

2022 年山东省东营市广饶县绿色化工原料基地
园区基础设施配套项目
专项债券项目实施方案

山东大王产业园开发有限公司

2021 年 12 月



目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目规模与主要建设内容	1
(四) 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	8
(三) 项目运营损益表	11
(四) 项目资金测算平衡表	13
(五) 其他需要说明的事项	17
(六) 小结	17
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	18
五、项目风险分析	18
(一) 与项目建设相关的风险	18
(二) 与项目收益相关的风险	19

六、事前项目绩效评估报告	20
(一) 项目概况	20
(二) 评估内容	20
(三) 评估结论	30

一、项目基本情况

（一）项目名称

广饶县绿色化工原料基地园区基础设施配套项目

（二）项目单位

名称：山东大王产业园开发有限公司

介绍：山东大王产业园开发有限公司成立于 2020 年 12 月 21 日，法定代表人为刘红磊，注册资本为 3 亿元，由山东大王投资发展有限公司 100%持股，实际控制人为广饶县人民政府国有资产监督管理局。

（三）项目规划审批

项目已于 2021 年 6 月取得立项批复(即山东省建设项目备案证明)，项目备案代码为 2020-370523-78-03-142548，由山东宏祥工程项目管理有限公司于 2021 年 5 月出具项目可研报告,其他项目规划审批流程尚在办理过程中。

（三）项目规模与主要建设内容

新建 13 号路、14 号路、15 号路、16 号路、17 号路、18 号路、19 号路、20 号路、21 号路、22 号路、23 号路、24 号路、胜利西路、胜利东路、外环路、恒宇路、腾飞路、文化东路、常青东路、黄河路（东青路以东路段）20 条农村道路，道路宽均为 8 米，全长 32.6 公里；对 02 号路、03 号路、胜利路、兴工路、团结路、恒丰路、永安路、黄河路 8 条农村道路改造提升，道路宽度均为 8 米，道路总长 29.5 公里。配套建设供水管道 28 公里、雨排管道 64 公里、污

排管道 33 公里、通讯线路 25 公里、供暖管线 30 公里；对团结路、胜利路、永安路原有雨水、污水管道进行改造提升，全长 25 公里；潍高路、常春路两侧基础设施配套改造提升；新建创业孵化中心（建筑面积 5 万平方米）、停车场（5 万平方米）、标准厂房（50 万平方米）、保障性服务用房（30 万平方米），占地面积 19 公顷。

（四）项目建设期限

项目建设期 42 个月，预计工期 2021 年 11 月至 2024 年 11 月。安排的实施进度如下：

1.2021 年 5 月-2022 年 01 月，完成前期准备工作，其主要工作内容包括：可行性研究报告编制及评估，环境影响报告编制及评估，项目立项，办理各种建设规划手续，进行设计方案招标、进行工程勘察招标、工程施工招标、施工准备等。

2.2022 年 02 月-2024 年 09 月，完成工程施工，其主要工作内容包括：基础工程、土建工程、室内装饰工程、外立面装饰、给排水系统、消防喷淋系统、强弱电系统、空调通风系统和室外总图等。

3.2024 年 10 月-2024 年 11 月，完成竣工验收及验收备案。

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）《全国市政工程投资估算指标》(HG247-103-96)；

（2）市政工程，定额标准以《山东省市政工程消耗量定额》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；

(3) 山东省建设厅鲁建标字[2006]第 2 号《关于印发〈山东省建筑安装市政工程费用项目组成及计算规则〉的通知》；

(4) 其它费用，按东营市的相关取费标准估算；

(5) 山东省东营市材料预算定额价目表；

(6) 项目承办单位提供的有关资料；

(7) 同类工程投资情况。

(8) 《项目可行性研究报告》

2.估算总额

项目总投资 520000.00 万元，其中工程费用 417770.00 万元，工程建设其他费用 49238.77 万元，预备费用 42176.23 万元，建设期利息 10815 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	520000.00	100.00%	
一、资本金	270000.00	51.92%	
自有资金	270000.00		
二、债务资金	250000.00	48.08%	
专项债券	250000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

项目收入来源于园区供热管道使用费、路灯广告牌收入、供水管线使用费、孵化中心租赁收入、保障性服务用房租赁收入、标准化厂房租赁收入、车位使用费等收入。运营期各年收入预测详见表2：收入估算表。

表 2：收入估算表（金额单位：万元）

年度	供热管道使用费	路灯广告牌收入	供水管线使用费	孵化中心租赁	保障性服务用房	标准化厂房	停车场收费	合计
2025 年	18,000.00	300.00	6,440.00	6,898.50	6,898.50	7,154.00	270.00	45961
2026 年	18,000.00	300.00	6,440.00	1,820.44	9,362.25	9,709.00	270.00	45901.69
2027 年	18,000.00	300.00	6,440.00	1,820.44	9,362.25	9,709.00	270.00	45901.69
2028 年	18,000.00	300.00	6,440.00	1,820.44	9,362.25	9,709.00	270.00	45901.69
2029 年	18,000.00	300.00	6,440.00	1,820.44	9,362.25	9,709.00	270.00	45901.69
2030 年	18,000.00	300.00	6,440.00	1,820.44	9,362.25	9,709.00	270.00	45901.69
2031 年	18,000.00	300.00	6,440.00	1,820.44	9,362.25	9,709.00	270.00	45901.69
2032 年	18,000.00	300.00	6,440.00	1,820.44	9,362.25	9,709.00	270.00	45901.69
2033 年	18,000.00	300.00	6,440.00	1,820.44	9,362.25	9,709.00	270.00	45901.69
2034 年	18,000.00	300.00	6,440.00	1,820.44	9,362.25	9,709.00	270.00	45901.69
2035 年	18,000.00	300.00	6,440.00	1,820.44	9,362.25	9,709.00	270.00	45901.69

2036年	18,000.00	300.00	6,440.00	1,820.44	9,362.25	9,709.00	270.00	45901.69
2037年	18,000.00	300.00	6,440.00	1,820.44	9,362.25	9,709.00	270.00	45901.69
2038年	18,000.00	300.00	6,440.00	1,820.44	9,362.25	9,709.00	270.00	45901.69
2039年	18,000.00	300.00	6,440.00	1,820.44	9,362.25	9,709.00	270.00	45901.69
2040年	18,000.00	300.00	6,440.00	1,820.44	9,362.25	9,709.00	270.00	45901.69
2041年	18,000.00	300.00	6,440.00	1,820.44	9,362.25	9,709.00	270.00	45901.69
2042年	9,000.00	150.00	3,220.00	910.22	4,681.13	4,854.50	135.00	22,950.85

预测说明:

1、供热管道使用费

园区内建设动力蒸汽管道 30 千米,项目建成后按年输气量 360 万吨测算,蒸汽输送价格按 50 元/吨测算,每年含税收入为 18000.00 万元。

2、路灯广告位出租收入

园区内建设道路两侧路灯广告位出租,沿路路灯广告位按 2000 个,按 1500 元/个/年收取使用费,每年含税收入 300.00 万元。

3、供水管线使用费

园区内建设输水管线 28 千米,按 230 万元/千米/年收取管道使用费,每年含税收入 6,440.00 万元。

4、孵化中心租赁收入

园区建设孵化中心一处,建筑面积 50,000.00 m²,经营期第一年按建筑面积的 70%计算出租收入,按 1.05 元/m²/天测算,第一年含税收入为 1341.38 万元,第二年及以后年度按建筑面积的 95%测算,年含税收入为 1820.44 万元。

5、保障性服务用房租赁收入

园区建设服务用房,建筑面积 300,000.00m²,经营期第一年按建筑面积的 70%计算出租收入,按 0.9 元/m²/天测算,第一年含税收入为 6898.50 万元,第二年及以后年度按建筑面积的 95%测算,年含税收入为 9362.25 万元。

6、标准化厂房租赁收入

园区建设单层、多层标准化厂房多幢，建筑面积 400,000.00m²，经营期第一年按建筑面积的 70% 计算出租收入，按 0.70 元/ m²/天测算，第一年含税收入为 7154 万元，第二年及以后年度按建筑面积的 95% 测算，年含税收入为 9709 万元。

7、园区停车位使用费收入

园区内建设停车位 5 万平方米，按 1500 个停车位测算，每个停车位每年收取 1800 元，停车位含税年收入为 270.00 万元。

(二) 运营成本预测

本项目正常运营年总成本主要包括外购原辅材料费、外购燃料动力费、职工工资及福利费、修理费、其它费用、财务费用、税金等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出表（金额单位：万元）

年度	原辅材料费	外购燃料动力费	人员工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2025 年	0.00	0.00	300.00	477.50	238.75	1,016.24
2026 年	0.00	0.00	300.00	483.29	483.29	1,266.58
2027 年	0.00	0.00	300.00	483.29	483.29	1,266.58
2028 年	0.00	0.00	300.00	483.29	483.29	1,266.58
2029 年	0.00	0.00	300.00	483.29	483.29	1,266.58
2030 年	0.00	0.00	300.00	483.29	483.29	1,266.58
2031 年	0.00	0.00	300.00	483.29	483.29	1,266.58
2032 年	0.00	0.00	300.00	483.29	483.29	1,266.58
2033 年	0.00	0.00	300.00	483.29	483.29	1,266.58
2034 年	0.00	0.00	300.00	483.29	483.29	1,266.58
2035 年	0.00	0.00	300.00	483.29	483.29	1,266.58
2036 年	0.00	0.00	300.00	483.29	483.29	1,266.58

2037 年	0.00	0.00	300.00	483.29	483.29	1,266.58
2038 年	0.00	0.00	300.00	483.29	483.29	1,266.58
2039 年	0.00	0.00	300.00	483.29	483.29	1,266.58
2040 年	0.00	0.00	300.00	483.29	483.29	1,266.58
2041 年	0.00	0.00	150.00	229.51	229.51	609.02

成本预测方法说明：

1.外购原辅材料费

本项目非生产类项目，不需外购原辅材料，因而本项目外购原辅材料费暂取为 0.00 万元。

2. 外购燃料动力费

本项目非生产类项目，不需外购进料动力，因而本项目外购燃料动力费暂取为 0.00 万元。

3.职工薪酬及福利费

人员工资：人均年工资费用为 6 万元，职工人数为 50 人，人员工资 300.00 万元。

4.修理费

运营维护费：按年收入的 1%测算。

5.其他费用

其它费用主要包括管理费用、业务办公费（含印刷费、差旅费、办公费、邮电费、会务费、培训费、劳务费、广告费等）、保险费用等，暂按项目运营收入之和的 0.5%计取。

6. 相关税费

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	9%	研发中心、标准化厂房租赁收入
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

7. 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 250000.00 万元，其中计划 2022 年发行 5000.00 万元，2023 年发行 122500.00 万元，2024 年发行 122500.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 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：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		5000		5000.00	4%	105.00	105.00
2023 年	5000.00	122500		127500.00	4%	2782.50	2782.50
2024 年	127500.00	122500		250000.00	4%	7927.50	7927.50
2025 年	250000.00			250000.00	4%	10500.00	10500.00
2026 年	250000.00			250000.00	4%	10500.00	10500.00
2027 年	250000.00			250000.00	4%	10500.00	10500.00
2028 年	250000.00			250000.00	4%	10500.00	10500.00
2029 年	250000.00			250000.00	4%	10500.00	10500.00
2030 年	250000.00			250000.00	4%	10500.00	10500.00
2031 年	250000.00			250000.00	4%	10500.00	10500.00
2032 年	250000.00			250000.00	4%	10500.00	10500.00

2033 年	250000.00			250000.00	4%	10500.00	10500.00
2034 年	250000.00			250000.00	4%	10500.00	10500.00
2035 年	250000.00			250000.00	4%	10500.00	10500.00
2036 年	250000.00			250000.00	4%	10500.00	10500.00
2037 年	250000.00			250000.00	4%	10500.00	10500.00
2038 年	250000.00			250000.00	4%	10500.00	10500.00
2039 年	250000.00			250000.00	4%	10500.00	10500.00
2040 年	250000.00			250000.00	4%	10500.00	10500.00
2041 年	250000.00			250000.00	4%	10500.00	10500.00
2042 年	250000.00		5000	245000.00	4%	10395.00	15395.00
2043 年	245000.00		122500	122500.00	4%	7717.50	130217.50
2044 年	122500.00		122500	0.00	4%	2572.50	125072.50
合计		250000.00	250000.00			210000.00	460000.00

(三) 项目运营损益表

项目运营损益见表 6 项目运营损益表。

表 6：项目运营损益表（金额单位：万元）

序号	项目	运营期				
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	营业收入	40,403.88	45,901.69	45,901.69	45,901.69	45,901.69
2	税金及附加	3,669.71	4,169.05	4,169.05	4,169.05	4,169.05
3	总成本费用	17,971.22	18,283.20	18,283.20	18,283.20	18,283.20
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	18,762.94	23,449.44	23,449.44	23,449.44	23,449.44
6	弥补以前年度亏损					
7	应纳税所得额	18,762.94	23,449.44	23,449.44	23,449.44	23,449.44
8	所得税	4,690.74	5,862.36	5,862.36	5,862.36	5,862.36
9	净利润	14,072.21	14,072.21	17,587.08	17,587.08	17,587.08
10	可供分配利润	14,072.21	14,072.21	17,587.08	17,587.08	17,587.08
11	息税前利润	18,762.94	23,449.44	23,449.44	23,449.44	23,449.44
12	折旧摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

13	息税折旧摊销前利润	18,762.94	18,762.94	23,449.44	23,449.44	23,449.44
序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	营业收入	45,901.69	45,901.69	45,901.69	45,901.69	45,901.69
2	税金及附加	4,169.05	4,169.05	4,169.05	4,169.05	4,169.05
3	总成本费用	18,283.20	18,283.20	18,283.20	18,283.20	18,283.20
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	23,449.44	23,449.44	23,449.44	23,449.44	23,449.44
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	23,449.44	23,449.44	23,449.44	23,449.44	23,449.44
8	所得税	5,862.36	5,862.36	5,862.36	5,862.36	5,862.36
9	净利润	17,587.08	17,587.08	17,587.08	17,587.08	17,587.08
10	可供分配利润	17,587.08	17,587.08	17,587.08	17,587.08	17,587.08
11	息税前利润	23,449.44	23,449.44	23,449.44	23,449.44	23,449.44
12	折旧摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	息税折旧摊销前利润	23,449.44	23,449.44	23,449.44	23,449.44	23,449.44
序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	营业收入	45,901.69	45,901.69	45,901.69	45,901.69	45,901.69
2	税金及附加	4,169.05	4,169.05	4,169.05	4,169.05	4,169.05
3	总成本费用	18,283.20	18,283.20	18,283.20	18,283.20	18,283.20
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	23,449.44	23,449.44	23,449.44	23,449.44	23,449.44
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	23,449.44	23,449.44	23,449.44	23,449.44	23,449.44
8	所得税	5,862.36	5,862.36	5,862.36	5,862.36	5,862.36
9	净利润	17,587.08	17,587.08	17,587.08	17,587.08	17,587.08
10	可供分配利润	17,587.08	17,587.08	17,587.08	17,587.08	17,587.08
11	息税前利润	23,449.44	23,449.44	23,449.44	23,449.44	23,449.44
12	折旧摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	息税折旧摊销前利润	23,449.44	23,449.44	23,449.44	23,449.44	23,449.44

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年
1	营业收入	45901.69	45901.69	45901.69
2	税金及附加	4169.05	4169.05	4169.05
3	总成本费用	18283.20	18283.20	18283.20
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	23449.44	23449.44	23449.44
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	23449.44	23449.44	23449.44
8	所得税	5862.36	5862.36	5862.36
9	净利润	17587.08	17587.08	17587.08
10	可供分配利润	17587.08	17587.08	17587.08
11	息税前利润	23449.44	23449.44	23449.44
12	折旧摊销	0.00	0.00	0.00
13	息税折旧摊销前利润	23449.44	23449.44	23449.44

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡情况见表 7 项目资金测算平衡表。

表 7：项目资金测算平衡表（金额单位：万元）

项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动流入	820,732.61				
经营活动流出	21,003.62				
支付的各项税费	118,295.30				
经营活动产生的现金净额	681,433.69				
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	509,185.00		9,895.00	242,217.50	257,072.50
流动资金支出	0.00		0.00	0.00	0.00
投资活动产生的现金净	-509,185.00		-9,895.00	-242,217.50	-257,072.50

额					
三、融资活动产生的现金					
项目资本金流入	270,000.00		5,000.00	122,500.00	142,500.00
项目债券资金流入	250,000.00		5,000.00	122,500.00	122,500.00
其他融资流入	0.00				
偿还债券本金	0.00				
偿还银行借款本金	0.00				
支付债券利息	207,795.00	0.00	2,100.00	6,300.00	10,500.00
支付银行借款利息	0.00				
融资活动产生的现金净额	312,205.00	0.00	7,900.00	238,700.00	254,500.00
四、期初现金	0.00	0.00	0.00	-1,995.00	-5,512.50
期内现金变动	484,453.69	0.00	-1,995.00	-3,517.50	-2,572.50
五、期末现金	484,453.69	0.00	-1,995.00	-5,512.50	-8,085.00
项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动流入	40,403.88	45,901.69	45,901.69	45,901.69	45,901.69
经营活动流出	906.06	1,218.03	1,218.03	1,218.03	1,218.03
支付的各项税费	6,571.96	6,571.96	6,571.96	6,571.96	6,571.96
经营活动产生的现金净额	32,925.86	38,111.69	38,111.69	38,111.69	38,111.69
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					
项目资本金流入					
项目债券资金流入					
其他融资流入					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					

支付债券利息	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00
支付银行借款利息					
融资活动产生的现金净额	-10,500.00	-10,500.00	-10,500.00	-10,500.00	-10,500.00
四、期初现金	-8,085.00	14,340.86	41,952.56	69,564.25	97,175.95
期内现金变动	22,425.86	27,611.69	27,611.69	27,611.69	27,611.69
五、期末现金	14,340.86	41,952.56	69,564.25	97,175.95	124,787.64
项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动流入	45,901.69	45,901.69	45,901.69	45,901.69	45,901.69
经营活动流出	1,218.03	1,218.03	1,218.03	1,218.03	1,218.03
支付的各项税费	6,571.96	6,571.96	6,571.96	6,571.96	6,571.96
经营活动产生的现金净额	38,111.69	38,111.69	38,111.69	38,111.69	38,111.69
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					
项目资本金流入					
项目债券资金流入					
其他融资流入					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00
支付银行借款利息					
融资活动产生的现金净额	-10,500.00	-10,500.00	-10,500.00	-10,500.00	-10,500.00
四、期初现金	124,787.64	152,399.34	180,011.03	207,622.73	235,234.42
期内现金变动	27,611.69	27,611.69	27,611.69	27,611.69	27,611.69
五、期末现金	152,399.34	180,011.03	207,622.73	235,234.42	262,846.12

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动流入	45,901.69	45,901.69	45,901.69	45,901.69	45,901.69
经营活动流出	1,218.03	1,218.03	1,218.03	1,218.03	1,218.03
支付的各项税费	6,571.96	6,571.96	6,571.96	6,571.96	6,571.96
经营活动产生的现金净额	38,111.69	38,111.69	38,111.69	38,111.69	38,111.69
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					
项目资本金流入					
项目债券资金流入					
其他融资流入					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00
支付银行借款利息					
融资活动产生的现金净额	-10,500.00	-10,500.00	-10,500.00	-10,500.00	-10,500.00
四、期初现金	262,846.12	290,457.81	318,069.50	345,681.20	373,292.89
期内现金变动	27,611.69	27,611.69	27,611.69	27,611.69	27,611.69
五、期末现金	290,457.81	318,069.50	345,681.20	373,292.89	400,904.59
项目	2040 年	2041 年	2042 年		
一、经营活动产生的现金	45,901.69	45,901.69	45,901.69		
经营活动流入	1,218.03	1,218.03	609.02		
经营活动流出	6,571.96	6,571.96	6,571.96		
支付的各项税费	38,111.69	38,111.69	38,720.71		
经营活动产生的现金净额					

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					
项目资本金流入					
项目债券资金流入					
其他融资流入					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金	10,500.00	10,500.00	10,395.00		
支付债券利息					
支付银行借款利息	-10,500.00	-10,500.00	-10,395.00		
融资活动产生的现金净额	400,904.59	428,516.28	456,127.98		
四、期初现金	27,611.69	27,611.69	28,325.71		
期内现金变动	428,516.28	456,127.98	484,453.69		
五、期末现金	428516.28	456127.98			

（五）其他需要说明的事项

1.项目收入、成本、收益测算仅考虑债券存续期间，其后的经营期限未纳入测算期间

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

本项目收入主要是项目收入来源于园区供热管道使用费、路灯广告牌收入、供水管线使用费、孵化中心租赁收入、保障性服务用

房租赁收入、标准化厂房租赁收入、车位使用费等收入，测算得出本项目可用于资金平衡的项目收益为 688007.70 万元，融资本息合计为 460000.00 万元，该项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.50 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	还本付息支出			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	250,000.00	210000.00	460000.00	688007.70
覆盖倍数				1.50

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

山东大王投资发展有限公司保证严格按照《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。

根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，山东大王投资发展有限公司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. 征地拆迁风险

本项目建设用地由当地政府依法办理征用手续。公司方面不存

在征地拆迁问题，因此也就不存在这方面现实与潜在负面影响及社会风险。

2. 安全事故风险

建筑行业是我国工程安全事故经常发生的行业，在建筑工地频繁发生安全事故。对于工程建设而言会带来巨大的损失以及会对施工人员的生命安全、身体健康造成伤害。

3. 技术与环境风险

在施工过程中如果获得的地质资料和地基技术要求和实际情况出入大，处理异常地质情况或遇到其他障碍物都会增加工作量和延长工时。另外如果在施工过程中如果出现异常天气，如暴风雨、塌方、洪水等其他影响施工的自然条件，也会造成工程的拖延和财产损失。

(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

广饶县绿色化工原料基地园区基础设施配套项目，项目实施主体为山东大王投资发展有限公司，项目总投资 520000.00 万元，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 250000.00 万元，其中计划 2022 年发行 5000.00 万元，2023 年发行 122500.00 万元，2024 年发行 122500.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目的建设有利于促进地方经济发展

本项目涉及产业属于知识密集型、技术密集型与劳动力密集型产业。项目的建设对于区域内传统工业相关产业和战略性新兴产业都具有重要的带动和引领作用。项目的建设可以促进地区工业产业的规模化、集约化发展，而且还能促进相关产业通过自主创新、掌握核心技术、降低产品成本、提高区域高附加值现代产业比重，大力发展优势企业和品牌产品，促进产业结构优化升级，显著地提高项目区经济竞争力，进而提高区域经济实力。

随着广饶县的规划建设，着力加快新旧动能转换，推进经济实现高质量发展。聚焦产业高质量发展，按照“巩固、增强、提升、传统”八字方针，大力实施新旧动能转换工程，加快经济转型升级、健康发展。一是扎实推进工业转型升级。以轮胎、化工两大主导产

业为重点，着力在整合重组、集聚发展上下功夫、求突破。深化“油头化尾”的发展思路，抓紧省级化工园区、化工企业重点监控点申报工作，抓实与中国化工、中国能源等央企的战略合作，加快建设广饶炼化产业整合及转型升级项目，带动县内炼化产业升级整合。

（2）项目的建设有利于资源节约利用

社会上资源消耗的主体主要有企业、居民和政府，其中企业是资源消耗的基本主体，特别是工业企业更是资源消耗的基本主体。要想推进资源节约型社会建设，从结构优化角度来看，关键是要推进产业结构优化升级，大力发展资源消耗少、环境破坏小的产品、企业和产业。一般说来，现代服务业、高新技术产业、效率高的企业、产业布局合理的区域，往往资源节约效果较好。因此，本项目的建设可以在优化区域产业结构的同时，极大地推动广饶的建设。

（3）项目的建设有利于提高企业技术水平和创新能力，促进产业集聚

本项目的实施将有利于进一步提高区域企业技术引进、研发、消化、吸收能力和自主创新能力，形成网络化的研发体系，创建若干面向园区、行业和乃至社会中小企业的创新技术服务中心，为产品生产、科技开发、技术支持与推广、商务办公、信息咨询以及人才培养等功能于一体搭建平台，带动优势产业整体技术升级；促进区域企业人力资源要素合理流动和优化组合；提高企业自主创新能力以增强企业群体的核心竞争力，推动产业集群由低成本型向创新型转变，加快产业集聚步伐。

(4) 项目的建设有利于促进地方发展，引领经济腾飞

在城市建设中，基础设施要先行，抓好基础设施建设也是发展规划中的主要任务之一。基础设施的载体是道路、给排水、供电、供热、通讯等工程。只有建好完善功能的市政基础设施，才能有效地带到城区的开发建设和经济发展，负担起城区巨大的物质能量消耗，才能吸引技术含量高、投资强度大、无污染、产品附加值高的新型工业企业落户，才能不断地做大做强，形成规模化发展。随着城区基础设施建设的逐步落实完善，必将彰显出城区巨大的发展潜力。

2、项目实施的公益性

(1) 项目建设涵盖园区内道路工程，属于公共基础设施。

项目建设对广饶经济交通改善、整个路网系统的完善具有重要意义，对园区的建设具有极大的推动作用。近年来，广饶市加大基础设施建设力度，路网骨架急需拓展，社会经济面貌日新月异，人民生活水平日益提高，市政设施必须进一步完善。本工程的建设将有利于改善区域环境，提升区域城市品位，保护区域资源，加大招商引资力度，本项目建设是十分必要的。

(2) 项目建设有利于促进高端制造产业的快速发展

企业的产品制造功能可直接带来欠发达地区产业经济总量的迅速增加，同时，制造基地的形成还能为欠发达地区带来产业聚集效应和产业乘数效应，从而继续放大区域产业总量。代表了先进生产力的制造基地的落户，可使所在地的各种经济资源得以迅速激活，

加快区域产业结构优化升级的步伐。

(3) 项目建设有助于缓解区域就业压力

社会居民就业是国家的头等大事，在我国已作为维护国家和社会稳定的大事来抓。我国人口众多，随着城市化水平的提高，大量农民转变为城市市民，同时随着高校的扩招，每年有数百万的大学毕业生面临找工作，我国就业形式严峻。如何提高地区的就业率，直接关系到人们的生活改善，社会的稳定与和谐。本项目的建设有利于带动项目周边商品流、信息流、人才流、资金流，以及现代化配套行业的发展。这是产业结构的市场化调整，调整的结果是产业结构的升级，同时可提供大量服务就业岗位。本项目的建设运营，大大缓解了地区就业压力，有利于构建地区和谐社会。

3、项目实施的收益性

项目收入来源于园区供热管道使用费、路灯广告牌收入、供水管线使用费、孵化中心租赁收入、保障性服务用房租赁收入、标准化厂房租赁收入、车位使用费等收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对办公生活科研租赁收入、车间厂房租赁收入、物业管理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收益为 688007.70 万元，融资本息合计为 460000.00 万元，该项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.50 倍。

4、项目投资合规性

(1) 项目的建设符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》

本项目所属行业类型符合《产业结构调整指导目录(2019 年本)》中第一类“鼓励类”三十七、其他服务业，8. 开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务等相关要求，项目建设符合国家的产业政策。

(2) 项目的建设符合十四五规划相关要求

《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》：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。推动生物技术和信息技术融合创新，加快发展生物医药、生物育种、生物材料、生物能源等产业，做大做强生物经济。深化北斗系统推广应用，推动北斗产业高质量发展。深入推进国家战略性新兴产业集群发展工程，健全产业集群组织管理和专业化推进机制，建设创新和公共服务综合体，构建一批各具特色、优势互补、结构合理的战略性新兴产业增长引擎。

《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》：制定战略性新兴产业突破实施方案，构建高质量发展新引擎。新一代信息技术，加快布局 5G、人工智能、大数据、物联网、区块链、网络安全等产业，建设济南高端软件和先进半导体、青岛集成电路和新型显示、淄博 MEMS、潍坊声学光电、威海激光打印机等信息产业基地，打造国家数字经济创新发展示范区；高端装备，发展智能制造、增材制造、绿色制造，强化动力装备、石油装

备、轨道交通装备、工程机械、智能农机等领域领先优势，发展高端整机及核心零部件，打造全国先进制造基地。

5、项目成熟度

项目已于 2021 年 6 月取得立项批复(即山东省建设项目备案证明)，项目备案代码为 2020-370523-78-03-142548，由山东宏祥工程项目管理有限公司于 2021 年 5 月出具项目可研报告，其他项目规划审批流程尚在办理过程中。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 520000.00 万元，拟由建设单位山东大王投资发展有限公司通过自筹与发行地方政府专项债券相结合的方式进行筹集。建设单位拟自筹 270000.00 万元，拟通过发行地方政府专项债券方式筹集 250,000.00 万元，资金筹集到位可行性强。建设单位承诺自筹资金足额到位。有能力通过前期累计盈余资金、建设期运营结余资金、集团化融资等方式保障资金及时到位。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本预测采取科学、谨慎的原则开展，项目收益预测合理。

1、供热管道使用费

园区内建设动力蒸汽管道 30 千米，项目建成后按年输气量 360 万吨测算，蒸汽输送价格按 50 元/吨测算，每年含税收入为 18000.00 万元。

2、路灯广告位出租收入

园区内建设道路两侧路灯广告位出租，沿路路灯广告位按 2000 个，按 1500 元/个/年收取使用费，每年含税收入 300.00 万元。

3、供水管线使用费

园区内建设输水管线 28 千米，按 230 万元/千米/年收取管道使用费，每年含税收入 6,440.00 万元。

4、孵化中心租赁收入

园区建设孵化中心一处，建筑面积 50,000.00 m²，经营期第一年按建筑面积的 70% 计算出租收入，按 1.05 元/m²/天测算，第一年含税收入为 1341.38 万元，第二年及以后年度按建筑面积的 95% 测算，年含税收入为 1820.44 万元。

5、保障性服务用房租赁收入

园区建设服务用房，建筑面积 300,000.00m²，经营期第一年按建筑面积的 70% 计算出租收入，按 0.9 元/m²/天测算，第一年含税收入为 6898.50 万元，第二年及以后年度按建筑面积的 95% 测算，年含税收入为 9362.25 万元。

6、标准化厂房租赁收入

园区建设单层、多层标准化厂房多幢，建筑面积 400,000.00m²，经营期第一年按建筑面积的 70% 计算出租收入，按 0.70 元/m²/天测算，第一年含税收入为 7154 万元，第二年及以后年度按建筑面积的 95% 测算，年含税收入为 9709 万元。

7、园区停车位使用费收入

园区内建设停车位 5 万平方米，按 1500 个停车位测算，每个停

车位每年收取 1800 元，停车位含税年收入为 270.00 万元。

依据国家发改委及建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》，结合广饶市经济发展水平，项目收益标准合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 520000.00 万元，其中建设单位拟自筹 270000.00 万元，建设单位拟通过发行地方政府专项债券方式筹集 250000.00 万元。该项目自筹资金达到 51.92%，测算得出本项目可用于资金平衡的项目收益为 688007.70 万元，融资本息合计为 460000.00 万元，该项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.50 倍。

综合考虑，当前债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 项目偿债计划可行。

按照当前偿债计划，地方政府债券项目运营期可用于偿债资金足以支付每年利息，到期还本时经营现金较为充裕。项目收益与融资本息总额的覆盖倍数达到 1.50，即能保障项目还本付息，又避免过多资金闲置。

(2) 偿债风险点

项目建设相关风险主要为技术环境风险以及安全事故风险，其应对措施如下：

项目实施前期：抓好各项目管理，高起点、高品位对项目进行建设。本项目工程量大，工程建设工期紧，因此对各项工作需进行目标管理。前期要对初步设计、施工图设计、招投标、资金到位

等各项工作抓落实。

施工阶段：要抓好对施工组织设计、安排好进度，督促检查，合理安排资金，把本项目建设成为质量优、环境美的高标准区域性智能制造产业园区。尤其在基础施工阶段，要处理好与周边建筑的关系，保证基础安全施工。

项目收益相关的风险主要为数量达不到预期风险、运营成本增加风险、市场风险、经营管理风险以及金融财务风险。具体应对措施如下：

首先提高管理水平和客户满意度，引进先进的物业管理公司，为经营户提供方便快捷、多种多样的服务。本项目市政配套设施齐全，项目实施中应派专人与市政、专业管线部门协调，办理好相关事宜，保证项目的供电、供水及交通、通讯的畅通。

其次为了保证项目的正常运行，应加强项目融资力度，资本金和融资及时到位。同时在项目建设和运营的全过程中，要积极争取当地政府的大力支持。本项目属于投资规模大、回收期较长、社会效益显著的项目，上级主管部门应给予建设资金的补助，地方政府在运营前期应对项目实行减免税收等优惠政策，以保障项目的顺利实施，并帮助、扶持企业尽快进入良性循环发展阶段。

10、绩效目标合理性

(1) 项目产出指标定量与定性相结合，科学、合理。

项目产出数量目标明确，完整反映拟建设项目内容；项目产出质量指标分别就建筑工程质量、机械设备质量设定指标，均要求达

到国家技术标准要求的合格标准，符合国家规定；项目产出时效符合可研进度计划；项目成本指标符合基本建设工程成本管理要求。

（2）项目效益指标具有项目个性化，设定合理。

效益指标主要集中在经济效益指标、社会效益指标和可持续经营指标三方面。经济效益指标主要体现在为园区利用率，设定为定量指标。由于社会效益指标和可持续经营指标难以量化，设定为定性指标。

（3）满意度指标覆盖全部服务对象，指标值设定合理。

项目主要面对公众和园区入驻厂商，从两个维度设定满意度指标，有利于全面考核园区建设运营的满意度。

表 9：项目总体绩效目标表

一级指标	二级指标	指标内容	指标值
产出指标	数量指标	产业园完工建筑面积	8500000 m²
		道路提升改造工程	62.1km
	质量指标	工程完工质量	合格
		机械设备质量	合格
	时效指标	项目按期完工	2024 年 11 月
	成本指标	项目总投资	≦ 520000.00 万元
效益指标	经济效益指标	园区利用率	首年 ≧ 60%； 次年 ≧ 70%； 第三年 ≧ 70%； 以后年度 ≧ 70%
	社会效益指标	路网体系、基础设施建设、 环境建设	有效提升

		区域就业压力	有效改善
	可持续影响指标	智能制造机械项目持续运营	有效运营
满意度指标	公众满意度	公众满意度	$\geq 90\%$
	园区入驻厂商满意度	入驻厂商对园区服务满意度	$\geq 90\%$

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

广饶县绿色化工原料基地园区基础设施配套项目测算得出本项目可用于资金平衡的项目收益为 688007.70 万元，融资本息合计为 460000.00 万元，该项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.50 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。项目建成后有利于缓解区域就业压力、促进区域经济发展。但该项目运营相关风险应对措施仍有待进一步深入。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。