

2022 年山东省东营经济技术开发区专项债券
新材料产业园基础配套项目实施方案



山东银凯电子科技有限公司

2021 年 11 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

东营经济技术开发区新材料产业园基础配套项目

（二）项目单位

山东银凯电子科技有限公司

项目单位简介：山东银凯电子科技有限公司成立于 2019 年 03 月 08 日，经营范围包括电子科技技术、新材料技术研发及技术服务；电子材料研发、生产、销售；特种陶瓷粉体材料生产、销售；工程项目管理；房屋租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（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）山东银凯电子科技有限公司对外投资 1 家公司。注册资本 1000 万元，是东营市东凯产业投资管理有限公司全资子公司。

东营市东凯产业投资管理有限公司成立于 2010 年 12 月 20 日，经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；自有资金投资的资产管理服务；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；社会经济咨询服务；会议及展览服务；公共事业管理服务；园区管理服务；金属制品销售；金属材料销售；新型陶瓷材料销售；水泥制品销售（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：各类工程建设活动；进出口代理；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；房地产开发经营

（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，具体经营项目以审批结果为准）东营市东凯产业投资管理有限公司对外投资 13 家公司。公司注册资本 415000 万元，由东营经济技术开发区管理委员会成立。公司按照“政府主导、市场化运作、企业化经营”的原则，业务范围涉及到产业投资、金融、基金、项目开发、资产管理等多个领域，担负着开发区促进产业升级、优化产业结构、提升产业价值，实现开发区经济社会可持续发展的重大使命。

（三）项目规划审批

目前项目已办理备案、土地、规划等相关手续，审批监管平台代码：2110-370571-04-01-799640。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目建设内容主要包括：孟州路基础配套建设项目、晋州路基础配套建设项目、洋河路基础配套建设项目三部分。项目总建筑面积约 18 万平方米，共建设 9 栋标准车间及配电，道路长约 7000 米，管网综合长约 13000 米及其他配套。具体建设内容如下：

1. 孟州路基础配套建设项目，建筑面积约 4 万平方米，建设标准车间 4 栋及配电、道路、管网综合等配套工程。

2. 晋州路基础配套建设项目，建筑面积约 12.80 万平方米，建设标准厂房 4 栋及配电、道路、管网综合等配套工程。

3. 洋河路基础配套建设项目，建筑面积约 1.20 万平方米，建设标准厂房 1 栋及配电、道路、管网综合等配套工程。

（五）项目建设期限

本项目总建设期为 2 年，预计 2021 年底开始前期工作，全部工程计划于 2023 年底完工。

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）国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

（2）国家发改委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》

（3）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》

（4）建筑工程按当地询价估列

（5）装置性材料购置按市场询价估列

（6）固定资产投资方向调节税按国家税务总局国税发〔1999〕158 号文件有关规定暂缓征收

（7）建设单位管理费按《基本建设财务管理规定》财建〔2002〕394 号有关规定计列

（8）勘察设计院费按国家发改委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知 发改价格〔2002〕10 号

（9）工程监理费按国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知 发改价格〔2007〕670 号

（10）工程招标费按国家发改委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知 发改价格〔2002〕1980 号

（11）基本预备费按工程费用和其他费用之和 5.00%计列，涨价

预备费按国家发改委发改投资〔1999〕1340号文件费率为0%

2. 估算总额

本项目估算总投资 83000 万元，其中建安工程费 65190 万元，建安工程其他费用 10657.60 万元，预备费 7152.40 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	83000	100.00%	
一、资本金	43000	51.81%	
财政资金	43000	51.81%	
二、债务资金	40000	48.19%	
专项债券	40000	48.19%	

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租赁服务收入与物业服务收入，参照东营市同行业相关服务收费标准，测算项目具体收益如下：

运营周期内，本项目预计全年总收入 **8573.11** 万元，其中：租赁服务平均收费标准按照 **1.30/m²** 日计算，全年收入 **7857.72** 万元；物业服务平均收费标准按照 **3.60** 元/m² 月计算，全年收入 **715.39** 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括年运行费（工资福利费、修理费、管理费、保险费）、债券利息和折旧摊销费。年度运营支出预测如下：

1. 年运行费

（1）工资福利费

主要包括职工的工资、奖金、津贴、补贴及福利等，参照东营市同行业情况，人均工资及福利按每人每年 **7** 万元计算，工作人员 **8** 人，直接工资及福利费每年 **56** 万元。

（2）修理费

该项费用按照年折旧价的 **5%** 测算，每年支出 **120.57** 万元。

（3）管理费

该项费用按照年房地产总收益的 **0.50%** 测算，每年支出 **42.87** 万元。

（4）保险费

该项费用按照房屋重置价格测算，年均约 **50** 万元。

综上所述，本项目年运行费为 **269.44** 万元。

2. 折旧摊销费

本项目折旧费及摊销费均采用年限平均法，净残值均为零。预

计该项目形成的固定资产价值为 72342.38 万元，折旧年限按 30 年测算，每年折旧 2411.41 万元。预计该项目形成的无形资产价值为 10657.62 万元，摊销年限按 15 年测算，每年摊销 710.51 万元。

3. 债券利息

根据本项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券 40000 万元，假设年利率 4.20%，期限 15 年，每半年付息一次。

本项目还本付息预测如下：

表 2：还本付息预测表（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		40000.00		40000.00	4.20%	1680.00	1680.00
2023 年	40000.00			40000.00	4.20%	1680.00	1680.00
2024 年	40000.00			40000.00	4.20%	1680.00	1680.00
2025 年	40000.00			40000.00	4.20%	1680.00	1680.00
2026 年	40000.00			40000.00	4.20%	1680.00	1680.00
2027 年	40000.00			40000.00	4.20%	1680.00	1680.00
2028 年	40000.00			40000.00	4.20%	1680.00	1680.00
2029 年	40000.00			40000.00	4.20%	1680.00	1680.00
2030 年	40000.00			40000.00	4.20%	1680.00	1680.00
2031 年	40000.00			40000.00	4.20%	1680.00	1680.00
2032 年	40000.00			40000.00	4.20%	1680.00	1680.00
2033 年	40000.00			40000.00	4.20%	1680.00	1680.00
2034 年	40000.00			40000.00	4.20%	1680.00	1680.00
2035 年	40000.00			40000.00	4.20%	1680.00	1680.00
2036 年	40000.00		40000.00	0.00	4.20%	1680.00	41680.00
合计		40000.00	40000.00			25200.00	65200.00

4. 相关税费

根据财政部、国家税务总局、海关总署联合 2019 年第 39 号公告《关于深化增值税改革有关政策的公告》即增值税改革细则根据以上文件第五条，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税

额准予从经营期销项税额中抵扣。

项目建设期工程施工进项税增值税率 9%、运营期销项税增值税 6%、运营成本进项税增值税率 6%。增值税=计税基数÷(1+税率)×税率。城市维护建设税按照增值税税额的 7%计取，教育费附加按照增值税税额 3%计取，地方教育费附加按照增值税税额 2%计取。

经测算，运营期增值税 6276.92 万元，税金附加约 753.35 万元。

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 3。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 4。

表 3：项目运营损益表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		经营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	营业收入	111450.43			8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11
2	总成本费用	72957.95			5612.15	5612.15	5612.15	5612.15	5612.15	5612.15	5612.15	5612.15	5612.15	5612.15	5612.15	5612.15	5612.15
3	政府土地收入																
4	利润总额	38492.48			2960.96	2960.96	2960.96	2960.96	2960.96	2960.96	2960.96	2960.96	2960.96	2960.96	2960.96	2960.96	2960.96
5	应纳税所得额	38492.48			2960.96	2960.96	2960.96	2960.96	2960.96	2960.96	2960.96	2960.96	2960.96	2960.96	2960.96	2960.96	2960.96
6	所得税	9623.12			740.24	740.24	740.24	740.24	740.24	740.24	740.24	740.24	740.24	740.24	740.24	740.24	740.24
7	净利润	28869.36			2220.72	2220.72	2220.72	2220.72	2220.72	2220.72	2220.72	2220.72	2220.72	2220.72	2220.72	2220.72	2220.72
8	期初未分配利润					2220.72	4441.44	6662.16	8882.88	11103.60	13324.32	15545.04	17765.76	19986.48	22207.20	24427.92	26648.64
9	累计可供分配的利润				2220.72	4441.44	6662.16	8882.88	11103.60	13324.32	15545.04	17765.76	19986.48	22207.20	24427.92	26648.64	28869.36
10	提取法定盈余公积																
11	可供投资者分配的利润																
12	累计未分配利润	28869.36			2220.72	4441.44	6662.16	8882.88	11103.60	13324.32	15545.04	17765.76	19986.48	22207.20	24427.92	26648.64	28869.36
13	息税前利润	60332.48			4640.96	4640.96	4640.96	4640.96	4640.96	4640.96	4640.96	4640.96	4640.96	4640.96	4640.96	4640.96	4640.96
14	息税折旧摊销前利润	100917.44			7762.88	7762.88	7762.88	7762.88	7762.88	7762.88	7762.88	7762.88	7762.88	7762.88	7762.88	7762.88	7762.88

表 4：项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		经营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	经营活动净现金流量	91294.32			7022.64	7022.64	7022.64	7022.64	7022.64	7022.64	7022.64	7022.64	7022.64	7022.64	7022.64	7022.64	7022.64
1.1	现金流入	111450.43			8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11
1.1.1	营业收入	111450.43			8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11	8573.11
1.1.2	增值税销项税额																
1.1.3	政府土地收入																
1.1.4	其他流入																
1.2	现金流出	20156.11			1550.47	1550.47	1550.47	1550.47	1550.47	1550.47	1550.47	1550.47	1550.47	1550.47	1550.47	1550.47	1550.47
1.2.1	经营成本	3502.72			269.44	269.44	269.44	269.44	269.44	269.44	269.44	269.44	269.44	269.44	269.44	269.44	269.44
1.2.2	增值税进项税额																
1.2.3	营业税金及附加	753.35			57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95
1.2.4	增值税	6276.92			482.84	482.84	482.84	482.84	482.84	482.84	482.84	482.84	482.84	482.84	482.84	482.84	482.84
1.2.5	所得税	9623.12			740.24	740.24	740.24	740.24	740.24	740.24	740.24	740.24	740.24	740.24	740.24	740.24	740.24
1.2.6	其他流出																
2	投资活动净现金流量	-79640.00	-79320.00	-320.00													
2.1	现金流入																
2.2	现金流出	79640.00	79320.00	320.00													
2.2.1	建设投资	79640.00	79320.00	320.00													
2.2.2	维持运营投资																
2.2.3	流动资金																
2.2.4	其他流出																
3	筹资活动净现金流量	17800.00	79320.00	320.00	-1680.00	-1680.00	-1680.00	-1680.00	-1680.00	-1680.00	-1680.00	-1680.00	-1680.00	-1680.00	-1680.00	-1680.00	-41680.00
3.1	现金流入	83000.00	81000.00	2000.00													
3.1.1	项目资本金投入	43000.00	41000.00	2000.00													
3.1.2	建设投资借款																
3.1.3	流动资金借款																
3.1.4	债券	40000.00	40000.00														
3.1.5	长期借款																
3.1.6	其他流入																
3.2	现金流出	65200.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	41680.00
3.2.1	各种利息支出	25200.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00	1680.00
3.2.2	偿还债务本金	40000.00															40000.00
3.2.3	应付利润（股利分配）																
3.2.4	其他流出																
4	净现金流量	29454.32			5342.64	5342.64	5342.64	5342.64	5342.64	5342.64	5342.64	5342.64	5342.64	5342.64	5342.64	5342.64	-34657.36
5	累计盈余资金	29454.32			5342.64	10685.28	16027.92	21370.56	26713.20	32055.84	37398.48	42741.12	48083.76	53426.40	58769.04	64111.68	29454.32

（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 15 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服务收入与物业服务收入，项目建设资金包含项目资本金。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的息前净现金流量为 91294.32 万元，融资本息合计为 65200.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.40 倍。

表 5：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	40000.00	25200.00	65200.00	
融资合计	40000.00	25200.00	65200.00	91294.32
覆盖倍数				1.40

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

山东银凯电子科技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。

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

经过分析，认为本项目主要面临以下风险：

1. 工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 工程事故产生的风险

工程事故是由施工阶段中一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

（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，如果寻求租赁服务及物业服务的人次发生较大变化，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. 利率波动风险

在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目综合投资收益的平衡。

（三）主要风险控制措施

1. 深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，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。

3. 按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本付息准备金专项预算，逐年提取还本付息资金，减少年度收入不确定性对债券兑付造成的影响。

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

5. 为控制项目融资平衡风险，需合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

6. 加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

东营经济技术开发区新材料产业园基础配套项目主要内容包含：孟州路基础配套建设项目，晋州路基础配套建设项目，洋河路基础配套建设项目三部分。项目单位为山东银凯电子科技有限公司，项目管理部门为东营经济技术开发区管理委员会。本次拟申请专项债券 40000 万元用于东营经济技术开发区新材料产业园基础配套项目建设，年限为 15 年。

（二）评估依据

1. 《中共山东省委山东省人民政府关于全面推进预算绩效管理的实施意见》（鲁发〔2019〕2号）；

2. 《山东省省级政策和项目预算事前绩效评估管理暂行办法》（鲁财绩〔2019〕5号）；

3. 《山东省省级政策和项目预算事前绩效评估工作规程》（鲁财绩〔2020〕5号）；

4. 《东营市市级政策和项目预算事前绩效评估管理暂行办法》（东财绩〔2020〕10号）；

5. 东营市财政局“关于组织开展 2022 年市级部门预算事前绩效评估工作的通知”；

6. 该项目相关规划、实施方案以及涉及到相关资料信息；

7. 其他相关规章制度、法规和规划等。

（三）评估内容

根据上述评估依据，制定指标体系见表 6：

表 6：事前绩效评估指标体系及权重

一级指标	二级指标	权重
立项必要性 (20)	政策相关性	5
	职能相关性	5
	需求相关性	5
	财政投入相关性	5
项目收益性 (20)	投入合理性	5
	成本控制措施有效性	7
	收益预测合理性	8
绩效目标合理性 (20)	目标明确性	10
	目标合理性	10
实施方案有效性 (20)	实施内容明确性	5
	投资合规性	5
	实施方案可行性	5
	过程控制有效性	5
筹资合理性 (20)	项目成熟度	5
	债券资金需求合理性	5
	财政投入能力	5
	偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施	5
合计		100

1. 立项必要性。该项目符合国家及省市城市发展政策，建成后将助力区域内企业发展，得分 5 分；与主管部门职能、规划及年度重点工作相关，得分 5 分；项目有迫切的现实需求和明确的服务对象，得分 5 分；该项目属于公共财政支持范围，并且已按规定履行主管部门审批程序等，得分 5 分；综上，该指标得分为 20 分。

2. 项目收益性。该项目投入产出比合理，成本测算充分，得分

5 分；该项目采取了相关成本控制措施，但项目实施过程中，缺少完善的成本控制制度，需要进一步完善相关控制措施，本项扣 2 分，得分 5 分；项目收入预测以项目建设内容为依据参照相关业务市场为依据，项目成本以收入为基础确定相关运行维护费用，并按现行国家法律法规的规定预测各项税费，得分 8 分；综上，该指标得分为 18 分。

3. 绩效目标合理性。该项目绩效目标明确，与相关规划、计划相符，绩效目标与绩效指标和现实需求匹配，绩效目标和指标已细化、量化，得分 10 分；目标值具有科学性、前瞻性，得分 10 分。综上，该指标得分为 20 分。

4. 实施方案可行性。该项目内容明确、具体，与绩效目标匹配，得分 5 分；项目投资规范，符合项目建设进度，得分 5 分；该项目实施方案设计合理，方便施工，得分 5 分；项目实施过程可控，组织机构健全、职责分工明确、落实项目人员操作及安全培训，项目已采取有效的过程控制措施等，得分 5 分；综上，该指标得分为 20 分。

5. 筹资合理性。该项目成熟度高，在项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已制定详细计划和责任人员，可有效保障项目顺利推进，得分 5 分；债券资金需求合理性，项目申请债券资金符合政府专项债券申请条件及产业政策，申请债券资金额度符合要求比例，得分 5 分；财政资金投入能力，建设单位有能力及时足额筹集项需投入资本金，可按项目建设进度及时投入项目

建设所需资本金，得分 5 分；项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施，项目负债合理，偿债计划安全可行，但项目收益易受外部经济环境影响；风险应对措施：能够协调推进项目实施进度，保障项目如期完工投入使用，但相关应对措施仍有待进一步完善，此项扣 2 分，得 3 分；综上，该指标得分为 18 分。

6. 项目实施的公益性。该项目的实施将快速促进和推动东营市产业环境及生态环境改善，为市民提供良好的就业和生活环境，符合城市发展建设需求，推动社会和谐发展。

综上，东营经济技术开发区新材料产业园基础配套项目事前绩效评估综合评价得分为 96 分，建议予以支持。

（四）评估结论

东营经济技术开发区新材料产业园基础配套项目收益 91294.32 万元，项目债券本息合计 65200.00 万元，本息覆盖倍数为 1.40，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。项目建成后能够为东营市发展提供可靠的交通基础设施保障，为居民提供便利的出行。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，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。