

葫芦岛军民融合产业园区 B 区基础设施建设项目 实施方案

葫芦岛市军民融合产业园区管理委员会



葫芦岛市龙兴投资集团有限公司



2025 年 11 月

第一章 项目概况

1.1 区域情况

葫芦岛市原名锦西市，1989 年升格为省辖市，地处辽宁省西部沿海，东与锦州为邻，西与山海关毗连，南临渤海湾，北与朝阳市接壤，与大连、营口、秦皇岛、青岛等城市构成环渤海经济圈，2002 年以来，随着国家振兴东北老工业基地战略的实施，辽宁省也提出加速辽西北地区开发的举措，葫芦岛市被列入传统工业基地改造的重点扶持地区。国家东北地区等老工业基地振兴战略的实施为葫芦岛市社会经济发展带来了千载难逢的机遇。葫芦岛土地面积共 1.04 万平方千米，下辖 1 市、2 县、3 区，总人口 276.4 万人。2019 年全市实现地区生产总值 807.1 亿元，增长 5.3%；一般公共预算收入 84.3 亿元，增长 2.4%；第一产业增加值 133.1 亿元，增长 2.5%；第二产业增加值 302.2 亿元，增长 7.6%；第三产业增加值 371.8 亿元，增长 4.5%。

1.2 经济、财政和债务状况

2022 年至 2024 年，葫芦岛市龙港区实现一般公共预算收入分别为 6.48 亿元、11.28 亿元、11.07 亿元；政府性基金收入分别为 0.34 亿元、0.35 亿元、4.92 亿元。

龙港区 2018—2020 年财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	161.4	171.7	184.5
一般公共预算收入（亿元）	6.48	11.28	11.07
政府性基金收入（亿元）	0.34	0.35	4.92
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.06	0.32	4.79
政府性基金支出（亿元）	3.9	1.99	7.28

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	161.4	171.7	184.5
其中：国有土地使用权出让支出（亿元）	0.29	0.02	5.51

1.3 项目基本情况

1.3.1 项目名称：葫芦岛军民融合产业园区 B 区基础设施建设项目。

1.3.2 项目单位

葫芦岛市龙兴投资集团有限公司。

1.3.3 项目性质：新建。

1.3.4 建设地点：葫芦岛军民融合产业园区 B 区。

1.3.5 建设规模及内容

本项目为基础设施建设项目，主要建设内容为道路工程、给排水工程、电力工程、供热工程、绿化工程。

道路工程：道路全长 22284.6m，面积 290385.1 m²。

给排水工程：敷设生活给水管网 DN500，全长 22760.4m；敷设工业给水管网 DN500、DN600，全长 22284.6m；敷设雨水排水管网 DN500、DN600、DN800，全长 22284.6m；敷设污水排水管网 DN500，全长 19437.6m。

电力工程：建设 66 千伏变电站一座，敷设电缆 13494m。

供热工程：新建换热站一座，敷设供热管网 12706.2m。

绿化工程：公共绿地及防护绿化面积 250000 m²。

1.3.6 建设期：项目建设期 3 年，项目于 2022 年 3 月初开工建设，2025 年 3 月底完工。

1.3.7 项目总投资：本项目计划总投资 34095.17 万元。

第二章 项目社会效益

2.1 社会效益

葫芦岛市是环渤海经济圈重要的沿海开放城市，多年来依托优越的资源优势、区位优势、交通优势和雄厚的产业基础，葫芦岛市特别是沿海地区正在成为国内外瞩目的投资及产业转移热点地区。从国家到地方都开始把培育产业集群参与国际竞争作为重要的战略加以实施。该项目按照产业园区的控制性详细规划的要求，进行道路、管网等基础设施建设，对于完善园区基础设施水平，吸引外资参与园区建设，打造大规模外商投资平台，培育集约化工业产业集群提供便利的交通、能源条件和优良的投资环境，对园区经济的发展具有长远的战略意义。

葫芦岛军民融合产业园区依托独特的区位、资源、交通和产业优势，将成为举世瞩目的投资热点和产业集聚区，产业园区内道路将承担着对外交通、内部企业之间及企业与公共设施核心区的联系，将形成园区内部路网系统。园区与外部联系，特别是快速货物运输系统将成为园区内主要道路交通骨架系统。通过本项目的建设将解决产业园区的内外部联系，最大限度的发挥园区资源优势，为园区高质量发展提供交通保障。

近几年来随着葫芦岛市国企改革步伐不断加快，下岗职工不断增加，同时，随着农村劳动力的进一步解放，加

之城市待业青年增长迅猛，葫芦岛市面临较大的就业压力。本项目的建设实施，不但可以有效的缓解劳动力的供需矛盾，促进城市 GDP 增长，增加地方财政收入，发展区域经济，提高人民生活水平，从而推动地方经济的迅速发展。

2.2 经济效益

项目的实施是落实葫芦岛军民融合产业园区总体规划及产业发展规划，构建园区良好的招商引资平台，提升园区项目承载能力的具体体现。项目实施将带动当地经济发展，还将形成产业集群，拉大产业链条，具有良好的经济和社会效益。本项目地理位置优越，交通方便，地质条件良好，水、电供应有保障。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资包括工程费用、工程建设其它费用、基本预备费用、建设期利息等。

3.2 项目投资说明

1、建筑安装工程费：根据《辽宁省建设工程计价定额(2017)》以及项目建设单位提供的基础资料，项目的工程费包括现有建筑工程费用、设备购置及安装费。

2、工程建设其他费用

参照执行标准：建设项目前期工作咨询费、建设单位管理费、工程保险费、工程勘察费、工程设计费、建设工程监理费、劳动安全卫生评审费、招标代理服务费、施工图审查

费、市政配套费等可按相应文件规定并参照市场进行调整。

3.3 投资估算

根据《关于葫芦岛军民融合产业园区 B 区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》龙发改发(网)(2021)20 号,本项目计划总投资 34,095.17 万元。其中,工程费 28218.41 万元,工程建设其他费 1967.47 万元,基本预备费 1509.29 万元,建设期利息 2,400.00 万元。

3.4 资金筹措计划

本项目总投资金额为 34,095.17 万元,其中:企业自筹资金 10,095.17 万元,占总投资的 29.61%;申请使用专项债券资金 24,000.00 万元,占总投资的 70.39%。

其中本期 2025 年拟发行债券 5,000 万元。

3.5 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则,加强项目资金管理,确保资金安全、规范、有效使用。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- (1) 《中华人民共和国预算法》;
- (2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发 43 号);
- (3) 《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》(财库〔2015〕83 号);

(4) 《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号);

(5) 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)。

4.2 债券规模和期限安排

项目拟申请使用专项债券 24,000.00 万元,其中已于 2023 年 2 月已经发行专项债券 7,300.00 万元,2024 年 9 月已经发行专项债券 5,000.00 万元,期限 15。拟于本期申请发行专项债券 5,000.00 万元,2026 年申请发行 6,700.00 万元。期限 15 年,在债券存续期每半年支付债券利息一次,到期一次还本。

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施,项目成立建设小组,具体负责项目的实施,保证项目的如期顺利施工。

本次申请使用的债券资金将全部用于本项目建设,偿债资金来源为土地出让收入。

本次专项债券申请使用后,政府将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)等文件的相关要求,以专项债券对应项目取得的政府性基金收入作为偿债资金第一来源。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收益

5.1.1. 基本假设条件及依据

- ①国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- ②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- ③对申请人有影响的法律法规无重大变化；
- ④本期债券募集资金投资项目按专项债券项目情况顺利建设、投产运营；
- ⑤各项成本费用等在正常范围内变动；
- ⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

5.1.2. 项目收入预测

预测依据：根据《葫芦岛军民融合产业园区 B 区基础设施建设项目可行性研究报告》合理预测其运营收入。该项目收入来源如下：

（1）租赁收入

根据《葫芦岛军民融合产业园区 B 区基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目三类工业用地及三类仓储物流用地可用于出租的面积为 1,554.25 亩，每年出租单价为 1 万元/亩。

（2）污水处理收入

根据《葫芦岛军民融合产业园区 B 区基础设施建设项目

可行性研究报告》，本项目日污水处理量为 5000 立方米，收费单价为 3 元/立方米。

（3）供热收入

根据《葫芦岛军民融合产业园区 B 区基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目供热面积涉及 500 亩，每年收取单价为 31 元/平方米。

（4）园区物业管理费

根据《葫芦岛军民融合产业园区 B 区基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目园区管理面积涉及 500 亩，每月收取单价为 0.5 元/平方米。

（5）土地出让收入

根据《葫芦岛军民融合产业园区 B 区基础设施建设项目可行性研究报告》，2025 年三类工业用地出让面积为 500 亩，出让单价 21 万元/亩。

（6）基础设施配套费

根据《葫芦岛军民融合产业园区 B 区基础设施建设项目可行性研究报告》，2026 年一次性收取基础设施配套费，涉及面积 150 亩，单价为 131 元/平方米。

葫芦岛军民融合产业园区 B 区基础设施建设项目运营期经营收入的现金流测算表

项目	租赁收入	污水处理收入	供热收入	园区物业管理费	土地出让收入	基础设施配套费	合计
2025	1,165.69	410.63	413.34	150.00	10,500.00		12,639.65
2026	1,554.25	547.50	1033.34	200.00		1,310.01	4,645.10
2027	1,554.25	547.50	1033.34	200.00			3,335.09

项目	租赁收入	污水处理收入	供热收入	园区物业管理费	土地出让收入	基础设施配套费	合计
2028	1,554.25	547.50	1033.34	200.00			3,335.09
2029	1,554.25	547.50	1033.34	200.00			3,335.09
2030	1,554.25	547.50	1033.34	200.00			3,335.09
2031	1,554.25	547.50	1033.34	200.00			3,335.09
2032	1,554.25	547.50	1033.34	200.00			3,335.09
2033	1,554.25	547.50	1033.34	200.00			3,335.09
2034	1,554.25	547.50	1033.34	200.00			3,335.09
2035	1,554.25	547.50	1033.34	200.00			3,335.09
2036	1,554.25	547.50	1033.34	200.00			3,335.09
2037	1,554.25	547.50	1033.34	200.00			3,335.09
2038	1,554.25	547.50	1033.34	200.00			3,335.09
2039	1,554.25	547.50	1033.34	200.00			3,335.09
2040	1,554.25	547.50	1033.34	200.00			3,335.09
2041	1,554.25	547.50	1033.34	200.00			3,335.09
合计	26,033.69	9,170.63	16,946.75	3,350.00	10,500.00	1,310.01	67,311.09

5.2 项目成本预测

葫芦岛军民融合产业园区 B 区基础设施建设项目经营成本是指项目运营期间发生的各类付现成本，项目经营成本主要支出有以下几项：

（1）人员工资及福利

根据《葫芦岛军民融合产业园区 B 区基础设施建设项目可行性研究报告》，项目运营期招聘 20 人，人均工资 6.5 万元/年，人员社保费及公积金按工资总额 40% 计算，伙食费及其他各类补助 10 万元/年。

（2）外购燃料及动力费

根据《葫芦岛军民融合产业园区 B 区基础设施建设项目

可行性研究报告》，该项目道路浇洒年耗新水量为 47913.54t，绿化浇洒年耗新水量为 93750t。项目年耗电量为 38.16 万 kWh。其中水费收费标准为 5.19 元/吨，电费收费标准为 0.6853/kwh。

（3）企业运营管理费

本项目企业运营管理费按项目运营收的 5%计提。

经测算，项目运营期间项目成本的现金流计算如下：

葫芦岛军民融合产业园区 B 区基础设施建设项目运营期间经营成本的现金流测算表

项目	人员工资及福利	外购燃料及动力费	企业运营管理费	合计
2025	150.00	62.42	106.98	319.41
2026	200.00	83.23	166.75	449.99
2027	200.00	83.23	166.75	449.99
2028	200.00	83.23	166.75	449.99
2029	200.00	83.23	166.75	449.99
2030	200.00	83.23	166.75	449.99
2031	200.00	83.23	166.75	449.99
2032	200.00	83.23	166.75	449.99
2033	200.00	83.23	166.75	449.99
2034	200.00	83.23	166.75	449.99
2035	200.00	83.23	166.75	449.99
2036	200.00	83.23	166.75	449.99
2037	200.00	83.23	166.75	449.99
2038	200.00	83.23	166.75	449.99
2039	200.00	83.23	166.75	449.99
2040	200.00	83.23	166.75	449.99
2041	200.00	83.23	166.75	449.99
合计	3,350.00	1,394.13	2,775.05	7,519.18

5.3 项目运营相关税费测算

本项目运营所产生的相关税费主要包括增值税、城建税、所得税，教育费附加以及地方教育费。其中：

(1) 增值税

①销项税，本项目租赁收入、污水处理收入及供热收入适用 9%税率，物业管理收入适用 6%税率，运营期销项税合计 4,325.01 万元。

②进项税，运营期进项税包括消耗电费按 13%计提进项税，水费按 9%计提进项税，运营期进项税合计 120.39 万元。

③建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，按 9%计提，经测算预计可抵扣固定资产进项税 2617.03 万元。

④应缴增值税，应缴增值税等于销项税减可抵扣进项税，经测算，债券存续期应缴增值税 1,587.59 万元。

(2) 城市维护建设税

城市维护建设税计税依据为应缴流转税（本项目为增值税），税率 7%，经测算债券存续期应缴城市维护建设税 111.13 万元。

(3) 教育费及附加

教育费附加计税依据为应缴流转税（本项目为增值税），税率 5%，经测算债券存续期应缴教育费附加及地方教育附加 47.63 万元。

(4) 所得税

所得税税率 25%，其中：污水处理收入根据《企业所得税法》第二十七条第三项及其实施条例第八十八条规定，企

业从事的符合条件的公共污水处理项目的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。经测算债券存续期应缴所得税 3,706.27 万元。

葫芦岛军民融合产业园区 B 区基础设施建设项目运营期间相关税费的现金流测算表

项目	增值税	城建税	教育费附加	所得税	合计
2025	0.00	0.00	0.00	70.65	70.65
2026	0.00	0.00	0.00	166.34	166.34
2027	0.00	0.00	0.00	164.89	164.89
2028	0.00	0.00	0.00	111.70	111.70
2029	0.00	0.00	0.00	111.70	111.70
2030	0.00	0.00	0.00	111.70	111.70
2031	0.00	0.00	0.00	267.27	267.27
2032	0.00	0.00	0.00	267.27	267.27
2033	0.00	0.00	0.00	267.27	267.27
2034	0.00	0.00	0.00	267.27	267.27
2035	70.76	4.95	2.12	267.27	345.11
2036	252.80	17.70	7.58	267.27	545.36
2037	252.80	17.70	7.58	267.27	545.36
2038	252.80	17.70	7.58	267.27	545.36
2039	252.80	17.70	7.58	267.27	545.36
2040	252.80	17.70	7.58	267.27	545.36
2041	252.80	17.70	7.58	296.56	574.65
合计	1,587.59	111.13	47.63	3,706.27	5,452.62

5.4 项目收益预测

根据项目收益预测及其所依据的各项假设，葫芦岛军民融合产业园区 B 区基础设施建设项目在债券存续期间项目经营收入为 67,311.09 万元，项目经营成本为 7,519.18 万元，

项目运营期间产生的相关税费 5,452.62 万元，预计用于项目资金平衡的项目收益的现金流入 54,339.28 万元。详见下表：

葫芦岛军民融合产业园区B区基础设施建设项目现金流收益规模测算表

序号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
项目	资本金流入	债券资金流入	项目运营收入	建设期静态资金流出	债券资金还本	债券付息	项目运营支出	相关税费	净现金流	项目预期收益
2022	2,523.79		-	2,523.79	-	-				-
2023	3,365.06	7,300.00	-	10,547.90	-	117.17	117.17			-
2024	4,206.32	5,000.00	-	8,916.99	-	289.33	234.33	55.00		
2025	-	5,000.00	12,639.65	4,555.67	-	444.33	234.33	110.00	100.00	319.41
2026	-	6,700.00	4,645.10	-	-	812.33	234.33	110.00	468.00	449.99
2027	-	-	3,335.09	-	-	812.33	234.33	110.00	468.00	449.99
2028	-	-	3,335.09	-	-	812.33	234.33	110.00	468.00	449.99
2029	-	-	3,335.09	-	-	812.33	234.33	110.00	468.00	449.99
2030	-	-	3,335.09	-	-	812.33	234.33	110.00	468.00	449.99
2031	-	-	3,335.09	-	-	812.33	234.33	110.00	468.00	449.99
2032	-	-	3,335.09	-	-	812.33	234.33	110.00	468.00	449.99
2033	-	-	3,335.09	-	-	812.33	234.33	110.00	468.00	449.99
2034	-	-	3,335.09	-	-	812.33	234.33	110.00	468.00	449.99
2035	-	-	3,335.09	-	-	812.33	234.33	110.00	468.00	449.99
2036	-	-	3,335.09	-	-	812.33	234.33	110.00	468.00	449.99
2037	-	-	3,335.09	-	-	812.33	234.33	110.00	468.00	449.99
2038	-	-	3,335.09	-	7,300.00	695.17	117.17	110.00	468.00	449.99
2039	-	-	3,335.09	-	5,000.00	523.00		55.00	468.00	449.99
2040	-	-	3,335.09	-	5,000.00	234.00	-	-	234.00	449.99
2041			3,335.09		6,700.00	134.00			134.00	449.99
合计	10,095.17	24,000.00	67,311.09	26,544.35	24,000.00	12,184.95	3,514.95	1,650.00	7,020.00	7,519.18

5.4 资金平衡分析

根据项目预期收益预测及其所能依据的各项假设，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目预期收益为 54,339.28 万元，项目预期收益对本期债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

项目预期收益与债务融资本息的覆盖倍数情况

项目	债券融资本息		债务融资本息	项目收益
	支付本金	支付利息		
2023		117.17	117.17	
2024		289.33	289.33	
2025		444.33	444.33	12,249.60
2026		812.33	812.33	4,028.77
2027		812.33	812.33	2,720.21
2028		812.33	812.33	2,773.41
2029		812.33	812.33	2,773.41
2030		812.33	812.33	2,773.41
2031		812.33	812.33	2,617.83
2032		812.33	812.33	2,617.83
2033		812.33	812.33	2,617.83
2034		812.33	812.33	2,617.83
2035		812.33	812.33	2,540.00
2036		812.33	812.33	2,339.74
2037		812.33	812.33	2,339.74
2038	7,300.00	695.17	7,995.17	2,339.74
2039	5,000.00	523.00	5,523.00	2,339.74
2040	5,000.00	234.00	5,234.00	2,339.74
2041	6,700.00	134.00	6,834.00	2,310.45
合计	24,000.00	12,184.95	36,184.95	54,339.28

项目	债券融资本息		债务融资本息	项目收益
	支付本金	支付利息		
偿债指标	总投资收益率=可偿债项目收益/总投资			1.59
	总债务本息覆盖倍数=项目收益/总债务融资本息			1.50
	总债务本金覆盖倍数=可偿债项目收益/总债务融资本金			2.26
	专项债本息覆盖倍数=可偿债项目收益/债券融资本息			1.50
	专项债本金覆盖倍数=可偿债项目收益/专项债本金			2.26

5.5 结论分析

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 项目形成资产的管理

（一）资产权益归属及资产持有单位

政府专项债券项目建设过程中和建成后形成的所有资产属于政府投资形成的国有资产，其权属归龙港区人民政府所有。

在政府专项债券存续期内，政府专项债券项目资产经营形成的所有收益归属龙港区人民政府所有，项目收益用于偿还政府专项债券本息。

（二）资产收入项目及收支安排

本项目收入来源主要包括租赁收入、污水处理收入、供热收入、园区物业管理费、土地出让收入及基础设施配套

费等。债券存续期运营收入（含税）合计 67,311.00 万元，其中：租赁收入 26,033.69 万元、污水处理收入 9,170.63 万元、供热收入 16,946.75 万元、园区物业管理费 3,350.00 万元、土地出让收入 10,500.00 万元、基础设施配套费 1,310.01 万元。本项目运营成本主要包括人员工资及福利、外购燃料及动力费、企业运营管理等。债券存续期运营成本（含税）合计 7,519.18 万元，其中：人员工资及福利 3,350.00 万元、外购燃料及动力费 1,394.13 万元、企业运营管理等 2,775.05 万元。本项目运营相关税费包括增值税、城建税、教育费附加及所得税。债券存续期相关税费合计 5,452.62 万元其中：增值税 1,587.59、城建税 111.13、教育费附加 47.63、所得税 3,706.27 万元。项目运营收益 54,339.28 万元

项目运营期间所有项目专项收入必须全部进入偿债资金账户，偿债资金账户专门用于项目专项收入及项目运营支出费用的接收、存储和划转，不得用作其他用途。项目运营单位应在还本付息日前将应偿还本金及利息足额划转到财政指定账户，专门用于政府专项债券本金、利息和发行费用偿付。

（三）上缴财政部分的收入项目及比例

本项目收益全部上缴同级财政。

第七章 风险分析

6.1 影响项目收益的风险及控制措施

6.1.1 利率风险

在本期专项债券续存期内，受国民经济状况和国家财政政策、货币政策及其他经济政策的影响，市场利率水平存在变动的可能性。市场利率的波动将给本期专项债券的投资带来一定价格风险。

6.1.2 流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

第八章 主管部门责任

项目主管部门在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用，形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时在付息日/还本日前将应还利息/本金转至财政厅指定账户足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息的，应提向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目建设进度情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开信息。

专项债券项目资金事前绩效评估报告

项目名称: 葫芦岛军民融合产业园区 B 区基础设施建设项目

项目单位: 葫芦岛市龙兴投资集团有限公司

项目主管部门: 葫芦岛军民融合产业园区管委会

评估时间: 2025.11

一、评估对象

项目名称：葫芦岛军民融合产业园区 B 区基础设施建设
项目

项目单位：葫芦岛市龙兴投资集团有限公司

项目主管部门：葫芦岛军民融合产业园区管理委员会

项目绩效目标：项目的可行性和产生的效益是明确的。

项目资金总额：34,095.17 万元

项目概况：

本项目为基础设施建设项目，主要建设内容为道路工程、给排水工程、电力工程、供热工程、绿化工程。道路工程：道路全长 22284.6m，面积 290385.1 m²。给排水工程：敷设生活给水管网 DN500，全长 22760.4m；敷设工业给水管网 DN500、DN600，全长 22284.6m；敷设雨水排水管网 DN500、DN600、DN800，全长 22284.6m；敷设污水排水管网 DN500，全长 19437.6m。电力工程：建设 66 千伏变电站一座，敷设电缆 13494m。供热工程：新建换热站一座，敷设供热管网 12706.2m。绿化工程：公共绿地及防护绿化面积 250000 m²。

二、评估方式和方法

（一）评估程序。

工作具体进度安排：收集项目实施方案等相关资料，了解项目基本情况、项目单位内控制度建设、实施项目的背景、项目预算资金及来源、项目建设内容；评估组成员到项目实施地点进行实地调研，了解项目具体的实施内容、计划开始

时间、完成时间以及项目完成后达到的效果；根据收集的资料和调研内容,通过市场调查等方式进一步核实项目实施的必要性;出具项目事前绩效评估报告。

（二）论证思路及方法。

该项目采用比较法和因素分析法相结合的评估方法，科学、合理地进行。

比较法是指将项目实施情况与绩效目标、历史情况、不同部门和地区同类支出情况进行比较的方法；因素分析法综合分析影响绩效目标实现、实施效果的内外部因素的方法。

两种分析方法的结合，有利于将项目实施的情况与年度绩效目标进行比较，进一步分析项目实施内容、预算情况、实施进度等内容是否与年度绩效目标相符，同时结合项目基础资料，综合分析影响绩效目标实现、实施效果的相关性、预期绩效的可实现性、实施方案的有效性、预期绩效的可持续性内外部因素，从而获取公正、客观的评估结果。

（三）评估方式。

本次事前绩效评估采用市场调查、实地调研、召开座谈会等方式，结合项目情况，强化绩效目标管理，简化工作流程，提高评估工作效率。该项目采用上述方式后，为评估工作的开展、项目的实施提供充分的数据支撑和理论依据，极大提高了本次项目的顺利推进。

三、评估内容

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性。

1、必要性

推动园区发展，是党领导国防建设和经济建设一贯的指

导方针。本项目的实施是贯彻落实“中国制造 2025”行动纲领、促进军民产业融合发展、加快城镇化进程、完善园区基础设施建设及改善投资环境的需要，是落实葫芦岛军民融合产业园区总体规划及产业发展规划，构建园区良好的招商引资平台，提升园区项目承载能力的具体体现。

2、公益性

本项目的建设实施，不但可以有效的缓解劳动力的供需矛盾，促进就业及社会和谐稳定，还能增加地方财政收入，发展区域经济，提高人民生活水平，从而推动地方经济的迅速发展。

3、收益性

项目收入来源为租赁收入、污水处理收入、供热收入、园区物业管理收入、土地出让收入、基础设施配套服务，项目建成后发债期间合计运营收入 67,311.09 万元。

（三）项目资金来源和到位可行性。

项目拟申请使用专项债券 24,000.00 万元，其中已于 2023 年 2 月已经发行专项债券 7,300.00 万元，2024 年 9 月已经发行专项债券 5,000.00 万元，期限 15。拟于本期申请发行专项债券 5,000.00 万元，2026 年申请发行 6,700.00 万元。期限 15 年，在债券存续期每半年支付债券利息一次，到期一次还本。预计本项目能够筹集项目所需资金。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性。

项目收入来源为租赁收入、污水处理收入、供热收入、园区物业管理收入、土地出让收入、基础设施配套服务，项目建成后发债期间运营收入合计 67,311.09 万元。项目的收

入测算依据较为合理。运营成本主要包括人员工资及福利、外购燃料及动力费、企业运营管理费，项目建成后发债期间运营成本合计为 7,519.18 万元。相关税费包括增值税、城建税、所得税，教育费附加以及地方教育费，项目建成后发债期间相关税费合计为 5,452.62 万元。项目运营净收益为 54,339.28 万元。

（五）债券资金需求合理性。

根据《关于葫芦岛军民融合产业园区 B 区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》龙发改发(网)(2021)20 号，本项目计划总投资 34,095.17 万元。其中，工程费 28218.41 万元，工程建设其他费 1967.47 万元，基本预备费 1509.29 万元，建设期利息 2,400.00 万元。

项目总投资金额为 34,095.17 万元，其中：企业自筹资金 10,095.17 万元，占总投资的 29.61%；申请使用专项债券资金 24,000.00 万元，占总投资的 70.39%。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点。

本项目债券存续期收入总额为 63,971.67 万元，运营成本为 7,519.18 万元，相关税费为 5,452.62 万元，运营净收益为 54,339.28 万元，债券存续期应还本付息 36,184.95 万元，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。经测算，项目预期收益对本期债券本息覆盖倍数为 1.35 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息。偿债风险点主要是未来项目实际相关收入及相关收入政策的变化影响较大。

（七）绩效目标合理性。

1. 总绩效目标的合理性：国家及有关城市基础设施建设及节能工作的方针、政策、法律、法规，绩效目标明确阐述了项目的紧迫性和必要性，结合项目建设情况，确定了本次项目的主要建设内容，明确了项目实施的具体步骤以及项目实施后可达到的效果。

2. 绩效目标的细化量化：明确了项目实施的依据、具体内容、时间安排、总投资额，进一步细化项目建设内容以及实施时间，同时对项目完成后达到的质量标准进行了细化。

3. 政策预期效益可实现程度：项目符合城市基础设施建设和节能的政策和方针，项目单位成立了项目领导小组，建立健全相关制度，确保目标实现的合规性、公平性和透明性、项目预期效益的可实现性。

四、评估结论与相关建议

（一）评估总体结论。

经过对该项目事前绩效评估，该项目的可行性和产生的效益是明确的，该项目经评估后予以支持。

（二）评估相关建议。

1. 加强项目管理，确保项目工程质量、注重环境保护，以达到项目预期效益与目标。

2. 项目实施后，应当对项目产生的效益进行跟踪调查，及时反馈项目产生的积极影响和存在的问题，为今后项目的开展提供经验和借鉴。

3. 采用必要有效的措施，控制和规避风险，以期达到预定效益。