

2022 年山东省威海市南海新区
镁合金产业园建设项目
专项债券项目实施方案



威海南海投资开发有限公司

2021 年 10 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

威海南海新区镁合金产业园建设项目

（二）项目单位

威海南海投资开发有限公司成立于 2014 年 5 月 15 日，为国有独资有限责任公司，注册资本为 200,000.00 万元，由威海南海新区管理委员会 100% 出资。公司位于山东省威海市南海新区现代路北、畅海路东，蓝创大厦 12 楼 1216 室。

经营范围：以自有资金在法律法规允许范围内对外投资；投资项目管理；产业园区开发建设运营；基础设施建设开发；文化旅游项目开发；海水养殖；休闲渔业观光、垂钓；房屋、商铺租赁；物业管理服务；园林绿化工程、水利工程、市政工程、港口与海岸工程建设；海岸带修复、整治；管道设备安装；煤炭及制品销售；国内贸易代理。（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）

（三）项目规划审批

1.2019 年 3 月 31 日，威海市文登区国土资源局南海分局《关于威海南海新区镁合金产业园建设项目建设用地的预审意见》（南海国土用审字【2019】15 号）；

2.2020 年 3 月 3 日，威海南海经济开发区行政审批服务局《关于威海南海新区镁合金产业园建设项目可行性研究报告的批复》（威海南海审批投建审字【2020】8 号）；

3.2020 年 4 月 22 日,《建设项目环境影响登记表》(备案号:202037108100000349);

4.2020 年 3 月 3 日,威海南海新区规划建设与交通局《建设项目选址意见书》(选字第 37108120200002 号);

5.2021 年 3 月 23 日,威海南海新区住建交通与应急管理局《建设用地规划许可证--地字第 37108120210009 号》;

6.2021 年 4 月 23 日,威海南海经济开发区管理委员会《建筑工程施工许可证--371009202104230001》。

(四) 项目规模与主要建设内容

威海南海新区镁合金产业园建设项目主要包括产业园区基础设施建设(含道路工程、供水工程、供电工程、供热工程、排水工程、绿化工程、路灯工程)和配套工程(主要包括新建研发大楼、检测平台、厂房及附属设施)。

园区规划总用地面积为 468042 m²,建设用地 444964 m²。项目新建道路 5890m,铺设供水管网 2050m,铺设雨水管网 5800m,污水管网 2400m,架设供电线路 2600m,铺设供热管网 2300m,铺设供气管网 2400m;硬化道路面积 67920 m²,绿化面积 31142 m²,安装路灯 296 基。新建厂房及附属设施等 215000 m²。

(五) 项目建设期限

本项目建设期 2 年,预计工期为 2020 年 3 月至 2022 年 8 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) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (2) 《市政工程投资估算指标》；
- (3) 《市政工程投资估算编制办法》；
- (4) 《山东省建筑工程消耗量定额》；
- (5) 《山东省安装工程消耗量定额》；
- (6) 《山东省建筑工程消耗量定额威海市价目表》；
- (7) 《山东省安装工程消耗量定额威海市价目表》；
- (8) 威海市材料预算价格；
- (9) 同类工程造价情况；
- (10) 现行投资估算的有关规定。

2.估算总额

项目总投资 85,890.00 万元。其中：建筑工程费 48,680.00 万元，设备购置费 1,979.00 万元，工程建设其他费用 24,910.00 万元，基本预备费 10,321.00 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：

资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	85,890.00	100%	
一、资本金	35,890.00	41.79%	
自有资金	35,890.00		
二、债务资金	50,000.00	58.21%	
专项债券	50,000.00		
银行借款			

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厂房出租收入、厂房销售收入、广告收入。运营期各年收入预测如下：

运营收入估算表（单位：万元）

年度	出租收入	销售收入	广告收入	合计
2022 年	3,531.38		90	3,621.38
2023 年	4,943.93		180	5,123.93
2024 年	6,356.48		180	6,536.48
2025 年	7,062.75		180	7,242.75
2026 年	7,062.75		180	7,242.75
2027 年	7,415.89		189	7,604.89
2028 年	7,415.89		189	7,604.89
2029 年	7,415.89		189	7,604.89
2030 年	7,415.89		189	7,604.89
2031 年	7,415.89		189	7,604.89
2032 年	7,786.68		198.45	7,985.13
2033 年	7,786.68		198.45	7,985.13
2034 年	7,786.68		198.45	7,985.13
2035 年	7,786.68		198.45	7,985.13
2036 年	7,786.68		198.45	7,985.13

2037 年	8,176.01	47,300.00	208.37	55,684.38
合计	113,146.15	47,300.00	2,955.62	163,401.77

收入预测说明：

项目收入包括厂房出租收入、厂房销售收入、广告收入。

1、厂房出租收入

参考南海新区及文登区部分厂房出租价格情况确定本项目厂房出租价格，具体如下表：

项目	实例一	实例二	实例三
位置	南海新区现代路南	文登市米山路	文登东高铁站旁 50 米
用途	厂房	厂房	厂房
面积/m ²	1000	3000	3000
单价（元/m ² /天）	1.00	1.11	1.00

根据《威海南海新区镁合金产业园建设项目可行性研究报告》，结合本项目的地理位置、建设规模、建设质量，根据谨慎性原则，确定本项目厂房出租价格为 0.90 元/（m²·d），考虑物价因素每五年上涨 5%。

根据《威海南海新区镁合金产业园建设项目可行性研究报告》，项目建成后将 215000 m²厂房出租给企业使用，出租年限为 16 年。根据其他类似项目的企业入园情况分析，在前期招商和拟入园企业协调沟通良好的情况下，出租比例 2022 年按 50%估算，出租面积为 107500 m²；2023 年按 70%估算，出租面积为 150500 m²；2024 年按 90%进行估算，出租面积为 193500 m²；2025 年及以后按 100%估算，出租面积为 215000 m²。

2、厂房销售收入

根据《威海南海新区镁合金产业园建设项目可行性研究报告》，项目总投资为 85,890.00 万元，总建筑面积为 21.5 万平方米，综合造价为 3,995.00 元/平方米，至项目厂房租赁期 16 年满后，共计计提折旧摊销 41,977.00 万元，每平方米计提 1,953.00 元，每平方米综合成本余额为 2,042.00 元。本项目土地费用为 21,773.00 万元，土地增值率按 15.6% 计算，增值额为 3,397.00 万元，按建筑面积均摊为 158.00 元/平方米。考虑到已有的厂房出租收入以及厂房的已使用年限，也是为企业发展提供良好的条件，本项目在厂房出售时仅考虑综合成本余额和土地增值部分，按 2,200.00 元/m² 计算。

根据《威海南海新区镁合金产业园建设项目可行性研究报告》，项目厂房租赁期 16 年满后，项目单位将 215000 m² 的厂房销售给企业，销售收入为 47,300.00 万元。

3、广告收入

根据《威海南海新区镁合金产业园建设项目可行性研究报告》，本项目广告设在园区道路两侧采用大立柱形式设置广告，画面形式为全彩喷绘，无灯光照射，规格为 18m×6m，面积为 216 m²（两面）。

由于目前南海新区无相似的立柱广告位出租信息，参考威海南海新区附近高速路立柱广告位出租价格情况确定本项目广告位出租价格，具体如下表：

项目	实例一	实例二	实例三
位置	威青高速威海段大立柱	威青高速苕山段大立柱	威青高速文登南收费站进出口，309、荣成方向跨桥广告牌
价格（万元/年）	18.00	16.98	17.988

根据《威海南海新区镁合金产业园建设项目可行性研究报告》，本项目广告位出租价格按照威海南海新区附近三处高速路立柱广告位出租平均价格 18 万元/年估算，项目规划在整个区域内设立 30 个广告牌，2022 年设立 15 个，2023 年及以后设立 30 个，考虑到本项目的地理位置、车流量、人流量、入驻企业情况等，广告位出租率按 33.33%估算，正常年广告年收入按 180.00 万元计算，考虑物价因素每五年上涨 5%。

（二）项目运营成本预测

项目总成本包括外购燃料动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、相关税费、财务费用等。

年度运营支出预测如下：

运营支出估算表（单位：万元）

年度	外购燃料动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2022 年	236.00	48.00	30.00	15.00	329.00
2023 年	236.00	48.00	30.00	15.00	329.00
2024 年	236.00	48.00	30.00	15.00	329.00
2025 年	236.00	48.00	30.00	15.00	329.00
2026 年	236.00	48.00	30.00	15.00	329.00
2027 年	247.80	50.40	31.50	15.75	345.45
2028 年	247.80	50.40	31.50	15.75	345.45
2029 年	247.80	50.40	31.50	15.75	345.45
2030 年	247.80	50.40	31.50	15.75	345.45
2031 年	247.80	50.40	31.50	15.75	345.45
2032 年	260.19	52.92	33.08	16.54	362.73
2033 年	260.19	52.92	33.08	16.54	362.73
2034 年	260.19	52.92	33.08	16.54	362.73
2035 年	260.19	52.92	33.08	16.54	362.73
2036 年	260.19	52.92	33.08	16.54	362.73
2037 年	273.20	55.57	34.73	17.37	380.87
合计	3,993.15	812.17	507.63	253.82	5,566.77

成本预测说明：

1.项目营业成本

(1) 外购燃料动力费

根据《威海南海新区镁合金产业园建设项目可行性研究报告》，项目建成后，外购燃料动力主要是水、电。

项目运营期用水主要用于绿化，年用水量估算为 47 万 m³，用水价格按 4.70 元/m³计算，年用水费用按 221.00 万元计算。

项目运营期用电主要是路灯照明，年用电量估算为 21 万 kWh，用电价格按 0.72 元/kWh 计算，年用电费用按 15.00 万元计算，考虑物价因素每五年上涨 5%。

(2) 工资及福利费

根据《威海南海新区镁合金产业园建设项目可行性研究报告》，项目建成后，需要增加劳动定员 12 人，每个人年工资及福利按 4 万元估算，考虑物价因素每五年上涨 5%。

(3) 修理费

根据《威海南海新区镁合金产业园建设项目可行性研究报告》，修理费主要是道路及路灯的维修，年估算为 30.00 万元，考虑物价因素每五年上涨 5%。

(4) 其他费用

根据《威海南海新区镁合金产业园建设项目可行性研究报告》，其他费用年估算为 15.00 万元，用于不可预见的费用，考虑物价因素每五年上涨 5%。

2.相关税费

增值税：厂房出租收入、厂房销售收入按收入的 9%缴纳增值税；广告收入按收入的 6%缴纳增值税。税金及附加：按增值税的 7%缴纳城市维护建设税，按 3%缴纳教育费附加，按 2%缴纳地方教育费附加。企业所得税按 25%计算。

3.财务费用测算

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 50,000.00 万元。

（1）存量债券利息

2020 年将 2020 年 5 月份发行的 2020 年山东省（威海市文登区南海新区化工园区基础设施建设项目）交通能源及市政产业园基础设施专项债券（一期）5,000.00 万元调整至本项目，发行期限 15 年，年利率 3.43%。2021 年下半年发行 2,900.00 万元，发行期限 15 年，年利率 3.44%。专项债券按每半年付息一次，到期一次偿还本金。

（2）本期债券费用

本期拟发行 2,000.00 万元，债券利率暂按 4.20%考虑，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

（3）后续债券费用

后续拟发行 40,100.00 万元，债券利率暂按 4.20%考虑，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

本项目还本付息预测如下：

专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2020 年		5,000.00		5,000.00	85.75	85.75
2021 年	5,000.00	2,900.00		7,900.00	171.50	171.50
2022 年	7,900.00	42,100.00		50,000.00	313.26	313.26
2023 年	50,000.00			50,000.00	2,039.46	2,039.46
2024 年	50,000.00			50,000.00	2,039.46	2,039.46
2025 年	50,000.00			50,000.00	2,039.46	2,039.46
2026 年	50,000.00			50,000.00	2,039.46	2,039.46
2027 年	50,000.00			50,000.00	2,039.46	2,039.46
2028 年	50,000.00			50,000.00	2,039.46	2,039.46
2029 年	50,000.00			50,000.00	2,039.46	2,039.46
2030 年	50,000.00			50,000.00	2,039.46	2,039.46
2031 年	50,000.00			50,000.00	2,039.46	2,039.46
2032 年	50,000.00			50,000.00	2,039.46	2,039.46
2033 年	50,000.00			50,000.00	2,039.46	2,039.46
2034 年	50,000.00			50,000.00	2,039.46	2,039.46
2035 年	50,000.00		5,000.00	45,000.00	1,953.71	6,953.71
2036 年	45,000.00		2,900.00	42,100.00	1,867.96	4,767.96
2037 年	42,100.00		42,100.00	0.00	1,726.20	43,826.20
合计		50,000.00	50,000.00		30,591.90	80,591.90

（三）项目运营损益表

项目运营损益表（单位：万元）

项 目	建设期			运营期					
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
项目收入			3,621.38	5,123.93	6,536.48	7,242.75	7,242.75	7,604.89	7,604.89
出租收入			3,531.38	4,943.93	6,356.48	7,062.75	7,062.75	7,415.89	7,415.89
销售收入									
广告收入			90.00	180.00	180.00	180.00	180.00	189.00	189.00
项目成本			661.28	797.61	928.24	1,044.43	1,280.27	1,564.92	1,564.92
外购燃料动力费			236.00	236.00	236.00	236.00	236.00	247.80	24.80
工资及福利费			48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	50.40	50.40
修理费			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50
其他费用			15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.75	15.75
相关税费			332.28	468.61	599.24	715.43	951.27	1,219.47	1,219.47
项目收益			2,960.10	4,326.32	5,608.24	6,198.32	5,962.48	6,039.97	6,039.97

(续)

项目	运营期								
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
项目收入	7,604.89	7,604.89	7,604.89	7,985.13	7,985.13	7,985.13	7,985.13	7,985.13	55,684.38
出租收入	7,415.89	7,415.89	7,415.89	7,786.68	7,786.68	7,786.68	7,786.68	7,786.68	8,176.01
销售收入									47,300.00
广告收入	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45	198.45	198.45	208.37
项目成本	1,564.92	1,564.92	1,564.92	1,699.10	1,699.10	1,699.10	1,720.54	1,741.98	17,056.94
外购燃料动力费	247.80	247.80	247.80	260.10	260.19	260.19	260.19	260.19	273.20
工资及福利费	50.40	50.40	50.40	52.92	52.92	52.92	52.92	52.92	55.57
修理费	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	33.08	33.08	34.73
其他费用	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	16.54	16.54	17.37
相关税费	1,219.47	1,219.47	1,219.47	1,336.37	1,336.37	1,336.37	1,357.81	1,379.25	16,676.07
项目收益	6,039.97	6,039.97	6,039.97	6,286.03	6,286.03	6,286.03	6,264.59	6,243.15	38,627.44

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目	建设期			运营期					
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金流量			2,960.10	4,326.32	5,608.24	6,198.32	5,962.48	6,039.97	6,039.97
1、经营活动收到的现金			3,621.38	5,123.93	6,536.48	7,242.75	7,242.75	7,604.89	7,604.89
2、经营活动支付的现金			661.28	797.61	928.24	1,044.43	1,280.27	1,564.92	1,564.92
二、投资活动产生的现金流量	-40,804.25	-2,728.50	-32,036.25						
1、投资活动收到的现金									
2、投资活动支付的现金	40,804.25	2,728.50	32,036.25						
三、筹资活动产生的现金流量	40,804.25	2,728.50	41,786.74	-2,039.46	-2,039.46	-2,039.46	-2,039.46	-2,039.46	-2,039.46
1、项目资本金	35,890.00								
2、本期债券筹资			2,000.00						
3、前期债券筹资	5,000.00	2,900.00							
4、后续债券筹资			40,100.00						
5、支付本期债券利息			42.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
6、偿还本期债券本金									
7、支付前期债券利息	85.75	171.50	271.26	271.26	271.26	271.26	271.26	271.26	271.26
8、偿还前期债券本金									
9、支付后续债券利息				1,684.20	1,684.20	1,684.20	1,684.20	1,684.20	1,684.20
10、偿还后续债券本金									
合计	0.00-	0.00	12,710.59	2,286.86	3,568.78	4,158.86	3,923.02	4,000.51	4,000.51

(续)

金额单位：人民币万元

项目	运营期										合计
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年		
一、经营活动产生的现金流量	6,039.97	6,039.97	6,039.97	6,286.03	6,286.03	6,286.03	6,264.59	6,243.15	38,627.44	125,248.58	
1、经营活动收到的现金	7,604.89	7,604.89	7,604.89	7,985.13	7,985.13	7,985.13	7,985.13	7,985.13	55,684.38	163,401.77	
2、经营活动支付的现金	1,564.92	1,564.92	1,564.92	1,699.10	1,699.10	1,699.10	1,720.54	1,741.98	17,056.94	38,153.19	
二、投资活动产生的现金流量										-75,569.00	
1、投资活动收到的现金											
2、投资活动支付的现金										75,569.00	
三、筹资活动产生的现金流量	-2,039.46	-2,039.46	-2,039.46	-2,039.46	-2,039.46	-2,039.46	-6,953.71	-4,767.96	-43,826.20	5,298.10	
1、项目资本金										35,890.00	
2、本期债券筹资										2,000.00	
3、前期债券筹资										7,900.00	
4、后续债券筹资										40,100.00	
5、支付本期债券利息	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	42.00	1,260.00	
6、偿还本期债券本金									2,000.00	2,000.00	
7、支付前期债券利息	271.26	271.26	271.26	271.26	271.26	271.26	185.51	99.76		4,068.90	
8、偿还前期债券本金							5,000.00	2,900.00		7,900.00	
9、支付后续债券利息	1,684.20	1,684.20	1,684.20	1,684.20	1,684.20	1,684.20	1,684.20	1,684.20	1,684.20	25,263.00	
10、偿还后续债券本金									40,100.00	40,100.00	
合计	4,000.51	4,000.51	4,000.51	4,246.57	4,246.57	4,246.57	-689.12	1,475.19	-5,198.76	54,977.68	

（五）其他需要说明的事项

1.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

本项目收入主要是厂房出租收入、厂房销售收入、广告收入和物业管理收入。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 125,248.58 万元,融资本息合计为 80,591.90 万元,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.55 倍。

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	50,000.00	30,591.90	80,591.90	
融资合计	50,000.00	30,591.90	80,591.90	125,248.58
覆盖倍数	1.55			

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.项目勘测的详细程度、设计方案的合理、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和也会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2.风险控制措施

（1）前期勘测细致，深化各阶段设计方案，减少设计变更，避免因设计变更造成工期拖延或工程报废。

（2）选择施工技术水平与管理水平较高，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程质量和进度。

（3）规范施工队伍的选择程序，严格合同条款，规范签订合同。

（二）与项目收益相关的风险

1.利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的实际投资收益产生相应不确定性。

2.流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行

人无法保证专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3.运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4.偿付风险

根据“财预【2016】155号文”第三条，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。债券偿付资金主要来源为厂房出租收入、厂房销售收入、广告收入、物业管理收入等，偿债较有保障。但出租、销售、广告、物业管理等收入的实现易受项目实施进度、出租率等多种因素影响，存在一定的不确定性，也可能存在总投资核算不准确，租金价格、物业费、广告费等价格调整，项目运营成本变动等情况，存在实际投资额变动、收入减少、成本增加、项目无法按期投入运营等方面的风险，进而影响项目收益以及债券的还本付息，将有可能给债券偿付带来一定风险。

5.税负风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税【2013】5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有专项债券投资收益发生相应波动。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

威海南海新区镁合金产业园建设项目，项目主管部门为威海南海投资开发有限公司，实施单位为威海南海投资开发有限公司，本次拟申请专项债券 2,000.00 万元用于威海南海新区镁合金产业园建设项目建设，年限为 15 年。

（二）评估内容

1.项目实施的必要性

（1）项目的建设符合国家产业发展规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中关于“加强城市基础设施建设”方面提出：“构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系”。

《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101 号）提出指出，近年来，我国固定资产投资结构不断优化，为增强经济发展后劲、补齐基础设施短板、带动就业和改善民生提供了有力支撑。但今年以来整体投资增速放缓，特别是基础设施投资增速回落较多，一些领域和项目存在较大投资缺口，亟需聚焦基础设施领域突出短板，保持有效投资力度，促进内需扩大和结构调整，提升中长期供给能力，形成供需互促共进的良性循环，确保经济运行在合理区间。因此，要着力补齐铁路、公路、水运、机场、水利、能源、农业农村、生态环保、公共服务、城乡基础设施、棚户区改造等领域短板，加强沟通协调，强化督促调度，加快规划选址、用地、用海、环评、水土保持等方面前期工作，加大征地拆迁、市政配套、水电接入、资金落实等推进力度，推动项

目尽早开工建设。

《威海南海新区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》加大基础设施建设力度，增强发展支撑能力。按照适度超前、优化布局、完善功能的原则，统筹推进交通、能源、水利、市政等基础设施建设，全面增强基础设施支撑保障能力。

工业和信息化部发布的《新材料产业“十三五”发展规划》中提到，新型轻合金材料，以轻质、高强、大规格、耐高温、耐腐蚀、耐疲劳为发展方向，发展高性能铝合金、镁合金和钛合金，重点满足大飞机、高速铁路等交通运输装备需求。积极开发高性能铝合金品种及大型铝合金材料加工工艺及装备，加快镁合金制备及深加工技术开发，开展镁合金在汽车零部件、轨道列车等领域的应用示范。

项目的建设符合产业发展规划。

（2）项目的建设符合国家产业政策

本项目为南海新区市政基础设施工程，项目的建设符合国家发改委发布的《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中第一类“鼓励类”第二十二项“城市基础设施”第 9 条“城镇供排水工程、管网检查、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，属于国家鼓励发展的项目，其建设符合国家产业政策要求。

山东省政府发布的《山东省新材料产业发展专项规划（2018-2022）》关于发展方向和重点提到，高端装备用高性能镁合金属于山东省重点发展方向。

（3）项目的建设是南海新区发展的需要

南海新区是威海市着力打造的重点区域，以后将成为威海的副

中心城市。早在 2012 年，威海市就提出举全市之力加快南海新区建设，南海新区要提高产业承载能力，引进发展高端项目，培育优势特色产业，打造成为未来发展的重要增长点。威海市政府在《威海市城市化发展纲要》中提出“南海新区要加强与威海主城区联动，建设现代化、国际化、生态化副中心城市”，明确威海市主城区与威海南海新区相向发展，打通威海南北先进制造业轴向带，并且实现点式带动、环海发展的目标要求。2017 年 3 月威海市第十五次党代会指出“加快突破南海新区，强化石岛管理区、乳山滨海新区的产业、基础设施、公共服务和生态支撑，加快管理体制创新，向特色中小城市发展，打造南部城市隆起带”。2018 年 2 月，威海市委、市政府印发《关于进一步支持南海新区创新发展的意见》，提出推动南海新区快速实现大突破、大提升、大发展，打造全省开发区体制机制改革创新示范区，确保争创国家级开发区（高新区）。

这一系列政策措施的出台，对南海新区来说既是压力，也是发展的动力，是发展的目标，对南海新区的市政配套基础设施提出了更高的要求。

（4）项目的建设是产业发展的需要

近几年，南海新区以培育起高端装备制造、新能源与节能环保、新一代信息技术、海洋生物医药和高端精细化工五大产业集群为目标，先后引进了 300 亿元宝能、100 亿元中石油项目、100 亿元开沃新能源汽车项目、100 亿元电子信息产业园等一批百亿项目，有 100 多个过亿元的蓝色产业项目落地，蓝色经济新动能聚集区逐步形成。

本项目的建设，聚焦镁合金产业的发展，将形成集镁合金板产品加工、设计、产品研发等多元一体化的运作模式，有效提升山东

省镁合金产品的竞争力，增加单位产品的附加值，满足高铁、汽车、电子、航空航天等领域对高端镁合金产品的需求，填补中国市场的空白，建立具有自主知识产权的民族品牌。

项目的建设，在基础设施方面，可完善南海新区的配套设施建设，提高区域基础设施配套水平，改善投资环境。在产业发展方面，将有效拉动山东新材料产业的装备水平，形成对当地制造业的带动效应，促进劳动力就业，对拉动当地经济发展具有重要意义。

总之，本工程项目的实施，将会产生较大的社会效益、生态效益和经济效益。因此，本项目的建设是十分必要的。

项目符合国家、省、市相关政策，具有现实需求和不可替代性，有明确的服务对象和受益对象，属于公共财政支持范围。

2.项目实施的公益性

随着产业园区基础设施的日趋完善，承载能力不断增强，逐渐具备了跨越发展的条件，随着南海新区对外开放力度的不断加大，政策的不断优化和环境的不断改善，园区“筑巢引凤”，会吸引更多企业前来投资，增加财政收入，从而带动整个南海新区经济的发展。

企业投资运营后将直接增加就业机会，项目前期工作和建设期也在短时间内带来较多就业机会。通过项目的建设，改善园区基础设施条件和园区投资环境，从而吸引更多的企业进驻投资发展，带动园区及周边经济的发展，从而增加大量的就业机会减轻就业压力，对保持社会稳定、营造良好的社会环境、促进社会经济发展有着重要的作用。

项目实施能为社会公共利益服务，注重社会、区域发展长期利益。

3.项目实施的收益性

项目建成后，以收取厂房出租、厂房销售、广告、物业管理费为项目的主要收入，参照威海市区及周边地区的厂房出租、厂房销售、广告、物业管理费用作为本项目的收费依据，项目具有明确的收益渠道。

4.项目投资建设合规性

2020年3月3日，威海南海经济开发区行政审批服务局《关于威海南海新区镁合金产业园建设项目可行性研究报告的批复》（威南海审批投建审字【2020】8号）：为适应南海经济发展需要，完善南海基础设施建设，同意威海南海新区镁合金产业园建设项目可行性研究报告内容。

项目已委托威海市威咨建设项目管理有限公司编制《威海南海新区镁合金产业园建设项目可行性研究报告》。

项目立项批复及可行性研究报告均已完成，建设合规。

5.项目成熟度

建设工程用地建设条件意见书、建设项目环境影响登记表、建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、施工许可证等相关前期手续均已办理，项目已基本成熟。

6.项目资金来源和到位可行性

项目总投资 85,890.00 万元，其中：项目资本金 35,890.00 万元，由项目单位自筹；发行地方政府债券资金 50,000.00 万元，项目资金来源渠道、性质、额度比较明确，尚未制定详细、具体的筹资方案以及资金筹集的相关保障制度，难以保障项目资金能否按时到位。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

项目以国家发改委和建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》为依据，结合项目实际情况，遵循现行的法规、政策、制度以及行业标准，并考虑了利息费用、税金等因素的影响，得出了项目收入、成本和收益。项目收入、成本及收益预测依据充分，考虑较为全面，预测结果基本合理。

8.债券资金需求合理性

本项目债券资金需求 50,000.00 万元，符合《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》等制度对项目资本金比例的规定，且项目产生的收益能满足债券还本付息的要求，债券资金预计较为合理。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

债券发行后，将根据债券发行的相关要求，做好还本付息的工作，每半年付一次利息，到期一次还本。偿付资金主要来源为厂房出租收入、厂房销售收入、广告收入、物业管理收入等，偿债较有保障。但未形成明确的偿债计划，需进一步完善。

项目收入的实现易受项目实施进度、出租率等多种因素影响，存在一定的不确定性，也可能存在总投资核算不准确，租金价格、物业费、广告费等价格调整，项目运营成本变动等情况，存在实际投资额变动、收入减少、成本增加、项目无法按期投入运营等方面的风险，进而影响项目收益以及债券的还本付息，将有可能给债券偿付带来一定风险。能够意识到偿债的风险点，但缺少相应的风险应对措施。

10.绩效目标合理性

威海南海新区镁合金产业园建设项目，绩效目标设置如下：

长期目标：按国家相关标准，作好项目成本控制，完成项目主要建设内容，提高区域基础设施配套水平，改善投资环境，促进劳动力就业，提升城市品位，促进社会经济健康发展，为南海新区的可持续发展提供了基础条件。

年度目标：按国家相关标准，作好项目成本控制，完成项目年度主要建设内容。

长期目标和年度目标从数量指标、质量指标、时效指标、成本指标、社会效益、经济效益、可持续性影响、服务对象满意度等多角度设置了更为明确的指标、指标值，该项目绩效目标明确，与项目相关政策目标一致，受益群体定位准确，绩效目标与预计解决的问题相匹配，具有一定的前瞻性，绩效指标细化、量化相对合理，利于考核。

（三）评估结论

威海南海新区镁合金产业园建设项目收益 12.52 亿元，项目债券本息合计 8.06 亿元，本息覆盖倍数为 1.55，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。项目建成后能提高区域基础设施配套水平，改善投资环境，促进劳动力就业，提升城市品位，促进社会经济健康发展。但该项目在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。