

2022 年山东省潍坊市寿光市
寿光市新型建筑材料产业园基础设施建设项目
专项债券项目实施方案

寿光市德财农业开发有限公司

2022 年 1 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

寿光市新型建筑材料产业园基础设施建设项目

（二）项目单位

寿光市德财农业开发有限公司

（三）项目规划审批

2021年4月15日，本项目在山东省建设项目备案登记，项目代码2104-370783-04-01-368768，项目总投资额100,000.00万元。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目位于寿光市台头镇，规划总用地620.00亩，总建筑面积约400,000.00平方米，建设标准化厂房建筑面积300,000.00平方米，仓储建筑面积80,000.00平方米，配套供热、供水、供气等其他附属配套设施。项目建成后，重大引进落户新材料上下游产业链深加工、高新技术项目，努力打造一个产业集中、特色鲜明、生态环保型现代化产业园区。

（五）项目建设期限

本项目建设工期24个月，从2021年8月份开工建设，计划到2023年7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）国家和省有关法律、法规

《中华人民共和国节约能源法》(2018 年 10 月修订)

《中华人民共和国清洁生产促进法》(2016 年 5 月修订)

《节约用电管理办法》(国家经济贸易委员会、国家发展计划委员会 2001 年 1 月 8 日)

《山东省节能监察办法》(2018 年修订)

《山东省节约能源条例》(2019 年修订)

《山东省资源综合利用条例》山东省人民代表大会常务委员会公告 (第 72 号)

(2) 指导性文件

《固定资产投资项目节能审查办法》2016 年第 44 号令

山东省发展和改革委员会关于印发《山东省固定资产投资项目节能审查实施办法》的通知 (鲁发改环资〔2018〕93 号)

潍坊市发展和改革委员会关于转发《山东省固定资产投资项目节能审查实施办法》的通知 (潍发改地环〔2018〕193 号)

(3) 国家、行业标准及规范

《中国节能技术政策大纲》(2006 年版)

《中国节水技术政策大纲》国家发改委 2005.04.21

《用能单位能源计量器具配备和管理导则》GB17167-2006

《综合能耗计算通则》GB/T2589-2008

《节能中长期专项规划》国家发改委 2004

《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736-2012

《建筑照明设计标准》GB50034-2013

《建筑采光设计标准》GB50033-2013

《低压配电设计规范》GB0054-2011

《供配电系统设计规范》GB50052-2009

《通用用电设备配电设计规范》GB50055-2011

《建筑给水排水设计规范》GB50015-2019

《室外给水设计规范》GB50013-2018

《室外排水设计规范》GB50014-2006（2016 年版）

2.估算总额

本项目估算总投资 100,000.00 万元，其中建设投资 95,130.00 万元，铺底流动资金 70.00 万元，建设期利息 4,800.00 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：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	100,000.00	100%	
一、资本金	20,000.00	20%	
自有资金	20,000.00		
二、债务资金	80,000.00	80%	
专项债券	80,000.00		
银行借款	0		

备注：项目计划发行地方政府专项债券 80,000.00 万元，其中 2022 年 1 月份本期发行 20,300.00 万元，2023 年上半年计划发行 59,700.00 万元，

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租赁收入和物业管理收入。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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
车间出租收入	0.00	0.00	2,561.83	7,194.18	8,336.26
厂房仓库可出租面积 (m ²)	0.00	0.00	299,000.00	299,000.00	299,000.00
出租单价 (元/m ² /天)	0.00	0.00	0.80	0.82	0.85
1 年=365 天	0.00	0.00	153.00	365.00	365.00
出租比例	0.00	0.00	0.70	0.80	0.90
仓库出租收入	0.00	0.00	505.08	1,418.38	1,643.55
仓库可出租面积 (m ²)	0.00	0.00	78,600.00	78,600.00	78,600.00
出租单价 (元/m ² /天)	0.00	0.00	0.60	0.62	0.64
1 年=365 天	0.00	0.00	153.00	365.00	365.00
出租比例	0.00	0.00	0.70	0.80	0.90
办公用房出租收入	0.00	0.00	398.41	1,118.83	1,296.44
仓库可出租面积 (m ²)	0.00	0.00	37,200.00	37,200.00	37,200.00
出租单价 (元/m ² /天)	0.00	0.00	1.00	1.03	1.06
1 年=365 天	0.00	0.00	153.00	365.00	365.00
出租比例	0.00	0.00	0.70	0.80	0.90
物业管理服务收入	0.00	0.00	307.50	738.00	738.00
管建筑面积 (m ²)	0.00	0.00	410,000.00	410,000.00	410,000.00
收费标准 (元/m ² .月)	0.00	0.00	1.50	1.50	1.50
1 年=12 个月	0.00	0.00	5.00	12.00	12.00
现金流入合计	0.00	0.00	3,772.83	10,469.39	12,014.25

(续表)

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
车间出租收入	9,063.36	9,335.26	9,615.32	9,903.78
厂房仓库可出租面积 (m ²)	299,000.00	299,000.00	299,000.00	299,000.00

出租单价 (元/m ² /天)	0.87	0.90	0.93	0.96
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00
出租比例	0.95	0.95	0.95	0.95
仓库出租收入	1,786.91	1,840.51	1,895.73	1,952.60
仓库可出租面积 (m ²)	78,600.00	78,600.00	78,600.00	78,600.00
出租单价 (元/m ² /天)	0.66	0.68	0.70	0.72
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00
出租比例	0.95	0.95	0.95	0.95
办公用房出租收入	1,409.52	1,451.81	1,495.36	1,540.22
仓库可出租面积 (m ²)	37,200.00	37,200.00	37,200.00	37,200.00
出租单价 (元/m ² /天)	1.09	1.13	1.16	1.19
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00
出租比例	0.95	0.95	0.95	0.95
物业管理服务收入	738.00	738.00	738.00	738.00
管建筑面积 (m ²)	410,000.00	410,000.00	410,000.00	410,000.00
收费标准 (元/m ² .月)	1.50	1.50	1.50	1.50
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	12,997.79	13,365.58	13,744.41	14,134.60

(续表)

年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
车间出租收入	10,200.89	10,506.92	10,822.13	11,146.79
厂房仓库可出租面积 (m ²)	299,000.00	299,000.00	299,000.00	299,000.00
出租单价 (元/m ² /天)	0.98	1.01	1.04	1.08
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00
出租比例	0.95	0.95	0.95	0.95
仓库出租收入	2,011.18	2,071.51	2,133.66	2,197.67
仓库可出租面积 (m ²)	78,600.00	78,600.00	78,600.00	78,600.00
出租单价 (元/m ² /天)	0.74	0.76	0.78	0.81
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00
出租比例	0.95	0.95	0.95	0.95
办公用房出租收入	1,586.43	1,634.02	1,683.04	1,733.53
仓库可出租面积 (m ²)	37,200.00	37,200.00	37,200.00	37,200.00
出租单价 (元/m ² /天)	1.23	1.27	1.30	1.34
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00
出租比例	0.95	0.95	0.95	0.95
物业管理服务收入	738.00	738.00	738.00	738.00
管建筑面积 (m ²)	410,000.00	410,000.00	410,000.00	410,000.00
收费标准 (元/m ² .月)	1.50	1.50	1.50	1.50
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	14,536.50	14,950.45	15,376.83	15,815.99

(续表)

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
车间出租收入	11,481.20	11,825.63	12,180.40	12,545.81	12,922.19	159,641.95
厂房仓库可出租面积 (m ²)	299,000.00	299,000.00	299,000.00	299,000.00	299,000.00	0.00
出租单价 (元/m ² /天)	1.11	1.14	1.17	1.21	1.25	0.00
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	0.00
出租比例	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.00
仓库出租收入	2,263.60	2,331.51	2,401.45	2,473.50	2,547.70	31,474.56
仓库可出租面积 (m ²)	78,600.00	78,600.00	78,600.00	78,600.00	78,600.00	0.00
出租单价 (元/m ² /天)	0.83	0.86	0.88	0.91	0.93	0.00
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	0.00
出租比例	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.00
办公用房出租收入	1,785.54	1,839.10	1,894.28	1,951.10	2,009.64	24,827.26
办公用房可出租面积 (m ²)	37,200.00	37,200.00	37,200.00	37,200.00	37,200.00	0.00
出租单价 (元/m ² /天)	1.38	1.43	1.47	1.51	1.56	0.00
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	0.00
出租比例	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.00
物业管理服务收入	738.00	738.00	738.00	738.00	738.00	11,377.50
管建筑面积 (m ²)	410,000.00	410,000.00	410,000.00	410,000.00	410,000.00	0.00
收费标准 (元/m ² ·月)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	0.00
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	0.00
现金流入合计	16,268.33	16,734.24	17,214.13	17,708.41	18,217.53	227,321.27

收入预测方法说明：其中第 1 年到第 4 年分别按照 70%、80%、90%、95%的比例出租，最大出租率 95%，出租价格按照每年上浮 3%计。

(1)该项目参考潍坊周边类似厂房结合 58 同城参考价格，车间租赁面积 299000 平方米，为按 0.8 元/m²·d 计；仓库租赁面积 78600 平方米，按 0.6 元/m²·d，配套办公用房租赁面积 37200 平方米，按 1.0 元//m²·d，则项目年均可实现租赁收入 14294 万元。

(2)该项目建成后通过物业管理收取物业管理费，按 1.5 元/m²·月，可收取物业管理费建筑面积为 41 万平方米，测算项目建成后年可实现物业管理收入 738 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括原材料费、工资及福利费、燃动力费用、维修费用、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	原材料费	人员工资费	燃料动力费	维修费用	其他费用	运营成本现金流出合计
2021 年	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	83.33	48.13	2.49	313.18	113.18	560.31
2024 年	200.00	118.97	5.98	751.63	314.08	1,390.66
2025 年	200.00	122.53	5.98	751.63	360.43	1,440.58
2026 年	200.00	126.21	5.98	751.63	389.93	1,473.76
2027 年	200.00	130.00	5.98	751.63	400.97	1,488.58
2028 年	200.00	133.90	5.98	751.63	412.33	1,503.84
2029 年	200.00	137.91	5.98	751.63	424.04	1,519.57
2030 年	200.00	142.05	5.98	751.63	436.09	1,535.76
2031 年	200.00	146.31	5.98	751.63	448.51	1,552.44
2032 年	200.00	150.70	5.98	751.63	461.30	1,569.62
2033 年	200.00	155.22	5.98	751.63	474.48	1,587.32
2034 年	200.00	159.88	5.98	751.63	488.05	1,605.54
2035 年	200.00	164.68	5.98	751.63	502.03	1,624.32
2036 年	200.00	169.62	5.98	751.63	516.42	1,643.65
2037 年	200.00	174.70	5.98	751.63	531.25	1,663.57
2038 年	200.00	179.95	5.98	751.63	546.53	1,684.09
合计	3,083.33	2,260.74	92.19	11,587.69	6,819.64	23,843.60

成本预测方法说明：

1. 原材料费

按照 200.00 万元/年进行测算。

2. 工资及福利费

运营期正常年员工人数为 20 人，年均工资 5.5 万元/年，福利费按工资费的 5% 计，年工资及福利费 116 万元。基于谨慎性原则，每年递增 3%。



3. 燃动力费用

该项目仅计算公司自用的管理用房用水、电等燃动力费，年消耗 5.98 万元。

年燃动力费用估算表

项目	年均用量	单价	费用（万元）	备注
电	7.8 万 kWh	0.75 元/kWh	5.9	
水	365m ³	3.5 元/m ³	0.1	
合计			6.0	

4. 维修费用

项目维修费按年折旧费用 20%计取。该项目形成固定资产 95880 万元，按分类折旧，其中房屋建筑物折旧年限 25 年，残值率为 5%；设备折旧年限 20 年，残值率为 5%。年折旧费 3758.17 万元。

5. 其他费用

该项目其他费用包括管理费、营业费用等，按营业收入的 3%计算。

6. 利息支出

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 80,000.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 15 年，每半年付息一次，最后一期利息随本金一起支付。

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	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		20,300.00		20,300.00	4.00%	406.00	406.00
2023 年	20,300.00	59,700.00		80,000.00	4.00%	2,006.00	2,006.00
2024 年	80,000.00	-		80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2025 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2027 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2028 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2029 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2030 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2031 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2032 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2033 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2034 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2035 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2036 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2037 年	80,000.00		20,300.00	59,700.00	4.00%	2,794.00	23,094.00
2038 年	59,700.00		59,700.00	-	4.00%	1,194.00	60,894.00
合计		80,000.00	80,000.00			48,000.00	128,000.00

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

年份	现金流入	现金流出-成本	现金流出-税费	净现金流量
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	3,772.83	560.31	381.50	2,831.01
2024 年	10,469.39	1,390.66	1,071.35	8,007.38
2025 年	12,014.25	1,440.58	1,241.42	9,332.25
2026 年	12,997.79	1,473.76	1,962.81	9,561.23
2027 年	13,365.58	1,488.58	2,011.96	9,865.04
2028 年	13,744.41	1,503.84	2,127.52	10,113.05
2029 年	14,134.60	1,519.57	2,246.93	10,368.11
2030 年	14,536.50	1,535.76	2,368.41	10,632.34
2031 年	14,950.45	1,552.44	2,493.53	10,904.48
2032 年	15,376.83	1,569.62	3,348.03	10,459.18
2033 年	15,815.99	1,587.32	4,012.67	10,216.00
2034 年	16,268.33	1,605.54	4,189.42	10,473.38
2035 年	16,734.24	1,624.32	4,371.46	10,738.47
2036 年	17,214.13	1,643.65	4,558.97	11,011.50
2037 年	17,708.41	1,663.57	4,853.60	11,191.25
2038 年	18,217.53	1,684.09	5,452.53	11,080.91
合计	227,321.27	23,843.60	46,692.10	156,785.57

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

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
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	4,166.67	10,000.00	5,833.33	-	
债券资金流入	-	20,300.00	59,700.00	-	
自有资金流入					
运营期现金流入	-	-	3,772.83	10,469.39	12,014.25
现金流入总额	4,166.67	30,300.00	69,306.16	10,469.39	12,014.25
现金流出					
建设期资金流出	4,166.66	47,600.00	43,433.34		
运营期现金流出	-	-	941.81	2,462.01	2,682.00
债券还本付息及发行费	-	406.00	2,006.00	3,200.00	3,200.00
自有资金收回					
现金流出总额	4,166.66	48,006.00	46,381.15	5,662.01	5,882.00
现金净流量					
当年项目现金净流入	0.00	-17,706.00	22,925.01	4,807.38	6,132.25
期末项目累计现金结存 额	0.00	-17,706.00	5,219.01	10,026.39	16,158.65

(续表)

现金流模拟测算表	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入				
债券资金流入				
自有资金流入				
运营期现金流入	12,997.79	13,365.58	13,744.41	14,134.60
现金流入总额	12,997.79	13,365.58	13,744.41	14,134.60
现金流出				
建设期资金流出				
运营期现金流出	3,436.56	3,500.54	3,631.36	3,766.49
债券还本付息及发行费	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
自有资金收回				
现金流出总额	6,636.56	6,700.54	6,831.36	6,966.49
现金净流量				
当年项目现金净流入	6,361.23	6,665.04	6,913.05	7,168.11
期末项目累计现金结存	22,519.87	29,184.91	36,097.96	43,266.07

额				
---	--	--	--	--

(续表)

现金流模拟测算表	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入					
债券资金流入					
自有资金流入					
运营期现金流入	14,536.50	14,950.45	15,376.83	15,815.99	16,268.33
现金流入总额	14,536.50	14,950.45	15,376.83	15,815.99	16,268.33
现金流出					
建设期资金流出					
运营期现金流出	3,904.16	4,045.97	4,917.65	5,599.99	5,794.96
债券还本付息及发行费	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
自有资金收回					
现金流出总额	7,104.16	7,245.97	8,117.65	8,799.99	8,994.96
现金净流量					
当年项目现金净流入	7,432.34	7,704.48	7,259.18	7,016.00	7,273.38
期末项目累计现金结存额	50,698.41	58,402.89	65,662.07	72,678.07	79,951.45

(续表)

现金流模拟测算表	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入					20,000.00
债券资金流入					80,000.00
自有资金流入					-
运营期现金流入	16,734.24	17,214.13	17,708.41	18,217.53	227,321.27
现金流入总额	16,734.24	17,214.13	17,708.41	18,217.53	327,321.27
现金流出					-
建设期资金流出					95,200.00
运营期现金流出	5,995.78	6,202.63	6,517.17	7,136.62	70,535.70
债券还本付息及发行费	3,200.00	3,200.00	23,094.00	60,894.00	128,000.00
自有资金收回					-
现金流出总额	9,195.78	9,402.63	29,611.17	68,030.62	293,735.70
现金净流量					-
当年项目现金净流入	7,538.47	7,811.50	-11,902.75	-49,813.09	33,585.57
期末项目累计现金结存额	87,489.91	95,301.42	83,398.66	33,585.57	

（五）其他需要说明的事项

1.假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 15 年，每半年付息一次，最后一期利息随本金一起支付。故测算项目收益与融资自求平衡时，测算到 2038 年。

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

本项目收入主要是管网租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对管网租赁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 80,000.00 万元，融资本息合计为 128,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.22 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表-寿光市新型建筑材料产业园基础设施项目（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	80,000.00	4,800.00	128,000	
融资合计	80,000.00	4,800.00	128,000	156,785.57
覆盖倍数				1.22

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

项目风险贯穿于项目建设、生产和运营的全过程。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.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，导致工程问题。

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.外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

5.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.工程效益达不到预期风险

经营收入的变化对工程效益最为敏感，其次是工程投资和经营成本。因此项目在建设和运营期间，降低建设投资，同时要注重扩大宣传，提高聚集区入驻率，减少运营费用，实现项目的预期效益。

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

概述项目主管部门、实施单位、申请专项债券资金规模及年限等情况

寿光市新型建筑材料产业园基础设施建设项目，实施单位为寿光市德财农业开发有限公司，本次拟申请专项债券用于寿光市新型建筑材料产业园基础设施建设项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家产业政策

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，符合国家的产业政策。

（2）项目的建设符合国家及地方的相关发展规划

《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：坚持经济性和安全性相结合，补齐短板、锻造长板，分行业做好供应链战略设计和精准施策，形成具有更强创新力、更高附加值、更安全可靠的产业链供应链。推进制造业补链强链，强化资源、技术、装备支撑，加强国际产业安全合作，推动产业链供应链多元化。立足产业规模优势、配套优势和部分领域先发优势，巩固提升高铁、电力装备、新能源、船舶等领域全产业链竞争力，从符合未来产业变革方向的整机产品入手打造战略性全局性产业链。优化区域产业链布局，引导产业链关键环节留在国内，强化中西部和东北地区承接产业转移能力建设。实施应急产品生产能力储备工程，建设区域性应急物资生产保障基地。实施领航企业培育工程，培育一批具有生态主导力和核心竞争力的龙头企业。推动中小企业提升专业化优势，培育专精特新“小巨人”企业和制造业单项冠军企业。加强技术经济安全评估，实施产业竞争力调查和评价工程。

《中国制造 2025》中指出：加快制造业绿色改造升级。全面推进钢铁、有色、化工、建材、轻工、印染等传统制造业绿色改造，大力研发推广余热余压回收、水循环利用、重金属污染减量化、有毒有害原料替代、废渣资源化、脱硫脱硝除尘等绿色工艺技术装备，加快应用清洁高效铸造、锻压、焊接、表面处理、切削等加工工艺，实现绿色生产。加强绿色产品研发应用，推广轻量化、低功耗、易

回收等技术工艺，持续提升电机、锅炉、内燃机及电器等终端用能产品能效水平，加快淘汰落后机电产品和技术。积极引领新兴产业高起点绿色发展，大幅降低电子信息产品生产、使用能耗及限用物质含量，建设绿色数据中心和绿色基站，大力促进新材料、新能源、高端装备、生物产业绿色低碳发展。

绿色制造将加快传统粗放型制造业的战略转型，化工传统制造业未来将向清洁化、节能化、高效化的方向发展，这必将为园区的产业发展提供明确的发展方向。

《山东省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：优化区域重点产业布局.发挥各地产业基础、区位优势交通、资源禀赋等优势，通过产能置换、指标交易、股权合作等市场化方式，引导重点产业向特色园区、优势区域集聚,提升产业集中度、行业显示度.推动汽车产业供应链整合、本地化配套、跨区域合作，打造沿海高端乘用车、济南智能网联商用车、鲁西高端商用车基地.推动炼化、钢铁向沿海集中，打造鲁北高端石化产业基地，优化提升日照—临沂沿海先进钢铁、莱芜—泰安内陆精品钢等基地。打造滨州、聊城、烟台、潍坊、临沂等高端铝精深加工产业基地。

《潍坊市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：培育优势产业集群。实施优势产业集群规模倍增行动，全面推行“链长制”，统筹推进龙头企业带动、重大项目建设、技术创新驱动、公共平台支撑、建链强链补链、集群品牌提升等工程，着力培育“平台+生态、龙头+配套、承接+转型”的产业发展

新生态。加大存量园区整合提升力度，构建规模等级合理、资源布局集中、大中小协调发展的产业园区体系。支持行业龙头企业通过股权合作、战略联盟和产业集群等模式实施产业链垂直整合，鼓励中小企业为大企业配套新建、扩建产业链项目，实施中小企业专业化发展，提高生产工艺、产品和服务水平，促进产业空间集聚、功能耦合。

2、项目实施的公益性

根据《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

本项目符合潍坊市寿光市城镇总体规划，促进局部经济发展。按照《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）对公益性项目的定义，寿光市新型建筑材料产业园基础设施建设项目具有公益性的特征。

按照《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）对公益性项目的定义，寿光市新型建筑材料产业园基础设施建设项目具有公益性的特征。

3、项目实施的收益性

(1) 项目的建设是实现转型发展的有效途径

环境是影响区域经济发展的重要前提因素，在某种意义上，环境也是生产力。区域的发展离不开工业的推动，发展工业经济，推进工业化、城镇化进程，离不开招商引资，离不开大型工业企业的支撑，改善投资环境是加大招商引资力度、促进经济发展的重中之重。产业园区的建设，吸引优质企业入驻，为企业解决用地问题，配套共用设施，为产业城创造有利的发展硬件环境，在目前工业用地紧缺的宏观环境下，项目建设后将增加招商引资的吸引力。因此，项目建成后接收防水企业转移入驻，有利于引进环保型、科技型项目，提升产业档次。

(2) 项目的建设是实现资源配置的高效方式

该项目的建设在推进功能复合区域的打造的同时，实现产业区、生活区、服务区等空间统一，在固定范围内实现居住、生产、交通、服务等功能的融合，以产城融合实现功能复合，配套完善，各种资源围绕产业与居住功能的合理配置。通过完善生活与服务设施的配套，提升产业区的整体环境，区域内均实现产业高速发展、创新成果不断涌现、传统产业有效转型升级等现象。

(3) 符合新型工业化道路的需要

所谓新型工业化道路，其要点之一是可持续发展；要点之二是集约化，即坚持以集群化带动工业化，以工业化促进科技化，走出一条科技含量高，经济效益好，资源消耗低，环境污染少，人力资

源得以充分发挥的新型工业化路子。

寿光市人民政府于 2017 年 8 月批准成立了防水产业聚集区（见寿政函〔2017〕97 号文），为确保防水产业聚集区建设的顺利推进，台头镇持续推进企业搬迁入园行动，积极引导企业集聚到防水产业聚集区，近年来取得了较大成绩，先后有众多大中型企业在防水产业聚集区投资兴业。项目的建设有利于企业走新型工业化道路，在园区内建设标准化的厂房、仓库，建设共用的供热、供水、供电等公用设施，进行信息化改造，进一步推进企业自主创新，加快产业升级步伐，提高企业核心竞争力。防水新材料产业城的建设尤为必要。

项目建成后在产业特色上以发展建筑防水材料产业为主，充分利用高新科技完成产业升级，形成产业城高档次、成规模的特色型高科技园区，促进新型工业的发展。

（4）扩大再就业，保证社会稳定

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。中央在全国再就业工作会议上指出：“扩大就业，促进再就业，关系改革发展稳定的大局，关系人民生活水平的提高，关系国家的长治久安，不仅是重大的经济问题，也是重要的政治问题。就业问题是衡量一个政府、一个执政党治国水平、执政水平的重要标志。当前，我国正处于经济体制转轨和产业结构战略性调整的关键时期，劳动

力供求总量矛盾和结构性矛盾都很突出，就业形势十分严峻。解决好就业问题，特别是解决好当前国有企业下岗职工再就业的困难，已成为我国经济建设和社会发展中一项极端迫切而艰巨的任务。”

为了扩大就业、促进再就业，中央确立了解决就业问题的根本途径在于发展经济方针，并制订了若干鼓励性支持政策，这些政策普遍地适用于服务业的发展。项目建成后可直接带动 20 人就业，间接满足 2600 人就业需求，对解决当地就业问题、促进社会和谐都有积极作用。

4、项目投资合规性

寿光市新型建筑材料产业园基础设施建设项目 2021 年 4 月 15 日，山东省发展和改革委员会出具《山东省建设项目备案证明》。

5、项目成熟度

新增债券项目不得用于“偿还存量债券、经常性支出（工资、补贴等）、企业投资的产业项目、不能对应形成政府资产的非资本性项目、土地储备以及与房地产相关项目”，坚决杜绝用于楼堂馆所等中央命令禁止的项目支出，另外，新增专项债券项目察北管理区农宅空置率 50%以下“空心村”治理及农村人居环境整治建设投资主要包括工程费用、其他费用、预备费，为资本性支出，不涉及上述情形，符合新增债券支出要求；同时根据项目收益与融资自求平衡专项评价报告，本项目投资领域为市政，属于国家确定的重点支持领域。综上所述，认为该项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目已取得行政

审批局的立项批复文件，立项合法合规，已完成招投标手续，取得了中标通知书、建设规划许可证和施工许可证，项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

1、项目资金来源

寿光市新型建筑材料产业园基础设施建设项目投资估算为100,000万元，其中资本金20,000万，占总投资的20.00%，由财政拨款获得；本次拟申请地方政府专项债券80,000万元，占总投资的80.00%，其余由财政统筹。资本金满足《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》（国发〔2019〕26号）的要求。

2、到位可行性

寿光市新型建筑材料产业园基础设施建设项目资金来源为区财政资金及政府专项债券。本项目已由潍坊市寿光市财政局出具资金证明，资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。因此，项目的资金来源具有相对可行性。

综上所述，认为本项目的资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目建设标准化厂房约30万平方米，仓储设施约8万平方米，园区物业管理中心、综合服务中心、电商交易展示中心、商务会议中心、研发中心1.35万平方米，项目建成后经营收入主要为租赁和物业管理收入。

收入预测方法说明：

年营运收入=销售收入+出租收入+物业管理费收入。

本项目总成本费用包括辅助材料费、动力费、油气损耗、人员费用、修理费、安全生产费、折旧摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

(1) 原辅材料费

项目建成后原辅材料费 200.00 万元，主要为办公耗材、生活用品等。

(2) 燃动力

该项目年用年需水、电等燃动力费 5.98 万元。

(3) 职工工资及福利

该项目建成后，运营期正常年职工工资及福利费用 116.00 万元。

(4) 折旧费

该项目形成固定资产 95880 万元，按分类折旧，其中房屋建筑物折旧年限 25 年，残值率为 5%；设备折旧年限 20 年，残值率为 5%。

(5) 摊销费

该项目形成无形资产和其他资产 4050 万元，土地费用按 50 年摊销，其他资产按 5 年摊销。

(6) 维修费

该项目年需维修费按折旧的 20% 计取。

(7) 其他费用

该项目其他费用包括管理费、营业费用等，按营业收入的 3% 计算。

8、债券资金需求合理性

寿光市新型建筑材料产业园基础设施建设项目项目总投资估算为 100000.00 万元，其中建设投资 95130.00 万元，建设期利息 4,800.00 万元，铺底流动资金 70.00 万元。建设投资中建筑工程费 72190.00 万元，设备购置费 9457.00 万元，安装费 946.00 万元，其他费用 8007.00 万元，预备费 4530.00 万元。该项目建设期为 2 年，计划于 2021 年 8 月开工建设，期间完成土建施工、设备购置及安装等工程，预计 2023 年 7 月全部竣工。

综上所述，认为本项目申报 2022 年资金需求合理，新增债券项目债券资金需求合理性。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

1、偿债计划的可行性

寿光市新型建筑材料产业园基础设施建设项目发行专项债规模 80,000.00 万元，假设融资利率 4.00%，期限 16 年，在债券存续期内按每年支付利息，存续期的最后一年一次性还本付息，已兑付本金不再计息，情况如下：

债券还本付息表

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	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		40,000.00		40,000.00	4.00%	800.00	800.00
2023 年	40,000.00	40,000.00		80,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2024 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2025 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2026 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2027 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2028 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2029 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2030 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2031 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2032 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2033 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2034 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2035 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2036 年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2037 年	80,000.00		40,000.00	40,000.00	4.00%	2,400.00	42,400.00
2038 年	40,000.00		40,000.00	-	4.00%	800.00	40,800.00
合计		80,000.00	80,000.00			48,000.00	128,000.00

根据《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》：本可实现净收益为 96,235.80 万元。项目建设期利息由财政资金偿还，项目运营期利息由项目自身收益偿还，最后 1 年开始偿还本金，由项目自身收益来偿还。

偿债风险点：

（1）利率变动的风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）地方政府债务风险

地方政府债务风险是指地方政府承担债务但无能力按期还本付息的可能性以及相应产生的后果，如果地方政府过度举债而无法及时偿还，有可能导致政府财政不能正常运转，以及无力进行公用事业投入等风险。

(3) 其他不可抗拒的风险

由于严重自然灾害、环境灾害事故、重大社会经济政策变动等原因可能造成不可抗拒的意外风险。

综上所述，基于谨慎参考项目收益情况的原则，本项目偿债计划具有相对可行性，偿债风险基本可控。

10、绩效目标合理性

(1) 绩效指标设置较明确

绩效目标中三级指标较明确，指标值及单位可衡量，绩效指标设置语言较标准，且均有指标值确认依据。整体符合标准。

(2) 绩效指标设置能有效反映项目的预期

绩效目标细化量化，能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等，通常设定为三级，二级、三级指标分别是对上一级指标的细化。

综上所述，认为该项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期总体来看，绩效指标基本合理。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

(三) 评估结论

寿光市新型建筑材料产业园基础设施建设项目收益 156,785.57 万元，项目债券本息合计 128,000.00 万元，本息覆盖倍数为 1.22。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,能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能促进区域产业发展。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。

