

2022 年山东省泰安市东平县经济开发区

标准化厂房及基础设施建设项目

实施方案

东平东原技术开发有限公司

2022 年 8 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

东平县经济开发区标准化厂房及基础设施建设项目

(二) 项目单位

东平东原技术开发有限公司。

项目单位简介：法定代表人：林建华；注册资本：5000 万元；单位地址：东平经济开发区东原路 998 号；经营范围：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程和技术研究与试验发展；工程管理服务；土地整治服务；物业管理；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；住房租赁；房地产经纪（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；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）；

单位概况：公司成立于 2020 年 5 月 29 日，注册资金 5000 万元，是山东东原企业发展集团有限公司旗下子公司，是一家专业从事房地产开发的规模企业。现更名东平东原技术开发有限公司，公司下设工程部、经营部、财务部、统计部等部门。

(三) 项目规划审批

2020 年 7 月 16 日，东平县行政审批服务局对东平县经济开发区标准化厂房及基础设施建设项目出具了山东省建设项目备案证明，对项目建设地点、规模和投资估算等进行了备案。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目占地 176 亩，规划建筑面积 14 万平方米，主要建设园区企业研发中心、高端产品展示中心、信息化服务中心，购置大型数据库、各种服务器、防火墙及综合性网络建设和硬件办公设施等，建设综合服务区、生产加工区、仓储物流区，配套建设生活区域、绿化、停车场、其他配套设施等，打造园区高科技企业孵化平台。

（五）项目建设期限

本项目建设期初步确定为 24 个月，自 2020 年 12 月开工建设，至 2022 年 12 月完工。

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）《关于加强国家生态工业示范园区建设的指导意见》
- （2）《国务院关于扶持小型微型企业健康发展的意见》
- （3）《国家发展改革委、财政部关于推进园区循环化改造的意见》
- （4）《山东省人民政府关于加快现代流通业强省建设的意见》
- （5）《山东省政府促小型微型企业持续健康发展意见》
- （6）《山东省省级生态标准化厂房产业园区管理办法》
- （7）《济南市都市圈规划（2006-2020）》
- （8）《东平城市总体规划（2016-2030）》
- （9）《东平县经济开区空间发展概念规划（2013-2030）》
- （10）《山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案》
- （11）《山东省新旧动能转换重大工程实施规划》
- （12）《泰安市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

2. 估算总额

经估算，项目总投资预计为 51,000.00 万元，其中：工程费用 37,682.73 万元，其他费用 7,698.04 万元，预备费 4,538.08 万元，建设期利息 1,020.00 万元，流动资金 61.16 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	51,000.00	100%	
一、资本金	25,500.00	50%	
自有资金	25,500.00		
二、债务资金	25,500.00	50%	
专项债券	25,500.00		
银行借款			

对外发行专项债券 25,500.00 万元，本项目已于 2021 年 4 月发行 3,000 万元；2022 年 5 月发行 16,000.00 万元；本次拟调整债券用途增加本项目债券 2,300.00 万元，到期日 2032 年 6 月 10 日，债券利率 2.91%；后续计划 2023 年上半年发行 4,200 万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）收益期预测说明

根据经备案的工程建设工期及山东省城建设计院出具的《可行性研究报告》，预计 2020 年 12 月可开工建设，项目建设期 2 年，至 2022 年 12 月完工。

本项目收益期测算自工程完成开始，至最后一批债券到期日 2038 年上半年止，测算期取整按 14 年计，测算到 2037 年整年。

（二）项目运营收入预测

1、收入指标基本信息

根据《项目可行性研究报告》和本项目实际情况，本项目建成后的还款收入来源为标准化厂房销售和物业服务收入等等项目的运营收益，具体信息如下：

（1）物流加工仓储区销售收入：项目建成后，投产期 2 年内园区内 90% 的物流加工仓储用房出售，销售面积 120290.4m²，结合东平经济开发区市场情况，计取收费标准为 2850 元/m²，共计收入 34282.76 万元（假设第一年销售收入 23997.93 万元、第二年 10284.83 万元）

（2）物流加工仓储区物业服务收入：项目建成后，园区内 90% 的物流加工仓储用房出售后产生物业服务收入（投产期后第三年开始，按发债期内第四年开始测算），销售面积 120290.4m²，结合东平经济开发区市场情况，计取收费标准为 0.15 元/m²/天，并考虑每 3 年的 3% 物价上涨。投产期后第三年开始即运营期首年收入 658.59 万元。

（3）物流加工仓储区租金收入：项目建成后，园区内物流、加工、仓储建筑的 10% 面对中小企业出租，建筑面积 13365.6m²，结合东平经济开发区市场情况，计取收费标准为 0.38 元/m²/天，并考虑每 3 年的 3% 物价

上涨。运营期首年收入 185.38 万元。

(4) 对外服务的公共场馆收费：项目建成后，综合服务区中设有行政服务中心，内有多媒体服务厅、商务会议厅等大型场厅可供对外服务利用，共有 5 处，结合东平县当地市场价及场厅规模，测算每小时收费 770 元，一年中占用比为 80%，每天每次使用频率平均为 3 小时，并考虑每 3 年的 3%物价上涨。运营期首年收入 337.26 万元。

(5) 景观带广告费：项目建成后，园区内绿化带内广告位对外出租，结合东平经并济开发区市场情况，计取收费标准为 4320 元/m²/年，考虑每 3 年的 3%物价上涨；根据可研设计，按绿化带总面积的 20%设置广告位，广告位面积共计 1176.54 m²。运营期首年收入 508.27 万元。

(6) 路灯灯杆旗广告费：结合当地市场价格，综合考虑县城经济和所处地段考虑广告位收费标准。一组为一根路灯杆上的左右两个旗子，收费按照 380 元/月/组收取，考虑每 3 年的 3%物价上涨；路灯数量 0.08 万组。运营期首年收入 376.66 万元。

(7) 停车位收费：本项目停车位约 796 个，考虑停车场 90%的停车率，一天中有 13 小时停车，计取收费标准为 2.2 元/小时，考虑每 3 年的 3%物价上涨。运营期首年收入 748.48 万元。

2、运营收入及现金流入

投产后前 4 年收入明细：(以下表格如无特别说明，金额单位均为万元)

项目	第二年	第三年	第四年	第五年
物流加工仓储区 房屋销售收入	23,997.93	10,284.83		
物流加工仓储区 物业服务收入			658.59	658.59
物流加工仓储区 房屋租金收入	185.38	185.38	190.94	190.94

对外服务的公共场馆收费	337.26	337.26	347.38	347.38
景观带广告费	508.27	508.27	523.51	523.51
路灯灯杆旗广告费	376.66	376.66	387.96	387.96
停车位收费	748.48	748.48	770.93	770.93
合计	26,153.97	12,440.87	2,879.31	2,879.31

发债期内收入来源预计：（以下表格如无特别说明，金额单位均为万元）

年度	项目运营收入	合计
2022 年		
2023 年	26,153.97	26,153.97
2024 年	12,440.87	12,440.87
2025 年	2,879.31	2,879.31
2026 年	2,879.31	2,879.31
2027 年	2,879.31	2,879.31
2028 年	2,965.69	2,965.69
2029 年	2,965.69	2,965.69
2030 年	2,965.69	2,965.69
2031 年	3,054.66	3,054.66
2032 年	3,054.66	3,054.66
2033 年	3,054.66	3,054.66
2034 年	3,146.30	3,146.30
2035 年	3,146.30	3,146.30
2036 年	3,146.30	3,146.30
2037 年	3,240.69	3,240.69
合计	77,973.40	77,973.40

（三）运营成本预测

根据项目《可行性研究报告》技术测算和项目实际情况，具体成本费用：

1、成本费用基本信息

(1) 外购燃料及动力费

年均耗电量估算为 103 万 KWh，电价按 0.7 元/度计；

年均自来水用量估算 为 1.92 万 t，按 3 元/t 计算；

热力为 0.002 万 GJ，按 92 元/GJ；

综合考虑物价上涨与生活必需品的价格稳定性因素，计算期第 2 年考虑 3%物价上涨，则年均电价为 0.705 元/度、年均自来水为 3.023 元/t、年均热力 92.96 元/GJ。

(2) 工资福利费：园区行政管理人员 20 人，年均工资 4.2 万元。每三年考虑 3%物价上涨。

(3) 维护修理费： 维护修理费=固定资产原值×费率。修理费费率按固定资产原值的 0.25%计。每三年考虑 3%物价上涨。

(4) 管理费用及其它费用：管理费用及其它费用(包括管理及辅助材料费用等)=前三项费用合计×管理费率，费率按 30%计。

(5) 固定资产折旧费及摊销：项目形成固定资产原值为 46300.19 万元，固定资产按 24 年直线折旧计算， 5%残值率；项目土地使用费为 3529.62 万元，按 24 年摊销，其他无形资产为 89.03 万元，按 10 年摊销。

(6) 财务费用：全部为债券利息，其中 3,000 万已发行债券为 10 年期，19,500 万元债券还款期 15 年，鉴于本项成本为偿还债券本息现金流后扣除，简化均按利率 4%测算。

2、成本费用金额

编号	项目名称	年度费用（万元）
1	外购燃料及动力费	78.01
2	工资福利费	84.00
3	维护修理费	115.75
4	管理费及其他费用	83.33
5	折旧及摊销	1,983.50
6	利息	1,020.00
7	合计	3,364.59

3、税金及附加

根据现行会计制度及税收政策,从营运现金流中可直接扣除的税金及其附加分别有:

该项目停车位收费、水、天然气增值税税率为 9%, 景观带广告费、路灯灯杆旗广告费增值税税率为 6%, 电增值税税率为 13%; 由于本项目销售和出租的不动产均为 2016 年 4 月 30 日之后取得,采用一般计税方法,增值税税率为 9%。根据现行固定资产建设可取得进项税发票进行后续抵扣政策, 本项目工程费用 37,682.73 万元,按 80%测算可取得增值税发票,项目建设固定资产可抵扣进项税约计 2,489.00 万元,其他运营进项抵扣额按各费用测算。

其他附加税费: 城市维护建设税(流转税的 5%)、教育费附加(流转税的 3%)、地方教育费附加(流转税的 2%)。

4、经营支出预测

综上, 本项目债券存续期经营支出预测情况如下:

项目	经营成本	税金	运营支出合计
2022 年			

项目	经营成本	税金	运营支出合计
2023 年	3,364.59		3,364.59
2024 年	3,364.59	697.65	4,062.24
2025 年	3,367.86	225.83	3,593.70
2026 年	3,372.38	225.83	3,598.21
2027 年	3,367.86	225.83	3,593.70
2028 年	3,380.40	232.90	3,613.30
2029 年	3,380.40	232.90	3,613.30
2030 年	3,380.40	232.90	3,613.30
2031 年	3,388.67	240.18	3,628.84
2032 年	3,388.67	240.18	3,628.84
2033 年	3,388.67	240.18	3,628.84
2034 年	3,397.18	247.67	3,644.85
2035 年	3,397.18	247.67	3,644.85
2036 年	3,397.18	247.67	3,644.85
2037 年	3,499.09	255.10	3,754.19
合计	50,835.12	3,792.49	54,627.61

（四）用于项目净现金流结余预测表

单位：万元

项目	运营收入	减：运营支出	经营结余	加：非付现新增折旧摊销	加：非付现债券利息费用	用于资金平衡现金结余
2022 年						
2023 年	26,153.97	3,364.59	22,789.39	1,983.50	1,020.00	25,792.89
2024 年	12,440.87	4,062.24	8,378.63	1,983.50	1,020.00	11,382.13
2025 年	2,879.31	3,593.70	-714.39	1,983.50	1,020.00	2,289.11
2026 年	2,879.31	3,598.21	-718.90	1,983.50	1,020.00	2,284.60
2027 年	2,879.31	3,593.70	-714.39	1,983.50	1,020.00	2,289.11
2028 年	2,965.69	3,613.30	-647.61	1,983.50	1,020.00	2,355.89
2029 年	2,965.69	3,613.30	-647.61	1,983.50	1,020.00	2,355.89
2030 年	2,965.69	3,613.30	-647.61	1,983.50	1,020.00	2,355.89
2031 年	3,054.66	3,628.84	-574.18	1,983.50	1,020.00	2,429.32
2032 年	3,054.66	3,628.84	-574.18	1,983.50	1,020.00	2,429.32
2033 年	3,054.66	3,628.84	-574.18	1,983.50	1,020.00	2,429.32
2034 年	3,146.30	3,644.85	-498.55	1,983.50	1,020.00	2,504.95

项目	运营收入	减：运营支出	经营结余	加：非付现新增折旧摊销	加：非付现债券利息费用	用于资金平衡现金结余
2035 年	3,146.30	3,644.85	-498.55	1,983.50	1,020.00	2,504.95
2036 年	3,146.30	3,644.85	-498.55	1,983.50	1,020.00	2,504.95
2037 年	3,240.69	3,754.20	-513.51	1,983.50	1,020.00	2,489.99
合计	77,973.40	54,627.61	23,345.79	29,752.50	15,300.00	68,398.29

项目收益覆盖本息情况

单位：万元

年度	专项债券本息支付合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	项目收益
2021 年		102.60	102.60	
2022 年		652.87	652.87	
2023 年		854.33	854.33	25,792.89
2024 年		854.33	854.33	11,382.13
2025 年		854.33	854.33	2,289.11
2026 年		854.33	854.33	2,284.60
2027 年		854.33	854.33	2,289.11
2028 年		854.33	854.33	2,355.89
2029 年		854.33	854.33	2,355.89
2030 年		854.33	854.33	2,355.89
2031 年	3,000.00	751.73	3,751.73	2,429.32
2032 年	2,300.00	718.27	3,018.27	2,429.32
2033 年		684.80	684.80	2,429.32
2034 年		684.80	684.80	2,504.95
2035 年		684.80	684.80	2,504.95
2036 年		684.80	684.80	2,504.95
2037 年	16,000.00	168.00	16,180.00	2,489.99
2038 年	4,200.00		4,200.00	
合计	25,500.00	11,967.31	37,467.31	68,398.29
本息覆盖倍数	1.83			

（五）其他需要说明的事项

1. 项目建设所需资金拟申请政府专项债券 25,500 万元，本项目已于 2021 年 4 月发行 3,000 万元，债券利率 3.42%，期限 10 年；2022 年 5 月发行 16,000.00 万元，债券利率 3.23%，期限 15 年；本次拟调整债券用途

增加本项目债券2,300.00万元,到期日2032年6月10日,债券利率2.91%;后续计划2023年上半年发行4,200万元,假设债券票面利率4%,期限15年,在债券存续期每半年支付债券利息,到期一次性偿还本金。

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

本项目收入主要是园区标准化厂房租赁、物业管理等等收入,项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对运营收入以及相关营运成本的估算,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68,398.29万元,融资本息合计为37,467.31万元,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.83倍。

表9: 现金流覆盖倍数表-东平县经济开发区标准化厂房及基础设施建设项目(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	25,500.00	11,967.31	37,467.31	
银行借款				
融资合计	25,500.00	11,967.31	37,467.31	68,398.29
覆盖倍数	1.83			

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、合规性风险

项目建设涉及到立项、环评、土地、资金、技术、安全等法律法规要求，需要有专业的人在项目建设施工前和项目施工过程中处理及时。如果项目手续不合规，将是基础性的缺陷，很难弥补，风险极大。

2、选择性风险

新建项目选择设计单位，施工单位，供货单位，服务单位等外部合作伙伴，在选择风险识别上存在诸多风险。尤其是施工单位和供货单位，挂靠、分包违规现象比较多，给施工管理和风险抵御带来很大挑战。项目应严格按照国家规定的程序和资质要求选择相应的服务机构。

（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，项目收益对厂房数量较为敏感，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. 租金价格下滑风险

如项目周边同类型产业园建设较多，出现厂房供应量增加，存在因市场竞争造成租金价格下滑风险，给项目收益带来不确定性。因此应加强市场调研、准备把握市场动向，及时制定应对措施，同时加强园区管理和提升服务质量水平，提高自身竞争力

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

东平县经济开发区标准化厂房及基础设施建设项目，项目主管部门为东平县经济开发区管理委员会，实施单位为东平东原技术开发有限公司，本次拟申请专项债券用途调整 0.023 亿元用于东平县经济开发区标准化厂房及基础设施建设项目，到期日 2032 年 6 月 10 日。

（二）评估内容

该指标分值 10 分，评估得分 10 分，得分率 100%

1、项目实施的必要性

东平县坚持“产业兴县”“工业强县”“旅游富县”，重塑传统产业个性优势，培育新兴产业特色优势，集纳跨界产业叠加优势，厚植东平高质量发展的肥水沃土和内生动力。强力突破“双招双引”。立足产业基础、比较优势、发展方向，聚焦重点区域、重点产业、重点企业，精准发力、集中突破，依靠高质量引资实现“无中生有”“借梯上楼”“凤凰涅槃”。创新运用专业、委托代理、企业主体、乡情亲情等方式，做大总部经济、合作经济、回归经济。

东平县位于京沪城镇发展带西侧、济淄泰莱聊德城镇密集区和济枣菏城镇密集区之间。抓住泰东、董梁两条高速公路的建设契机，进一步强化交通运输业的相对优势，大力发展商贸物流业，承接区域物流仓储服务职能。强化与济南、泰安在商贸物流方面的战略合作关系，形成鲁西南地区商贸物流的中转平台。生产性服务业发展显著不足，在区域之中处于弱势状态，未来应补充服务业短板，形成东平经济开发区内的一大产业板块。

东平县制造业相对优势不足，而东平经济开发区的产业类型又是以传统制造业为主，可持续发展能力不足，应抓住山东省全面推进新旧动能转换的机遇，对传统制造业进行改造升级，培育新兴标准化厂房产业园，打造跨界融合的新业态，提升产业能级，逐步实现新旧动能转换。

2、项目实施的公益性

该指标分值 5 分，评估得分 5 分，得分率 100%。

企业自建厂房的四大难题：

选址效率低：中小企业想买地建厂，由于资金和规模限制，一般用地面积较少，而政府出让工业用地的面积基本都在 30 亩或 50 亩以上。再加之国家在工业用地的投资强度、容积率、税收等多个方面均有严格要求。除此之外，企业还需安排一个专门的团队与政府对接，使得谈判周期长，导致选址效率底。

建设时间长，建设成本高：一般厂房建设时长约 2.5-3 年，而企业建厂所需建材都得采购，加之企业对报建手续不够专业，以及受场地、成本限制园区环境难出形象等，各个环节都得耗费更多的人力物力财力，导致建设成本不可控。

配套设施跟不上：自建厂房由于地域和自身限制，医疗、教育、衣食住行等基础配套短缺，员工基本需求得不到满足，导致员工流失频繁。

管理成本高：自建厂房的物业和物流管理全由企业自管，还得成立专门的物业、物流管理部门，需另外聘用员工，还得给新入职员工进行专业培训，这无疑增加了企业的运营成本。

标准化厂房产业园选择性大标准化厂房产业园在建设时，会考虑能最

大化适合各中小企业的选址标准，让企业根据实际所需对办公厂房的支配和再规划更自由。充分发挥园区专业化和技术优势，提高企业的整体效率水平，将企业的资金和精力集中于产品开发、市场扩展等核心业务，从而增加企业的发展和后续动力。只这一项就可节约成本 15%以上。

当前市场经济的发展速度已经到了一日多变的情况，企业入驻标准化厂房产业园能快速投产，抓住时机，赚取更大的利润。通过节约时间成本，才能使企业把更多的精力投入到产品研发、生产，和提高核心技术力上，增加企业的产能值。标准化厂房产业园都是针对相关行业、企业的需求进行深入分析和规划，而建设的标准化办公厂房。在对标准化厂房产业园的建设，也格外注重对园区生态环境的建设；同时还会配商业、公寓、商务服务等基础配套设施，满足企业及企业员工的商务、生活需求。标准化厂房产业园的建设往往会在产能资源集聚地选址，同时标准化厂房产业园区内也聚集了大量生产加工企业，共聚强劲产业效应。发挥园区内外各大企业产业带动优势，打造汽车制造业产业生态链。标准化厂房产业园为了促进自身核心竞争力，完善区域服务功能，都会打造和提供全方位服务平台，针对企业的帮扶机制也很健全。同时标准化厂房产业园区内还建立为企业发展提供环评、金融、人才、法律、推广等服务的专业平台，为企业节省运营成本。另外整个园区企业一旦有维修维保等任何问题，园区物业都会提供周到服务，给企业主省去烦心杂事，有足够时间和精力经营公司，专注推动企业发展。

本项目具有较高的公益性。

3、项目实施的收益性

该指标分值 5 分，评估得分 5 分，得分率 100%。

根据可研报告，项目建成后，随着园区功能的完善，尤其是加快现代信息技术在流通加工中的开发和应用，积极开发和引入国际先进技术、装备，园区的流通加工必将朝着现代化、专业化的方向发展，成为企业新的利润增长点，助力东平县经济的发展。

标准化厂房产业园区建设是发展区域经济的突破口。引导区域工业相对集中，连片发展，水平相对低，是东平区域经济发展与先进地区最主要的差距所在，而这种差距主要体现在我们的标准化厂房产业园区建设规模小、实力弱、主导产业特色不鲜明，产业集中度低。浙江省区域块状经济带，被誉为经济界的奇迹，其原始雏形就是一个个规模不等而产业特色鲜明、极具活力的标准化厂房产业园区。这些园区内的企业，不仅通过产业集聚和整合，实现了自身的流动发展，而且通过分工协作和社会化大生产的链条，带动了整个区域经济的发展。

项目建成后运营期间通过厂房出租销售物业管理等经营活动具有一定的收益性，经过对财务能力盈利指标进行分析，财务内部收益率高于行业基准收益率，投资回收期低于行业基准投资回收期。从敏感性分析看，项目有一定的抗风险能力，评估认为，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

4、项目投资合规性

该指标分值 5 分，评估得分 5 分，得分率 100%。

符合国家、省产业政策：省的层面，山东出台了《山东省人民政府关于加快现代流通业强省建设的意见》：（1）加快传统批发市场改造升级。重

点建设生产资料、日用生活品、农产品批发市场，拓展经营范围，增强综合服务功能，引导市场经营业户向公司制企业转变。加快建立与现代流通方式相适应的金融结算、商品检测、物流配送、网上交易、加工服务等服务体系，提升市场现代化营销水平。2) 加强流通基础设施建设。加强城市商业网点规划工作，研究制定园区商业、农贸市场、重要生产资料批发市场、物流园区建设等专项规划，做到合理布局、节约用地。加强交通、通讯等现代流通业基本建设，加大对农产品批发市场、重要生产资料批发市场及物流园区等流通基础设施建设的投入力度。3) 积极推进电子商务发展。把电子商务作为网络经济与实体经济相结合的实现形式，以技术创新促进管理创新，改造传统业务流程，促进生产经营方式由粗放型向集约型转变。物流企业要在商品购销、物流配送和信息处理等方面加大信息技术的开发应用，积极稳妥地推行电子商务。

东平县具备了发展现代流通业的良好条件，发展商贸物流业不仅可以加快产业结构调整，而且也可以满足提高其在全省综合竞争力的迫切需要。

2020 年 8 月，山东省城建设计院编制了《东平县经济开发区标准化厂房及基础设施建设项目可行性研究报告》。

2020 年 7 月 16 日，取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2020-370923-34-03-069475）。

项目可研报告及可研批复已经落地，项目投资建设合规。

5、项目成熟度

该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

建设规划：取得东平县自然资源和规划局核发的建设用地规划许可证：

地字第 37092320200002

本项目建设用地：取得东平县自然资源和规划局核发的国有建设用地使用权证书，证书号：鲁(2020)东平县不动产权第 0001970 号、鲁(2020)东平县不动产权第 0004351 号。

环评：2020 年 7 月在泰安市环境保护局东平分局报备建设项目环境影响登记，备案号 202037092300000074。

上述手续均已落地。

园区建设后产生的三大效应（集散效应、规模效应、品牌效应）对东平县地区生产业的规范、拉动内需、缓解地方就业压力，对促进区域内物流的发展，减少物流对城市环境的种种不利影响，发展和带动东平县市其他服务业发展等必将发挥重大作用。

通过环境、经济、社会等方面的影响分析评价，拟建项目——标准化厂房产业园能极大促进经济社会的发展，特别是促进当地现代物流业和产业的发展，提高东平县产业发展水平、区域物流设施资源、区域货运资源以及区域商贸流通资源的有效集成，形成一条完整的产业链，统一规范东平县市企业市场，直接推动东平县市商贸物流行业的发展，也为区域物流、仓储产业的发展带来良机，在项目建设带来的负面影响方面（如环境等），只要采取有效措施就可以得到妥善解决，项目综合影响效果可以被接受。

标准化厂房产业园既有市场需求，同时又具备区位优势与交通优势，符合国家政策，符合当前行业的发展趋势，顺应市场的客观需求，因此，标准化厂房产业园项目的建设是必要且可行的，项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

该项指标 10 分，得分 8 分，得分率 80%。

项目总投资 51,000.00 万元，其中：工程费用 37,682.73 万元，其他费用 7,698.04 万元，预备费 4,538.08 万元，建设期利息 1,020.00 万元，流动资金 61.16 万元。

项目建设所需资金拟申请政府专项债券 25,500.00 万元，（本项目已于 2021 年 4 月发行 3,000 万元，债券利率 3.42%，期限 10 年；2022 年 5 月发行 16,000.00 万元，债券利率 3.23%，期限 15 年；本次拟调整债券用途增加本项目债券 2,300.00 万元，到期日 2032 年 6 月 10 日，债券利率 2.91%；后续计划 2023 年上半年发行 4,200 万元）。其余 25500.00 万元由项目单位自筹。

项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较高。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

该项指标 20 分，得分 18 分，得分率 90%。

本项目以项目运营预期收益为基础，结合项目的建设运营期、山东省城建设计院编制的《东平县经济开发区标准化厂房及基础设施建设可行性研究报告》等的估计假设为前提，对本期专项债券项目收益进行的预测。项目单位遵照《地方政府债券发行管理办法》财库[2020]43 号、《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）规定进行了本项目申报，无重大不合规事项。经分析预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低位，成本预测选择区间数据较高值；

（1）项目收益及现金流入预测假设

一般假设：

1、发行人遵照《地方政府债券发行管理办法》财库[2020]43号、《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）规定进行本项目申报，无重大不合规事项。预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低位，成本预测选择区间数据较高值；

2、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；

3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5、发行人预测的收入能够顺利实现；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

7、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

8、参考项目相关可研报告的数据。

（2）特殊假设

1、项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；工程项目验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；

2、项目可用于偿还债券的息税前净现金流量按计划全部用于归还债券本息。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收

益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

测算依据：根据《项目可行性研究报告》和本项目实际情况，本项目建成后的还款收入来源为标准化厂房销售和物业服务收入等等项目的运营收益。对于整个项目的财务分析可以从不同的角度进行审视和解读，并都可得到一些有价值的结论，而这些结论对于不同的投资商、经营户、管理方来说又有着各自不同的意义。从整个项目的角度，我们可以了解项目的总投资额、各阶段投资额、项目整体的收支平衡、以及对区域经济的拉动能力等信息，这对于进行宏观决策的政府和大型投资机构等具有重要意义；从各功能区块的角度，可以了解各区块的总投资额、预期收益、区块的收支平衡、投资回报率等信息，这对于投资商的投资决策具有重要影响，站在园区经营公司的角度，对本项目进行了较完善的财务测算与分析。通过分析可以看出，该项目内部收益率大于行业基准收益率，净现值大于零，投资回收期小于基准投资回收期，该项目在财务上有收益性，且本项目收入、支出预测项目符合实际，依据合理合法，测算过程规范，收支收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

该项指标 10 分，得分 10 分，得分率 100%。

本项目投向领域为市政和产业园区基础设施，属于国务院严格限定的“九大领域”。专项债券项目需求未超过项目总投资，债券需求额控制在总投资的 80%以下。

本项目建成运营将使得东平县地区在物资辐射及集散能力上同邻近地

区的物流体系相连接，全方位打开了地区企业对外通道，提高区域物流活动的效率，推进区域经济的发展。同时标准化厂房产业园的建设将拉动东平县地区工业、商贸、流通、汽修汽配、餐饮、娱乐、金融等相关行业的发展，以产业升级带动城市经济发展，增加了城市的整体服务功能，提升了城市的服务水平，增强竞争力，从而有利于商流、人流、资金流向东平县集中，形成良性互动，对东平县地区社会经济的发展有较大的促进作用。

故本项目债券需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

该项指标 20 分，得分 18 分，得分率 90%。

本项目偿债来源是园区厂房运营收入，为进一步研究项目承受风险的程度和前景，以影响项目效益的主要因素作乐观和悲观估计，重点分析固定资产投资、经营收入、经营成本对所得税前财务内部收益率和投资回收期的敏感度。敏感性分析表明，各因素的变化都不同程度地影响内部收益率和投资回收期，其经营成本的变化最为敏感。根据可研报告当经营成本增加 5%时，财务内部收益率仍高于社会折现率（6%）。

根据可研报告对项目盈利能力等各项指标计算结果进行分析，财务内部收益率高于行业基准收益率，投资回收期低于行业基准投资回收期。从敏感性分析看，项目有一定的抗风险能力，结合本方案对项目偿债收益测算结果，项目从偿债计划可行性讲是可行的。

本项目对可能存在的风险进行了全面分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施。评估认为，本项目对偿债风险的认识较为全面，偿债风险基本可控。

10、绩效目标合理性

该项指标 10 分，得分 8 分，得分率 80%。

1. 绩效目标明确性。该指标分值 5 分，评估得分 4 分。

项目单位按照要求设定了项目绩效目标，同时依据绩效目标细化分解了 27 个绩效指标，包括投入管理指标 2 个、财务管理指标 4 个、项目管理指标 1 个、决策管理指标 3 个、产出数量指标 3 个、产出质量指标 1 个、产出时效指标 2 个、产出成本指标 2 个、经济效益指标 2 个、社会效益指标 2 个、环境效益指标 1 个、可持续影响力指标 3 个、服务对象满意度指标 1 个。

本项目绩效目标设定较为明确，能够与部门中长期规划目标、年度工作目标保持一致，绩效目标和指标设置与项目相关。

评估认为，绩效目标设置明确。

2. 绩效目标合理性。该指标分值 5 分，评估得分 4 分。

本项目绩效目标与项目预计解决问题相匹配，与现实需求相匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

东平县经济开发区标准化厂房及基础设施建设项目收益 68,398.29 万元，项目债券本息合计 37,467.31 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.83 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，有利于节约土地资源，有利于关联产业集聚、形成产业集群，有利于企业孵化、培育新的增长点。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。

事前绩效评估得分情况统计表

指标	项目实施的必要性、公益性、收益性	项目建设投资合规性与项目成熟度	项目资金来源和到位可行性	项目收入、成本、收益预测合理性	债券资金需求合理性	项目偿债计划可行性和偿债风险点	绩效目标合理性	合计
分值	20	10	10	20	10	20	10	100
得分	20	10	8	18	10	18	8	92
得分率	100%	100%	80%	90%	100%	90%	80%	92%