

山东省潍坊市高新区
潍坊高新区常令公山公益性公墓二期

项目实施方案



潍坊高新区国有资本运营管理有限公司



目 录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目名称.....	1
(二) 项目单位.....	1
(三) 项目规划审批.....	1
(四) 项目规模与主要建设内容.....	4
(五) 项目建设期限.....	4
二、项目投资估算及资金筹措方案	4
(一) 投资估算.....	4
(二) 资金筹措方案.....	4
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	5
(一) 运营收入预测.....	5
(二) 运营成本预测.....	8
(三) 项目相关税费预测.....	9
(四) 利息支出.....	10
(五) 项目现金流分析表.....	11
(六) 其他需要说明的事项.....	13
(七) 小结	13
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	14
五、项目风险分析.....	14
(一) 与项目建设相关的风险.....	14
(二) 与项目收益相关的风险.....	15
六、事前项目绩效评估报告	16
(一) 项目概况.....	16
(二) 评估内容.....	16
(三) 评估结论	24
附表	25

一、项目基本情况

（一）项目名称

潍坊高新区常令公山公益性公墓二期

（二）项目单位

1、项目单位名称：潍坊高新区国有资本运营管理有限公司

2、项目单位简介：潍坊高新区国有资本运营管理有限公司，持有潍坊高新技术产业开发区市场监督管理局于2016年05月24日核发的《营业执照》，统一社会信用代码为91370700MA3CB2C80D；法定代表人：石可法；注册资本：10000万元；类型：有限责任公司（国有独资）；注册地址：山东省潍坊高新区清池街道府东社区健康东街以北、潍安路以西创新大厦1507室。公司主要经营范围包括：国有资本运作及管理；股权投资；企业资产并购及重组；政府项目融资；教育项目投资；教育资产经营管理；物业管理；土地使用权租赁服务、自有商业房屋租赁服务；办公设备租赁服务；自有房地产经营活动；房地产开发经营；房地产中介服务（不含住房置业担保服务、房地产拍卖服务、典当服务、抵押贷款代理服务及司法鉴定估价服务）；森林经营和管护；管委会授权或委托的其他运营服务。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）（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

2021年9月26日，潍坊高新技术产业开发区经济发展局出具潍高经改（2021）65号《关于潍坊高新区国有资本运营管理有限公司

潍坊高新区常令公山公益性公墓二期项目建议书的批复》，同意项目建设。

2021 年 9 月 27 日，潍坊高新技术产业开发区经济发展局出具潍高经改（2021）66 号《关于潍坊高新区国有资本运营管理有限公司潍坊高新区常令公山公益性公墓二期项目可研报告的批复》，同意项目建设。

2021 年 9 月 25 日，项目取得《项目登记单》，项目代码：2109-370791-04-01-689530。

2021 年 9 月 24 日，潍坊市规划局高新区分局出具《关于潍坊高新区常令公山公益性公墓二期项目规划选址意见的复函》，项目符合我区规划要求。

2021 年 9 月 24 日，潍坊市国土资源局高新技术产业开发区分局出具《关于潍坊高新区常令公山公益性公墓二期项目用地情况的说明》，项目不占用永久基本农田，不占用林地。

2021 年 9 月 29 日，潍坊高新技术产业开发区住房和城乡建设局出具潍高住建便（2021）27 号《关于潍坊高新区常令公山公益性公墓二期施工许可的意见》，请在招标完成后，按相关规定及时办理施工许可证。

2021 年 9 月 29 日，潍坊市生态环境局高新分局出具《关于潍坊高新区常令公山公益性公墓二期项目环境影响评价手续的情况说明》，该项目不纳入建设项目环境影响评价管理，无需进行环境影响评价手续的审批、备案办理。

2021 年 12 月 7 日，潍坊市行政审批服务局核发地字第

3707002021G0034 号《建设用地规划许可证》，项目名称潍坊高新区常令公山公益性公墓二期（北区），用地面积 12783 平方米。

2021 年 12 月 17 日，潍坊市自然资源和规划局核发鲁（2021）潍坊市奎文区不动产权第 0095847 号《不动产权证书》，权利性质划拨，用途殡葬用地，面积 12783.00 平方米。

2022 年 4 月 26 日，潍坊市自然资源和规划局核发鲁（2022）潍坊市奎文区不动产权第 0017066 号《不动产权证书》，权利性质划拨，用途殡葬用地，面积 31704.00 平方米。

2021 年 12 月 29 日，潍坊市行政审批服务局核发编号建字第 3707002021G0115《建设工程规划许可证》，建设项目名称潍坊高新区常令公山公益性公墓二期（北区）纳骨塔 A 栋、纳骨塔 B 栋、管理用房。

2021 年 12 月 30 日，潍坊高新技术产业开发区住房和城乡建设局核发编号 370706202112300101《建筑工程施工许可证》，工程名称潍坊高新区常令公山公益性公墓二期（北区）纳骨塔 A 栋、纳骨塔 B 栋、管理用房，建设规模 9577.82 平方米。

2022 年 2 月 28 日，潍坊市行政审批服务局核发编号建字第 3707002022G0019《建设工程规划许可证》，建设项目名称潍坊高新区常令公山公益性公墓二期（南区）管理用房。

2022 年 3 月 18 日，潍坊高新技术产业开发区住房和城乡建设局核发编号 370706202203180101《建筑工程施工许可证》，工程名称潍坊高新区常令公山公益性公墓二期（南区）管理用房，建设规模 680.86 平方米。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于穆响路以北，高六路以东；穆响路以南，朝阳路以西；占地面积 44666 平方米，规划建设公墓及相应配套附属用房。构建高新区殡葬服务体系。

（五）项目建设期限

本项目建设工程工期 12 个月，从 2021 年 12 月份开工建设，计划到 2022 年 12 月底竣工验收。

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）国家计委投资司、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；

2、估算总额

经估算，该项目总投资估算 15000 万元。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）项目资本金 3000 万元，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 12000 万元。

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	15000	100%	
一、资本金	3000	20.00%	
自有资金	3000		
二、债务资金	12000	80.00%	
专项债券	12000		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

项目收益主要是墓穴收入、骨灰存放格位收入、管理维护费收入。参照当地同类公墓市场价格，以及项目定位、项目工程建设成本等因素，进行综合定价。其中，墓穴、骨灰存放格位收费，为一次性收费，使用年限为 20 年；管理维护费收费，为按年收费。项目周边同类公墓中，墓穴销售价格约为 40000-50000 元/个，骨灰格存放格位价格约为 800-1200 元/个，管理维护费约为 100-260 元/个/年。

1、墓穴收入

项目共设置 7735 个墓穴，销售单价按 45000 元/个；项目建成后第 1 年预计可销售总墓穴的 7%，第 2 年预计可销售总墓穴的 8%，第 3 年至第 19 年均按可销售总墓穴的 5%计，直至建成后第 19 年全

部销售完成。

2、骨灰存放格位收入

项目共设置 16500 个骨灰存放格位，销售单价按 900 元/个；项目建成后第 1 年预计可销售总骨灰存放格位的 7%，第 2 年预计可销售骨灰存放格位的 8%，第 3 年至第 19 年均按可销售骨灰存放格位的 5%计，直至建成后第 19 年全部销售完成。

3、管理维护费收入

项目建成后，墓穴、骨灰存放格位管理维护费按 150 元/个/年，则项目计算期内年均管理维护费收入为 207.54 万元。

运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（金额单位：万元）

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
墓穴收入	0.00	0.00	2,425.50	2,776.50	1,741.50
每年销售数量（个）	0.00	0.00	539.00	617.00	387.00
总数量（个）	0.00	0.00	7,735.00	7,735.00	7,735.00
销售比例	0.00	0.00	0.07	0.08	0.05
销售单价（元/个）	0.00	0.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
骨灰存放格位收入	0.00	0.00	103.95	118.80	74.25
每年销售数量（个）	0.00	0.00	1,155.00	1,320.00	825.00
总数量（个）	0.00	0.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00
销售比例	0.00	0.00	0.07	0.08	0.05
销售单价（元/个）	0.00	0.00	900.00	900.00	900.00
管理维护费收入	0.00	0.00	25.41	54.47	72.65
单价（元/个/年）	0.00	0.00	150.00	150.00	150.00
数量（个）	0.00	0.00	1,694.00	3,631.00	4,843.00
现金流入合计	0.00	0.00	2,554.86	2,949.77	1,888.40

（续表）

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
墓穴收入	1,741.50	1,741.50	1,741.50	1,741.50	1,741.50
每年销售数量（个）	387.00	387.00	387.00	387.00	387.00
总数量（个）	7,735.00	7,735.00	7,735.00	7,735.00	7,735.00
销售比例	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05

销售单价（元/个）	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
骨灰存放格位收入	74.25	74.25	74.25	74.25	74.25
每年销售数量（个）	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00
总数量（个）	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00
销售比例	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
销售单价（元/个）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
管理维护费收入	90.83	109.01	127.19	145.37	163.55
单价（元/个/年）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
数量（个）	6,055.00	7,267.00	8,479.00	9,691.00	10,903.00
现金流入合计	1,906.58	1,924.76	1,942.94	1,961.12	1,979.30

（续表）

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
墓穴收入	1,741.50	1,741.50	1,741.50	1,741.50	1,741.50	1,741.50
每年销售数量（个）	387.00	387.00	387.00	387.00	387.00	387.00
总数量（个）	7,735.00	7,735.00	7,735.00	7,735.00	7,735.00	7,735.00
销售比例	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
销售单价（元/个）	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
骨灰存放格位收入	74.25	74.25	74.25	74.25	74.25	74.25
每年销售数量（个）	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00
总数量（个）	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00
销售比例	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
销售单价（元/个）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
管理维护费收入	181.73	199.91	218.09	236.27	254.45	272.63
单价（元/个/年）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
数量（个）	12,115.00	13,327.00	14,539.00	15,751.00	16,963.00	18,175.00
现金流入合计	1,997.48	2,015.66	2,033.84	2,052.02	2,070.20	2,088.38

（续表）

年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
墓穴收入	1,741.50	1,741.50	1,741.50	1,741.50	1,741.50	0.00	34,807.50
每年销售数量（个）	387.00	387.00	387.00	387.00	387.00	0.00	0.00
总数量（个）	7,735.00	7,735.00	7,735.00	7,735.00	7,735.00	0.00	0.00
销售比例	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.00	0.00
销售单价（元/个）	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	0.00	0.00
骨灰存放格位收入	74.25	74.25	74.25	74.25	74.25	0.00	1,485.00
每年销售数量（个）	825.00	825.00	825.00	825.00	825.00	0.00	0.00
总数量（个）	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	0.00	0.00
销售比例	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.00	0.00
销售单价（元/个）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	0.00	0.00
管理维护费收入	290.81	308.99	327.17	345.35	363.53	363.53	4,150.85
单价（元/个/年）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	0.00
数量（个）	19,387.00	20,599.00	21,811.00	23,023.00	24,235.00	24,235.00	0.00
现金流入合计	2,106.56	2,124.74	2,142.92	2,161.10	2,179.28	363.53	40,443.35

（二）运营成本预测

1.职工工资福利费

该项目需要配备日常管理人员 8 人，职工工资及福利年平均 5 万元/人，共计 40.00 万元。基于谨慎性原则，项目运营期内工人工资均在上年度基础上上涨 3%进行预测。

2.燃料动力费

该项目正常年燃动力费 16.72 万元。其中，年耗电 20.9 万 kWh，按 0.8 元/kWh，年电费 16.72 万元。基于谨慎性原则，每年考虑递增 3%。

3.维修费

该项目修理费按折旧费的 2%计。项目固定资产按分类折旧，其中房屋建筑物原值为 12705 万元，折旧年限 20 年，残值率为 5%，折旧费每年为 603.49 万元；其他固定资产原值为 2295 万元，折旧年限为 15 年，残值率为 5%，每年折旧费为 145.35 万元。

4、其他费用

该项目其他费用包括营售费、管理费及其他费用，按营业收入的 1%计取。

表 3：运营支出估算表（金额单位：万元）

年份	燃料动力费	工资福利费	维修费用	其他费用	运营成本现金流出合计
2021 年	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	16.72	40.00	14.98	25.55	97.25
2024 年	17.22	41.20	14.98	29.50	102.90
2025 年	17.74	42.44	14.98	18.88	94.03
2026 年	18.27	43.71	14.98	19.07	96.03
2027 年	18.82	45.02	14.98	19.25	98.07
2028 年	19.38	46.37	14.98	19.43	100.16

2029 年	19.96	47.76	14.98	19.61	102.32
2030 年	20.56	49.19	14.98	19.79	104.53
2031 年	21.18	50.67	14.98	19.97	106.80
2032 年	21.82	52.19	14.98	20.16	109.15
2033 年	22.47	53.76	14.98	20.34	111.55
2034 年	23.14	55.37	14.98	20.52	114.01
2035 年	23.84	57.03	14.98	20.70	116.55
2036 年	24.55	58.74	14.98	20.88	119.16
2037 年	25.29	60.50	14.98	21.07	121.84
2038 年	26.05	62.32	12.07	21.25	121.69
2039 年	26.83	64.19	12.07	21.43	124.52
2040 年	27.64	66.11	12.07	21.61	127.43
2041 年	28.46	68.10	12.07	21.79	130.42
2042 年	29.32	70.14	12.07	3.64	115.17
合计	449.27	1,074.81	285.05	404.44	2,213.58

（三）项目相关税费预测

本项目相关税率：增值税税率 9%、6%，附加税 12.0%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%），所得税税率 25%，现行增值税政策规定，殡葬服务免征增值税,所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

本项目税费现金流出如下：

表 4：相关税费估算表（金额单位：万元）

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2021 年	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	206.16	-	-	-	206.16
2024 年	358.99	-	-	-	358.99
2025 年	117.76	-	-	-	117.76
2026 年	121.56	-	-	-	121.56
2027 年	125.36	-	-	-	125.36
2028 年	129.14	-	-	-	129.14
2029 年	132.91	-	-	-	132.91
2030 年	136.66	-	-	-	136.66
2031 年	140.40	-	-	-	140.40
2032 年	144.13	-	-	-	144.13
2033 年	147.84	-	-	-	147.84
2034 年	151.53	-	-	-	151.53

2035 年	155.21	-	-	-	155.21
2036 年	158.86	-	-	-	158.86
2037 年	162.50	-	-	-	162.50
2038 年	203.11	-	-	-	203.11
2039 年	206.71	-	-	-	206.71
2040 年	210.30	-	-	-	210.30
2041 年	213.87	-	-	-	213.87
2042 年	-	-	-	-	-
合计	3,222.97	-	-	-	3,222.97

(四) 利息支出

项目计划发行地方政府专项债券 12,000.00 万元，2021 年 11 月份已发行 3,600.00 万元，发行利率 3.5%，发行期限 20 年；2022 年 1 月已发行 3,500.00 万元，发行利率 3.26%，发行期限 20 年；2022 年 5 月已发行 1,500.00 万元，发行利率 3.28%，发行期限 20 年；2022 年 6 月发行 2300 万元，2022 年年内发行 1,100.00 万元，拟发行专项债券期限为 20 年，从审慎角度出发，债券年利率按照 4.0% 估算，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

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	已发行			计划发行			还本付息
	债券增加	债券归还	利息支付（实际）	债券增加	债券归还	利息支付（4.00%）	合计
2021 年	3,600.00		-			-	-
2022 年	5,000.00		207.65	3,400.00		46.00	253.65
2023 年			289.30	-		136.00	425.30
2024 年			289.30			136.00	425.30
2025 年			289.30			136.00	425.30
2026 年			289.30			136.00	425.30
2027 年			289.30			136.00	425.30
2028 年			289.30			136.00	425.30
2029 年			289.30			136.00	425.30
2030 年			289.30			136.00	425.30
2031 年			289.30			136.00	425.30

2032 年			289.30			136.00	425.30
2033 年			289.30			136.00	425.30
2034 年			289.30			136.00	425.30
2035 年			289.30			136.00	425.30
2036 年			289.30			136.00	425.30
2037 年			289.30			136.00	425.30
2038 年			289.30			136.00	425.30
2039 年			289.30			136.00	425.30
2040 年			289.30			136.00	425.30
2041 年		3,600.00	289.30			136.00	4,025.30
2042 年		5,000.00	81.65		3,400.00	90.00	8,571.65
合计	8,600.00	8,600.00	5,786.00	3,400.00	3,400.00	2,720.00	20,506.00

(五) 项目现金流分析表

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 35,006.80 万元，对应本项目融资到期本息总计 20506.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.71，项目偿债能力较强。

表 6：项目现金流分析表

金额单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
现金流入	-	-	-	-	-	-
资本金流入	230.77	2,769.23				
债券资金流入	3,600.00	8,400.00				
自有资金流入						
运营期现金流入	-	-	2,554.86	2,949.77	1,888.40	1,906.58
现金流入总额	3,830.77	11,169.23	2,554.86	2,949.77	1,888.40	1,906.58
现金流出						
建设期资金流出	3,830.76	10,915.59				
运营期现金流出	-	-	303.41	461.89	211.79	217.59
债券还本付息及发行费	-	253.65	425.30	425.30	425.30	425.30
自有资金收回						
现金流出总额	3,830.76	11,169.24	728.71	887.19	637.09	642.89
现金净流量						
当年项目现金净流入	0.00	-0.00	1,826.16	2,062.58	1,251.31	1,263.69
期末项目累计现金结存额	0.00	-0.00	1,826.16	3,888.73	5,140.04	6,403.72

(续表)

现金流模拟测算表	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入	-	-	-	-	-
资本金流入					
债券资金流入					
自有资金流入					
运营期现金流入	1,924.76	1,942.94	1,961.12	1,979.30	1,997.48
现金流入总额	1,924.76	1,942.94	1,961.12	1,979.30	1,997.48
现金流出					
建设期资金流出					
运营期现金流出	223.43	229.30	235.23	241.19	247.20
债券还本付息及发行费	425.30	425.30	425.30	425.30	425.30
自有资金收回					
现金流出总额	648.73	654.60	660.53	666.49	672.50
现金净流量					
当年项目现金净流入	1,276.03	1,288.33	1,300.59	1,312.80	1,324.97
期末项目累计现金结存额	7,679.75	8,968.08	10,268.67	11,581.47	12,906.45

(续表)

现金流模拟测算表	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
现金流入	-	-	-	-	-	-
资本金流入						
债券资金流入						
自有资金流入						
运营期现金流入	2,015.66	2,033.84	2,052.02	2,070.20	2,088.38	2,106.56
现金流入总额	2,015.66	2,033.84	2,052.02	2,070.20	2,088.38	2,106.56
现金流出						
建设期资金流出						
运营期现金流出	253.27	259.38	265.54	271.75	278.02	284.35
债券还本付息及发行费	425.30	425.30	425.30	425.30	425.30	425.30
自有资金收回						
现金流出总额	678.57	684.68	690.84	697.05	703.32	709.65
现金净流量						
当年项目现金净流入	1,337.08	1,349.15	1,361.17	1,373.14	1,385.06	1,396.91
期末项目累计现金结存额	14,243.53	15,592.68	16,953.86	18,327.00	19,712.05	21,108.96

(续表)

现金流模拟测算表	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
现金流入	-	-	-	-	-	-

资本金流入						3,000.00
债券资金流入						12,000.00
自有资金流入						-
运营期现金流入	2,124.74	2,142.92	2,161.10	2,179.28	363.53	40,443.35
现金流入总额	2,124.74	2,142.92	2,161.10	2,179.28	363.53	55,443.35
现金流出						-
建设期资金流出						14,746.35
运营期现金流出	324.80	331.23	337.73	344.29	115.17	5,436.55
债券还本付息及发行费	425.30	425.30	425.30	4,025.30	8,571.65	20,506.00
自有资金收回						-
现金流出总额	750.10	756.53	763.03	4,369.59	8,686.82	40,688.90
现金净流量						-
当年项目现金净流入	1,374.64	1,386.38	1,398.07	-2,190.31	-8,323.29	14,754.45
期末项目累计现金结存额	22,483.60	23,869.99	25,268.05	23,077.74	14,754.45	

(六) 其他需要说明的事项

1、项目计划发行地方政府专项债券 12,000.00 万元，拟发行专项债券期限为 20 年，还本付息方式为利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

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。

(七) 小结

根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

表 7：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

拟融资额度	净现金流入	债券本息测算	本息覆盖倍数
12,000.00	35,006.80	20,506.00	1.71

综上，我们认为本项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

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）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》财预〔2020〕94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、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致生产能力利用率降低，生产成本增加，产品质量达不到预期要求。

2、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。

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；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。

5、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

6、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。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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、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、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

潍坊高新区常令公山公益性公墓二期，项目实施单位为潍坊高新区国有资本运营管理有限公司，拟申请专项债券 12000 万元用于潍坊高新区常令公山公益性公墓二期建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）政策相关性（3分）

根据《产业结构调整指导目录》(2019 年本)，该项目不属于国家限制类和淘汰类，属于允许类。因此，该项目的建设符合相关产业政策。

项目的实施，对破除丧葬陈规陋习，建立完备殡葬服务设施和殡葬管理服务网络，反对封建迷信，形成文明、健康，崇尚科学的社会风气，推进社会主义精神文明建设，都将产生深远的影响。无论从工程技术上，还是从我国当前大环境方面都是必要可行的。

《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 2035 年远景目标纲要》中指出：增进民生福祉，提升共建共治共享水平。坚持尽力而为、量力而行，健全基本公共服务体系，加强普惠性、基础性、兜底性民生建设，完善共建共治共享的社会治理制度，制定促进共同富裕行动纲要，自觉主动缩小地区、城乡和收入差距，让发展成果更多更公平惠及全体人民，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。推动城乡区域基本公共服务制度统一、质

量水平有效衔接。围绕公共教育、就业创业、社会保险、医疗卫生、社会服务、住房保障、公共文化体育、优抚安置、残疾人服务等领域，建立健全基本公共服务标准体系，明确国家标准并建立动态调整机制，推动标准水平城乡区域间衔接平衡。按照常住人口规模和服务半径统筹基本公共服务设施布局和共建共享，促进基本公共服务资源向基层延伸、向农村覆盖、向边远地区和生活困难群众倾斜。

《山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中指出：加强公共服务保障，不断增进民生福祉。坚持把实现好、维护好、发展好最广大人民根本利益作为发展的出发点和落脚点，努力办好民生事业，改善人民生活品质，扎实推动共同富裕，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。加强农村精神文明建设，实施生活习俗文明健康行动，建设农村公益性殡葬设施，形成文明乡风、良好家风、淳朴民风。

《潍坊市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中指出：增进民生福祉，实现发展成果全民共享。坚持把实现好、维护好、发展好最广大人民根本利益作为发展的出发点和落脚点，以增进人民福祉为核心，健全基本公共服务体系，扎实推动共同富裕，切实增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。完善农村新时代文明实践站建设，广泛开展文化惠民活动，深入开展移风易俗行动。规划建设市、县公益性公墓。

项目与国家及省、市相关行业宏观政策和发展规划相关。

此项分值 3 分，实际得分 3 分。

(2) 职能相关性 (3 分)

公墓是社会公共设施的重要组成部分，也是社会建设的组成部分。随着社会的发展和人们生活质量的提高，人们对公墓的需求也越来越高，搞好公墓建设正是满足社会发展的需要。同时，公墓建设是精神文明建设的需要。该项目建设符合国家建设大局统筹要求，符合国家殡葬事业改革精神，切合城市发展规划。项目的实施具有显著的经济与社会效益。

此项分值 3 分，实际得分 3 分。

(3) 需求相关性 (4分)

该项目的建设具有以下几点必要性：

公墓建设，是社会公共设施的重要组成部分，也是社会建设的组成部分。项目建成后，建设具有较高品质和水准的公墓，能有效倡导文明办丧极大的破除封建迷信的思想；同时，项目建设对旅游业、其它产业的关联带动和促进资源综合利用方面的作用日益明显。项目实施得到了当地群众及政府的大力支持，因此项目的实施是非常必要和十分迫切的，不具有替代性，社会公众是直接的受益对象。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

通过工作组以上评估，项目实施的必要性指标分值 10 分，实际得分 10 分。

2、项目实施的公益性

(1) 项目实施的外部公益性

潍坊高新区常令公山公益性公墓二期具有公益性。公墓建设，是社会公共设施的重要组成部分，也是社会建设的组成部分。项目

建成后，建设具有较高品质和水准的公墓，能有效倡导文明办丧极大的破除封建迷信的思想。项目属于公共财政支持范围。

通过工作组以上评估，项目实施的公益性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

3、项目实施的收益性

(1) 项目实施的自身收益性

项目建成后，收益来源为墓穴销售收入、骨灰存放格收入、墓穴及骨灰格管理费收入。

通过工作组以上评估，项目实施的收益性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

4、项目投资合规性

(1) 投入成本合理性（6分）

该项目依据以下几个方面来进行投资估算；

国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；设备生产厂家的近期报价资料；项目建设单位提供的总体规划资料等。结合当地建材市场价格，参考建筑工程预算测定。项目投入成本合理，成本测算依据充分。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

(2) 成本控制措施有效性（6分）

为严格控制项目前期的成本投入，主要制定了以下措施：

①人工成本控制

加强项目部管理水平，选用劳务水平较高的队伍，确保有效用工；制定科学、合理的施工方案，减少无效用工；

尽量采用新材料、新技术、新工艺，提高劳动效率。

②机械成本控制

对于机械费用的支出，应“确保不赔，稍有盈余”，积极地进行机械成本的控制。具体如下：

在机械台班定额的标准上，结合市场行情，确定合理的机械租赁价格，可通过招标竞争形式，择优选择；

根据合理的施工方案，最大限度地缩短机械的使用周期，最大限度地发挥机械地使用率，防止机械闲置或机械工作任务不饱满，降低机械租赁的成本支出；

保管、维护好租赁来的机械，防止损毁，避免赔偿；

③材料成本控制

在工程制造过程中，材料的消耗占了整个工程成本的 65%左右，因此，加强材料成本的控制是提高工程施工利润最有效、最直接的方法。

材料采购成本控制主要通过对材料的价格、质量、数量三个方面进行控制。第一，按照工程的实际需用量，制定详细、准确的材料采购计划，最大限度地控制材料采购费用的支出；第二，材料的采购尽可能从厂家或厂家代理商手里直接采；第四，材料保管人员在材料进场时，一定要认真核实实际进场材料的质量和数量是否与所要采购的材料相一致，特别是大体积的灰、砂、石之类的材料，质量和数量均不易核准，这就要求材料保管人员必须具备一定的专业素质，熟练掌握相关的材料知识。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

通过工作组以上评估，项目投资合规性指标分值 12 分，实际得分 12 分。

5、项目成熟度

(1) 项目实施成熟度

项目已取得可行性研究报告的批复，前期相关手续齐全。

此项分值 10 分，实际得分 10 分。

通过工作组以上评估，项目成熟度指标分值 10 分，实际得分 10 分

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 15000 万元，其中申请地方政府专项债券 12000 万元，建设单位自筹 3000 万元，资金来源渠道符合相关规定；根据《潍坊高新区常令公山公益性公墓二期项目可行性研究报告》，资金筹措程序较科学规范，相关论证程序较完善。

此项分值 8 分，实际得分 8 分。

通过工作组以上评估，项目资金来源和到位可行性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 项目收入合理性（4 分）

根据《潍坊高新区常令公山公益性公墓二期项目可行性研究报告》，项目建成后，收入来源主要为墓穴销售收入、骨灰存放格收入、墓穴及骨灰格管理费收入。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

(2) 项目成本合理性（4 分）

根据《潍坊高新区常令公山公益性公墓二期项目可行性研究报告》，该项目的成本构成主要包括：动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等。其中，动力费按照现行国家标准定价；工资及福利为参照潍坊高新区相关行业人员的现行平均工资及福利拟定的；修理费按建筑物折旧费用进行取值；其他费用为参照相关行业经验数据进行计取。项目成本估算取值合理。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

（3）项目收益合理性（4 分）

根据《潍坊高新区常令公山公益性公墓二期项目可行性研究报告》，该项目收益符合在相关行业收益测算的合理范围内。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

通过工作组以上评估，项目收入、成本、收益预测合理性指标分值 12 分，实际得分 12 分。

8、债券资金需求合理性

依据《潍坊高新区常令公山公益性公墓二期项目可行性研究报告》，本项目总投资金额为 15000 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，拟定发债额度为 12000 万元，符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求；《可行性研究报告》对债券资金需求，关论证程序较完善。

此项分值 8 分，实际得分 8 分。

通过工作组以上评估，债券资金需求合理性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 项目偿债计划可行性 (6 分)

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》最低资本金比例大于 20% 的。项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金 3000 万元，由建设单位自筹，资本金比例 20.0%；发行地方政府专项债券 12000 万元，期限 20 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息，还本付息资金来源为项目中的墓穴销售收入、骨灰存放格收入、墓穴及骨灰格管理费收入。

项目偿债计划明确，偿债资金来源有保障，因此偿债计划可行。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

(2) 偿债风险可控性 (6 分)

依据《潍坊高新区常令公山公益性公墓二期项目可行性研究报告》，本项目的风险点为现金流不稳定导致的不能按时还本付息；为及时应对相关偿债风险的发生，项目聘用专业的财务团队对项目运营过程中的财务情况进行全面把控，降低成本，将收益最大化。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

通过工作组以上评估，项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施指标分值 12 分，实际得分 12 分。

10、绩效目标合理性

(1) 目标明确性 (6 分)

该项目绩效目标设定明确，基本覆盖了预期的产出及效益情况，与潍坊高新区长期规划目标、年度工作目标相一致；受益群体为社会公众，定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

(2) 目标合理性 (6 分)

该项目绩效目标与项目预计解决的问题及现实需求相匹配；绩效指标分别从产出、效益和满意度三个方面进行细化、量化，指标值设置合理。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

通过工作组以上评估，绩效目标合理性指标分值 12 分，实际得分 12 分。

综上，本项目事前项目绩效评估成绩为 100 分。

(三) 评估结论

潍坊高新区常令公山公益性公墓二期收益 35,006.80 万元，项目债券本息合计 20,506.00 万元，本息覆盖倍数为 1.71，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。

项目建设符合本地区的经济发展水平，可带来良好的经济、环境和社会效益。该项目建设符合国家殡葬事业改革精神，符合地方政策，切合城市发展规划。公墓建设，是社会公共设施的重要组成部分，也是社会建设的组成部分。兴建公墓于国于家于己，有百利而无一害。通过公墓建设，能有效倡导文明办丧极大的破除封建迷信的思想。项目建设具有良好的经济效益和社会效益。

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。

附表

事前绩效评估评分指标体系

一级指标	二级指标	评估要点	分值	评估分值
项目实施的必要性(10分)	政策相关性	是否与国家及本省、本市、本区相关行业宏观政策相关。	3	3
	职能相关性	是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关。	3	3
	需求相关性	①是否具有现实需求，需求是否迫切； ②是否有可替代性； ③是否有确定的服务对象或受益对象。	4	4
实施的公益性(8分)	实施的外部公益性	①对当地的经济发展是否有带动作用； ②是否能协调带动相关行业进一步发展； ③是否有利于完善推动社会公共服务事业的发展；	8	8
实施的收益性(8分)	实施的自身收益性	①是否有合理的收益来源； ②是否能形成稳定的现金流。	8	8
建设投资合规性(12分)	投入成本合理性	①项目投入资源及成本是否与预期产出及效果相匹配； ②投入成本是否合理，成本测算依据是否充分； ③其他渠道是否有充分投入。	6	6
	成本控制措施有效性	项目是否采取相关成本控制措施，成本控制措施是否有效。	6	6
项目成熟度(10分)	项目实施成熟度	①项目前期立项、环评等相关手续是否合法、合规。 ②项目技术路线是否完整、先进、可行、合理； ③项目组织、进度安排是否合理； ④与项目有关的基础设施条件是否能够得以有效保障。	10	10
资金来源和到位可行性(8分)	资金来源和到位可行性	①资金来源渠道是否明确； ②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证； ③是否针对预期风险设定应对措施；	8	8
项目收入、成本	项目收入合理性	是否对收入单价进行合理性论证，相关税收及计算标准是否科学规范；	4	4

本、收益 预测合 理性(12 分)	项目成本合理性	①成本构成是否齐全； ②对收入单价进行合理性论证，相关计算标准是否科学规范。	4	4
	项目收益合理性	项目收益是否合理。	4	4
债券资 金需求 合理性 (8分)	债券资金需求合理性	①申报额度是否符合政府专项债相关支持性文件中的需求比例； ②结合项目的建设资金实际需求，分析债券资金需求合理性。	8	8
项目偿 债计划 可行性 和偿债 风险点 及应对 措施(12 分)	项目偿债计划可行性	项目收益是否能覆盖偿债计划期内的还本付息金额的相关倍数要求。	6	6
	偿债风险可控性	①是否对偿债的风险点进行了逐一地识别； ②是否制定了有效、可控的防范化解措施。	6	6
绩效目 标合理 性(12 分)	目标明确性	①是否有明确的受益范围和受益对象； ②绩效目标是否明确，是否设定总体性目标和阶段性目标，内容是否具体； ③绩效目标是否清晰，能否反映政策的主要内容； ④是否将绩效目标及指标细化分解到具体工作任务。	6	6
	目标合理性	①是否具有前瞻性、系统性及引导性； ②政策目标是否体现了政策的稳定性和持续性，如，政策总体执行期限、政策当前所处阶段以及政策后期逐步退出等； ③预期绩效是否显著，能否体现政策所需解决问题的明显改善； ④是否选取最能体现总体目标实现程度的关键指标并明确了指标值，指标值是否符合行业正常水平或事业发展规律； ⑤与其他地市同类项目对比，是否存在预期绩效较大差异等。	6	6
合计			100	100