

# 临沂临港化工产业园方舟创园(临港)新型化工产业园 二期项目实施方案

项目单位：临沂临港投资管理有限公司

主管部门：临沂临港招商服务集团有限公司

财政部门：临沂临港经济开发区财政金融局

2025 年 3 月

## 一、项目基本情况

### (一) 项目名称

临沂临港化工产业园方舟创园(临港)新型化工产业园二期项目

### (二) 立项单位

立项单位：临沂临港投资管理有限公司

法定代表人：商秀伟

注册资本：30000 万人民币

统一社会信用代码：91371300MA3UX0B93D

注册地址：山东省临沂市临港经济开发区坪上镇行政服务中心 1123 室

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；承接总公司工程建设业务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；信息系统集成服务；工程和技术研究和试验发展；工程管理服务；运输货物打包服务；仓储设备租赁服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；土地整治服务；信息技术咨询服务；休闲观光活动；停车场服务。（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）

动)许可项目:房地产开发经营;建设工程施工;热力生产和供应。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

### (三) 项目规划审批

2022年6月13日,取得《山东省建设项目备案证明》(项目代码:2206-371373-04-01-507593)。

2022年6月17日,临沂市自然资源和规划局临港经济开发区分局出具《用地审查意见》(临自然资规港分审字〔2022〕7号),项目选址位于临沂临港经济开发区内,四至范围:东与三丰新材料西院墙平齐,南至方舟创园(临港)新型化工产业园一期,西至化工园区西路,北至山东凯龙碳素科技有限公司。

2022年6月17日,临沂临港经济开发区行政审批服务局出具《规划审查意见》(临港规审字〔2022〕10号)。

2023年10月24日,取得《建设项目环境影响登记表》(备案号:20233713000300000021)。

2023年12月1日,临沂临港经济开发区建设局出具《关于市自然资源和规划局临港经济开发区分局政府出让地块规划条件的通知书》(临港建规函〔2023〕59号)。

2024年1月25日,临沂市自然资源和规划局与临沂临港投资管理有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》(合



同编号：临沂临港-01-2024-002 号）。

2024 年 5 月 16 日，临沂市自然资源和规划局与临沂临港投资管理有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：临沂临港-01-2024-016 号）。

2024 年 5 月 16 日，临沂市自然资源和规划局与临沂临港投资管理有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：临沂临港-01-2024-017 号）。

2024 年 1 月 30 日，临沂临港经济开发区行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》（地字第 371330202400003 号）。

2024 年 5 月 24 日，临沂临港经济开发区行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》（地字第 371330202400017 号）。

2024 年 5 月 24 日，临沂临港经济开发区行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》（地字第 371330202400018 号）。

2024 年 2 月 8 日，临沂临港经济开发区行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》（建字第 371330202400005 号）。

2024 年 6 月 7 日，临沂临港经济开发区行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》（建字第 371330202400035 号）。

2024 年 8 月 1 日，临沂临港经济开发区行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》（建字第 371330202400044 号）。

2024 年 10 月 14 日，临沂临港经济开发区行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》（建字第 371330202400052

号)。

2024年2月18日,临沂临港经济开发区行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》(371373202402180101)。

2024年3月14日,临沂临港经济开发区行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》(371373202403140101)。

2024年8月9日,临沂临港经济开发区行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》(371373202408090101)。

2024年8月9日,临沂临港经济开发区行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》(371373202408090201)。

2024年8月14日,临沂临港经济开发区行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》(371373202408140101)。

2024年8月14日,临沂临港经济开发区行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》(371373202408140201)。

2024年12月04日,临沂临港经济开发区行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》(371373202412040101)。

2024年12月25日,临沂临港经济开发区行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》(371373202412250101)。

2024年12月25日,临沂临港经济开发区行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》(371373202412250201)。

2025年1月2日,临沂临港经济开发区行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》(371373202501020101)。



#### （四）项目规模与主要建设内容

项目总用地 290,291.00 平方米，总规划建筑面积 102,770.00 平方米，项目主要建设甲类车间 25 栋，建筑面积 40,000.00 平方米，规划为产业园的生产空间；建设 9 个丙类仓库、26 个甲类仓库，建筑面积 50,170.00 平方米，规划为产业园的原料、成品存储空间；建设研发创新中心 1 栋，建筑面积 12,600.00 平方米；园区建设 RTO 废气处理及配套工程 1 处；园区蒸汽管道敷设 4,000.00 米；35KVA 双回路变电站一座；建设污水、自来水、工业用水，雨水等配套管网 8,000.00 米；道路工程 9,179.00 米；建设园区智能化运营管理系统 1 套。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 12 月至 2026 年 3 月。

### 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 3、《中华人民共和国水土保持法》；
- 4、《中华人民共和国环境保护法》；
- 5、《中华人民共和国职业病防治法》；
- 6、《中华人民共和国安全生产法》；
- 7、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；

8、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

9、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

10、《临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

11、国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

12、国家发展改革委投资司、建设部标准定额研究所《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

13、《可行性研究报告》。

## （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。

### 2、资金来源

本项目估算总投资 75,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 45,000.00 万元，已发行专项债券 7,000.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后续拟发行专项债券 20,000.00 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	75,000.00	100.00%	
一、资本金	45,000.00	60.00%	
（一）自有资金	45,000.00	60.00%	
（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）	30,000.00	40.00%	
（一）已发行专项债券	7,000.00	9.33%	
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	4.00%	
（三）后续拟发行专项债券	20,000.00	26.67%	
（四）银行融资			

### 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 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023年12月 -2026年3月	2026年4月 -12月	2027年	2028年	2029年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	124,982.10		2,258.37	3,597.98	3,797.87	3,797.87
经营活动支出	B	7,799.02		166.64	239.15	244.94	244.94
支付的各项税费	C	22,087.35		372.69	557.46	578.10	578.10
经营活动现金净流量	D=A-B-C	95,095.72		1,719.04	2,801.37	2,974.82	2,974.82
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	74,214.90	74,214.90				
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	-74,214.90	-74,214.90				
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	45,000.00	45,000.00				
专项债券	I	30,000.00	30,000.00				
银行借款	J						
偿还债券本金	K	30,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	36,252.00	785.10	1,140.90	1,208.40	1,208.40	1,208.40
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	8,748.00	74,214.90	-1,140.90	-1,208.40	-1,208.40	-1,208.40
四、期初现金	P				578.14	2,171.11	3,937.53
期内现金变动	Q=D+G+O	29,628.82		578.14	1,592.97	1,766.42	1,766.42
五、期末现金	R=P+Q	29,628.82		578.14	2,171.11	3,937.53	5,703.95

(续) 表2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	3,797.87	3,987.76	3,987.76	3,987.76	3,987.76	3,987.76
经营活动支出	B	244.94	253.44	253.44	253.44	253.44	253.44
支付的各项税费	C	578.10	597.72	597.72	597.72	597.72	597.72
经营活动现金流量	D=A-B-C	2,974.82	3,136.60	3,136.60	3,136.60	3,136.60	3,136.60
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金流量	G=-E-F						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	1,208.40	1,208.40	1,208.40	1,208.40	1,208.40	1,208.40
支付银行借款利息	N						
融资活动现金流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,208.40	-1,208.40	-1,208.40	-1,208.40	-1,208.40	-1,208.40
四、期初现金	P	5,703.95	7,470.37	9,398.57	11,326.77	13,254.97	15,183.17
期内现金变动	Q=D+G+O	1,766.42	1,928.20	1,928.20	1,928.20	1,928.20	1,928.20
五、期末现金	R=P+Q	7,470.37	9,398.57	11,326.77	13,254.97	15,183.17	17,111.37

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	4,187.15	4,187.15	4,187.15	4,187.15	4,187.15	4,396.50	4,396.50
经营活动支出	B	262.36	262.36	262.36	262.36	262.36	271.73	271.73
支付的各项税费	C	618.32	618.32	618.32	618.32	618.32	639.94	639.94
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,306.47	3,306.47	3,306.47	3,306.47	3,306.47	3,484.83	3,484.83
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K							
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1,208.40	1,208.40	1,208.40	1,208.40	1,208.40	1,208.40	1,208.40
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,208.40	-1,208.40	-1,208.40	-1,208.40	-1,208.40	-1,208.40	-1,208.40
四、期初现金	P	17,111.37	19,209.44	21,307.51	23,405.58	25,503.65	27,601.72	29,878.16
期内现金变动	Q=D+G+O	2,098.07	2,098.07	2,098.07	2,098.07	2,098.07	2,276.43	2,276.43
五、期末现金	R=P+Q	19,209.44	21,307.51	23,405.58	25,503.65	27,601.72	29,878.16	32,154.59



(续) 表2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	4,396.50	4,396.50	4,396.50	4,616.33	4,616.33	4,616.33	4,616.33
经营活动支出	B	271.73	271.73	271.73	281.56	281.56	281.56	281.56
支付的各项税费	C	639.94	639.94	639.94	996.40	1,053.24	1,053.24	1,053.24
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,484.83	3,484.83	3,484.83	3,338.36	3,281.53	3,281.53	3,281.53
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K							
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1,208.40	1,208.40	1,208.40	1,208.40	1,208.40	1,208.40	1,208.40
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+J+K+L-M-N	-1,208.40	-1,208.40	-1,208.40	-1,208.40	-1,208.40	-1,208.40	-1,208.40
四、期初现金	P	32,154.59	34,431.02	36,707.46	38,983.89	41,113.85	43,186.98	45,260.11
期内现金变动	Q=D+G+O	2,276.43	2,276.43	2,276.43	2,129.96	2,073.13	2,073.13	2,073.13
五、期末现金	R=P+Q	34,431.02	36,707.46	38,983.89	41,113.85	43,186.98	45,260.11	47,333.24

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年1-6月
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	4,616.33	4,847.15	4,847.15	4,847.15	4,847.15	2,404.88
经营活动支出	B	281.56	291.89	291.89	291.89	291.89	145.38
支付的各项税费	C	1,053.24	1,097.08	1,097.08	1,097.08	1,097.08	545.32
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,281.53	3,458.17	3,458.17	3,458.17	3,458.17	1,714.18
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金(自有资金)	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K					7,000.00	23,000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	1,208.40	1,208.40	1,208.40	1,208.40	1,181.70	517.50
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,208.40	-1,208.40	-1,208.40	-1,208.40	-8,181.70	-23,517.50
四、期初现金	P	47,333.24	49,406.36	51,656.13	53,905.90	56,155.67	51,432.14
期内现金变动	Q=D+G+O	2,073.13	2,249.77	2,249.77	2,249.77	-4,723.53	-21,803.32
五、期末现金	R=P+Q	49,406.36	51,656.13	53,905.90	56,155.67	51,432.14	29,628.82

## （二）应付本息情况

### 专项债券

本项目 2024 年 4 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.67%；2024 年 10 月发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 2.40%；本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，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 3-1 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
2024 年		2,000.00		2,000.00	2.67%	26.70	26.70
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2031 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2032 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2033 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2034 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2035 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2036 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40



2037 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2038 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2039 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2040 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2041 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2042 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2043 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2044 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2045 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2046 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2047 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2048 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2049 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2050 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2051 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2052 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2053 年	2,000.00			2,000.00	2.67%	53.40	53.40
2054 年	2,000.00		2,000.00		2.67%	26.70	2,026.70
合计		2,000.00	2,000.00			1,602.00	3,602.00

表 3-2 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
2024 年		5,000.00		5,000.00	2.40%		-
2025 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00

2032 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2037 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2038 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2039 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2040 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2041 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2042 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2043 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2044 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2045 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2046 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2047 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2048 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2049 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2050 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2051 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2052 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2053 年	5,000.00			5,000.00	2.40%	120.00	120.00
2054 年	5,000.00		5,000.00		2.40%	120.00	5,120.00
合计		5,000.00	5,000.00			3,600.00	8,600.00

表 3-3 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
2025 年		3,000.00		3,000.00	4.50%	67.50	67.50
2026 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00



2027 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2033 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2034 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2035 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2036 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2037 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2038 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2039 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2040 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2041 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2042 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2043 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2044 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2045 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2046 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2047 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2048 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2049 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2050 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2051 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2052 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2053 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2054 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2055 年	3,000.00		3,000.00		4.50%	67.50	3,067.50



表 3-4 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
2025 年		20,000.00		20,000.00	4.50%	450.00	450.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2045 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2046 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2048 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2049 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00

2050 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2051 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2052 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2053 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2054 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2055 年	20,000.00		20,000.00		4.50%	450.00	20,450.00
合计		20,000.00	20,000.00			27,000.00	47,000.00

### (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 95,095.72 万元，融资本息合计 66,252.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

### 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现金流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

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术

及管理水平等会对项目建设期产生影响。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。

风险控制措施：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；签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御项目风险的目的。

## （二）与项目收益相关的风险

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及运营效益。

风险控制措施：

- 1、加强日常维护方面的管理，节约成本；
- 2、建立健全应急机制，降低突发事件对运营管理的影响。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

项目主管部门为临沂临港招商服务集团有限公司，项目单位为临沂临港投资管理有限公司，拟申请专项债券 3,000.00 万元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性



### （1）项目的建设符合山东产业政策

促进山东现代工业园区的发展是一项跨行业、跨地区、跨部门的综合性工作，涉及面广、政策性强、需要山东省市委市政府和各有关部门协同配合，形成合力。大力发展工业园区，对于推动和提升相关产业的发展，提供经济运行质量和效益，增强综合国力和市县竞争力具有十分重要的意义。为进一步推进临沂市工业园的发展，在全国范围内尽快形成设施先进、配套完善、经济合力、环境优雅、政策优惠、工业产业旺盛的社会化、专业化的现代工业生产园地。

### （2）项目的建设是增强区域核心竞争力的需求

基础设施完备度是衡量投资环境优劣的重要尺度，方舟创园（临港）新型化工产业园加大了基础设施的建设，搞好服务配套，积极推动园区再膨胀战略，从提升园区的发展地位和形象入手，先后就园区道路、产业、环境、配套等设施进行了控制性详细规划。目前，方舟创园一期工程入驻率达到 66.67%，随着招商进度的推进，一期项目即将不能满足项目入驻承载需求，急需启动方舟创园二期项目。

本项目的建设包括完善工业园区标准化厂房以及其他基础配套设施，提升了方舟创园（临港）新型化工产业园对入园企业的承载力，加大工业园区的扩展，改善投资环境，为园区“筑巢引凤”，吸引更多企业前来，带动方舟创园（临港）新

型化工产业园以及临沂临港经济开发区经济的发展。

(3) 项目的建设是增加当地就业计划、推动区域经济发展的需要

解决就业问题是我国经济建设和社会发展中一项极端迫切而艰巨的任务，就业问题是当今世界各国都面临的一个难题，就业和再就业已成为关系政治稳定、社会安定、经济发展的极为重要因素。

工业园区属于劳动密集型项目，它的日常运营需要大量的工作人员进行生产制造。通过本项目的建设可以带动商品流、信息流、人才流、资金流，以及产品加工、房地产的开发、运输、金融等相关行业的发展。这是产业结构的市场化调整，调整的结果是产业结构的升级，可提供大量工业就业岗位，项目运营后，可引进多家内部企业，保守估计可吸纳安置至少千名工人就业。本项目的兴建对促进临沂市产业健康发展，实现工业园区的现代化，促进全区经济建设长足发展具有促进作用。

## 2、项目实施的公益性

项目建设有助于引导化工产业集聚发展、聚集创新资源、形成产业集群、打造化工全产业链条，推动临沂临港经济开发区化工产业转型升级，提升化工产业技术创新能力，助力新旧动能转换，拉动区域经济的快速增长。

项目的建设使企业能够共享基础设施与服务，能够为企业



提供创新平台、使企业获得外部经济和创新氛围，助推临沂市经济提质增效，推动临沂市城市化建设。

项目的建设可有效提高土地利用率，节省有效土地资源。产业园区可最大程度的减少企业的无效占地，实现集约用地，提高土地利用率；同时又能有效的防止乱排放、分散排放，有利于保护环境。

项目的建设可解决部分人员就业问题，促进区域经济。项目建成后，可以解决大量人员就业，吸纳部分农村剩余劳动力，缓解社会就业压力，加快城乡一体化进程，促进区域内经济发展。

项目的建设具有扩大投资和刺激消费的双重作用。项目的建设可拉动投资增长，并有效地带动建材、装饰等相关行业的发展；能够扩大就业，提高从业人员的收入水平，促进当地经济发展。

### 3、项目实施的收益性

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目未来预期现金流入来源为租赁费、物业管理费现金流入，项目收益 95,095.72 万元。

### 4、项目建设投资合规性

该项目已完成立项审批等手续，项目建设投资合规。



## 5、项目成熟度

该项目建设符合城市发展总体规划的要求，项目建设场址具有良好的交通区位优势，外部供电等基础设施条件良好，为项目建设提供了有利的建设条件。项目的建设规模、建设方案、环境保护、消防安全、实施进度安排、项目组织与管理、投资估算和资金筹措方案是可行的。

## 6、项目资金来源和到位可行性

总投资为 75,000.00 万元，自有资本金 45,000.00 万元，通过发行政府专项债券融资 30,000.00 万元，符合专项债发行要求。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目参照周边及类似项目租赁费、物业管理费价格标准，成本、收益预测合理。

## 8、债券资金需求合理性

本项目属于一定收益的公益性项目发行的，符合专项债发行要求。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目租赁费、物业管理费现金流入作为后续资金回笼手段，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 95,095.72 万元，融资本息合计为 66,252.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.44 倍，充分满足临沂临港

化工产业园方舟创园(临港)新型化工产业园二期项目还本付息要求。

#### 10、绩效目标合理性

依据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、资金投入、债券还本付息、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。项目建成运营后可产生较为稳定的租赁费、物业管理费现金流入，有力支持起步区发展，经济效益和社会效益明显，绩效目标明确合理。

#### （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95,095.72万元，融资本息合计为66,252.00万元，项目本息覆盖倍数为1.44，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹及发行专项债券方式完成资金筹措，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。