

山东省潍坊市临朐县高性能金属产业
园配套项目实施方案



临朐县寺头镇人民政府



一、项目基本情况

(一) 项目名称

临朐县高性能金属产业园配套项目

(二) 项目单位

项目立项主体名称：临朐县寺头镇人民政府

临朐县寺头镇，隶属山东省潍坊市临朐县，地处临朐县境西南部，东与辛寨镇毗邻，东南与九山镇接壤，西与沂源县为邻，西北与五井镇相连，北与冶源镇相接。镇人民政府距县城 29.5 千米。行政区域总面积 255.74 平方千米。截至 2019 年末，寺头镇户籍人口为 75604 人。

临朐县寺头镇人民政府主要行使乡镇一级的管理职能，指导农村事务管理工作。

(三) 项目规划审批

该项目审批监管平台代码：2109-370724-04-01-342576；立项文号：临发改投资（2021）318 号；用地文号：临自然资规（2021）278 号；规划文号：临规便字（2021）275 号；环评文号：临环审表字（2021）71 号。

(四) 项目规模与主要建设内容

规划建设标准化厂房、配套实践检验、研发创新中心等其他公共服务设施等总建筑面积 13 万平方米，主要为园区配套建设长约 6000 米的环园区道路，道路为硬化道路铺设柏油路面；建设集中供水管道 22000 米、供气管道 28000 米，建设一处占地 1000 平方米垃圾收集中转站一处；铺设长约 5200 米污水管道收集园区生活污水及工业污水进入污水处理厂集中处理。

本项目分两期建设,其中:一期建设内容:环园区道路 6000 米,集中供水管道 22000 米、供气管道 28000 米,污水管道 5200 米,占地 1000 平方米垃圾收集中转站一处,智慧型 服务平台一座。

二期建设内容:建设标准化厂房、配套实践检验、研发创新中心等其他公 共服务设施等总建筑面积 13 万平方米。

(五) 项目建设期限

该项目建设期计划为 22 个月,自 2022 年 3 月开工建设,至 2023 年 12 月竣工验收。

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) 国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)

(2) 国家发改委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》

(3) 中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》

(4) 建筑工程按当地询价估列

(5) 装置性材料购置按市场询价估列

(6) 固定资产投资方向调节税按国家税务总局国税发 [1999] 158 号文件有关规定暂缓征收

(7) 建设单位管理费按《基本建设项目建设成本管理规定》财建[2016]54 号项目建设管理费总额控制数 100000 以上费率为 0.4% 计列

(8) 预备费按工程费用和其他费用之和 8%计列,价差预备费

按国家计委计投资 [1999] 1340 号文件费率为 0%。

(9) 勘察设计费按国家发展计划委员会、建设部《工程勘察设计收费标准》(2002 年修订) 计列;

(10) 工程监理费按国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670 号) 的相关规定计列;

(11) 工程保险费按照工程费用的 0.2% 计列;

(12) 前期工作费中的项目建议书、可行性研究报告的编制和评估费用按照国家发改委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格 [1999] 1283 号) 的相关规定计列; 环境影响报告书的编制和评估费用按照国家发改委《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号) 的相关规定计列;

(13) 招投标费按照国家改革委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》(发改办价格[2003]857 号) 的规定计列 (1) 国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

2、估算总额

本项目总投资 41000 万元, 其中土地及建筑工程费 27000 万元, 设备购置费 5200 万元, 安装费 780 万元, 其他费用 3280 万元, 预备费 2422 万元, 建设期利息 1260 万元, 铺底流动资金 1058 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

本项目总投资 41000 万元，其中申请专项债券资金 20000 万元，
剩余 21000 万元资金由建设单位自筹解决。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	41,000.00	100%	
一、资本金	21,000.00	51.22%	
自有资金	21,000.00		
二、债务资金	20,000.00	48.78%	
专项债券	20,000.00		
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

本项目主要收入来源为建筑物出租收入、平台服务费收入、供水、供气、垃圾中转及污水处理收费等公用事业服务费收入和物业管理收入。

（1）建筑物出租收入

项目建成后对外出租，其中标准厂房租赁面积 13 万平方米，租赁面积按照 90% 计算，租金按 0.9 元/（m²·天），年租金收入约为 3,843.45 万元。

（2）服务平台服务费

服务平台服务费收入约为 500 万元。

（3）公用事业服务费收入

供水、供气、污水管道和垃圾中转等公用事业服务费年收入约为 1000 万元。其中供水管道出租单价为 150 元/米·年，供气管道出租单价为 180 元/米·年，污水管道出租单价为 180 元/米·年。

(4) 物业管理收入

按每平方米 0.80 元/月计算，物业管理总建筑面积 13 万平方米，可实现年物业管理收入 234 万元。

序号	收入来源		单价 (元)	单位	收入 (万元)
1	建筑物出租收入		$0.9 \times 365 \times 90\%$	13 万平方米	3,843.45
2	服务平台服务费		500 万	1 座	500
3	公用事业服务费收入	供水管道出租	150	22000 米	330
		供气管道出租	180	28000 米	504
		污水处理	250	5200 米	130
		垃圾中转	36 万	1 座	36
4	物业管理收入		0.08×18	13 万	124.80
5	合计				5,468.25

运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	建筑物出租收入	平台服务费收入	公用事业服务费收入	物业管理收入	合计
----	---------	---------	-----------	--------	----

2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	3,843.45	500.00	1,000.00	124.80	5,468.25
2025	3,843.45	500.00	1,000.00	124.80	5,468.25
2026	3,843.45	500.00	1,000.00	124.80	5,468.25
2027	3,843.45	500.00	1,000.00	124.80	5,468.25
2028	3,843.45	500.00	1,000.00	124.80	5,468.25
2029	3,843.45	500.00	1,000.00	124.80	5,468.25
2030	3,843.45	500.00	1,000.00	124.80	5,468.25
2031	3,843.45	500.00	1,000.00	124.80	5,468.25
2032	1,281.15	166.67	333.33	41.60	1,822.75
合计	32,028.75	4,166.67	8,333.33	1,040.00	45,568.75

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括燃料及动力费、工资及福利费、修理费、折旧费、摊销费、其他费用等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	2.00	100.00	110.02	109.37	321.39
2025	2.00	100.00	110.02	109.37	321.39
2026	2.00	100.00	110.02	109.37	321.39
2027	2.00	100.00	110.02	109.37	321.39
2028	2.00	100.00	110.02	109.37	321.39
2029	2.00	100.00	110.02	109.37	321.39
2030	2.00	100.00	110.02	109.37	321.39
2031	2.00	100.00	110.02	109.37	321.39
2032	0.67	33.33	36.67	36.46	107.13
合计	16.67	833.33	916.83	911.38	2,678.21

成本预测方法说明：

(1) 燃料及动力费

该项目建成后出租，在此不计算原辅材料费、燃动力费用，仅计算项目职工所产生的燃动力费用约为 2 万元/年。

(2) 工资及福利费

本项目工作人员工资及福利按平均 5 万元/人计，本项目人员为 20 人，年工资福利共计 100 万元。

(3) 折旧费

该项目固定资产折旧采用直线折旧法，按分类折旧，其中房屋建筑物折旧年限 30 年，残值率为 5%；设备折旧年限 40 年，残值率为 5%；其他固定资产折旧年限 20 年，残值率为 5%，年折旧费为 1,100.20 万元。

(4) 摊销费

无形资产和其他资产按照平均年限法计算摊销费，不计残值，正常年年无形资产和其他资产原值 3280 万元，其中无形资产和其他资产摊销年限如下：无形资产摊销年限按照 15 年计算，其他资产摊销年限按照 10 年计算，年摊销费为 218.67 万元。

(5) 修理费

该项目维修费按折旧的 10%计，正常年修理费估算为 110.02 万元。

(6) 其他费用

该项目其他费用按收入的 2%计，年其他费用为 117.91 万元。

(7) 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费

	9%	供水、供气、垃圾中转及污水处理收费等公用事业服务费年收入、建筑物出租收入
	6%	平台服务费收入、物业管理收入
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	
企业所得税	25%	

8、利息支出

根据本项目资金筹措计划，项目建设期拟发行地方政府专项债券 20,000.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 10 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 5：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
2022 年	-	20,000.00		20,000.00	400.00	400.00
2023 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2032 年	20,000.00		20,000.00	-	400.00	20,400.00
合计		20,000.00	20,000.00		8,000.00	28,000.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
营业收入	-	-	5,032.97	5,032.97	5,032.97	5,032.97	5,032.97	5,032.97	5,032.97	5,032.97	1,677.66
税金及附加	-	-	40.98	40.98	40.98	40.98	40.98	40.98	40.98	40.98	13.66
营业成本	400.00	800.00	2,414.79	2,414.79	2,414.79	2,414.79	2,414.79	2,414.79	2,414.79	2,414.79	938.26
利润总额	-400.00	-800.00	2,577.20	2,577.20	2,577.20	2,577.20	2,577.20	2,577.20	2,577.20	2,577.20	725.73
企业所得税	-	-	644.30	644.30	644.30	644.30	644.30	644.30	644.30	644.30	181.43
净利润	-400.00	-800.00	1,932.90	1,932.90	1,932.90	1,932.90	1,932.90	1,932.90	1,932.90	1,932.90	544.30

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金流											
1.经营活动产生的现金流		-	-	5,468.25	5,468.25	5,468.25	5,468.25	5,468.25	5,468.25	5,468.25	1,822.75
2.经营活动支付的现金流		-	-	321.39	321.39	321.39	321.39	321.39	321.39	321.39	107.13
3.经营活动支付的各项税金		-	-	1,095.10	1,095.10	1,095.10	1,095.10	1,095.10	1,095.10	1,095.10	331.70
4.经营活动产生的现金流小计		-	-	4,051.77	4,051.77	4,051.77	4,051.77	4,051.77	4,051.77	4,051.77	1,383.92
二、投资活动产生的现金流量											
1.支付项目建设资金	17,582.73	21,099.27									
2.支付的辅底资金		1,058.00									

（五）其他需要说明的事项

1.本次专项债券于2022年5月发行成功,期限10年(含建设期),每半年付息一次,到期一次偿还本金,运营期2032年仅考虑4个月收入成本。

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

本项目收入是建筑物出租收入、平台服务费收入、供水、供气、垃圾中转及污水处理收费等公用事业服务费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。通过对建筑物出租收入、平台服务费收入、供水、供气、垃圾中转及污水处理收费等公用事业服务费收入和物业管理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33,798.07万元,融资本息合计为28,000.00万元,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.21倍。

表8:项目现金流覆盖倍数表—临朐县高性能金属产业园配套项目

(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	20,000.00	8,000.00	28,000.00	
银行借款				
融资合计	20,000.00	8,000.00	28,000.00	33,798.07
覆盖倍数				1.21

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

1、风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化,市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况,其风险主要有以下几种:

(1) 工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化,导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

(2) 资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证,导致项目工期拖延甚至被迫终止;由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

(3) 组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素,导致项目不

能按期建成。

(4) 社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

2、风险评估

按风险因素对投资项目影响程度和风险发生的可能性大小，我们把风险分为一般风险、较大风险、严重风险和灾难性风险四个等级。

根据前面章节的分析；结合项目实际情况，该项目的各项风险的风险程度见下表：

风险因素和风险程度分析表

序号	风险因素名称	风险程度			
		灾难性	严重	较大	一般
1	工程风险				√
1.1	工程水文、地质				√
1.2	工程量				√
2	资金风险			√	
2.1	设备、材料价			√	
2.2	资金来源中断			√	
2.3	资金供应不足			√	
3	组织管理风险				√
3.1	组织结构、管理机制				√
3.2	主要管理人能力				√
4	政策风险				√
5	外部协作条件风险				√
5.1	外部配套设施				√
5.2	上下游协作、配套关系				√

3、风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的较大的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

(1)加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时造成的设计频繁变更；

(2)建设单位应根据项目建设投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

(3)项目前期应选择好设计单位，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制；

(4)做好与外部交通运输、供电等主要外部协作配套部门的沟通和协调，确保项目顺利实施。

4、风险分析结论

该项目符合相关法律、法规、规范以及国家有关政策，符合社会发展规划、行业发展规划和产业政策，符合社会公共利益、人民群众的现实利益和长远利益。针对主要的风险因素，通过采取合理有效的事前控制，使风险发生概率降到最低，保证项目顺利实施。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

临朐县高性能金属产业园配套项目实施单位为临朐县寺头镇人民政府，项目拟申请专项债券 20,000.00 万元用于临朐县高性能金属产业园配套项目建设，年限为 10 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）该项目建设是解决城市发展的需要

当前许多城市出现建设用地紧张、道路交通拥挤、城市基础设施不足、拆迁困难、环境污染加剧等问题。解决这些问题的方案有：一种方式是继续扩大城市外延，另一种方式是综合管道发展的道路，把开发利用城市地下空间提到重要议事日程上来。外延式的发展方式，靠扩展城市用地面积和向高空延伸，一方面使城市人口密度加大，城市容量急剧膨胀，另一方面也加剧了城市用地的矛盾；内涵式发展方式无论从城市生产、生活设施的建设需要，还是减轻城市环境、防灾压力的需要等，都迫切要求向地下空间发展。城市地下空间如能得到充分、合理地开发利用，其面积可达到城市地面面积的 50%，相当于城市增加了一半的可用面积。这能有效缓解城市发展与我国土地资源紧张的矛盾，对提高土地利用率、扩大城市生存发展空间具有重要的意义。临朐县高性能金属产业园配套项目配套设施的建设，将有利于推进寺头镇经济的发展，加快产业园的整合和聚集，为推进寺头镇经济发展进程发挥积极作用。

（2）该项目建设是完善城市基础设施建设的需要

根据《寺头镇城市总体规划》的要求，该项目的建设区域市政基础设施落后，不少企业天上、地下铺设了很多临时线缆，无整体规划，与城市发展严重失衡，从完善城市基础设施以促进全新城区经济发展的角度出发，本项目的建设十分紧迫，势在必行。

(3) 该项目建设是提升城市品位、加快城市发展的需要

综合布局，集中建设各种地下管道避免了由于埋设或维修管线而导致路面重复开挖的麻烦，由于管线不接触土壤和地下水，因此避免了土壤对管线的腐蚀，延长了使用寿命，它还为规划发展需要预留了宝贵的地下空间。同时也是积极响应“一流的规划、一流的设计、一流的建设、一流的质量”的建设要求。寺头镇产业园管道规划设计和建设能够解决乱建乱挖、建设用地紧张、道路交通拥挤、城市基础设施不足和拆迁困难等困难，提升整个城市的品位，美化城市和增强城市功能，增强对入园外商的凝聚力和吸引力。以此带动城市的工业化和现代化。加快城市的发展。因此，该项目的建设对加快寺头镇经济发展具有十分重要的现实意义。

(4) 项目建设符合规划要求

1) 项目建设符合国家十四五发展规划需要

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。加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定。严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准。加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市公共服务设施。提高城市建筑和基础设施抗灾能力。

2) 项目建设符合山东省十四五发展规划需要

统筹城市电力、通信、给排水、供热、燃气、消防等设施规划建设，加强网络设施建设与改造，推进老旧设施更新换代，确保供电、供水、供热、供气安全。加强城市地下空间统一规划管理，加快城市各类管网改造，城市新建道路、新区建设、各类园区和集中连片的旧城改造，采取综合管廊模式建设地下管网，开展省级综合管廊试点。

3) 项目建设符合潍坊市十四五发展规划需要加强城市地下空间统一规划管理，加快城市各类管网改造，城市新建道路、新区建设、各类园区和集中连片的旧城改造，采取综合管廊模式建设地下管网，争创国家综合管廊试点市。加强园林绿化和环境卫生管理，改善市容市貌。加强城市污水、垃圾处理设施建设和改造。推广透水地面、雨水回用等绿色低碳技术，实施雨污分流工程，提升汇聚雨水、蓄洪排涝、净化生态等功能，建设海绵城市。

4) 项目建设符合产业政策要求根据《产业结构调整指导目录（2019年本）》，该项目的建设不属于鼓励类、淘汰类、限制类，属于允许建设项目，故项目符合国家相关的产业结构调整政策要求。

2、项目实施的公益性

项目的实施过程增加了对地区建设材料和劳动力增加的需求，提高了地区国民生产总值；项目建设使用后，能提高寺头的知名度，改善寺头的城市综合环境，促进寺头镇经济、社会、环境的协调发展。项目的建设，极大地改善了产业园周边交通状况，有效利用了道路下的空间，节约了城市用地。由于减少了产业园内道路的杆柱

及各种管线的检查井、室等，优美了城市的景观。但是，项目的施工期间由于施工人员、材料、机构等会对周围的环境造成一定的负面影响，如噪声、粉尘、污水等，所以应注意施工管理，将负面影响减至最低。该项目着力于为入园企业提供基础设施便利，减少企业基础建设成本和运营成本，并实现入园的统一化管理，提高园区的综合运营竞争力和影响力。

3、项目实施的收益性

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目在政府专项债券存续期间可用于偿还债券本息的总收益为 33,798.07 万元。本项目发行债券和市场化融资本息共计 28,000.00 万元，本息覆盖倍数为 1.21 倍。

4、项目投资合规性

经通过专业机构对包含建筑工程费、设备购置安装费、工程建设及其他费用、预备费、铺底流动资金和建设期利息等进行估算，该项目总投资 41000 万元，其中土地及建筑工程费 27000 万元，设备购置费 5200 万元，安装费 780 万元，其他费用 3280 万元，预备费 2422 万元，建设期利息 1260 万元，铺底流动资金 1058 万元。相关费用主要测算依据潍坊市最新一期材料预算价格，同类工程造价情况、材料市场价格、国家现行投资估算的有关规定、等投资估算有关数据、有关设备的询价资料以及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，临朐县高性能金属产业园配套项目投资估算依据、

编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

2021年9月，北京五州工程咨询服务有限公司对该项目出具了《临朐县高性能金属产业园配套项目可行性研究报告》；2021年9月24日，临朐县发展和改革局对该项目核发了《关于临朐县高性能金属产业园配套项目可行性研究报告的批复》（临发改投资〔2021〕318号），同意实施该项目。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资41,000.00万元，其中拟发行地方政府专项债券20,000.00万元，占项目总投资的48.78%，企业自筹资金21,000.00万元，占项目总投资的51.22%。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。资金来源渠道符合相关规定，资金筹措程序科学规范，经过相关论证，论证资料齐全。资金筹措体现权责对等，财权和事权匹配。

综上所述，资金来源明确，筹措程序基本规范，不存在重复投入风险。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目主要收入来源为建筑物出租收入、平台服务费收入、供水、供气、垃圾中转及污水处理收费等公用事业服务费收入和物业管理收入。

(1) 建筑物出租收入

项目建成后对外出租，其中标准厂房租赁面积 13 万平方米，租赁面积按照 90%计算，租金按 0.9 元/（m²·天），年租金收入约为 3,843.45 万元。

(2) 服务平台服务费

服务平台服务费收入约为 500 万元。

(3) 公用事业服务费收入

供水、供气、污水管道和垃圾中转等公用事业服务费年收入约为 1000 万元。其中供水管道出租单价为 150 元/米·年，供气管道出租单价为 180 元/米·年，污水管道出租单价为 180 元/米·年。

(4) 物业管理收入

按每平方米 0.80 元/月计算，物业管理总建筑面积 13 万平方米，可实现年物业管理收入 234 万元。

序号	收入来源		单价（元）	单位	收入（万元）
1	建筑物出租收入		0.9×365×90%	13 万平方米	3,843.45
2	服务平台服务费		500 万	1 座	500
3	公用事业服	供水管道	150	22000 米	330

	务费收入	出租			
		供气管道 出租	180	28000 米	504
		污水处理	250	5200 米	130
		垃圾中转	36 万	1 座	36
4	物业管理收入		0.08×18	13 万	124.80
5	合计				5,468.25

本项目总成本费用包括燃料及动力费、工资及福利费、修理费、折旧费、摊销费、其他费用等。

(1) 燃料及动力费

该项目建成后出租，在此不计算原辅材料费、燃动力费用，仅计算项目职工所产生的燃动力费用约为 2 万元/年。

(2) 工资及福利费

本项目工作人员工资及福利按平均 5 万元/人计，本项目人员为 20 人，年工资福利共计 100 万元。

(3) 折旧费

该项目固定资产折旧采用直线折旧法，按分类折旧，其中房屋建筑物折旧年限 30 年，残值率为 5%；设备折旧年限 40 年，残值率为 5%；其他固定资产折旧年限 20 年，残值率为 5%，年折旧费为 1,100.20 万元。

(4) 摊销费

无形资产和其他资产按照平均年限法计算摊销费，不计残值，正常年年无形资产和其他资产原值 3280 万元，其中无形资产和其他资产摊销年限如下：无形资产摊销年限按照 15 年计算，其他资产摊销年限按照 10 年计算，年摊销费为 218.67 万元。

(5) 修理费

该项目维修费按折旧的 10%计，正常年修理费估算为 110.02 万元。

(6) 其他费用

该项目其他费用按收入的 2%计，年其他费用为 117.91 万元。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 41,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 20,000.00 万元，占总投资的 48.78%，企业自筹资本金 21,000.00 元，占总投资的 51.22%，满足发行专项债券资本金比例不低于 20%的要求；项目可实现净现金流入 33,798.07 万元，债券本息 28,000.00 万元，本息覆盖倍数为 1.21，满足发行专项债券倍数不低于 1.20 倍的需求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目建成后，正常年实现经营收入 5,895.30 万元，财务评价指标较好，可实现净现金流入 33,798.07

万元，项目债券本息合计 28,000.00 万元，本息覆盖倍数为 1.21，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

10、绩效目标合理性

项目建成后增强园区承载能力和聚焦能力，吸引企业入驻，将推进城市产业能级跃升，提升临朐县高性能金属产业技术与研发、服务水平，加大公共服务力度，助推区域高性能金属产业行业发展，项目建成后，所建厂房、办公楼等出租给企业，为落户临朐县的企业提供标准化的配套基础设施，项目建设有助于减少生产企业前期配套设施投资压力，吸引国内外企业落户临朐县，对于加快临朐县高性能金属产业新旧动能转换，促进临朐县高性能金属产业生产行业技术的改革创新提升具有引领和示范意义。

（三）评估结论

临朐县高性能金属产业园配套项目收益 33,798.07 万元，项目债券本息合计 28,000.00 万元，本息覆盖倍数为 1.21，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷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。

本项目建设将为山东省区域战略推进作出新的探索，也有助于积极吸引国际高端要素集聚，为培育山东省区域战略推进合作竞争新优势提供支撑。有利于探索中国制造向中高端迈进的新路径。建设产业园，积极利用国内外优势资源，在核心技术、新产品开发等方面创新突破，将为中国产业转型升级、实现制造业大国向制造业强国转变发挥示范作用。

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。

项目绩效目标表（2022年度）

填报日期：2021.10.28

填报单位：临朐县寺头镇人民政府

项目名称	临朐县高性能金属产业园配套项目		项目类别	投资类项目 <input type="checkbox"/> 发展类项目 <input checked="" type="checkbox"/>
主管部门	主管部门编码			
项目实施单位	临朐县寺头镇人民政府	项目负责人	联系电话	
项目类型	上年原有项目 <input type="checkbox"/> 新增固定项目 <input checked="" type="checkbox"/> 新增一次性项目 <input type="checkbox"/> 其他项目 <input type="checkbox"/>			
项目期限	2022年1月至2025年1月			
项目资金申请 (万元)	资金总额:	41000万元		
	申请专项债券资金:	20000万元		
	建设单位自筹:	21000万元		
	经营性收入:	0万元		
	其他:	0万元		
测算依据及说明	<p>该项目经济评价是根据有关技术经济数据，按照国家发展改革委、建设部2006年颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及现行财税政策，对项目的财务经济指标进行测算的。项目的收益来源主要为建筑物出租、公用事业服务收入</p> <p>和物业管理收入。项目建成后，建筑物年租金收入5694万元，公用事业服务收入1000万元，年物业管理服务收入234万元。</p>			
项目单位职能概述	<p>按照“镇村申报、县级审核、市级评审立项、省级备案”自下而上方式进行申报。实行分级管理、以县为主。项目建成后，先由县级进行自审，按照验收标准进行验收。</p>			

项目概况、主要内容及用途	<p>该项目位于寺头镇高性能金属产业园，规划建设标准化厂房、配套设施等总建筑面积13万平方米，主要为园区配套建设长约6000米的环园区道路，道路为硬化道路铺设柏油路面；建设集中供水管道22000米、供水管道28000米，建设一处占地1000平方米垃圾收集集中中转站一处；铺设长约5200米污水管道收集园区生活污水及工业污水进入污水处理厂集中处理。</p>			
项目立项情况	项目立项的依据	<p>根据国家发展改革委《产业结构调整指导目录（2019年本）》，该项目属于鼓励类第四十二项“其他服务业”中第5条：“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”相关要求，符合国家产业政策。</p>		
项目实施进度计划	项目实施的可行性和必要性	<p>项目的建设符合国家及地方的相关发展规划；项目的建设是实现转型发展的有效途径；项目的建设是实现资源配置的高效方式；符合新型工业化道路的需要；扩大再就业，保证社会稳定</p>		
	项目实施内容	开始时间：2022年1月	完成时间：2025年1月	
项目绩效目标	<p>长期目标</p> <p>项目建成后正常营业收入约为6928万元，所得税1030.7万元。</p>			
长期绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	备注
	产出指标	数量指标	1、标准化厂房、研发中心等	总建筑面积13万平方米
			2、环园区道路	6000米
			3、集中供水管道	22000米
			4、供水管道	28000米
5、垃圾收集集中中转站			1处，1000平方米	

	效益指标	6、污水管道	5200米		
			质量指标	项目验收合格率	100%
			时效指标	项目按时竣工率	100%
			成本指标	项目预算造价	约41000万元
			经济效益指标	按实际效益填列	年收入6928万元
			社会效益指标	按实际效益填列	优化城市产业结构，促进经济发展，从而提升临朐县综合竞争力；提供更多就业机会，缓解当地的就业压力。
	社会效益或服务对象满意度指标	生态效益指标	新增绿化面积等	新增产业园区绿化，增加生态效益	
		可持续影响指标	项目建成运行时间	长期运行，长期收益	
		具体指标	受益农民满意率	98%以上	
		二级指标	三级指标	指标值	备注
年度绩效指标	产出指标	数量指标	1、标准化厂房、研发中心等	总建筑面积13万平方米	
			2、环园区道路	6000米	
			3、集中供水管道	22000米	
			4、供气管道	28000米	
			5、垃圾收集中转站	1处，1000平方米	

		6、污水管道	5200 米	
	质量指标	项目验收合格率	100%	
	时效指标	项目按时竣工率	100%	
	成本指标	项目预算造价	约 41000 万元	
	经济效益指标	按实际效益填列	年收入 6928 万元	
	社会效益指标	按实际效益填列	优化城市产业结构，促进经济发展， 从而提升临朐县综合竞争力；提供更 多就业机会，缓解当地的就业压力。	
	生态效益指标	新增绿化面积等	新增产业园区绿化，增加生态效益	
	可持续影响指标	项目建成运行时间	长期运行，长期收益	
	社会公众或服务对象满意度指标	受益农民满意率	98%以上	
其他需要说明的问题				