

山东省东营市
广饶经济开发区新产业创业园
实施方案

项目单位：山东广开投资发展有限公司

主管部门：广饶经济开发区管理委员会

财政部门：广饶县财政局

2024 年 11 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）立项单位

立项单位名称：山东广开投资发展有限公司

山东广开投资发展有限公司成立于 2020 年 7 月 31 日，法定代表人燕泽沅，注册资金壹亿贰仟万元整，注册地址位于山东省东营市广饶县广饶经济开发区同和大厦 802 室。经营范围包括：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；物业管理；经济贸易咨询；农村集体经济组织管理；（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）（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：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）。

（三）项目规划审批

1. 2020 年 12 月 4 日取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2020-370523-47-03-142410。

2. 不动产权证书

2021 年 8 月 16 日，广饶县自然资源和规划局核发鲁（2021）广饶不动产权第 0030478 号《不动产权证书》，权利

人：山东广开投资发展有限公司；共有情况：单独所有；坐落：广饶县綦公路以南，齐安路以东；权利类型：国有建设用地使用权；权利性质：出让；用途：工业用地；面积：26667.00m²。

2023 年 4 月 26 日，广饶县自然资源和规划局核发鲁（2023）广饶不动产权第 0007181 号《不动产权证书》，权利人：山东广开投资发展有限公司；共有情况：单独所有；坐落：广饶县綦公路以南，齐安路以东；权利类型：国有建设用地使用权；权利性质：出让；用途：工业用地；面积：33194.00m²。

2023 年 11 月 14 日，广饶县自然资源和规划局核发鲁（2023）广饶不动产权第 0032727 号《不动产权证书》，权利人：山东广开投资发展有限公司；共有情况：单独所有；坐落：广饶县綦公路以南，齐安路以东；权利类型：国有建设用地使用权；权利性质：出让；用途：工业用地；面积：8098.00m²。

2024 年 2 月 28 日，广饶县自然资源和规划局核发鲁（2024）广饶不动产权第 0001882 号《不动产权证书》，权利人：山东广开投资发展有限公司；共有情况：单独所有；坐落：广饶经济开发区綦公路以南，齐安路以东；权利类型：国有建设用地使用权；权利性质：出让；用途：工业用地；面积：2808.00m²。

3. 建设用地规划许可证

2023 年 4 月 7 日，广饶县行政审批服务局核发地字第 370523202300004 号《建设用地规划许可证》，经审核,本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。项目名称：广饶经济开发区新产业创业园一期(一)；用地位置：綦公路以南、齐安路以东；用地面积：8098 平方米；土地用途：工业用地。

2023 年 4 月 7 日，广饶县行政审批服务局核发地字第 370523202300005 号《建设用地规划许可证》，经审核,本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。项目名称：广饶经济开发区新产业创业园一期(二)；用地位置：綦公路以南、齐安路以东；用地面积：33194 平方米；土地用途：工业用地。

2024 年 2 月 23 日，广饶县行政审批服务局核发地字第 370523202400008 号《建设用地规划许可证》，经审核,本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。项目名称：广饶经济开发区新产业创业园一期(三)；用地位置：綦公路以南、齐安路以东；用地面积：2808 平方米；土地用途：工业用地。

4. 建设工程规划许可证

2021 年 11 月 11 日，广饶县行政审批服务局核发建字第 370523202100040 号《建设工程规划许可证》，经审核,本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。建设项目名称：广饶经济开发区新产业创业园启动区（1#-4#厂房、5#楼）；建设位

置：广饶经济开发区綦公路以南，齐安路以东；建设规模：总建筑面积 60820 平方米，其中地上 60375 平方米，建设规模地上四至六层，地下一层。

2023 年 4 月 20 日，广饶县行政审批服务局核发建字第 370523202300006 号《建设工程规划许可证》，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。建设项目名称：广饶经济开发区新产业创业园一期（6#厂房、8#厂房、9#厂房、10#厂房）；建设位置：广饶经济开发区綦公路以南，齐安路以东；建设规模：总建筑面积 49754.6 平方米，其中地上 7299 平方米，建设规模地上 2-4 层。

2024 年 3 月 1 日，广饶县行政审批服务局核发建字第 370523202400005 号《建设工程规划许可证》，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。建设项目名称：广饶经济开发区新产业创业园一期（7#厂房）；建设位置：广饶经济开发区綦公路以南，齐安路以东；建设规模：总建筑面积 7299 平方米，其中地上 7299 平方米，建设规模地上 4 层。

5. 建筑工程施工许可证

2021 年 12 月 13 日，广饶经济开发区管理委员会核发编号 370523202112130101《建筑工程施工许可证》，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。工程名称：广饶经济开发区新产业创业园启动区（1#厂房、2#厂房、5#楼）；建设规模：

30896.27 平方米。

2022 年 9 月 9 日，广饶经济开发区管理委员会核发编号 370523202209090101《建筑工程施工许可证》，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。工程名称：广饶经济开发区新产业创业园启动区（3#厂房、4#厂房）；建设规模：29951.81 平方米。

2023 年 4 月 27 日，广饶县行政审批服务局核发编号 370523202304270101《建筑工程施工许可证》，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。工程名称：广饶经济开发区新产业创业园一期（8#厂房、9#厂房、10#厂房）；建设规模：42455.6 平方米。

2023 年 11 月 30 日，广饶县行政审批服务局核发编号 370523202311300101《建筑工程施工许可证》，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。工程名称：广饶经济开发区新产业创业园一期（6#厂房）；建设规模：7299 平方米。

2024 年 4 月 3 日，广饶县行政审批服务局核发编号 370523202404030101《建筑工程施工许可证》，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。工程名称：广饶经济开发区新产业创业园一期（7#厂房）；建设规模：7299 平方米。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于广饶经济开发区綦公路以南，齐安路以东，总占

地面积 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道路进行改造提升，建设新产业创业园内部供水管线 10 公里、雨水管线 10 公里、污水管线 10 公里等基础设施配套工程，实现七通一平；建设智慧化管控系统 1 套，打造数字化园区。

（五）项目建设期限

本项目建设期限为 2021 年 6 月至 2026 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 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、《广饶经济开发区新产业创业园可行性研究报告》；
- 5、其它费用，按东营市的相关取费标准估算；
- 6、山东省东营市材料预算定额价目表；
- 7、项目承办单位提供的有关资料；
- 8、同类工程投资情况。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，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

本项目估算总投资 240000.00 万元，其中，项目单位自有资金 48000.00 万元，已发行专项债券 15000.00 万元，拟通过银行融资 72000.00 万元，本期拟发行专项债券 1000.00 万元，后续拟发行专项债券 104000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	240000.00	100.00%	
一、资本金	48000.00	20.00%	
（一）自有资金	48000.00	20.00%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	192000.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	15000.00	6.25%	
（二）本期拟发行专项债券	1000.00	0.42%	

(三) 后续拟发行专项债券	104000.00	43.33%	
(四) 银行融资	72000.00	30.00%	

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(一) 项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	904, 280. 87	-	-	-	-	-	-	22, 160. 99	24, 655. 23	24, 655. 23
经营活动支出	B	101, 922. 63		-	-	-	-	-	1, 583. 12	1, 662. 28	1, 745. 39
支付的各项税费	C	281, 638. 90		-	-	-	-	-	5, 559. 36	6, 685. 22	6, 730. 15
经营活动现金净流量	D=A-B-C	520, 719. 34		-	-	-	-	-	15, 018. 50	16, 307. 73	16, 179. 69
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	223, 540. 25	6, 032. 10	30, 909. 03	8, 193. 06	13, 850. 06	121, 908. 50	42, 647. 50		0. 00	0. 00
流动资金支出	F	0. 00		-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-223, 540. 25	-6, 032. 10	-30, 909. 03	-8, 193. 06	-13, 850. 06	121, 908. 50	-42, 647. 50	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—										
资本金 (自有资金)	H	48, 000. 00	1, 127. 85	21, 264. 03	8, 711. 56	16, 896. 56	-	-	-	-	-
专项债券	I	120, 000. 00	5, 000. 00	10, 000. 00	-	1, 000. 00	54, 000. 00	50, 000. 00	-	-	-
银行借款	J	72, 000. 00	0. 00	-	-	-	72, 000. 00	-	-	-	-
偿还债券本金	K	120, 000. 00		-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	72, 000. 00		-	0. 00	0. 00	0. 00		6, 000. 00	6, 000. 00	6, 000. 00
支付债券利息	M	152, 120. 00	95. 75	355. 00	518. 50	518. 50	563. 50	4, 118. 50	5, 243. 50	5, 243. 50	5, 243. 50
支付银行借款利息	N	26, 460. 00		-	-	3, 528. 00	3, 528. 00	3, 234. 00	2, 940. 00	2, 646. 00	2, 352. 00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-130, 580. 00	6, 032. 10	30, 909. 03	8, 193. 06	13, 850. 06	121, 908. 50	42, 647. 50	-14, 183. 50	-13, 889. 50	-13, 595. 50
四、期初现金	P	-	-	-	-	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	835. 00	3, 253. 23
期内现金变动	Q=D+G+O	166, 599. 09	-	-	-	-	-	-	835. 00	2, 418. 23	2, 584. 19
五、期末现金	R=P+Q	166, 599. 09	-	-	-	-	-	-	835. 00	3, 253. 23	5, 837. 42

续表 1

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	25,858.27	25,858.27	25,858.27	27,121.46	27,121.46	27,121.46	28,447.82	28,447.82	28,447.82
经营活动支出	1,832.66	1,924.29	2,020.51	2,121.53	2,227.61	2,338.99	2,455.94	2,578.74	2,707.68
支付的各项税费	7,299.07	7,341.07	7,381.49	8,339.45	8,302.98	8,264.69	8,803.77	8,761.55	8,717.22
经营活动现金净流量	16,726.54	16,592.91	16,456.27	16,660.47	16,590.87	16,517.78	17,188.11	17,107.53	17,022.92
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资金支出									
投资活动现金净流量									
三、融资活动产生的现金									
资本金（自有资金）									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
支付债券利息	5,243.50	5,243.50	5,243.50	5,243.50	5,243.50	5,243.50	5,243.50	5,243.50	5,243.50
支付银行借款利息	2,058.00	1,764.00	1,470.00	1,176.00	882.00	588.00	294.00	-	-
融资活动现金净流量	-13,301.50	-13,007.50	-12,713.50	-12,419.50	-12,125.50	-11,831.50	-11,537.50	-11,243.50	-11,243.50
四、期初现金	5,837.42	9,262.46	12,847.87	16,590.64	20,831.61	25,296.98	29,983.26	35,633.87	41,497.90
期内现金变动	3,425.04	3,585.41	3,742.77	4,240.97	4,465.37	4,686.28	5,650.61	5,864.03	5,779.42
五、期末现金	9,262.46	12,847.87	16,590.64	20,831.61	25,296.98	29,983.26	35,633.87	41,497.90	47,277.32

续表 2

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	29,840.48	29,840.48	29,840.48	31,302.79	31,302.79	31,302.79	32,838.21	32,838.21	32,838.21
经营活动支出	2,843.06	2,985.21	3,134.47	3,291.20	3,455.76	3,628.54	3,809.97	4,000.47	4,200.49
支付的各项税费	9,278.92	9,230.05	9,202.67	9,852.26	9,836.56	9,777.15	10,385.37	10,319.87	10,840.91
经营活动现金净流量	17,718.50	17,625.23	17,503.34	18,159.33	18,010.48	17,897.09	18,642.87	18,517.86	17,796.80
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资金支出									
投资活动现金净流量									
三、融资活动产生的现金									
资本金（自有资金）									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金	-	-	5,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
支付债券利息	5,243.50	5,243.50	5,147.75	4,888.50	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-5,243.50	-5,243.50	-10,147.75	-14,888.50	-4,725.00	-4,725.00	-4,725.00	-4,725.00	-4,725.00
四、期初现金	47,277.32	59,752.33	72,134.05	79,489.65	82,760.48	96,045.96	109,218.05	123,135.92	136,928.78
期内现金变动	12,475.00	12,381.73	7,355.59	3,270.83	13,285.48	13,172.09	13,917.87	13,792.86	13,071.80
五、期末现金	59,752.33	72,134.05	79,489.65	82,760.48	96,045.96	109,218.05	123,135.92	136,928.78	150,000.58

续表 3

项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	34,450.39	34,450.39	34,450.39	36,143.19	36,143.19	36,143.19	37,920.63	37,920.63	18,960.31
经营活动支出	4,410.52	4,631.04	4,862.60	5,105.73	5,361.01	5,629.06	5,910.52	6,206.04	3,258.17
支付的各项税费	11,472.82	11,397.00	11,317.39	11,973.13	11,885.36	11,793.20	12,472.73	12,382.38	6,035.10
经营活动现金净流量	18,567.05	18,422.35	18,270.40	19,064.33	18,896.82	18,720.92	19,537.38	19,332.21	9,667.05
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资金支出									
投资活动现金净流量									
三、融资活动产生的现金									
资本金（自有资金）									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金	-	-	-	-	0.00	0.00	1,000.00	54,000.00	50,000.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,680.00	1,125.00
支付银行借款利息	-	-	-	-					
融资活动现金净流量	-4,725.00	-4,725.00	-4,725.00	-4,725.00	-4,725.00	-4,725.00	-5,725.00	-58,680.00	-51,125.00
四、期初现金	150,000.58	163,842.64	177,539.98	191,085.39	205,424.72	219,596.54	233,592.46	247,404.84	208,057.05
期内现金变动	13,842.05	13,697.35	13,545.40	14,339.33	14,171.82	13,995.92	13,812.38	-39,347.79	-41,457.95
五、期末现金	163,842.64	177,539.98	191,085.39	205,424.72	219,596.54	233,592.46	247,404.84	208,057.05	166,599.09

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2021 年 5 月已发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限为 20 年，利率为 3.83%；2022 年 6 月已发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 20 年，利率为 3.27%；本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行 104,000.00 元，预计 2025 年发行专项债券 54,000.00 万元，2026 年上半年发行 50,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.5%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存 续期	期初本金余 额	本期增加金 额	本期偿还金 额	期末本金余 额	融资利率	应付利息	还本付息合 计
2021 年	-	5,000.00	-	5,000.00	3.83%	95.75	95.75
2022 年	5,000.00	10,000.00	-	15,000.00	3.83%/3.27%	355.00	355.00
2023 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.83%/3.27%	518.50	518.50
2024 年	15,000.00	1,000.00	-	16,000.00	3.83%/3.27%/4.5%	518.50	518.50
2025 年	16,000.00	54,000.00	-	70,000.00	3.83%/3.27%/4.5%	563.50	563.50
2026 年	70,000.00	50,000.00	-	120,000.00	3.83%/3.27%/4.5%	4,118.50	4,118.50
2027 年	120,000.00	-	-	120,000.00	3.83%/3.27%/4.5%	5,243.50	5,243.50
2028 年	120,000.00	-	-	120,000.00	3.83%/3.27%/4.5%	5,243.50	5,243.50
2029 年	120,000.00	-	-	120,000.00	3.83%/3.27%/4.5%	5,243.50	5,243.50
2030 年	120,000.00	-	-	120,000.00	3.83%/3.27%/4.5%	5,243.50	5,243.50

2031 年	120,000.00	-	-	120,000.00	3.83%/3.27%/4.5%	5,243.50	5,243.50
2032 年	120,000.00	-	-	120,000.00	3.83%/3.27%/4.5%	5,243.50	5,243.50
2033 年	120,000.00	-	-	120,000.00	3.83%/3.27%/4.5%	5,243.50	5,243.50
2034 年	120,000.00	-	-	120,000.00	3.83%/3.27%/4.5%	5,243.50	5,243.50
2035 年	120,000.00	-	-	120,000.00	3.83%/3.27%/4.5%	5,243.50	5,243.50
2036 年	120,000.00	-	-	120,000.00	3.83%/3.27%/4.5%	5,243.50	5,243.50
2037 年	120,000.00	-	-	120,000.00	3.83%/3.27%/4.5%	5,243.50	5,243.50
2038 年	120,000.00	-	-	120,000.00	3.83%/3.27%/4.5%	5,243.50	5,243.50
2039 年	120,000.00	-	-	120,000.00	3.83%/3.27%/4.5%	5,243.50	5,243.50
2040 年	120,000.00	-	-	120,000.00	3.83%/3.27%/4.5%	5,243.50	5,243.50
2041 年	120,000.00	-	5,000.00	115,000.00	3.83%/3.27%/4.5%	5,147.75	10,147.75
2042 年	115,000.00	-	10,000.00	105,000.00	3.83%/4.5%	4,888.50	14,888.50
2043 年	105,000.00	-	-	105,000.00	4.50%	4,725.00	4,725.00
2044 年	105,000.00	-	-	105,000.00	4.50%	4,725.00	4,725.00
2045 年	105,000.00	-	-	105,000.00	4.50%	4,725.00	4,725.00
2046 年	105,000.00	-	-	105,000.00	4.50%	4,725.00	4,725.00
2047 年	105,000.00	-	-	105,000.00	4.50%	4,725.00	4,725.00
2048 年	105,000.00	-	-	105,000.00	4.50%	4,725.00	4,725.00
2049 年	105,000.00	-	-	105,000.00	4.50%	4,725.00	4,725.00
2050 年	105,000.00	-	-	105,000.00	4.50%	4,725.00	4,725.00
2051 年	105,000.00	-	-	105,000.00	4.50%	4,725.00	4,725.00

2052年	105,000.00	-	-	105,000.00	4.50%	4,725.00	4,725.00
2053年	105,000.00	-	-	105,000.00	4.50%	4,725.00	4,725.00
2054年	105,000.00	-	1,000.00	104,000.00	4.50%	4,725.00	5,725.00
2055年	104,000.00	-	54,000.00	50,000.00	4.50%	4,680.00	58,680.00
2056年	50,000.00	-	50,000.00	0.00	4.50%	1,125.00	51,125.00
合计	-	120,000.00	120,000.00	-	-	152,120.00	272,120.00

2、银行借款

本项目银行借款 72,000.00 万元，预计 2025 年年初借入 72,000.00 万元，贷款年利率 4.9%，利息每年年底支付一次，2027-2038 年每年年终归还本金 6,000.00 万元。借款人应当按照还款计划的约定偿还借款本金，并按合同约定按期、足额支付利息，借款到期，利随本清。借款人偿还借款本金的计划如下：

表 4 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年	0.00	72,000.00		72,000.00	4.90%	3,528.00	3,528.00
2026 年	72,000.00			72,000.00	4.90%	3,528.00	3,528.00
2027 年	72,000.00		6,000.00	66,000.00	4.90%	3,234.00	9,234.00
2028 年	66,000.00		6,000.00	60,000.00	4.90%	2,940.00	8,940.00
2029 年	60,000.00		6,000.00	54,000.00	4.90%	2,646.00	8,646.00
2030 年	54,000.00		6,000.00	48,000.00	4.90%	2,352.00	8,352.00
2031 年	48,000.00		6,000.00	42,000.00	4.90%	2,058.00	8,058.00
2032 年	42,000.00		6,000.00	36,000.00	4.90%	1,764.00	7,764.00
2033 年	36,000.00		6,000.00	30,000.00	4.90%	1,470.00	7,470.00
2034 年	30,000.00		6,000.00	24,000.00	4.90%	1,176.00	7,176.00
2035 年	24,000.00		6,000.00	18,000.00	4.90%	882.00	6,882.00
2036 年	18,000.00		6,000.00	12,000.00	4.90%	588.00	6,588.00
2037 年	12,000.00		6,000.00	6,000.00	4.90%	294.00	6,294.00
2038 年	6,000.00		6,000.00	0.00	4.90%	0.00	6,000.00
合计		72,000.00	72,000.00			26,460.00	98,460.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 520,719.34 万元，融资本息合计 370,580.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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）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。

（2）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。

(3) 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。

(4) 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) 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) 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。

(3) 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。

(4) 收入变动风险：本项目收入变动风险主要是租赁费随市场变化等带来的厂房租赁收入、停车位租赁收入和其他收入减少，影响项目年度收入规模，进而降低偿债能力。

(5) 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。

六、项目事前绩效评估

(一) 项目概况

广饶经济开发区新产业创业园主管部门为广饶经济开发区管理委员会，项目单位为山东广开投资发展有限公司，本次拟申请专项债券 0.10 亿元用于项目建设。

(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（2024 年本）》中的鼓

励类第三十一项“科技服务业”中第10条：“科技创新平台建设：国家级工程（技术）研究中心、国家产业创新中心、国家农业高新技术产业示范区、国家农业科技园区、国家认定的企业技术中心、国家实验室、全国重点实验室、国家重大科技基础设施、科技企业孵化器、众创空间、绿色技术创新基地平台、新产品开发设计中心、科教基础设施、产业集群综合公共服务平台、中试基地、实验基地、国家技术创新中心建设”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，在周边形成产业聚集地，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现金流入、物业管理现金流入、停车位租赁现金流入。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 520,719.34 万元，融资本息合计 370,580.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41，能够满足偿债要求。

4、项目建设投资合规性

筹资合规性：（1）该项目资金来源渠道为建设单位自有资金、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。

投资情况合规性：本项目总投资为 240000.00 万元，项目来源

为项目建设单位自筹 48000.00 万元，自有资金占项目总投资的 20%，符合国家规定的建设项目资本金不得小于 20% 的规定，符合政策要求。

5、项目成熟度

(1) 2020 年 12 月 4 日取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2020-370523-47-03-142410。

(2) 不动产权证书

2021 年 8 月 16 日，广饶县自然资源和规划局核发鲁（2021）广饶不动产权第 0030478 号《不动产权证书》，权利人：山东广开投资发展有限公司；共有情况：单独所有；坐落：广饶县綦公路以南，齐安路以东；权利类型：国有建设用地使用权；权利性质：出让；用途：工业用地；面积：26667.00m²。

2023 年 4 月 26 日，广饶县自然资源和规划局核发鲁（2023）广饶不动产权第 0007181 号《不动产权证书》，权利人：山东广开投资发展有限公司；共有情况：单独所有；坐落：广饶县綦公路以南，齐安路以东；权利类型：国有建设用地使用权；权利性质：出让；用途：工业用地；面积：33194.00m²。

2023 年 11 月 14 日，广饶县自然资源和规划局核发鲁（2023）广饶不动产权第 0032727 号《不动产权证书》，权利人：山东广开投资发展有限公司；共有情况：单独所有；坐落：广饶县綦公路以南，齐安路以东；权利类型：国有建设用地使用权；权利性质：出让；用途：工业用地；面积：8098.00m²。

2024年2月28日，广饶县自然资源和规划局核发鲁（2024）广饶不动产权第0001882号《不动产权证书》，权利人：山东广开投资发展有限公司；共有情况：单独所有；坐落：广饶经济开发区綦公路以南，齐安路以东；权利类型：国有建设用地使用权；权利性质：出让；用途：工业用地；面积：2808.00m²。

（3）建设用地规划许可证

2023年4月7日，广饶县行政审批服务局核发地字第370523202300004号《建设用地规划许可证》，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。项目名称：广饶经济开发区新产业创业园一期（一）；用地位置：綦公路以南、齐安路以东；用地面积：8098平方米；土地用途：工业用地。

2023年4月7日，广饶县行政审批服务局核发地字第370523202300005号《建设用地规划许可证》，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。项目名称：广饶经济开发区新产业创业园一期（二）；用地位置：綦公路以南、齐安路以东；用地面积：33194平方米；土地用途：工业用地。

2024年2月23日，广饶县行政审批服务局核发地字第370523202400008号《建设用地规划许可证》，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。项目名称：广饶经济开发区新产业创业园一期（三）；用地位置：綦公路以南、齐安路以东；用地面积：2808平方米；土地用途：工业用地。

（4）建设工程规划许可证

2021 年 11 月 11 日，广饶县行政审批服务局核发建字第 370523202100040 号《建设工程规划许可证》，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。建设项目名称：广饶经济开发区新产业创业园启动区（1#-4#厂房、5#楼）；建设位置：广饶经济开发区綦公路以南，齐安路以东；建设规模：总建筑面积 60820 平方米，其中地上 60375 平方米，建设规模地上四至六层，地下一层。

2023 年 4 月 20 日，广饶县行政审批服务局核发建字第 370523202300006 号《建设工程规划许可证》，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。建设项目名称：广饶经济开发区新产业创业园一期（6#厂房、8#厂房、9#厂房、10#厂房）；建设位置：广饶经济开发区綦公路以南，齐安路以东；建设规模：总建筑面积 49754.6 平方米，其中地上 7299 平方米，建设规模地上 2-4 层。

2024 年 3 月 1 日，广饶县行政审批服务局核发建字第 370523202400005 号《建设工程规划许可证》，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。建设项目名称：广饶经济开发区新产业创业园一期（7#厂房）；建设位置：广饶经济开发区綦公路以南，齐安路以东；建设规模：总建筑面积 7299 平方米，其中地上 7299 平方米，建设规模地上 4 层。

（5）建筑工程施工许可证

2021 年 12 月 13 日，广饶经济开发区管理委员会核发编号

370523202112130101《建筑工程施工许可证》，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。工程名称：广饶经济开发区新产业创业园启动区（1#厂房、2#厂房、5#楼）；建设规模：30896.27 平方米。

2022 年 9 月 9 日，广饶经济开发区管理委员会核发编号 370523202209090101《建筑工程施工许可证》，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。工程名称：广饶经济开发区新产业创业园启动区（3#厂房、4#厂房）；建设规模：29951.81 平方米。

2023 年 4 月 27 日，广饶县行政审批服务局核发编号 370523202304270101《建筑工程施工许可证》，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。工程名称：广饶经济开发区新产业创业园一期（8#厂房、9#厂房、10#厂房）；建设规模：42455.6 平方米。

2023 年 11 月 30 日，广饶县行政审批服务局核发编号 370523202311300101《建筑工程施工许可证》，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。工程名称：广饶经济开发区新产业创业园一期（6#厂房）；建设规模：7299 平方米。

2024 年 4 月 3 日，广饶县行政审批服务局核发编号 370523202404030101《建筑工程施工许可证》，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。工程名称：广饶经济开发区新产业创业园一期（7#厂房）；建设规模：7299 平方米。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 240000.00 万元，项目来源为项目建设单位自筹 48000.00 万元，自有资金占项目总投资的 20%，符合国家规定的建设项目资本金不得小于 20% 的规定，符合政策要求。本项目属于地方政府专项债券支持项目。

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

本着债券资金“逐次到位”、“按需发放”“、精准保障”、“债券资金拨付与库款支出进度的衔接匹配”的原则，合理确定债券资金需求。经测算，该项目本次申请债券资金与投资支出进度相匹配，需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划

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，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。

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。

（2）偿债风险

①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。

②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。

③财务风险：项目财务风险主要表现在账款回收周期与偿债周期存在时间差问题，如管理不善，后期可能存在现金流不一致现象。

（3）偿债风险的应对措施

①偿债专项小组人员安排

在本次债券发行前成立偿债专项小组，专项小组自本期债券发行日起履行职责，全面负责本期债券存续期的各项事务，在兑付日执行相关兑付工作，并视需要在本期债券兑付完成后执行后续相关工作。

②建立财务预警分析指标体系，防范财务风险

建立财务预警系统是非常有必要的，在建立短期财务预警系统的同时，还要建立长期财务预警系统，对其中获利能力、偿债能力、经济效率、发展前景进行综合性的剖析，防范财务风险。

③管理风险

预防因管理不善造成的运营受阻、各部门不能协调发展等问题。应健全并严格执行管理机制和奖惩制度，为公司创造更多的利益。

10、绩效目标合理性

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。

（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520,719.34万元，融资本息合计为370,580.00万元，项目本息覆盖倍数为1.41，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券和银行贷款等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。