



广饶经济开发区新产业创业园项目实施方案



山东广开投资发展有限公司

2022年5月



一、项目基本情况

（一）项目名称

广饶经济开发区新产业创业园

（二）项目单位

项目立项主体名称：山东广开投资发展有限公司。

（三）项目规划审批

项目已完成立项，项目代码：2020-370523-47-03-142410。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总占地 675 亩，总建筑面积 68 万平方米，建设标准厂房 41 万平方米，定制厂房 12 万平方米，创业孵化研发中心 12 万平方米，科技孵化器 3 万平方米，对新产业创业园内部 8 米内农村道路进行改造提升。

（五）项目建设期限

本项目建设期限为 2021 年 6 月-2024 年 12 月。

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）《投资项目可行性研究指南》（国家计划发展委员会）；
- （3）《国家发展改革委关于发布项目申请报告通用文本的通知》；
- （4）建设项目经济评价案例（建设部标准定额研究所编著）；

(5) 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；

(6) 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；

(7) 其它费用，其他费用包括建设单位管理费、工程监理费、报告编制费、勘察设计费等，按东营市人民政府相关文件规定计算；

(8) 预备费用，参照国家计委计算〔1985〕352号文件有关规定，按工程费用和其他费用之和的5%左右计算；

(9) 山东省东营市材料预算定额价目表；

(10) 国家现行投资估算的有关规定；

(11) 项目承办单位提供的有关资料；

(12) 同类工程投资情况。

2. 估算总额

本项目估算总投资 240000 万元，其中建设投资 229648.75 万元，建设期利息 10351.25 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（万元）	占比	备注
估算总投资	240,000.00	100%	
一、资本金	48,000.00	20%	
自有资金	48,000.00		
二、债务资金	192,000.00	80%	
专项债券	120,000.00		
银行借款	72,000.00		

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建筑物出租、物业管理收入、车位租赁收入等。

年营运收入=数量×单价。

（1）收入估算

本项目主要收入来源为建筑物出租、物业管理收入、车位租赁收入，可出租比例按总面积和总车位的 80% 计算，第一年出租比例按 90% 计算，第二年及以后按 100% 计算。

① 建筑物出租收入

项目建成后对外出租，其中标准厂房租赁面积约 41 万 m²，可出租面积 32.8 万 m²，租金按 1.4 元/（m²·天），年租金收入 16760.8 万元，考虑市场因素和物价上涨，租金每隔三年上浮 5%；

定制厂房租赁面积约 12 万 m²，可出租面积 9.6 万 m²，租金按 1.5 元/（m²·天），年租金收入 5256 万元，考虑市场因素和物价上涨，

租金每隔三年上浮 5%;

孵化器研发中心租赁面积约 12 万 m², 可出租面积 9.6 万 m², 租金按 1.8 元/(m²·天), 年租金收入 6307.2 万元, 考虑市场因素和物价上涨, 租金每隔三年上浮 5%;

科技孵化器租赁面积约 3 万 m², 可出租面积 2.4 万 m², 租金按 2.0 元/(m²·天) 年租金收入 1752 万元, 考虑市场因素和物价上涨, 租金每隔三年上浮 5%。

②提供物业管理服务收入

按每平方米 0.55 元/月 (6.6 元/年) 计算, 物业管理总建筑面积 68 万平米, 可收取物业管理面积 54.4 万 m², 可实现年物业管理收入 359.04 万元。

③车位租赁收入: 共设置 2000 个车位, 可出租车位 1600 个, 每个车位租赁费用为 2400 元/年, 可实现年车位租赁收入 384 万元。

运营期各年收入预测如下:

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

1	2021 年	0.00
2	2022 年	0.00
3	2023 年	0.00
4	2024 年	0.00
5	2025 年	27701.23
6	2026 年	30819.04
7	2027 年	30819.04
8	2028 年	32322.84
9	2029 年	32322.84
10	2030 年	32322.84
11	2031 年	33901.83
12	2032 年	33901.83
13	2033 年	33901.83
14	2034 年	35559.77
15	2035 年	35559.77
16	2036 年	35559.77
17	2037 年	37300.61
18	2038 年	37300.61
19	2039 年	37300.61
20	2040 年	39128.48
21	2041 年	39128.48
22	2042 年	39128.48
23	2043 年	41047.76
24	2044 年	20434.12
合计		685461.78

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括人员费用、修理费、折旧摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：经营成本估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期				运营期							
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	外购原材料费													
2	外购燃料及动力费	18.30					0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94
3	工资及福利费	8030.77					311.22	311.22	311.22	342.34	342.34	342.34	376.58	376.58
4	修理费	23400.00					1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
5	其他费用	1772.46					70.96	77.20	77.20	81.76	81.76	81.76	86.63	86.63
5.1	其他制造费用													
5.2	其他管理费用	401.54					15.56	15.56	15.56	17.12	17.12	17.12	18.83	18.83
5.3	其他营业费用（宣传、营销费用）	1370.92					55.40	61.64	61.64	64.65	64.65	64.65	67.80	67.80
6	经营成本（1+2+3+4+5）	33221.54					1583.12	1589.36	1589.36	1625.04	1625.04	1625.04	1664.15	1664.15
7	折旧费	109418.79					5611.22	5611.22	5611.22	5611.22	5611.22	5611.22	5611.22	5611.22
8	摊销费	8979.18					460.47	460.47	460.47	460.47	460.47	460.47	460.47	460.47
9	利息支出	110070.75					8549.50	8549.50	7961.50	7373.50	6785.50	6197.50	5609.50	5021.50
	其中：长期借款利息支出	110070.75					8549.50	8549.50	7961.50	7373.50	6785.50	6197.50	5609.50	5021.50
	短期借款利息支出													
10	总成本费用合计（6+7+8+9）	261690.26					16204.31	16210.55	15622.55	15070.23	14482.23	13894.23	13345.34	12757.34
	其中：可变成本	1790.76					71.90	78.14	78.14	82.70	82.70	82.70	87.57	87.57
	固定成本	259899.50					16132.41	16132.41	15544.41	14987.53	14399.53	13811.53	13257.77	12669.77

(续表)

序号	项目	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	外购原材料费												
2	外购燃料及动力费	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.47
3	工资及福利费	376.58	414.23	414.23	414.23	455.66	455.66	455.66	501.22	501.22	501.22	551.35	275.67
4	修理费	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	600.00
5	其他费用	86.63	91.83	91.83	91.83	97.38	97.38	97.38	103.32	103.32	103.32	109.66	54.65
5.1	其他制造费用												
5.2	其他管理费用	18.83	20.71	20.71	20.71	22.78	22.78	22.78	25.06	25.06	25.06	27.57	13.78
5.3	其他营业费用 (宣传、营销费用)	67.80	71.12	71.12	71.12	74.60	74.60	74.60	78.26	78.26	78.26	82.10	40.87
6	经营成本 (1+2+3+4+5)	1664.15	1707.00	1707.00	1707.00	1753.98	1753.98	1753.98	1805.48	1805.48	1805.48	1861.95	930.79
7	折旧费	5611.22	5611.22	5611.22	5611.22	5611.22	5611.22	5611.22	5611.22	5611.22	5611.22	5611.22	2805.61
8	摊销费	460.47	460.47	460.47	460.47	460.47	460.47	460.47	460.47	460.47	460.47	460.47	230.24
9	利息支出	5021.50	5021.50	5021.50	5021.50	5021.50	5021.50	5021.50	5021.50	4925.75	4620.00	3255.00	1050.00
	其中: 长期借款利息支出	5021.50	5021.50	5021.50	5021.50	5021.50	5021.50	5021.50	5021.50	4925.75	4620.00	3255.00	1050.00
	短期借款利息支出												
10	总成本费用合计 (6+7+8+9)	12757.34	12800.19	12800.19	12800.19	12847.17	12847.17	12847.17	12898.67	12802.92	12497.17	11188.64	5016.64
	其中: 可变成本	87.57	92.77	92.77	92.77	98.32	98.32	98.32	104.26	104.26	104.26	110.60	55.12
	固定成本	12669.77	12707.42	12707.42	12707.42	12748.85	12748.85	12748.85	12794.41	12698.66	12392.91	11078.04	4961.52

成本预测方法说明：

(1)原辅材料、燃动力

该项目建成后出租或者出售，在此不计算原辅材料费、燃动力费用，仅计算项目职工所产生的燃动力费用约为 0.94 万元/年。

(2)职工工资福利

该项目职工工资及福利为 311.22 万元，每三年上浮 10%。

(3)折旧

该项目形成固定资产 220827.58 万元，其中房屋建筑物折旧年限 50 年，残值率为 5%；其他固定资产折旧年限 20 年，残值率为 5%。

(4)摊销

该项目形成无形资产 16605 万元，按 50 年摊销。其他资产 2567.42 万元，按 20 年摊销。

(5)维修费

该项目维修费按固定资产（总投资）的 0.5%计，为 1200 万元。

(6)其他费用

该项目其他费用包括其他管理费用和营销费、宣传费等，其他管理费用按工资福利的 5%计算，营销费、宣传费按年营业收入的 0.2%计算。

(7)总成本估算

该项目计算期内年平均总成本费用为 13420.01 万元，可变成本 91.83 万元，固定成本 13328.18 万元，经营成本 1703.67 万元。

(8) 相关税费

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日修订版）、财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），该项目销售收入、租赁收入、水增值税率为 9%，物业管理增值税率 6%，城市建设维护税为增值税的 5%，教育附加费为 3%，地方教育费附加为 2%。

6.利息支出

本项目拟申请专项债券资金 120000.00 万元，其中 2021 年 5 月发行 5000.00 万元，2022 年发行 10000.00 万元，预计 2023 年上半年发行 55000.00 万元，2024 年上半年发行 50000.00 万元；预计银行借款 72000.00 万元，计划于 2022 年终借入 32000.00 万元，2023 年终借入 20000.00 万元，2024 年终借入 20000.00 万元。2021 年 5 月已发行专项债券 5000.00 万元的年利率为 3.83%，发行期限为 20 年，假定本期及后期专项债券年利率为 4.2%，发行期限为 20 年，还本付息方式为利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

银行借款 72000.00 万元，预计 2022 年年终借入 32000.00 万元，2023 年年终借入 20000.00 万元，2024 年年终借入 20000.00 万元，贷款年利率 4.9%，利息每年年底支付一次，2026-2030 年每年年终归还本金 12000.00 万元。

本项目还本付息预测如下：

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
----	--------	------	------	--------	------	--------

2021 年	-	5,000.00	-	5,000.00	95.75	95.75
2022 年	5,000.00	10,000.00	-	15,000.00	401.50	401.50
2023 年	15,000.00	55,000.00	-	70,000.00	1,766.50	1,766.50
2024 年	70,000.00	50,000.00	-	120,000.00	3,971.50	3,971.50
2025 年	120,000.00	-	-	120,000.00	5,021.50	5,021.50
2026 年	120,000.00	-	-	120,000.00	5,021.50	5,021.50
2027 年	120,000.00	-	-	120,000.00	5,021.50	5,021.50
2028 年	120,000.00	-	-	120,000.00	5,021.50	5,021.50
2029 年	120,000.00	-	-	120,000.00	5,021.50	5,021.50
2030 年	120,000.00	-	-	120,000.00	5,021.50	5,021.50
2031 年	120,000.00	-	-	120,000.00	5,021.50	5,021.50
2032 年	120,000.00	-	-	120,000.00	5,021.50	5,021.50
2033 年	120,000.00	-	-	120,000.00	5,021.50	5,021.50
2034 年	120,000.00	-	-	120,000.00	5,021.50	5,021.50
2035 年	120,000.00	-	-	120,000.00	5,021.50	5,021.50
2036 年	120,000.00	-	-	120,000.00	5,021.50	5,021.50
2037 年	120,000.00	-	-	120,000.00	5,021.50	5,021.50
2038 年	120,000.00	-	-	120,000.00	5,021.50	5,021.50
2039 年	120,000.00	-	-	120,000.00	5,021.50	5,021.50
2040 年	120,000.00	-	-	120,000.00	5,021.50	5,021.50
2041 年	120,000.00	-	5,000.00	115,000.00	4,925.75	9,925.75
2042 年	115,000.00	-	10,000.00	105,000.00	4,620.00	14,620.00
2043 年	105,000.00	-	55,000.00	50,000.00	3,255.00	58,255.00
2044 年	50,000.00	-	50,000.00	0.00	1,050.00	51,050.00
合计	-	120,000.00	120,000.00	-	100,430.00	220,430.00

表 5：银行贷款还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2021 年	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	32,000.00	-	32,000.00	-	-
2023 年	32,000.00	20,000.00	-	52,000.00	1,568.00	1,568.00
2024 年	52,000.00	20,000.00	-	72,000.00	2,548.00	2,548.00
2025 年	72,000.00	-	-	72,000.00	3,528.00	3,528.00
2026 年	72,000.00	-	12,000.00	60,000.00	3,528.00	15,528.00
2027 年	60,000.00	-	12,000.00	48,000.00	2,940.00	14,940.00
2028 年	48,000.00	-	12,000.00	36,000.00	2,352.00	14,352.00
2029 年	36,000.00	-	12,000.00	24,000.00	1,764.00	13,764.00
2030 年	24,000.00	-	12,000.00	12,000.00	1,176.00	13,176.00
2031 年	12,000.00	-	12,000.00	0.00	588.00	12,588.00
合计	-	72,000.00	72,000.00	-	19,992.00	91,992.00

(三) 项目利润与利润分配表

项目利润与利润分配表见表 6。

(四) 财务计划现金流量表

财务计划现金流量表见表 7。

表 6：项目利润与利润分配表（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		
1	营业收入	629041.61					25421.43	28283.67	28283.67	29663.30	29663.30	29663.30	31111.92	31111.92		
2	营业税金及附加	5641.83					227.97	253.53	253.53	265.94	265.94	265.94	278.98	278.98		
3	总成本费用	261688.37					16204.22	16210.45	15622.45	15070.14	14482.14	13894.14	13345.24	12757.24		
4	补贴收入															
5	利润总额（1-2-3+4）	361711.41					8989.25	11819.69	12407.69	14327.22	14915.22	15503.22	17487.70	18075.70		
6	弥补以前年度亏损															
7	应纳税所得额（5-6）	361711.41					8989.25	11819.69	12407.69	14327.22	14915.22	15503.22	17487.70	18075.70		
8	所得税	90427.85					2247.31	2954.92	3101.92	3581.81	3728.81	3875.81	4371.92	4518.92		
9	净利润（5-8）	271283.56					6741.93	8864.77	9305.77	10745.42	11186.42	11627.42	13115.77	13556.77		
10	期初未分配利润	2056003.78						6067.74	14046.03	22421.23	32092.10	42159.88	52624.55	64428.75		
11	可供分配利润（9+10）	2327287.33					6741.93	14932.51	23351.80	33166.64	43278.52	53787.29	65740.32	77985.52		
12	提取法定盈余公积金	27128.36					674.19	886.48	930.58	1074.54	1118.64	1162.74	1311.58	1355.68		
13	可供投资者分配的利润（11-12）	2300158.97					6067.74	14046.03	22421.23	32092.10	42159.88	52624.55	64428.75	76629.84		
14	应付优先股股利															
15	提取任意盈余公积金															
16	应付普通股股利（13-14-15）	2300158.97					6067.74	14046.03	22421.23	32092.10	42159.88	52624.55	64428.75	76629.84		
17	各投资方利润分配：															
18	未分配利润（13-14-15-17）	2300158.97					6067.74	14046.03	22421.23	32092.10	42159.88	52624.55	64428.75	76629.84		
19	息税前利润（利润总额+利息支出）	487348.41	95.75	401.50	6519.50	8549.50	17538.75	20369.19	20369.19	21700.72	21700.72	21700.72	23097.20	23097.20		
20	息税折旧摊销前利润（19+折旧+摊销）	590180.13					23610.44	26440.88	26440.88	27772.41	27772.41	27772.41	29168.89	29168.89		

(续表)

序号	项目	经营期											
		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	营业收入	31111.92	32632.96	32632.96	32632.96	34230.06	34230.06	34230.06	35907.01	35907.01	35907.01	37667.81	18749.23
2	营业税金及附加	278.98	292.67	292.67	292.67	307.04	307.04	307.04	322.14	322.14	322.14	337.98	168.48
3	总成本费用	12757.24	12800.10	12800.10	12800.10	12847.07	12847.07	12847.07	12898.57	12802.82	12497.07	11188.54	5016.59
4	补贴收入												
5	利润总额 (1-2-3+4)	18075.70	19540.20	19540.20	19540.20	21075.94	21075.94	21075.94	22686.30	22782.05	23087.80	26141.29	13564.15
6	弥补以前年度亏损												
7	应纳税所得额 (5-6)	18075.70	19540.20	19540.20	19540.20	21075.94	21075.94	21075.94	22686.30	22782.05	23087.80	26141.29	13564.15
8	所得税	4518.92	4885.05	4885.05	4885.05	5268.99	5268.99	5268.99	5671.58	5695.51	5771.95	6535.32	3391.04
9	净利润 (5-8)	13556.77	14655.15	14655.15	14655.15	15806.96	15806.96	15806.96	17014.73	17086.54	17315.85	19605.97	10173.11
10	期初未分配利润	76629.84	88830.94	102020.57	115210.20	128399.83	142626.09	156852.36	171078.62	186391.87	201769.76	217354.03	234999.40
11	可供分配利润 (9+10)	90186.61	103486.08	116675.72	129865.35	144206.79	158433.05	172659.31	188093.35	203478.41	219085.61	236959.99	245172.51
12	提取法定盈余公积金	1355.68	1465.51	1465.51	1465.51	1580.70	1580.70	1580.70	1701.47	1708.65	1731.59	1960.60	1017.31
13	可供投资者分配的利润 (11-12)	88830.94	102020.57	115210.20	128399.83	142626.09	156852.36	171078.62	186391.87	201769.76	217354.03	234999.40	244155.20
14	应付优先股股利												
15	提取任意盈余公积金												
16	应付普通股股利 (13-14-15)	88830.94	102020.57	115210.20	128399.83	142626.09	156852.36	171078.62	186391.87	201769.76	217354.03	234999.40	244155.20
17	各投资方利润分配:												
18	未分配利润 (13-14-15-17)	88830.94	102020.57	115210.20	128399.83	142626.09	156852.36	171078.62	186391.87	201769.76	217354.03	234999.40	244155.20
19	息税前利润 (利润总额+利息支出)	23097.20	24561.70	24561.70	24561.70	26097.44	26097.44	26097.44	27707.80	27707.80	27707.80	29396.29	14614.15
20	息税折旧摊销前利润 (19+折旧+摊销)	29168.89	30633.39	30633.39	30633.39	32169.13	32169.13	32169.13	33779.49	33779.49	33779.49	35467.98	17650.00

表 7：财务计划现金流量表（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				
1	经营活动净现金流量	499752.28					21363.13	23485.96	23338.96	24190.61	24043.61	23896.61	24796.96	24649.96				
1.1	现金流入	685461.78					27701.23	30819.04	30819.04	32322.84	32322.84	32322.84	33901.83	33901.83				
1.1.1	营业收入	629041.61					25421.43	28283.67	28283.67	29663.30	29663.30	29663.30	31111.92	31111.92				
1.1.2	增值税销项税额	56420.17					2279.80	2535.37	2535.37	2659.54	2659.54	2659.54	2789.91	2789.91				
1.1.3	补贴收入																	
1.1.4	其他流入																	
1.2	现金流出	185709.50					6338.11	7333.08	7480.08	8132.23	8279.23	8426.23	9104.87	9251.87				
1.2.1	经营成本	33219.65					1583.03	1589.26	1589.26	1624.95	1624.95	1624.95	1664.05	1664.05				
1.2.2	增值税进项税额	1.89					0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10				
1.2.3	营业税金及附加	5641.83					227.97	253.53	253.53	265.94	265.94	265.94	278.98	278.98				
1.2.4	增值税	56418.28					2279.70	2535.27	2535.27	2659.44	2659.44	2659.44	2789.81	2789.81				
1.2.5	所得税	90427.85					2247.31	2954.92	3101.92	3581.81	3728.81	3875.81	4371.92	4518.92				
1.2.6	其他流出																	
2	投资活动净现金流量	-240000.00	-6127.85	-63264.03	-83711.56	-86896.56												
2.1	现金流入																	
2.2	现金流出	240000.00	6127.85	63264.03	83711.56	86896.56												
2.2.1	建设投资	240000.00	6127.85	63264.03	83711.56	86896.56												
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	-62070.75	6127.85	63264.03	83711.56	86896.56	-8549.50	-20549.50	-19961.50	-19373.50	-18785.50	-18197.50	-17609.50	-5021.50				

(续表)

序号	项目	经营期											
		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	经营活动净现金流量	24649.96	25748.34	25748.34	25748.34	26900.15	26900.15	26900.15	28107.92	28083.98	28007.54	28932.66	14258.96
1.1	现金流入	33901.83	35559.77	35559.77	35559.77	37300.61	37300.61	37300.61	39128.48	39128.48	39128.48	41047.76	20434.12
1.1.1	营业收入	31111.92	32632.96	32632.96	32632.96	34230.06	34230.06	34230.06	35907.01	35907.01	35907.01	37667.81	18749.23
1.1.2	增值税销项税额	2789.91	2926.81	2926.81	2926.81	3070.54	3070.54	3070.54	3221.47	3221.47	3221.47	3379.94	1684.89
1.1.3	补贴收入												
1.1.4	其他流入												
1.2	现金流出	9251.87	9811.43	9811.43	9811.43	10400.46	10400.46	10400.46	11020.57	11044.50	11120.94	12115.10	6175.16
1.2.1	经营成本	1664.05	1706.91	1706.91	1706.91	1753.88	1753.88	1753.88	1805.38	1805.38	1805.38	1861.85	930.75
1.2.2	增值税进项税额	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.05
1.2.3	营业税金及附加	278.98	292.67	292.67	292.67	307.04	307.04	307.04	322.14	322.14	322.14	337.98	168.48
1.2.4	增值税	2789.81	2926.71	2926.71	2926.71	3070.45	3070.45	3070.45	3221.37	3221.37	3221.37	3379.85	1684.84
1.2.5	所得税	4518.92	4885.05	4885.05	4885.05	5268.99	5268.99	5268.99	5671.58	5695.51	5771.95	6535.32	3391.04
1.2.6	其他流出												
2	投资活动净现金流量												
2.1	现金流入												
2.2	现金流出												
2.2.1	建设投资												
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	-5021.50	-5021.50	-5021.50	-5021.50	-5021.50	-5021.50	-5021.50	-5021.50	-9925.75	-14620.00	-58255.00	-51050.00

（五）其他需要说明的事项

1.本项目拟申请专项债券资金 120,000.00 万元，年限 20 年；银行借款 72,000.00 万元，2026-2030 年每年年终归还本金 12000.00 万元。

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

本项目收入主要是建筑物出租、物业管理收入、车位租赁收入等，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。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 499752.28 万元，融资本息合计为 312422.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.60 倍，能够满足偿债要求。

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			项目现金流
	本金	利息	本息合计	
专项债券	120000.00	120422.00	220430.00	
银行借款	72000.00	19992.00	91992.00	
融资合计	499752.28	120422.00	312422.00	499752.28
覆盖倍数	1.60			

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

自然环境与施工条件的风险：项目工程贯穿春夏秋冬四季，雨天是工期滞后的主要因素，对雨天带来的工期滞后，应合理的调整施工作业时间、夜间加班来保证工程的质量和工期节点。夜班作业是施工期间的工作制度，不是突击行为，项目部管理人员坚持现场带班，坚守施工现场。各项工艺、工序严格做好夜间施工记录。夜间作业人比较疲惫，容易出现不安全因素。

施工方风险：施工现场的情况千变万化，若承包单位的施工方案不恰当、计划不周详、管理不完善、解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。因此，在工程投标阶段对组织机构及管理模式进行详细的规划，结合目前流行的、先进的管理模式及组织机构，组织精干、高效、富有创造力及充满活力的专业化管理团队。项目任职的主要管理人员和施工人员均具有丰富的工程施工经验，并均具有类似工程的管理和施工经验。

设计单位与供应商风险：由于原设计有问题需要修改，或由于业主提出了新的要求等原因造成设计图纸质量问题；施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。

工程事故风险：工程事故是在工程施工中指能够对人造成伤亡或对物造成突发性损害的因素。常见工程危险因素有高处坠落、物

体打击、起重伤害、坍塌、机械伤害、触电、车辆伤害、中毒和窒息、火灾等。

（二）与项目收益相关的风险

1.经营风险：市场把控不合理，随着市场竞争的加剧以及周边环境的变化。无视回报一味的投入、扩张将可能成为企业发展的绊脚石。成本控制不当，成本是企业产品定价的依据。也是企业资源消耗的载体，成本管控的好坏，直接影响企业的经营效益。

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

项目总占地 675 亩，总建筑面积 68 万平方米，建设标准厂房 41 万平方米，定制厂房 12 万平方米，创业孵化研发中心 12 万平方米，科技孵化器 3 万平方米，对新产业创业园内部 8 米内农村道路进行改造提升。

本项目为广饶经济开发区新产业创业园，拟以山东广开投资发展有限公司为实施主体，申请专项债券资金 120,000.00 万元，年限 20 年；银行借款 72,000.00 万元，2026-2030 年每年年终归还本金 12000.00 万元。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策

该项目属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中的鼓励类第四十二项“其他服务业”中第 5 条：“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”相关要求，符合国家产业政策的要求。

该项目的建设在振兴广饶县产业进程的发展中起着举足轻重的作用，它是保护人类生存环境，提高人民物质生活水平的重要前提，是衡量现代化新县城水平的重要标志之一。通过本项目的实施，可以有效完善广饶县交通、给排水基础设施配套条件，从而有利于电商发展，促进项目区的长远建设发展，保护当地生态环境，因而具有深远的意义。

（2）项目的建设是新产业发展的需要

该项目建成后将推进城市新产业能级跃升，提升新产业技术与研发、服务水平，加大公共服务力度，助推区域行业发展，构建科技创新平台、大数据产业体系，针对技术研发服务、大数据、材料与设备类企业开展定向精准招商，最终形成新产业生态圈。

（3）项目的建设是广饶县社会发展的需要

经济的繁荣需要众多适应市场需要的、具有强大生命力的新的经营项目的推动。该项目建成后，吸引高端新材料、高端橡胶轮胎研发、高端智能制造、生物工程等相关企业入驻，在周边形成产业集聚地，促进广饶县经济的发展，为现代化城市的发展做出贡献。同时，企业入驻后可间接提供大量的工作岗位，可进一步解决就业难题。

（4）项目的建设可以促进当地产业健康发展

产业园区作为产业集群的重要载体和组成部分，现在园区经济

效应已引起越来越多人关注。产业园区能够有效地创造聚集力，通过共享资源、克服外部负效应，带动关联产业的发展，从而有效地推动产业集群的形成，同时，产业园区的建设可以有效吸引外资注入，带来先进的生产技术、创意思维和管理经验，促进广饶县乃至东营市新产业持续健康发展。

2.项目实施的公益性

本项目有利于加速社会的发展。环境、卫生的改善将带动影响区一、二、三产业的发展，亦将提高项目建设区的人民的经济收入和生活水平。随着物质生活水平的提高，将有力地促进社会经济活动、医疗卫生、文化教育、通讯等事业的发展，最终提高项目区居民的生活质量，既是国民经济持续健康发展的迫切需要，又是社会发展和科技进步的客观需要。

项目建成后，可改善广饶县现有基础设施状况，加强广饶县精神文明建设，丰富人民群众文化生活，构建和谐平安社会起到积极作用。项目的建成将改善人民生活环境质量，有利对外招商引资，促进广饶县的经济腾飞起到积极的作用，有利于经济持续稳定的向前发展。

3.项目实施的收益性

本项目运营期的收入来源为建筑物出租、物业管理收入、车位租赁收入等。通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出，出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 499752.28 万元，融资本息合计为 312422.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.60 倍，能够满足偿债要求。

综上所述，该项目评估政策和项目预算编制符合预算管理、地

方政府债务管理等相关规定，采用最优方案，有较好的投入产出比，费用测算合理。

4.项目投资合规性

筹资合规性：（1）该项目资金来源渠道为建设单位自有资金和专项债券，符合相关规定；（2）资金筹措程序科学规范，论证资料齐全；（3）资金筹措体现了权责对等，财权和事权匹配。

财政投入能力：（1）各级财政资金配套方式和承受能力科学合理；（2）各级财政部门和其他部门无类似项目资金重复投入；（3）财政资金支持方式科学合理。

筹资风险可控性：（1）对筹资风险认识全面；（2）有针对预期风险设定应对的措施；（3）应对措施可行、有效。

财政投入可行性：（1）财政支持方式合理；（2）符合预算法、政府债务管理等相关规定；（3）筹资规模合理。

资金分配合理性：（1）资金分配依据合理，具有或符合相关政策、测算标准或定额标准；（2）资金分配结果与政策目标、政策内容相匹配。

5.项目成熟度

项目已完成立项。

6.项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措遵循投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能，发行专项债券从社会筹资的原则。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

根据建设单位收入来源情况汇报拟通过在建设期公司可获得的营业收入等，收入的测算根据类似项目、广饶县当地的实际收费价

格进行测算，成本预测按照近期运营数据及日常管理人员等进行测算，预测基本合理。

8.债券资金需求合理性

本项目总投资为 240000 万元，项目来源为项目建设单位自筹 48000 万元，拟申请政府专项债券 120000 万元，申请银行贷款 72000 万元，自有资金占项目总投资的 20%。根据《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知（国发〔2019〕26 号）》，项目最低资本金比例为 20%，本项目资本金比例 20%，符合国务院对资本金的规定，且融资中的专项债券专项用于产业园区基础设施项目，符合专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目偿债计划可行性强。根据本项目资金测算平衡情况，（1）期末累计现金结存额大于零；（2）专项债券资金当年可使用完毕；（3）现金流与专项债券期限相匹配。

项目偿债风险可能存在以下三点：（1）投资风险：因投资测算不准确，估算投资不能完成项目建设的风险，影响项目投入使用时间，不能实现预期收益。（2）经营风险：若项目投入运营后的收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。（3）资金风险：本项目资金为上级资金和地方资金配套，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

综上所述，本项目偿债计划可行。项目偿债计划可行性强。根据本项目资金测算平衡情况，（1）期末累计现金结存额大于零；（2）

专项债券资金当年可使用完毕；（3）现金流与专项债券期限相匹配。

项目偿债风险可能存在以下三点：（1）投资风险：因投资测算不准确，估算投资不能完成项目建设的风险，影响项目投入使用时间，不能实现预期收益。（2）经营风险：若项目投入运营后的收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。（3）资金风险：本项目资金为上级资金和地方资金配套，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

综上所述，本项目偿债计划可行。

10.绩效目标

本项目处于项目建设期，绩效目标以项目建设进展及项目建成投产后预期还款收益测算作为绩效目标确定，目标即考虑了项目建设的进度及必要条件，也考虑了项目建成投产后还款资金来源需满足专项债券资金还款来源，同时，也根据项目具有公益性的特点确定了项目的社会满意度，绩效目标合理。

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 499752.28 万元，融资本息合计为 312422.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.60 倍，能够满足偿债要求。项目可以以相较银行贷款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。但该项目在绩效目标细化、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。

该项目评估政策和项目有明确的绩效目标，绩效目标与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相匹配，能够准确衡量实际工作的需要，绩效目标的产出和效益明确合理、细化量化，具有前瞻性。

评估立项实施的方案科学、合理、可行，人、财、物等基础保障条件是否具备，相关管理制度是否健全、有效，有无不确定因素和风险。

评估政策和项目的筹资行为符合预算法、地方政府债务管理相关规定，筹资规模合理，资金来源合法合规，其中财政性资金支持方式及相关配套经费保障渠道可行；按规定需开展财政承受能力评估和债务风险评估的，应通过财政承受能力评估和债务风险评估。

