.40
2028 年	10,000.00			10,000.00	315.40	315.40
2029 年	10,000.00			10,000.00	315.40	315.40
2030 年	10,000.00			10,000.00	315.40	315.40
2031 年	10,000.00		7,000.00	3,000.00	281.20	7,281.20
2032 年	3,000.00		3,000.00	0.00	45.75	3,045.75
合计		10,000.00	10,000.00		2,838.60	12,838.60

表 7：后期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	应付利息	应付本息合计
2023 年		200.00		200.00	4.00	4.00
2024 年	200.00			200.00	8.00	8.00
2025 年	200.00			200.00	8.00	8.00
2026 年	200.00			200.00	8.00	8.00
2027 年	200.00			200.00	8.00	8.00
2028 年	200.00			200.00	8.00	8.00
2029 年	200.00			200.00	8.00	8.00
2030 年	200.00			200.00	8.00	8.00
2031 年	200.00			200.00	8.00	8.00
2032 年	200.00			200.00	8.00	8.00
2033 年	200.00		200.00	0.00	4.00	204.00
合计		200.00	200.00		80.00	280.00

表 8：专项债券还本付息汇总测算表（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	应付利息	应付本息合计
2021 年	0.00	7,000.00	0.00	7,000.00	34.20	34.20
2022 年	7,000.00	12,800.00	0.00	19,800.00	269.65	269.65
2023 年	19,800.00	200.00	0.00	19,800.00	711.40	711.40
2024 年	19,800.00	0.00	0.00	19,800.00	715.40	715.40
2025 年	19,800.00	0.00	0.00	19,800.00	715.40	715.40

2026 年	19,800.00	0.00	0.00	19,800.00	715.40	715.40
2027 年	19,800.00	0.00	0.00	19,800.00	715.40	715.40
2028 年	19,800.00	0.00	0.00	19,800.00	715.40	715.40
2029 年	19,800.00	0.00	0.00	19,800.00	715.40	715.40
2030 年	19,800.00	0.00	0.00	12,800.00	715.40	715.40
72031 年	12,800.00	0.00	7,000.00	0.00	681.20	7,681.20
2032 年	0.00	0.00	12,800.00	0.00	445.75	13,245.75
2033 年	0.00	0.00	200.00	0.00	4.00	204.00
合计		20,000.00	20,000.00		7,154.00	27,546.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 9。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 10。

表 9：项目运营损益表（单位：万元）

年度	运营期										
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
一、收入/成本/税金											
营业收入	4,098.85	5,855.50	5,855.50	5,855.50	5,855.50	5,855.50	5,855.50	5,855.50	5,855.50	2,927.75	
营业成本	1,105.39	1,139.28	1,139.28	1,139.28	1,139.28	1,139.28	1,139.28	1,139.28	1,139.28	569.64	
税金及附加	464.12	663.03	663.03	663.03	663.03	663.03	663.03	671.95	712.32	356.16	
息税折旧及摊销前利润	2,529.34	4,053.20	4,053.20	4,053.20	4,053.20	4,053.20	4,053.20	4,044.27	4,003.90	2,001.95	
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	3,223.16	3,223.16	3,223.16	3,223.16	3,223.16	3,223.16	3,223.16	3,223.16	3,223.16	1,611.58	
息税前利润	-693.81	830.04	830.04	830.04	830.04	830.04	830.04	821.12	780.75	390.37	
三、财务费用											
利息支出	711.40	715.40	715.40	715.40	715.40	715.40	715.40	715.40	681.20	445.75	
总财务费用	711.40	715.40	715.40	715.40	715.40	715.40	715.40	715.40	681.20	445.75	
税前利润	-1,405.21	114.64	114.64	114.64	114.64	114.64	114.64	105.72	99.55	-55.38	
四、所得税											
所得税费用	-	28.66	28.66	28.66	28.66	28.66	28.66	26.43	24.89	-	
五、净利润	-1,405.21	85.98	85.98	85.98	85.98	85.98	85.98	79.29	74.66	-55.38	

表 10：项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	合计	运营期					
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	58,719.00						
经营活动支出	11,888.78			4,467.75	6,382.50	6,382.50	6,382.50
支付的各项税费	7,096.57			1,217.19	1,255.48	1,255.48	1,255.48
经营活动产生的现金净额	39,733.65			464.12	691.69	691.69	691.69
二、投资活动产生的现金				2,786.44	4,435.33	4,435.33	4,435.33
建设投资支出	54,400.00	13,131.03	26,262.07	15,006.90			
流动资金支出	600.00			600.00			
投资活动产生的现金净额	-55,000.00	-13,131.03	-26,262.07	-15,606.90	-	-	-
三、融资活动产生的现金							
资本金	35,000.00	6,131.03	13,462.07	15,406.90			
专项债券	20,000.00	7,000.00	12,800.00	200.00			
银行借款	-			-			
偿还债券本金	20,000.00						
偿还银行借款本金	-						
支付债券利息	7,154.00	34.20	269.65	711.40	715.40	715.40	715.40
支付银行借款利息	-			-	-	-	-
融资活动产生的现金净额	-15,163.25	13,096.83	25,992.42	14,895.50	-715.40	-715.40	-715.40
四、期初现金				-269.65	1,805.39	5,525.32	9,245.25
期内现金变动	8,963.50	-34.20	-269.65	2,075.04	3,719.93	3,719.93	3,719.93
五、期末现金		-34.20	-269.65	1,805.39	5,525.32	9,245.25	12,965.18

(续) 表 10: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	合计	运营期					
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	58,719.00	6,382.50	6,382.50	6,382.50	6,382.50	6,382.50	3,191.25
经营活动支出	11,888.78	1,255.48	1,255.48	1,255.48	1,255.48	1,255.48	627.74
支付的各项税费	7,096.57	691.69	691.69	691.69	772.76	1,148.00	561.56
经营活动产生的现金净额	39,733.65	4,435.33	4,435.33	4,435.33	4,354.26	3,979.02	2,001.95
二、投资活动产生的现金							
建设投资支出	54,400.00						
流动资金支出	600.00						
投资活动产生的现金净额	-55,000.00	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金							
资本金	35,000.00						
专项债券	20,000.00						
银行借款	-						
偿还债券本金	20,000.00					7,000.00	12,800.00
偿还银行借款本金	-						
支付债券利息	7,154.00	715.40	715.40	715.40	715.40	681.20	445.75
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金净额	-15,163.25	-715.40	-715.40	-715.40	-715.40	-7,681.20	-13,245.75
四、期初现金		12,965.18	16,685.11	20,405.04	24,124.97	27,763.83	24,061.65
期内现金变动	8,963.50	3,719.93	3,719.93	3,719.93	3,638.86	-3,702.18	-11,243.80
五、期末现金		16,685.11	20,405.04	24,124.97	27,763.83	24,061.65	12,817.85

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券发行成功后，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

本项目收入主要是中试平台及厂房出租收入、研究中心及办公出租收入、物业收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对房屋租赁、房屋出售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 39,733.65 万元，融资本息合计为 27,154.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.46 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			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	20,000.00	7,154.00	27,154.00	
银行借款		0.00	0.00	
融资合计	20,000.00	7,154.00	27,154.00	39,733.65
覆盖倍数				1.46

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

1. 经济技术风险

地下工程引起的地面沉降，导致周边建筑物、构筑物、道路及地下管线损失等。

2. 空气质量影响风险

在工程建设期将增加施工机械、车辆尾气、粉尘的污染，影响局部地区的空气质量。但由于工程分段施工，施工增加的污染负荷有限和不集中，因此，有较轻的生态环境影响风险。

3. 安全风险

火灾、爆炸、机械伤害、触电、起重伤害、物体打击、高空坠落、中毒、烟尘、灼烫、高温作业、危废处理、自然灾害等，导致本项目建设与运营造成不良影响甚至发生集体上访等社会事件。

4. 项目管理方面的风险

主要体现在群众对生活环境变化的不适风险，项目建设生产期间，项目驻地大批施工队进驻，施工车辆进出等将打破当地居民的生存现状，

（二）与项目收益相关的风险

1. 经营管理风险

主要投资者因经营管理不善而导致预期收益不能实现，取决于投资者及职员自身素质，包括对市场的预测能力和在设计、施工、

营销、服务等环节的经营管理水平。

2. 市场风险

市场是影响项目预测收益的最大的风险因素之一，尤其在市场经济的体制下，产品的竞争能力和销售能力直接决定该项目的生存与发展。一般来说，市场风险来源于三个方面：一是市场供需实际情况与预期发生偏离；二是项目产品市场竞争能力或竞争对手情况发生重大变化；三是项目产品和主要原材料的实际价格与预测价格发生较大偏离。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

大健康及功能性食品产业研究院暨中试基地项目，项目主管部门为山东省黄河三角洲农业高新技术产业示范区管委会，实施单位为山东滨海创智产业发展有限公司，本次拟申请专项债券 0.98 亿元用于大健康及功能性食品产业研究院暨中试基地项目，年限为 10 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家产业政策要求

本项目建设内容属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中“第一类 鼓励类“三十一、科技服务业”“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，

符合国家鼓励类产业政策的要求。

（2）符合国家相关规划要求

《健康中国行动（2019-2030年）》指出：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，认真落实党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，牢固树立“大卫生、大健康”理念，坚持预防为主、防治结合的原则，以基层为重点，以改革创新为动力，中西医并重，把健康融入所有政策，针对重大疾病和一些突出问题，聚焦重点人群，实施一批重大行动，政府、社会、个人协同推进，建立健全健康教育体系，引导群众建立正确健康观，形成有利于健康的生活方式、生态环境和社会环境，促进以治病为中心向以健康为中心转变，提高人民健康水平。

《促进健康产业高质量发展行动纲要（2019-2022年）》指出：坚持以人民为中心，把人民健康放在优先发展的战略位置，以全方位全生命周期维护和保障人民健康为目标，以供给侧结构性改革为主线，增加健康服务和产品供给，创新发展模式，强化制度保障，为实施健康中国战略提供有力支撑。

鼓励创新、科技支撑。将创新驱动作为健康产业发展的重要战略基点，加快关键技术和创新产品研发应用，提高健康产业科技竞争力。

跨界融合、集聚发展。深化健康产业跨界融合，改造升级传统业态，壮大新业态，延长产业链，提高健康产业集聚效应和辐射能力。

形成有影响力的健康产业集群，围绕重点领域和关键环节实施

10 项重大工程，推进产业发展，促进产业体系形成。

（3）符合山东省、东营市相关规划要求

《山东省国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》提出：加快发展新兴服务业。适应社会消费结构升级趋势，加快发展满足个性化、多样化消费需求的新兴服务业，创造形成新供给新动力，挖掘社会潜在需求，促进消费市场持续活跃。支持发展健康服务业，注重由疾病治疗向健康管理转变，重点扶持基于信息化技术的康复医疗、美容塑形、养生保健、移动医疗、高端医疗等新型业态。促进健康干预、评估、咨询、跟踪、保险等专业配套服务。推广中医医疗、养生康复等高端健康服务，建设崂山湾国际生态健康城等产业项目。树立“大旅游”理念，坚持寓学于游、寓养于游、寓商于游、寓乐于游，推动旅游与研学、养生、商务、娱乐有机结合，支持各类旅游展会、节庆活动，拓展旅游内涵深度，推动旅游产品标准化建设和定制化服务。

《东营市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》提出：农业科技创新示范片区。以黄河三角洲农业高新技术产业示范区为主，重点加强黄河三角洲现代农业研究院、国家现代农业工程设计研究院等国家级科研服务平台建设，培育发展现代服务业、生物产业、现代种业、健康食品加工和智能设施装备制造等新兴产业，打造国家促进农业科技进步和增强自主创新能力的重要载体，成为带动东部沿海区域农业经济结构调整和发展方式转变的强大引擎。

2. 项目实施的公益性

本项目依托农高区的资源优势，通过产业联动、产业集聚、技术渗透、体制创新等方式，将资本、技术以及资源要素进行跨界集

约化配置，打造功能性食品产业集群，通过产业集聚，发力大健康产业高端业态，推动康养、旅游、休闲等的发展，使得一二三产业之间紧密相连、协同发展，最终实现了产业链延伸、产业范围扩展和带动经济增长的目的。

项目建成后提供工作机会，增加地方收入，对稳定社会秩序具有重大意义；项目正常运营后，对发展当地经济，提高人民生活水平具有一定的推动作用。

3. 项目实施的收益性

本项目息税前利润 6,278.67 万元，有良好的经济效益。项目计算期内收益覆盖融资本息总额倍数达到 1.46 倍，具有良好的偿债能力。项目建成后提供工作机会，增加地方收入，对稳定社会秩序具有重大意义；项目正常运营后，对发展当地经济，提高人民生活水平具有一定的推动作用。

4. 项目建设投资合规性

该项目为东营市政府重点支持项目，符合东营市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；项目经可行性研究，结论为建设是必要的、可行的。

2020 年 10 月 19 日，取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-370591-73-03-114308。

5. 项目成熟度

项目已于 2021 年 9 月开工建设，一期项目建设手续具体如下：

(1) 2020 年 10 月 19 日，取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-370591-73-03-114308。

(2) 2021 年 4 月 25 日，东营市行政审批服务局出具《建设用

地规划许可证》地字第 3705002021400004 号。

(3) 2021 年 5 月 7 日，东营市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鲁〔2021〕东营市不动产权第 0052801 号）。

(4) 2021 年 8 月 11 日，东营市行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》建字第 3705002021400003 号。

(5) 2020 年 9 月 10 日，完成一期项目环境影响登记表备案，备案号：20203705000100000015

(6) 2021 年 3 月，山东黄河三角洲工程咨询院有限公司出具《可行性研究报告》。

6. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 55,000.00 万元，企业自筹资金 35,000.00 万元，申请地方政府专项债券资金 20000.00 万元，其中 2021 年 4 月已发行专项债券 2,000.00 万元；2021 年 9 月已发行专项债券 5,000.00 万元；2022 年 2 月已发行专项债券 3,000.00 万元；本期申请专项债券 9,800.00 万元；预计 2023 年申请专项债券 200.00 万元。资本金占比 63.64%。项目资本金在逐步到位，能够保证项目前期费用及后期融资所需，确保本项目顺利实施。

山东滨海创智产业发展有限公司成立于 2014 年 3 月，注册资本 5000 万元，是黄河三角洲农业高新技术产业示范区管委会实际控制的国有企业，公司实力雄厚，项目资金按期到期有保障。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可研报告，同时参考周边同类项目收益情况，对本项目收入、成本、收益情况进行合理预测。本项目预期收入主要来源于中试平台及厂房出租、研究中心及办公出租、物业收入等。租赁

价格主要依据市场价格确定，项目运营成本包括燃料动力费、工资及福利费、修理费及管理费用、税费、折旧摊销费、利息支出等。

本项目的收入、成本、收益预测充分考虑了项目所在地的市场情况、通货膨胀、长期竞争规律等因素，预测合理。

8. 债券资金需求合理性

由于本项目规模较大、建设周期较长、后期收益较高，通过精确测算项目建设各阶段经费需求，本着债券资金“逐次到位”、“按需发放”、“精准保障”、“债券资金拨付与库款支出进度的衔接匹配”的原则，合理确定债券资金需求。

经测算，该项目本次申请债券资金 9,800.00 万元，与投资支出进度相匹配，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

(1) 项目偿债计划

本次拟发行债券为十年期固定利率，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

项目偿债计划符合专项债券特征，偿债金额与每年运营收益相匹配，发行期内各阶段均可顺利还款，项目偿债计划合理可行。

(2) 偿债风险

①经营风险

由于项目投资较大，收入来源较多，市场情况存在一定的不确定性，公司在项目运营管理存在一定风险。

②财务风险

项目财务风险主要表现在应收账款上，由于项目租金较多，如管理不善，后期可能存在欠费现象。

（3）偿债风险的应对措施

①偿债专项小组人员安排

公司在本次债券发行前成立偿债专项小组，专项小组并自本期债券发行日起履行职责，全面负责本期债券存续期的各项事务，并在兑付日执行相关兑付工作。并视需要在本期债券兑付完成后执行后续相关工作。

②严格按照法律法规和相关规定

完善的风险管理体系，公司遵循《公司法》、《证券法》、《证券公司内部控制指引》、中国证监会等监管机构及《公司章程》的有关规定，构建科学完善的法人治理结构，建立符合公司发展需要的组织架构和运行机制。

③建立财务预警分析指标体系，防范财务风险

市场竞争中，竞争的基本动机和目标是实现最大化收入。但是，竞争者的预期利益目标并不是总能实现的，实际上，竞争本身也会使竞争者面临不能实现其预期利益目标的危险，甚至在经济利益上受到损失。这种实际实现的利益与预期利益目标发生背离的可能性，就是竞争者面对的风险。风险是由不确定性因素而造成损失或获益的可能性。所有对公司而言建立财务预警系统是非常有必要性的，在建立短期财务预警系统的同时，还要建立长期财务预警系统。对其中获利能力、偿债能力、经济效率、发展前景进行综合性的剖析。

④管理风险

预防负责人管理不善，造成公司运营受阻；管理经验不足，公司各部门不能紧密合作，协调发展。对此健全管理机制，加强奖惩制度，寻找更多的客户渠道，为公司创造更多的利益。

⑤可聘请更高水平的技术人员指导运营工作，不断丰富完善工

作制度，提高工作效率。

10. 绩效目标合理性

一是依据《关于贯彻落实〈中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见〉的通知》、财政部门绩效指标框架及行业绩效指标体系，结合项目及行业特点，科学设计本项目的绩效指标，包括产出指标、效益指标、服务对象满意度指标。产出指标具体包括数量指标、质量指标、时效指标，效益指标具体包括经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标等。

二是对各个指标提出量化目标，量化目标不能过高，否则实施结果可能完不成预期目标，也不能过低，使项目单位成本远高于行业通常的标准。

该项目绩效目标科学合理、细化量化、可比可测。

（三）评估结论

大健康及功能性食品产业研究院暨中试基地项目收益39,733.65万元，项目债券本息合计27,154.00万元，本息覆盖倍数为1.46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。项目建成后能为黄三角地区农业高质量发展提供创新驱动力，在黄河流域生态保护和高质量发展中发挥龙头带动作用。但该项目在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，项目予以支持。