

山东省潍坊市昌乐县

项目实施方案



昌乐县城市建设投资开发有限公司

2022 年 1 月

目 录

一、项目基本情况	3
二、项目投资估算及资金筹措方案	5
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	7
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	15
五、项目风险分析	16
六、事前项目绩效评估报告	18

一、项目基本情况

（一）项目名称

中德产业园配套基础设施项目（二期）

（二）项目单位

昌乐县城市建设投资开发有限公司

（三）项目单位简介

昌乐县城市建设投资开发有限公司成立于 2001 年 06 月 20 日，注册地位于山东省潍坊市昌乐县新昌路 1351 号城投大厦 18 楼，法定代表人为张杰。经营范围包括一般项目：土地整治服务；工程管理服务；土石方工程施工；土壤及场地修复装备制造；建筑用石加工；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产经纪；房地产咨询；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；建筑用钢筋产品销售许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动。

（四）项目规划审批

规划用地：项目已于 2021 年 3 月 2 日获取昌乐县自然资源和规划局出具《关于中德产业园配套基础设施项目（二期）用地和选址情况说明》

可行性研究报告批复：《关于中德产业园配套基础设施项目（二期）可行性研究报告的批复》（乐发改可研〔2021〕9 号）

项目建议书批复：《关于于中德产业园配套基础设施项目（二期）项目建议书的批复》（乐行审建议书〔2021〕9 号）

同意变更的函:《关于同意变更中德产业园配套基础设施项目(二期)立项批复内容的函》(昌乐县发展和改革局 2021 年 10 月 21 日)

环境影响评价批复:豁免

节能评估和审查意见:项目已填报不单独进行节能审查的固定资产投资项 目能耗说明和节能承诺

(五) 项目规模与主要建设内容

该项目位于昌乐县首阳山路以东、同乐街以南、北三里街以北、东肖路以西。占地面积 110196.4 平方米,总建筑面积 96000 平方米,主要建设园区道路 1850 米、给水管网 3800 米、雨水管网 1800 米、污水管网 1800 米、强弱电管线 1300 米、标准化车间 95950 平方米、门卫 50 平方米等基础设施,打造集研发、设计、生产、服务于一体的国际高端智能制造产业集聚区。

(六) 项目建设期限

本项目建设工期 2 年,从 2021 年 5 月份开始前期准备工作,2021 年 12 月开工建设,计划到 2023 年 4 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》;

(2)中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》;

(3)建筑工程按当地询价估列;

(4)投资估算主要依据《建设项目可行性研究》及《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

(5)基本预备费按工程费用和其他费用之和的 10%计列,涨价预备费按国家发改委计投资〔1999〕1340 号文件精神费率为 0%;

(6)按国家税务局国税发〔1999〕158 号文件精神,本项目固定资产投资方向调节税暂缓征收项目《可行性研究报告》。

2、估算总额

本项目总投资估算为 26000.0 万元,其中工程费用 16501.9 万元,设备购置费 1420.8 万元,安装工程费 113.7 万元,工程其他费用 4546.2 万元,预备费 1806.6 万元,建设期利息 1600.0 万元,铺底流动资金 10.8 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	26000.0	100.00%	
一、资本金	6000.0	23.08%	
自有资金	6000.0		
二、债务资金	20000.0	76.92%	
专项债券	20000.0		
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车间租赁及收入。

(1) 车间租赁收入

车间运营期第一年出租单价按 1.0 元/m²·日计,之后每年上涨 3%。

项目车间建筑面积为 95950 m², 厂房租赁收费标准根据园区定位、建设标准、市场价格等, 自由协商确定价格, 项目根据园区情况并结合 58 同城上发布的出租价格, 确定厂房租赁单价为 1.0 元/m²/日, 以后年度每年上涨 3%。

(2) 物业管理费收入

国家未出台园区物业收费标准, 目前园区物业收费标准根据物业管理需求、服务标准等, 由租赁双方自由协商确定价格。参考昌乐县居民一般高层住宅物业费标准 1.00 元/m²/月, 本项目物业管理费按 0.85 元/m²·月计, 面积为 95,950 平方米, 项目正常年份可实现年均营收收入 97.87 万元。运营期各年收入预测如下:

表 2: 营业收入估算表 (单位: 万元)

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
车间租赁收入			2302.80	3607.24	3715.46	3826.92
出租面积 (m ²)			95950.00	95950.00	95950.00	95950.00
单位 (元/m ² /日)			1.00	1.03	1.06	1.09
1 年=365 天			240.00	365.00	365.00	365.00
物业管理服务收入			65.25	97.87	97.87	97.87
管建筑面积 (m ²)			95950.00	95950.00	95950.00	95950.00
收费标准 (元/m ² .月)			0.85	0.85	0.85	0.85
1 年=12 个月			8.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计			2368.05	3705.11	3813.33	3924.79

(续表)

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
车间租赁收入	3941.73	4059.98	4181.78	4307.23	4436.45	4569.54
出租面积 (m ²)	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00
单位 (元/m ² /日)	1.13	1.16	1.19	1.23	1.27	1.30
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业管理服务收入	97.87	97.87	97.87	97.87	97.87	97.87
管建筑面积 (m ²)	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00
收费标准 (元/m ² .月)	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	4039.60	4157.85	4279.65	4405.10	4534.32	4667.41

(续表)

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
车间租赁收入	4706.63	4847.83	4993.26	5143.06	5297.35	1360.33	65297.61
出租面积 (m ²)	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00	0.00
单位 (元/m ² /日)	1.34	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	91.00	0.00
物业管理服务收入	97.87	97.87	97.87	97.87	97.87	24.47	1459.88
管建筑面积 (m ²)	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00	0.00
收费标准 (元/m ² .月)	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.00
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.00	0.00
现金流入合计	4804.50	4945.70	5091.13	5240.93	5395.22	1384.80	66757.49

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括外购原材料费、动力费、人员费用、修理费、其他费用、折旧摊销费、利息支出等。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	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	33.33	46.20	5.99	23.68	109.21
2024 年	50.00	69.30	8.99	37.05	165.34
2025 年	51.50	69.30	8.99	38.13	167.92
2026 年	53.05	69.30	8.99	39.25	170.59
2027 年	54.64	69.30	8.99	40.40	173.33
2028 年	56.28	69.30	8.99	41.58	176.15
2029 年	57.96	69.30	8.99	42.80	179.06

2030 年	59.70	69.30	8.99	44.05	182.05
2031 年	61.49	69.30	8.99	45.34	185.13
2032 年	63.34	69.30	8.99	46.67	188.30
2033 年	65.24	69.30	8.99	48.04	191.57
2034 年	67.20	69.30	8.99	49.46	194.95
2035 年	69.21	69.30	8.99	50.91	198.41
2036 年	71.29	69.30	8.99	52.41	201.99
2037 年	73.43	69.30	8.99	53.95	205.67
2038 年	18.91	17.33	2.25	13.85	52.33
合计	906.56	1033.74	134.12	667.57	2741.99

成本预测方法说明:

1、工资及福利费

项目定员 10 人, 每人年工资及福利费为 5 万元, 合计年工资及福利费 50 万元。基于谨慎性原则, 每年考虑递增 3%。

2、燃动力费用

项目年消耗用水量 8053m³, 价格按照 4 元/m³计算; 项目年消耗用水量 82.6 万 kWh, 价格按照 0.8 元/kWh 计算; 合计年燃料动力 69 万元。

3、维修费用

该费用按照折旧金额的 1%计算。

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, 按经营收入的 1%计取。

5、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	9%	工程类费用、租赁收入
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

10、利息支出

项目计划发行地方政府专项债券 20000.00 万元，其中 2022 年 1 月已发行 6500.00 万元，期限为 15 年，利率为 3.19%；2022 年 2 月本期发行 6500.00 万元，期限为 15 年，2023 年上半年计划发行 7000.00 万元，拟发行专项债券期限为 15 年，从审慎角度出发，本期债券年利率按照 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 (3.19%)	债券增加	债券归还	利息支付 (4.00%)	合计
2022 年	6500.00		103.68	6500.00		130.00	233.68
2023 年			207.35	7000.00		400.00	607.35
2024 年			207.35			540.00	747.35
2025 年			207.35			540.00	747.35
2026 年			207.35			540.00	747.35
2027 年			207.35			540.00	747.35
2028 年			207.35			540.00	747.35
2029 年			207.35			540.00	747.35
2030 年			207.35			540.00	747.35
2031 年			207.35			540.00	747.35
2032 年			207.35			540.00	747.35
2033 年			207.35			540.00	747.35

2034 年			207.35			540.00	747.35
2035 年			207.35			540.00	747.35
2036 年			207.35			540.00	747.35
2037 年		6500.00	103.68		6500.00	410.00	13513.68
2038 年					7000.00	140.00	7140.00
合计	6500.00	6500.00	3110.25	13500.00	6500.00	8100.00	31210.25

(三) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 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	2000.00	3000.00	1000.00	-	
债券资金流入	-	13000.00	7000.00	-	
自有资金流入					
运营期现金流入	-	-	2368.05	3705.11	3813.33
现金流入总额	2000.00	16000.00	10368.05	3705.11	3813.33
现金流出					
建设期资金流出	2000.00	6666.67	15733.33		
运营期现金流出	-	-	384.73	754.55	790.25
债券还本付息及发行费	-	233.68	607.35	747.35	747.35
自有资金收回					
现金流出总额	2000.00	6900.35	16725.40	1501.90	1537.60
现金净流量					
当年项目现金净流入	-0.00	9099.66	-6357.36	2203.21	2275.73
期末项目累计现金结存额	-0.00	9099.65	2742.30	4945.51	7221.23

(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	3924.79	4039.60	4157.85	4279.65
现金流入总额	3924.79	4039.60	4157.85	4279.65
现金流出				
建设期资金流出				
运营期现金流出	827.03	864.92	903.93	944.13
债券还本付息及发行费	747.35	747.35	747.35	747.35
自有资金收回				
现金流出总额	1574.38	1612.27	1651.28	1691.48
现金净流量				
当年项目现金净流入	2350.41	2427.33	2506.57	2588.17
期末项目累计现金结存额	9571.64	11998.97	14505.54	17093.71

(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	4405.10	4534.32	4667.41	4804.50	4945.70
现金流入总额	4405.10	4534.32	4667.41	4804.50	4945.70
现金流出					
建设期资金流出					
运营期现金流出	1292.47	1420.86	1476.67	1595.43	1685.30
债券还本付息及发行费	747.35	747.35	747.35	747.35	747.35
自有资金收回					
现金流出总额	2039.82	2168.21	2224.02	2342.78	2432.65
现金净流量					
当年项目现金净流入	2365.28	2366.11	2443.40	2461.72	2513.05
期末项目累计现金结存额	19458.99	21825.10	24268.50	26730.22	29243.27

(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					6000.00
债券资金流入					20000.00
自有资金流入					-
运营期现金流入	5091.13	5240.93	5395.22	1384.80	66757.49
现金流入总额	5091.13	5240.93	5395.22	1384.80	92757.49
现金流出					-
建设期资金流出					24400.00
运营期现金流出	1746.28	1809.11	1932.22	495.29	18923.16
债券还本付息及发行费	747.35	747.35	13513.68	7140.00	31210.25
自有资金收回					-
现金流出总额	2493.63	2556.46	15445.89	7635.29	74533.41
现金净流量					-
当年项目现金净流入	2597.50	2684.47	-10050.67	-6250.49	18224.07
期末项目累计现金结存额	31840.77	34525.24	24474.57	18224.07	

（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

本项目收入主要是房产租赁收入及物业管理收入，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 47834.32 万元，融资本息合计为 31210.25 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.53 倍。

表 7：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	20000.0	11210.25	31210.25	
银行借款				
融资合计	20000.0	11210.25	31210.25	47834.32
覆盖倍数	1.53			

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、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。

（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，项目收益对租赁数量及单价较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，租赁需求减少，单价降低，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及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

1、项目名称

中德产业园配套基础设施项目（二期）

2、项目单位

昌乐县城市建设投资开发有限公司

3、项目规模与主要建设内容

该项目位于昌乐县首阳山路以东、同乐街以南、北三里街以北、东肖路以西。占地面积 110196.4 平方米,总建筑面积 96000 平方米,主要建设园区道路 1850 米、给水管网 3800 米、雨水管网 1800 米、污水管网 1800 米、强弱电管线 1300 米、标准化车间 95950 平方米、门卫 50 平方米等基础设施,打造集研发、设计、生产、服务于一体的国际高端智能制造产业集聚区。

5、项目建设期限

本项目建设工期 2 年,从 2021 年 5 月份开始前期准备工作,2021 年 12 月开工建设,计划到 2023 年 4 月底竣工验收。

6、申请专项债券资金规模及年限

项目总投资 26000.0 万元,拟申请专项债券 20000 万元用于项目建设,年限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策

根据中华人民共和国发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，本项目不属于国家鼓励类、限制类和淘汰类，属于允许建设项目。因此该项目的建设符合国家相关的产业政策。

（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：坚持把发展经济着力点放在实体经济上，加快推进制造强国、质量强国建设，促进先进制造业和现代服务业深度融合，强化基础设施支撑引领作用，构建实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的现代产业体系。

优化投资结构，提高投资效率，保持投资合理增长。加快补齐基础设施、市政工程、农业农村、公共安全、生态环保、公共卫生、物资储备、防灾减灾、民生保障等领域短板，推动企业设备更新和技术改造，扩大战略性新兴产业投资。推进既促消费惠民生又调结构增后劲的新型基础设施、新型城镇化、交通水利等重大工程建设。

《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：坚持创新在现代化建设全局中的核心地位，推动科教产深度融合，完善科技创新体系，激发全社会创新创业活力，全面提升创新驱动发展水平，使科技自立自强成为发展的战略支撑。强化企业创新主体地位，构建科技、教育、产业、金融紧密结合的创新生态，推动产业链上中下游、大中小企业融通创新。

《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：坚持创新在现代化高品质城市建设全局中的核

心地位，深入实施创新驱动发展战略、人才强市战略，完善创新体系，提升科技研发能力和水平，促进科技自立自强，建设国家创新型城市，创建“科创中国”试点城市，打造区域性创新高地。坚持以实体经济为着力点，高标准推进全国高端制造业高地、国际动力城市建设，推进产业基础高级化、产业链现代化，高质量发展现代服务业，加快产业集群化、融合化发展，营造良好产业生态，构建具有潍坊特色的现代产业体系。

（3）项目的建设是实现转型发展的有效途径

该项目的建设可完善城市功能、不断打造配套设施，大幅度完善产业区内的基础设施，提高产业服务功能，引领转型发展。从区域规划角度看，产业聚集区的建设也是转型发展的有效载体，是优化城市空间结构、提升城市核心功能的主要手段之一。创造和培育服务经济发展空间，促进产业区的融合发展和核心功能的提升。

（4）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、服务区等空间统一，在固定范围内实现生产、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服务功能的合理配置。通过完善生产与服务设施的配套，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。

（5）项目的建设是实现创新协调发展的重要举措

项目的建设有助于区域经济跨越发展，增强发展活力和吸纳就

业能力，并推进农业转移人口市民化，实现城乡统筹发展。还能实现科技创新资源的高度聚集，为现代城市的发展带来了前所未有的机遇。

综上所述，该项目的建设符合国家产业政策，有利于促进当地经济的快速发展，显著增加就业机会，具有明显的经济和社会效益，项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

本项目建设符合国家产业政策，符合“十四五”规划，可以帮助创新型、科技型企业的加速发展，满足快速成长企业对灵活物理空间的需求，为昌乐县未来经济的持续、健康发展提供动力，同时有助于昌乐县的产业结构调整 and 转型。产业园吸引企业入驻，也能够为社会提供一定的就业岗位，有利于提高当地就业率，同时对当地税收亦有积极贡献，也可带动项目周边商业的开发。

3、项目实施的收益性

项目建成后，年均营业收入 4432.93 万元，财务评价指标较好，敏感性分析结果表明，本项目能够适应市场变化，具有较强的抗风险能力。

4、项目投资合规性

本项目总投资估算为 26000.0 万元，其中工程费用 16501.9 万元，设备购置费 1420.8 万元，安装工程费 113.7 万元，工程其他费用 4546.2 万元，预备费 1806.6 万元，建设期利息 1600.0 万元，铺底流动资金 10.8 万元。

项目总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	合计
1	工程费用	16501.9	1420.8	113.7		18036.4
1.1	土建工程	14647.2				14647.2
1.2	室外配套工程费用	1854.7				1854.7
1.2.1	厂区平整	175.3				175.3
1.2.2	道路工程	1089.7				1089.7
1.2.3	绿化工程	77.1				77.1
1.2.4	大门及围墙	219.7				219.7
1.2.5	地下综合管线	292.9				292.9
1.3	公用工程		1420.8	113.7		1534.5
1.3.1	给排水工程		384.0	30.7		414.7
1.3.2	强弱电工程		403.2	32.3		435.5
1.4.3	采暖工程		192.0	15.4		207.4
1.4.4	消防工程		240.0	19.2		259.2
1.4.5	安保系统		201.6	16.1		217.7
2	其他费用				4546.2	4546.2
2.1	建设单位管理费				144.3	144.3
2.2	勘察设计费				356.1	356.1
2.3	人员培训费				4.5	4.5
2.4	工程监理费				270.5	270.5
2.5	工程招投标费				36.1	36.1
2.6	工程保险费				90.2	90.2
2.7	临时设施费				216.4	216.4
2.8	前期咨询费				36.1	36.1
2.9	土地费用				3392.0	3392.0
3	预备费				1806.6	1806.6
3.1	基本预备费				1806.6	1806.6
3.2	涨价预备费					
一	建设投资合计	16501.9	1420.8	113.7	6352.8	24389.2
二	建设期贷款利息				1600.0	1600.0
三	固定资产投资	16501.9	1420.8	113.7	7952.8	25989.2

四	铺底流动资金				10.8	10.8
五	项目计划总投资	16501.9	1420.8	113.7	7963.6	26000.0
六	投资比例%	63.5	5.5	0.4	30.6	100.0

项目投资按照《建设项目经济评价方法与参数实用手册》、《投资项目经济咨询评估指南》、《建设项目可行性研究》及《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)及国家财政部税务局相关标准要求,结合潍坊当地造价标准进行估算,项目投入资源与成本与预期产出基本匹配,投资合规合理。

5、项目成熟度

项目目前已取得立项、环评、节能、规划、国土、财政配套等前期批复要件,建设条件完善成熟。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 26000.0 万元,其中申请专项债券 20000.0 万元,建设单位自筹 6000.0 万元,项目已取得配套资金证明文件,资金来源有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入主要来源于房产租赁收入、物业管理收入。运营期各年收入预测如下:

销售收入估算表

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
车间租赁收入	0.00	0.00	2302.80	3607.24	3715.46	3826.92
出租面积 (m ²)	0.00	0.00	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00
单位 (元/m ² /日)	0.00	0.00	1.00	1.03	1.06	1.09
1 年=365 天	0.00	0.00	240.00	365.00	365.00	365.00
物业管理服务收入	0.00	0.00	65.25	97.87	97.87	97.87
管建筑面积 (m ²)	0.00	0.00	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00
收费标准 (元/m ² .月)	0.00	0.00	0.85	0.85	0.85	0.85

1 年=12 个月	0.00	0.00	8.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	0.00	0.00	2368.05	3705.11	3813.33	3924.79

(续表)

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
车间租赁收入	3941.73	4059.98	4181.78	4307.23	4436.45	4569.54
出租面积 (m ²)	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00
单位 (元/m ² /日)	1.13	1.16	1.19	1.23	1.27	1.30
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业管理服务收入	97.87	97.87	97.87	97.87	97.87	97.87
管建筑面积 (m ²)	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00
收费标准 (元/m ² .月)	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	4039.60	4157.85	4279.65	4405.10	4534.32	4667.41

(续表)

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
车间租赁收入	4706.63	4847.83	4993.26	5143.06	5297.35	1360.33	65297.61
出租面积 (m ²)	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00	0.00
单位 (元/m ² /日)	1.34	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	91.00	0.00
物业管理服务收入	97.87	97.87	97.87	97.87	97.87	24.47	1459.88
管建筑面积 (m ²)	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00	95950.00	0.00
收费标准 (元/m ² .月)	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.00
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.00	0.00
现金流入合计	4804.50	4945.70	5091.13	5240.93	5395.22	1384.80	66757.49

项目销售及租赁价格依据周边同类项目预估。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 26000.0 万元，其中申请债券 20000.0 万元，项目申请债券比例为 76.92%，符合债券发行要求。

项目资金结构表

资金结构	金额 (万元)	占比	备注
估算总投资	26000.0		
一、资本金	6000.0	23.08%	
自有资金	20000.0		
二、债务资金	20000.0	76.92%	
专项债券	20000.0		
银行借款			

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

项目计划发行地方政府专项债券 20000.00 万元，其中 2022 年 1 月已发行 6500.00 万元，期限为 15 年，利率为 3.19%；2022 年 2 月本期发行 6500.00 万元，期限为 15 年，2023 年上半年计划发行 7000.00 万元，拟发行专项债券期限为 15 年，从审慎角度出发，本期债券年利率按照 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，经评估分析，项目偿债备付率为 1.53，偿债能力充足，偿债计划可行。

(2) 偿债风险点

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，项目收益对租赁数量及租赁价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，租赁需求减少，租赁单价降低，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及运营效益。

(3) 应对措施

在防范偿债风险方面，积极实施品牌战略，大力开拓市场，创建具有企业自身特点的营销策略。不仅需要有雄厚的资本实力来支撑，更需要用一流的管理、创新的经营、一流的人才、一流的服务

质量项目注入丰富的内涵。

10、绩效目标合理性

(1) 目标明确性

评价要点：①绩效目标设定是否明确；②与部门长期规划目标、年度工作目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。

本项目绩效目标申报表中经济效益指标均有设置，项目建设过程中所需的建材、设备将带动相关行业的发展，同时，项目的建设将明显改善当地投资环境，也能实现一定的税收，对区域经济起到一定的促进作用。

(2) 目标合理性

评价要点：①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理。

通过查看预算项目申报表发现大部分绩效目标设置符合实际、合理可行，与上述要求相符。

11、评估的相关建议

(1)建立科学合理的绩效目标。绩效目标设定应符合指向明确、细化量化、合理可行、相应匹配四个要素，确保绩效目标具有可操作性、实效性。如效益指标的经济效益未设置。

(2)加强项目成本控制，如预算有增减，应严格按程序调整预算，提高预算管理水平和推进预算管理科学化，规范化，切实提高

资金使用效益。

(3) 项目实施过程中严格执行相关内部控制制度，做到流程的合法合规；对于不切合实际的相关制度，从实际出发加以完善。质量控制、跟踪管理制度不健全，应尽快完善，以便检查相关制度执行的有效性。

12、其他需要纳入事前绩效评估的事项

项目的建设是促进昌乐县发展，提升投资环境最有效的工程措施，能够促进当地经济的发展，最终实现社会效益和环境效益的结合，构建人与自然的和谐空间，实现城市的可持续发展的目标。

(三) 评估结论

中德产业园配套基础设施项目（二期）债券存续期间可用于还款收益 47834.32 万元，项目债券本息合计 31210.25 亿元，本息覆盖倍数为 1.53，符合专项债发行要求。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。项目建成后有利于推动昌乐县的经济的发展，从政策、投入拉动为主向，以依靠科技、知识、人才、文化、体制等创新要素驱动为主转变，使昌乐县发展成为具有强大创新动力和雄厚创新实力的城市。项目建设可优化整合社会资源，增加昌乐县的财政税收，形成产业聚集效应，壮大当地经济。

但本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一定不足。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。