

2022 年山东省济宁市金乡县王丕街道
康桥产业园基础设施建设项目
实施方案

金乡县王丕街道办事处

2022 年 6 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

金乡县王丕街道康桥产业园基础设施建设项目

（二）项目单位

金乡县王丕街道办事处

（三）项目规划审批

1. 《关于金乡县王丕街道康桥产业园基础设施建设项目项目建议书的批复》（金行审批复〔2021〕59号）。

2. 《关于金乡县王丕街道康桥产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（金行审批复〔2021〕60号）。

3. 金乡县自然资源和规划局出具的《关于金乡县王丕街道康桥产业园基础设施建设项目的说明》。

（四）项目规模与主要内容

本项目主要对园区内基础设施进行规划建设，主要包括修建园区及周边道路 36,399.00 米，铺设污水管道 11,810.00 米、雨水管道 18,225.00 米、燃气管道 6,090.00 米、给水管道 8,400.00 米、高温热水管 5,520.00 米，建设电力沟 2,400.00 米，架设供配电线 12,553.00 米，配套建设园区停车场、充电桩、公共厕所、垃圾收集装置，并对园区内绿化进行改造升级。

（五）项目建设期限

项目建设期共 60 个月，具体时间为 2022 年 3 月至 2027 年 2 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）山东省建筑工程消耗量定额及基础价格；
- （3）建设单位提供的有关基础数据资料；
- （4）有关行业规范、规定、标准；
- （5）国家现行有关投资估算的规定；
- （6）当地同类建筑工程预算或结算资料。

2. 估算总额

本项目总投资估算为 106,000.00 万元，其中：建筑工程费 82,087.90 万元，工程其他费用 7,294.17 万元，基本预备费 7,150.57 万元，建设期利息及铺底流动资金 9,467.36 万元。专项债券募集资金不得用于绿化工程的支出。

（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	106,000.00	100%	
一、资本金	56,000.00	52.83%	
自有资金	56,000.00		
二、债务资金	50,000.00	47.17%	
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园区公用设施使用、停车位出租、充电桩使用以及广告位出租收入。运营期第一年按正常年的 80%估算。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	公用设施使用费收入	充电桩收入	停车位出租收入	广告位出租收入	合计
2027 年	6,612.00	793.80	1,762.56	440.00	9,608.36
2028 年	8,265.00	992.25	2,203.20	550.00	12,010.45
2029 年	8,265.00	992.25	2,203.20	550.00	12,010.45
2030 年	8,265.00	992.25	2,203.20	550.00	12,010.45
2031 年	8,265.00	992.25	2,203.20	550.00	12,010.45
2032 年	8,678.25	1,041.86	2,313.36	577.50	12,610.97
2033 年	8,678.25	1,041.86	2,313.36	577.50	12,610.97
2034 年	8,678.25	1,041.86	2,313.36	577.50	12,610.97
2035 年	8,678.25	1,041.86	2,313.36	577.50	12,610.97
2036 年	8,678.25	1,041.86	2,313.36	577.50	12,610.97
2037 年	9,112.16	1,093.96	2,429.03	606.38	13,241.53
2038 年	9,112.16	1,093.96	2,429.03	606.38	13,241.53
2039 年	9,112.16	1,093.96	2,429.03	606.38	13,241.53

年度	公用设施使用费收入	充电桩收入	停车位出租收入	广告位出租收入	合计
2040 年	9,112.16	1,093.96	2,429.03	606.38	13,241.53
2041 年	9,112.16	1,093.96	2,429.03	606.38	13,241.53
2042 年	9,567.77	1,148.65	2,550.48	636.69	13,903.59
合计	138,191.82	16,590.55	36,837.79	9,196.09	200,816.25

收入预测方法说明：

1. 园区公用设施使用收入：本项目可利用土地面积 **2,900.00** 亩，项目建成的公共基础设施供园区内入驻企业有偿使用。费用收取按照 **2.85** 万元/亩·年，正常年收入 **8,265.00** 万元，后续收费单价每五年按照 **5%** 上涨计取。

2. 停车位出租：本产业园建设收费停车位 **1700** 个，当地现行收费标准为单个车位 **3.00** 元/h，按照日有效停放时间 **12h**，年有效工作日 **360** 天计算，正常年停车位出租收入 **2,203.20** 万元。后续每五年综合上涨 **5%**。

3. 充电桩使用：本产业园设置充电桩 **350** 个，电动汽车充电桩的普遍功率为 **15kW** 左右，项目充电桩装机功率为 **5250kW**，年工作 **4320h**，需要系数 **0.5**，平均负荷系数 **0.7**，年用电量 **661.50** 万 kWh；根据济宁市物价局出台的《关于明确电动汽车充电服务费有关事项的通知》（济价格字【**2015**】**64** 号）文件规定，充电服务费暂按 **0.65** 元/kWh，电费 **0.88** 元/kWh 收取。正常年收入 **992.25** 万元，后续每五年按照 **5%** 上涨计取。

4. 广告位出租：本产业园设置广告位 **100** 个，单价按照 **5.50** 万元/年计，正常年广告位出租收入 **550.00** 万元，后续每五年按照 **5%**

上涨计取。

（二）运营成本预测

本项目成本和费用包括外购原辅材料、外购燃料及动力费、工资及福利费、折旧费、修理费、其他费用。运营期第一年按正常年的 80%估算。运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	外购原材料费	燃料动力费	工资福利费	修理费	其他费用	合计
2027 年	112.00	511.64	57.60	339.14	41.31	949.70
2028 年	140.00	639.55	72.00	423.93	51.64	1,327.12
2029 年	140.00	639.55	72.00	423.93	51.64	1,327.12
2030 年	140.00	639.55	72.00	423.93	51.64	1,327.12
2031 年	140.00	639.55	72.00	423.93	51.64	1,327.12
2032 年	147.00	671.53	75.60	423.93	54.22	1,372.28
2033 年	147.00	671.53	75.60	423.93	54.22	1,372.28
2034 年	147.00	671.53	75.60	423.93	54.22	1,372.28
2035 年	147.00	671.53	75.60	423.93	54.22	1,372.28
2036 年	147.00	671.53	75.60	423.93	54.22	1,372.28
2037 年	154.35	705.10	79.38	423.93	56.94	1,419.70
2038 年	154.35	705.10	79.38	423.93	56.94	1,419.70
2039 年	154.35	705.10	79.38	423.93	56.94	1,419.70
2040 年	154.35	705.10	79.38	423.93	56.94	1,419.70
2041 年	154.35	705.10	79.38	423.93	56.94	1,419.70
2042 年	162.07	740.36	83.35	423.93	59.78	1,469.49
合计	2,340.82	10,693.35	1,203.85	6,698.09	863.45	21,799.57

成本预测方法说明：

1. 外购原辅材料：外购原辅材料包括园区管理运营耗材按照 125.00 万元/年、办公耗材 15.00 万元/年，后续每五年相应单价按照上涨 5%计。

2. 外购燃料及动力费：本项目新鲜水按 3.80 元/吨，年消耗 4.71 万吨；外购电按 0.85 元/千瓦时，年消耗 731.34 万千瓦时计取。正常年外购燃料动力费用 639.55 万元，后续每五年按照综合上涨 5% 计算。

3. 工资及福利费：本项目管理人员岗位设置 5 人，工资及福利费按 6.00 万元/人·年；服务人员岗位设置 10 人，工资及福利费按 4.20 万元/人·年计。正常年工资及福利费 72.00 万元，后续每五年职工工资及福利费上涨 5% 计。

4. 折旧费：固定资产折旧费采用平均年限法，房屋建筑物折旧年限为 20 年、净残值率为 5%，年折旧费 4,909.00 万元；设备折旧年限为 20 年、净残值率为 5%，年折旧费 125.18 万元，年固定资产折旧总额 5,034.18 万元。

5. 修理费：按固定资产原值的 0.4% 计，正常年维护修理费 423.93 万元。

6. 其他费用：其他费用包含其他管理费及其他营业费用，其他管理费用按人员工资的 5% 估算，其他营业费按照年营业收入的 0.4% 计。

7. 税费：本项目的税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加、企业所得税等，其中增值税率为 6%、9%，城市维护建设税率为 5%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，企业所得税率为 25%。

（三）利息支出

根据本项目资金筹措计划，本项目计划发行债券 50,000.00 万元，2022 年 2 月份已发行 2,300.00 万元，本期发行 2,700.00 万元，后续 2022 年下半年拟发行 45,000.00 万元，已发行的债券按照实际发行利率计算，未发行的债券参照近期发行的二十年期地方政府专

项债券发债利率，按 4.20% 进行计算，期限 20 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：

表 4：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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息	当期还本付息合计
2022 年		50,000.00		50,000.00	96.15	96.15
2023 年	50,000.00			50,000.00	2,082.29	2,082.29
2024 年	50,000.00			50,000.00	2,082.29	2,082.29
2025 年	50,000.00			50,000.00	2,082.29	2,082.29
2026 年	50,000.00			50,000.00	2,082.29	2,082.29
2027 年	50,000.00			50,000.00	2,082.29	2,082.29
2028 年	50,000.00			50,000.00	2,082.29	2,082.29
2029 年	50,000.00			50,000.00	2,082.29	2,082.29
2030 年	50,000.00			50,000.00	2,082.29	2,082.29
2031 年	50,000.00			50,000.00	2,082.29	2,082.29
2032 年	50,000.00			50,000.00	2,082.29	2,082.29
2033 年	50,000.00			50,000.00	2,082.29	2,082.29
2034 年	50,000.00			50,000.00	2,082.29	2,082.29
2035 年	50,000.00			50,000.00	2,082.29	2,082.29
2036 年	50,000.00			50,000.00	2,082.29	2,082.29
2037 年	50,000.00			50,000.00	2,082.29	2,082.29
2038 年	50,000.00			50,000.00	2,082.29	2,082.29
2039 年	50,000.00			50,000.00	2,082.29	2,082.29
2040 年	50,000.00			50,000.00	2,082.29	2,082.29
2041 年	50,000.00			50,000.00	2,082.29	2,082.29
2042 年	50,000.00		50,000.00		1,986.15	51,986.15
合计		50,000.00	50,000.00		41,645.80	91,645.80

（四）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

(五) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、收入/成本/税金								
营业收入	9,608.36	12,010.45	12,010.45	12,010.45	12,010.45	12,610.97	12,610.97	12,610.97
营业成本	1,061.70	1,327.12	1,327.12	1,327.12	1,327.12	1,372.28	1,372.28	1,372.28
税金及附加	897.61	1,122.01	1,122.01	1,122.01	1,122.01	1,178.11	1,178.11	1,178.11
息税折旧及摊销前利润	7,649.06	9,561.32	9,561.32	9,561.32	9,561.32	10,060.58	10,060.58	10,060.58
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	4,027.34	5,034.18	5,034.18	5,034.18	5,034.18	5,034.18	5,034.18	5,034.18
息税前利润	3,621.71	4,527.14	4,527.14	4,527.14	4,527.14	5,026.40	5,026.40	5,026.40
三、财务费用								
利息支出	2,082.29	2,082.29	2,082.29	2,082.29	2,082.29	2,082.29	2,082.29	2,082.29
总财务费用								
税前利润	1,539.42	2,444.85	2,444.85	2,444.85	2,444.85	2,944.11	2,944.11	2,944.11
四、所得税								
所得税费用	384.86	611.21	611.21	611.21	611.21	736.03	736.03	736.03
五、净利润	1,154.56	1,833.64	1,833.64	1,833.64	1,833.64	2,208.08	2,208.08	2,208.08

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/税金								
营业收入	12,610.97	12,610.97	13,241.53	13,241.53	13,241.53	13,241.53	13,241.53	13,903.59
营业成本	1,372.28	1,372.28	1,419.70	1,419.70	1,419.70	1,419.70	1,419.70	1,469.49
税金及附加	1,178.11	1,178.11	1,237.02	1,237.02	1,237.02	1,237.02	1,237.02	1,298.86
息税折旧及摊销前利润	10,060.58	10,060.58	10,584.81	10,584.81	10,584.81	10,584.81	10,584.81	11,135.24
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	5,034.18	5,034.18	5,034.18	5,034.18	5,034.18	5,034.18	5,034.18	5,034.18
息税前利润	5,026.40	5,026.40	5,550.63	5,550.63	5,550.63	5,550.63	5,550.63	6,101.06
三、财务费用								
利息支出	2,082.29	2,082.29	2,082.29	2,082.29	2,082.29	2,082.29	2,082.29	1,986.15
总财务费用								
税前利润	2,944.11	2,944.11	3,468.34	3,468.34	3,468.34	3,468.34	3,468.34	4,114.92
四、所得税								
所得税费用	736.03	736.03	867.09	867.09	867.09	867.09	867.09	1,028.73
五、净利润	2,208.08	2,208.08	2,601.25	2,601.25	2,601.25	2,601.25	2,601.25	3,086.19

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	200,816.25						9,608.36	12,010.45	12,010.45	12,010.45	12,010.45
经营活动支出	21,799.57						1,061.70	1,327.12	1,327.12	1,327.12	1,327.12
支付的各项税费	30,634.19						1,282.47	1,733.22	1,733.22	1,733.22	1,733.22
经营活动产生的现金净额	148,382.50						7,264.20	8,950.11	8,950.11	8,950.11	8,950.11
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	106,000.00	66,000.00	9,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	1,000.00				
流动资金支出											
投资活动产生的现金净额	-106,000.00	-66,000.00	-9,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-1,000.00				
三、融资活动产生的现金											
资本金	56,000.00	16,000.00	9,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	1,000.00				
专项债券	50,000.00	50,000.00									
银行借款											
偿还债券本金	50,000.00										
偿还银行借款本金											
支付债券利息	33,220.50						2,082.29	2,082.29	2,082.29	2,082.29	2,082.29
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	22,779.51	66,000.00	9,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-1,082.29	-2,082.29	-2,082.29	-2,082.29	-2,082.29
四、期末现金	65,162.00						5,181.91	6,867.82	6,867.82	6,867.82	6,867.82
五、累计盈余							5,181.91	12,049.73	18,917.55	25,785.37	32,653.19

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	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	12,610.97	12,610.97	12,610.97	12,610.97	12,610.97	13,241.53	13,241.53	13,241.53	13,241.53	13,241.53	13,903.59
经营活动支出	1,372.28	1,372.28	1,372.28	1,372.28	1,372.28	1,419.70	1,419.70	1,419.70	1,419.70	1,419.70	1,469.49
支付的各项税费	1,914.14	1,914.14	1,914.14	1,914.14	1,914.14	2,104.11	2,104.11	2,104.11	2,104.11	2,104.11	2,327.59
经营活动产生的现金净额	9,324.55	9,324.55	9,324.55	9,324.55	9,324.55	9,717.72	9,717.72	9,717.72	9,717.72	9,717.72	10,106.51
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
流动资金支出											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
资本金											
专项债券											
银行借款											
偿还债券本金											50,000.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	2,082.29	2,082.29	2,082.29	2,082.29	2,082.29	2,082.29	2,082.29	2,082.29	2,082.29	2,082.29	1,986.15
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-2,082.29	-2,082.29	-2,082.29	-2,082.29	-2,082.29	-2,082.29	-2,082.29	-2,082.29	-2,082.29	-2,082.29	-51,986.15
四、期末现金	7,242.26	7,242.26	7,242.26	7,242.26	7,242.26	7,635.43	7,635.43	7,635.43	7,635.43	7,635.43	-41,879.64
五、累计盈余	39,895.45	47,137.71	54,379.97	61,622.23	68,864.49	76,499.92	84,135.35	91,770.78	99,406.21	107,041.64	65,162.00

（五）其他需要说明的事项

1. 本项目计划发行债券 50,000.00 万元，2022 年 2 月份已发行 2,300.00 万元，本期发行 2,700.00 万元，后续 2022 年下半年拟发行 45,000.00 万元，已发行的债券按照实际发行利率计算，未发行的债券参照近期发行的二十年期地方政府专项债券发债利率，按 4.20% 进行计算，期限 20 年，每半年付息，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

本项目主要收入来源是园区公用设施使用、停车位出租、充电桩使用以及广告位出租收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 148,382.50 万元，融资本息合计为 91,645.80 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.62 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表-济宁市金乡县王丕街道康桥

产业园基础设施建设项目（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	50,000.00	41,645.80	91,645.80	
其他融资				
融资合计	50,000.00	41,645.80	91,645.80	148,382.50
覆盖倍数	1.62			

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. 政策性风险

国家产业政策及地方政府的政策对各行各业具有较大影响。目前我国已经进入第十四个五年规划发展阶段，经过改革开放以来四十余年的高速发展，我国经济发展进入新常态，从高速增长进入中高速增长，为保持经济平稳健康和高质量发展，国家通过适时出台财政、货币政策和调整产业政策等对产业结构优化调整，因此投资项目面临着一定的政策性风险。

本项目的政策性风险主要是指因济宁市、金乡县经济条件发生改变或者政府政策作出调整，导致项目原定目标难以实现或者无法实现。

2. 资金筹措风险

项目的资金风险主要来自于各方面的影响使得工程方案变动造成的工程量增加、工期延长以及人工、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高。

3. 技术风险

技术方面的风险主要指项目采用先进技术和新技术应用上的可靠性和适应性等存在的不确定性可能给项目带来的风险。

4. 工程风险

本项目的工程风险主要包括设计方案、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。

（二）与项目收益相关的风险

1. 价格达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，价格波动较大，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，特别是原材料费、燃料动力费、工资福利费、其他费用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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

金乡县王丕街道康桥产业园基础设施建设项目，项目主管部门为金乡县王丕街道办事处，实施单位为金乡县王丕街道办事处，拟申请专项债券 50,000.00 万元，用于金乡县王丕街道康桥产业园基础设施建设项目建设，建设年限为 60 个月（2022 年 3 月至 2027 年 2 月）。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）符合相关产业政策

国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录（2019年本）》，该目录由鼓励类、限制类和淘汰类组成，分析认为本项目属于鼓励类第四十二项、其他服务业，第5条“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”，因此该项是鼓励类的项目，项目建设符合国家产业政策的规定。

（2）落实总体规划发展战略的需要

根据《济宁市金乡县康桥产业园总体规划（2013-2030）》要求，符合提升技术水平、创新能力以及在产业链中的位置，发展高端制造业及生产性服务业，逐步建立多元化产业体系、建设创新研究基地的需求。将“再生环保”理念落实到土地资源利用及空间布局、商业体系的建立、绿地系统建设等各方面，体现集约化、生态化、科技化的特点，根据自然生态最优化原理，运用“循环经济”理论，力争在生产过程、企业之间、区域之内，通过产业链、物流网，形成共生互动的生态产业，最终实现经济、环境和社会的“共赢”。结合自身优势，选择家装产业、精密加工业、机械加工业作为发展的支柱和主导产业，并且发展农副产品加工业、现代物流等相关产业，形成完整的产业链和产业集群。在此基础上，可将优惠政策进一步向未来发展主导产业及其延伸产业倾斜，培育基地特色产业，通过差异化竞争保证自身竞争力。采用产业—社区协调发展模式，建造两区同建的新型园区，开发完善的公共设施，使居民生活便捷。减少通勤交通，节约有效资源，提高土地价值。积极探索自然能源、生物能源及未利用能源“新能源”的利用，探索绿色建筑设计、节

能减样及循环经济三大措施，创造“省能型”、“节能型”生态园区，形成“生态—经济”均衡发展的城镇共生体系。规划园区空间结构为：一心、两轴、一廊、三组团。

金乡王丕街道将建设成低碳经济、循环经济的示范区，打造创新动力之城、宜居活力之城和滨水魅力之城，实现园区可持续发展。

（3）项目建设是改善康桥产业园基础设施的需要

王丕街道康桥产业园现有各类企业 34 家，规模以上企业 4 家，每年可完成利税 3000 余万元，为王丕街道乃至金乡县的税收、就业等多个方面做出了突出贡献。目前，各个企业发展势头良好，前景广阔，但是也暴露出园区基础设施相对薄弱、道路年久失修、排水设施不完善等问题，给企业发展带来了一定的制约。在此背景下，提出康桥产业园道路、排水提升工程，对园区发展、增加财政税收、促进群众就业等有着重大意义。

（4）项目是实现资源配置的有效途径

项目的建设走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、供热、供气、提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在项目区内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率，促进企业早日见效益。

（5）有利于拉动王丕街道投资和经济增长

本项目建成后，将极大拓展王丕街道的产业发展空间，进一步强化园区的功能和作用，强力推进特色产业的发展。将使企业在项目区内集聚，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动经济的增长。同时，项目区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类主体投资的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，加速膨胀经济总量，从而拉动当地经济快速增长。

（6）项目的建设是深入实施乡村振兴战略的需要

乡村振兴战略是习近平总书记在党的十九大报告中提出的战略。在十四五规划和 2035 年远景目标纲要中，“优先发展农业农村，全面推进乡村振兴”是一个重要组成部分，也是社会各界关注的重点话题。这也意味着“三农”工作的重心将全面转向乡村振兴。本项目的建设有利于提升金乡县王丕街道康桥产业园的产业发展承载力，促进优势资源向产业园区集聚，促进产业园区高质量和可持续发展，有利于带动周边乡村经济发展，是深入实施乡村振兴战略的需要。

2. 项目实施的公益性

本项目的建设符合金乡县总体规划要求，项目的建成能够完善精品制管产业园区基础设施配套条件，提高产业园公共服务能力，提高园区承载力，加快招商引资的步伐；对促进产业园及金乡县及王丕街道经济的发展及产业化进程有着深远的意义；项目建设条件良好，且具有良好的环境效益和生态效益。

3. 项目实施的收益性

本项目收入主要来源为园区公用设施使用、停车位出租、充电桩使用以及广告位出租收入。经估算，项目正常每年平均可创收**12,010.45**万元。通过与运营成本对比分析，到期预计可达到的资金覆盖倍数为**1.62**倍，因此该项目实施的收益性可观。

4. 项目建设投资合规性

本项目的实施，符合国家及地方发展规划和企业发展要求，**2021**年金乡县行政审批服务局出具《关于金乡县王丕街道康桥产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（金行审批复〔**2021**）**60**号）；金乡县自然资源和规划局出具的《关于金乡县王丕街道康桥产业园基础设施建设项目的说明》。

5. 项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6. 项目资金来源和到位可行性

本项目资本金**56,000.00**万元，占总投资**52.83%**，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资**50,000.00**万元，占总投资**47.17%**。资金来源渠道及筹措程序合规。计划发行二十年期专项债券**50,000.00**万元，能有效地弥补项目建设期资金短缺问题。资金支持方式科学，到位可行性强。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目的收入来源主要是园区公用设施使用、停车位出租、充电桩使用以及广告位出租收入，是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，参考《金乡县王丕街道康桥产业园基础设施建设项目可行性研究报告》并考虑通货膨胀等因素，进行预测，估算数据合理。

8. 债券资金需求合理性

项目总投资为 106,000.00 万元，发行专项债券筹资 50,000.00 万元，占总投资 47.17%，本项目资本金 56,000.00 万元，占总投资 52.83%，项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入为园区公用设施使用、停车位出租、充电桩使用以及广告位出租收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10. 绩效目标合理性

（1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

济宁市金乡县王丕街道康桥产业园基础设施建设项目累计可用于还本付息的净现金流入为 **148,382.50** 万元，融资本息合计为 **91,645.80** 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 **1.62** 倍，符合专项债发行要求；项目可以申请专项债券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。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。