

**2022 年山东省泰安市
肥城高新区园区基础设施建设项目
专项债券项目实施方案**



肥城市高新资产经营有限公司



2022 年 2 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

肥城高新区园区基础设施建设项目

（二）项目单位

本项目承办单位肥城市高新资产经营有限公司，成立于 2009 年 3 月，为国有独资企业，注册资金 1200 万元，住所位于肥城市高新技术产业开发区（高新技术创业服务中心办公楼），法人代表司玉霞，经营范围为政府授权范围的城市资产经营（包括土地资产经营、基础设施经营、公用事业资产经营、国家法律规定需前置审批的项目除外）；高新技术项目研发；园林绿化；建材销售；种植、养殖基地开发建设。（凭资质证经营或审定的范围经营）（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）。

肥城市高新资产经营有限公司按照现代企业管理原则，以市场化运作为导向，通过合理配置各种资源，优化结构，建立健全内部管理、监督、运营机制，提高了作为投资控股公司的核心竞争力，员工数量 24 人。在投融资工作中，努力实现融资方式多样化，拓展资金渠道；同时，积极参与开发区民生基础设施建设，强化载体功能；进一步规范资本运作，提升高新区持续竞争能力。

（三）项目规划审批

2020 年 3 月 3 日，肥城市自然资源和规划局签发《关于肥城高新区园区基础设施建设项目选址情况的说明》，项目符合县城用地和规划；

2020年3月3日，肥城市发改局下发《关于肥城高新区园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》肥发改行审字【2020】9号文，对项目建设地点、规模和投资估算等进行批复；

2020年3月4日，项目单位填报的《建设项目环境影响登记表》完成备案，备案号2020370983000093。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目主要建设新兴产园区标准化车间5万平方米，配套建设产业园道路、给排水、道路照明等工程；对园区内创业路、康王西路等13条道路，共计34.03公里，进行维修改造、绿化提升、路灯改造、燃气改造，建设6000米企业污水主管网。

1、新材料产业园

项目占地约125亩，建设标准化车间5万平方米，配套建设产业园道路、给排水、道路照明等工程。

2、道路提升工程

对园区内创业路、康王西路等13条道路，共计34.03公里，进行维修改造、绿化提升、路灯改造、燃气改造，建设6000米企业污水主管网。

（五）项目建设期限

项目建设周期为2年8个月，2020年4月开工，预计2022年12月底完成竣工验收。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 估算范围及依据

（1）估算范围

肥城高新区园区基础设施建设项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费用。

（2）估算依据

文件依据

- 1) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2) 《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》；
- 3) 设计文本、图纸和相关的技术资料；
- 4) 委托方提供的有关资料；
- 5) 类似工程造价指标。

投资估算指标采用及参考

- 1) 参考泰安市近年来的同类工程预、决算资料。
- 2) 主要材料估算价格按当地现行价格计算，设备按厂家报价加运杂费计算。

2. 估算总额

本项目总投资 50,000.00 万元，其中：工程费用 46,561.81 万元，工程建设其他费用 1,981.88 万元，预备费 1,456.31 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	50,000.00	100%	
一、资本金	26,000.00	52.00%	
自有资金	26,000.00		
二、债务资金	24,000.00	48.00%	
专项债券	24,000.00		
银行借款	0.00		

拟申请发行政府专项债券 2.4 亿元，前期已发行 3,000 万元，本期发行 3,000 万元，后续计划 2022 年 6 月份发债 3000 万元，2023 年 2 月份发债 15000 万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

本项目收入来源为土地出让收益及向园区企业收取的场地出租收入。

（一）土地净收益

（1）土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询肥城市土地交易中心土地出让信息，自 2019 年至今，选

取肥城市辖区出让城镇住宅、商服周边地块 3 宗,本次评价参考上述宗地出让情况进行预测。

②项目区土地出让价格预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格及肥城市国土资源和房屋管理局文件,结合土地价格增长率为 2021 年 GDP (6%)增速,现预测项目出让区土地价格如下:

项目出让区土地价格预测表

(2) 土地出让预测

序号	项目名称	规划用途	土地单价 (元/m ²) 2022 年	2023 年 (元/m ²)	2024 年 (元/m ²)	2025 年 (元/m ²)	2026 年 (元/m ²)	2027 年 (元/m ²)	2028 年 (元/m ²)	2029 年 (元/m ²)
1	高新区 地块	商住混合	1680.00	1780.80	1887.65	2000.91	2120.96	2248.22	2383.11	2526.10

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率(分别以 2021 年肥城市 GDP 目标增速(6%)的 100%、90%和 80%为土地价格增长)。现预测项目实现土地出让情况如下(以下表格金额单位均为万元):

测算表一:预计土地价格增速为 2021 年肥城市 GDP 目标增幅(6%)的 100%

项目土地出让预测表

序号	项目名称	可出让土地 面积 (平方米)	2022 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	高新区地块二	200001	33600	35616	37753	40018	42419	44964	47662	50522

测算表二：预计土地价格增速为 2021 年肥城市 GDP 目标增速 6%的 90%，即增幅 5.4%。

项目土地出让预测表

测算表三：预计土地价格增速为 2021 年肥城市 GDP 目标增速 6%的 80%，即增幅 4.8%。

序号	项目名称	可出让土地 面积 (平方米)	2022 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	高新区地块二	200001	33600	35414	37326	39342	41466	43705	46065	48551

项目土地出让预测表

序号	项目名称	可出让土地 面积 (平方米)	2022 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	高新区地块二	200001	33600	35213	36903	38674	40530	42475	44514	46651

(3) 用于项目净现金流—土地出让收益预测

按自融资开始日起第七年全部完成土地挂牌交易，（以下金额表格单位均为万元）：

测算表四：预计土地价格增速为 2021 年肥城市 GDP 目标增速 6%的 100%，即增幅 6.0%。

土地出让收益测算表

序号	项目	高新区地块
一	土地总价款	50522
二	各项基金	14318.42
三	征收及处置土地发生的 费用	4491.79

序号	项目	高新区地块
四	土地净收益	31711.79

算表五：预计土地价格增速为 2021 年肥城市 GDP 目标增速 6% 的 90%，即增幅 5.4%。

土地出让收益测算表

序号	项目	高新区地块二
一	土地总价款	48553
二	各项基金	13727.78
三	征收及处置土地发生的费用	4491.68
四	土地净收益	30333.54

测算表六：预计土地价格增速为 2021 年肥城市 GDP 目标增速 6% 的 80%，即增幅 4.8%。

土地出让收益测算表

序号	项目	高新区地块二
一	土地总价款	46651
二	各项基金	13157.21
三	征收及处置土地发生的费用	4491.56
四	土地净收益	29002.23

（二）租金收入

1、运营收益期预测说明

根据可行性研究报告，本项目建设期 2 年，自 2020 年 4 月开始前期筹备，2022 年 3 月竣工验收。现根据项目实际，预计延期至 2022 年 12 月完成，故本项目运营收益期测算自 2023 年 1 月开

始，至 2032 年 1 月止，收益测算期 9 年。

2、收入指标说明

本项目将建设新兴产园区标准化车间 5 万平方米，配套建设产业园道路、给排水、道路照明等工程，该工程建成后可出租给园区企业，收取场地租赁费。根据建设规模，本项目可供出租面积 50000 平方米，出租率 95%，按照现行市场行情一般工业厂为 25 元/平方米·月，租金每年递增 5%。

3、运营收益及现金流入

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	运营收入	合计
第一年		
第二年	1425.00	1425.00
第三年	1496.25	1496.25
第四年	1571.06	1571.06
第五年	1649.62	1649.62
第六年	1732.10	1732.10
第七年	1818.70	1818.70
第八年	1909.64	1909.64
第九年	2005.12	2005.12
第十年	2105.37	2105.37
合计	15712.85	15712.85

4、项目运营成本及现金流出预测

(1) 成本费用指标基本信息

项目公司车间出租非其主营业务，且较为单一，无须专门团队管理运营，故租金对应的成本费用项目仅考虑个别人工工资福利费用、修理费用和折旧费用：

根据当地工资水平，确定项目职工年工资及福利为 3 万元/人，项目新配备相关人员设定为 3 人，工资附加及福利按 62%计。年工资薪金 14.58 元。按每年增长 3%测算。

修理费用：修理费用按照出租固定资产投资购置费用的 0.5%估算。本项目形成固定资产 17500.01 万元，年修理费用 87.5 万元。

折旧费：本项目固定资产折旧按平均年限法计算，房屋建筑折旧年限按照 40 年，残值率 5%，年折旧额 415.62 万元。

利息费用：十年期利率 4%。（不应由出租收入全部承担，鉴于不影响现金流，不分摊），总发债券额 2.4 亿，计提年息 960 万元。

上述成本费用第一年发生额 1,477.7 万元。

(2) 税金及附加

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：

增值税：不动产租赁业按小规模纳税人执行 5%的增值税税率，不抵扣进项税；房产税 12%；其他附加税费：城市维护建设税（流转税的 7%）、教育费附加（流转税的 3%）、地方教育费附加（流转税的 2%）。

(3) 运营支出预测

综上，本项目债券存续期运营支出预测情况如下：

项目	经营成本	税金	运营支出合计
第一年			
第二年	1477.70	247.00	1724.70
第三年	1478.14	259.35	1737.49
第四年	1478.59	272.32	1750.91
第五年	1479.05	285.93	1764.99
第六年	1479.53	300.23	1779.76
第七年	1480.02	315.24	1795.26
第八年	1480.53	331.00	1811.53
第九年	1481.05	347.55	1828.61
第十年	1481.59	364.93	1846.52
合计	13316.20	2,723.56	16,039.76

(三) 项目净现金流运营结余预测表

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：非付现债务利息费用	用于资金平衡现金结余
第一年						
第二年	1425.00	1724.70	-299.70	415.62	960.00	1075.92
第三年	1496.25	1737.49	-241.24	415.62	960.00	1134.38
第四年	1571.06	1750.91	-179.84	415.62	960.00	1195.78
第五年	1649.62	1764.99	-115.37	415.62	960.00	1260.25
第六年	1732.10	1779.76	-47.66	415.62	960.00	1327.96
第七年	1818.70	1795.26	23.44	415.62	960.00	1399.06
第八年	1909.64	1811.53	98.10	415.62	960.00	1473.72
第九年	2005.12	1828.61	176.51	415.62	960.00	1552.13
第十年	2105.37	1846.52	258.85	415.62	960.00	1634.47

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
合计	15712.85	16,039.76	-326.91	3740.58	8640.00	12053.67

（四）项目收益本息覆盖本息情况说明

因项目收益已考虑年递增率，故不需按 GDP 目标增速重复测算。

表 1—1：按 2021 年 GDP 目标增速 6% 的 100% 比例计算土地价格的 growth 情况下、连同运营收益的本息覆盖倍数

金额单位：人

民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	运营净收益	小计
第一年		120	120			
第二年		120	120		1,075.92	1,075.92
第三年		120	120		1,134.38	1,134.38
第四年		120	120		1,195.78	1,195.78
第五年		120	120		1,260.25	1,260.25
第六年		120	120		1,327.96	1,327.96
第七年		120	120	31711.79	1,399.06	33,110.85
第八年		120	120		1,473.72	1,473.72
第九年		120	120		1,552.13	1,552.13
第十年	3,000	120	3,120		1,634.47	1,634.47
本期债券	3,000	1200	4,200			
已发行债券	3,000	963	3,963			

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	运营净收益	小计
预期拟发行债券	18,000	7,200	25,200			
合计	24,000	9,363	33,363	31,711.79	12,053.67	43,765.46
本息覆盖倍数	1.31					

表 2—1：按 2021 年 GDP 目标增速 6% 的 90% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：

人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	运营净收益	小计
第一年		120	120			
第二年		120	120		1,075.92	1,075.92
第三年		120	120		1,134.38	1,134.38
第四年		120	120		1,195.78	1,195.78
第五年		120	120		1,260.25	1,260.25
第六年		120	120		1,327.96	1,327.96
第七年		120	120	30333.54	1,399.06	31,732.60
第八年		120	120		1,473.72	1,473.72
第九年		120	120		1,552.13	1,552.13
第十年	3,000	120	3,120		1,634.47	1,634.47
本期债券	3,000	1200	4,200			
已发行债券	3,000	963	3,963			

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	运营净收益	小计
预期拟发行债券	18,000	7,200	25,200			
合计	24,000	9,363	33,363	30333.54	12,053.67	42,387.21
本息覆盖倍数	1.27					

表 3—1：按 2021 年 GDP 目标增速 6% 的 80% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：

人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	运营净收益	小计
第一年		120	120			
第二年		120	120		1,075.92	1,075.92
第三年		120	120		1,134.38	1,134.38
第四年		120	120		1,195.78	1,195.78
第五年		120	120		1,260.25	1,260.25
第六年		120	120		1,327.96	1,327.96
第七年		120	120	29002.23	1,399.06	30,401.29
第八年		120	120		1,473.72	1,473.72
第九年		120	120		1,552.13	1,552.13
第十年	3,000	120	3,120		1,634.47	1,634.47
本期债券	3,000	1200	4,200			

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	运营净收益	小计
已发行债券	3,000	963	3,963			
预期拟发行债券	18,000	7,200	25,200			
合计	24,000	9,363	33,363	29002.23	12,053.67	41,055.90
本息覆盖倍数	1.23					

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的肥城高新区园区基础设施建设项目，在土地挂牌出让价格分别以 2021 年 GDP 增速 (6%) 的 100%、90%、80% 比例增长时，连同项目收益，本息覆盖倍数分别为 1.31、1.27 和 1.23。预期土地出让收入对应的政府性基金收入及项目运营收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 2 月发行成功，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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

本项目收入主要来源土地出让收益及向园区企业收取的场地出租收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目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 43,765.46 万元，融资本息合计为 33,363.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.31 倍。

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			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	24,000.00	9,363.00	33,363.00	43,765.46
覆盖倍数	1.31			

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. 收益达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对租赁费收取单价较为敏感，如果单价发生较大变化，将会对项目的收益带来一定风险。

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、维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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

肥城高新区园区基础设施建设项目，项目主管部门肥城高新产业园管委会，实施单位为肥城市高新资产经营有限公司，本次拟申请专项债券 0.3 亿元用于肥城高新区园区基础设施建设项目建设，年限为 10 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

该指标分值 10 分，评估得分 10 分。

（1）符合国家产业政策的要求

根据《产业结构调整指导目录》(2019 年本)中第一类“鼓励类”、

第二十二条“城市基础设施”、第4款“城市道路及智能交通体系建设”及第9款“城镇供排水管网工程、管网排查、检测及修复与改造工程、非开挖施工与修复技术，供水管网听漏检漏设备、相关技术开发和设备生产”之规定，本项目为肥城高新区园区基础设施建设项目，属于“城市道路建设及城镇供排水管网工程”的范畴，因此项目的建设符合《产业结构调整指导目录》(2019年本)，属于“鼓励类”建设项目。

(2) 项目的建设有利于推动城市经济发展

配套设施的完善程度关系到企业运营成本，直接影响产业区位选择，因此配套设施的建设配套情况对肥城市高新技术产业开发区健康发展具有重要意义，完善的基础配套设施能够有效引导产业布局。城市依据配套设施围绕产业发展的思路，加大对产业发展的扶持力度，切实解决产业发展较好的重点区域的基础设施配套问题，促进产业得到更好、更快的发展。因此本项目的实施有利于发挥城市的区位优势，以园区为重要载体，带动产业发展，产生良好的经济效益，从而促进城市的经济发展。

(3) 项目建设可以为入驻园区中小企业提供创业孵化场所，推动区域经济发展的需要

项目建设的新材料产业园主要吸纳初创期的科技企业，这些企业要推进产品创新、工艺创新和管理创新，实现从粗放经营向集约经营的转变，单靠自身力量往往难以胜任，还会增加成本和风险。面向产业集群建设公共服务平台，能为集群中的这些企业提供产品

研发、工业设计、管理咨询、资本运作、融资支持甚至会计、法律和信息服务，可以深化企业之间的分工协作关系，帮助企业扬长避短，降低产品生产和新产品开发的成本与风险，提高企业和社会资源的配置效率。

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 50 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高新区产业健康发展，实现工业园区的现代化，促进全市经济建设长足发展具有促进作用。

(4) 项目的建设是肥城市高新技术产业开发区建设的迫切需要

随着招商工作地进展，产业园内几条主干道和次干道已在紧锣密鼓地进行施工，肥城市高新技术产业开发区其他配套设施的建设工作也在如火如荼地进行。及时对肥城市高新技术产业开发区的配套设施进行统一规划，合理确定管道的管径、管材、走向，避免出现管线交叉、敷设凌乱的弊病。避免同种管道分期投资、不同种管道交叉建设导致重复挖土的现象，达到减少综合投资、便于管道维

护管理的双重目的。

综上所述，本项目配套设施的建设，是肥城市高新技术产业开发
区建设的良好开端，完善的配套设施条件，使其能够在低成本的外部投入的情况下，获得丰厚的利润收益，通过招商引资，加快肥城市高新技术产业开发
区建设快速发展，促进肥城市经济的快速发展。因此，本项目建设是非常必要的。

评估认为，项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性
及财政投入相关性，项目实施具有必要性。

2、项目实施的公益性

该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

肥城高新区园区基础设施建设对于促进城区社会经济的健康发展，改善生态环境，完善城市基础设施，发挥城市整体功能具有重要意义。

本项目专项债务收入用于公益性资本支出，项目实施为肥城市社会公共利益服务，注重园区发展长期利益。评估认为，项目实施具有公益性。

3、项目实施的收益性

该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

本项目建成后产生的收益主要为土地出让净收益和厂房租赁费收入，收益明显且有保障。

评估认为，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

4、项目建设投资合规性

该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

2020 年 3 月，京延工程咨询有限公司编制了《肥城市高新资产经营有限公司肥城高新区园区基础设施建设项目可行性研究报告》；

2020 年 3 月 3 日，肥城市自然资源和规划局出具《关于肥城高新区园区基础设施建设项目用地情况的说明》，项目符合县城用地和规划；

2020 年 3 月 3 日，肥城市发改局下发《关于肥城高新区园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》肥发改行审字【2020】9 号文，对项目建设地点、规模和投资估算等进行批复；

2020 年 3 月 4 日，项目单位填报的《建设项目环境影响登记表》完成备案，备案号 2020370983000093；

评估认为，项目可研报告及可研批复已经落地，且主管部门已经出具规划及用地证明，项目投资合规。

5、项目成熟度

该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

本项目建设用地、建设规划、初设、环评等手续已办理完毕，且已开工建设。评估认为，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 10 分。

本项目总投资 50,000.00 万元，其中：工程费用 46,561.81 万元，工程建设其他费用 1,981.88 万元，预备费 1,456.31 万元。项目建设所需资金其中申请政府专项债券 24,000 万元(其中已发行

3,000 万元，本次发行 3,000 万元，后续计划 2022 年 6 月份发债 3000 万元,2023 年 2 月份发债 1.5 亿元)，建设单位自筹 26,000 万元。

评估认为，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。

本项目建成后，项目运营收入主要为土地出让净收益和厂房租赁费收入；项目运营成本主要为工资及福利费、维护修理费，通过对项目收入来源、运营成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。评估认为，项目收入、成本、收益预测较为合理。

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”。本项目拟发行地方政府专项债券 0.3 亿元，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。评估认为，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

该项指标 20 分，得分 20 分，得分率 100%。

(1)项目偿债计划可行性。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。

本项目计划通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以土地出让净收益和厂房租赁费

收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。
评估认为，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行。

(2) 项目偿债风险点。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。

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 10 分，得分率 100%。

(1) 绩效目标明确性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

肥城市高新资产经营有限公司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 5 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。评估认为，绩效目标设置合理。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

肥城高新区园区基础设施建设项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 43,765.46 万元，融资本息合计为 33,363 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.31 倍，符合专项债发行要求；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。项目建成后能提升当地基础设施建设水平，为社会经济发展创造更加优良的环境。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	10	18	10	20	10	98
得分率	100%	100%	100%	90%	100%	100%	100%	98%

