

2022年山东省烟台市福山区
福山国际招商产业园区基础设施建设项目
实施方案

财政部门：烟台市福山区财政局

主管单位：烟台高新技术产业开发区福山园管理委员会

实施单位：烟台泓福城市投资开发有限公司

编制时间：2022年5月

第一章 项目概况

1.1 项目名称

福山国际招商产业园区基础设施建设项目。

1.2 项目单位

烟台泓福城市投资开发有限公司。

1.3 项目性质

项目属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本次项目建设地点位于烟台市高新技术产业开发区福山园，沈海高速以北区域。

1.5 建设规模

规划建设道路以及基础设施工程等基础设施工程；拟规划建设总用地面积约3.5平方公里（5250亩）；项目标准厂房和配套设施建筑物的建设并出租等。

1.6 建设期

计划工程期限36个月，2020年3月开始规划设计，2023年3月底全部工程建设完成。

1.7 项目总投资

本项目总投资80,000万元。

1.8 主要经济技术指标

1、工业的集中发展有利于节约基础设施投入。

现代工业的发展，需要较好水、电、气、路、通讯等基础设施作为基础。集中发展可以促使道路、排水、供电、通信等基础设施集中建设和使用，节省投资。工业集中发展有利于产业聚集经济和外部经济的形成。现代分工越来越细，专业化生产作为基本生产方式，工业的集中发展，可以促进产业化分工。也可以聚集生产要素和人口，增加市场容量，推动第三产业发展，形成区内聚集和外部经济。

2、工业集中发展有利于增加区域中心的辐射和带动能力。

依托区域中心的辐射和带动能力，依托区域中心发展工业，可以通过工业的集中促进人口和生产要素的聚集，从而增加城镇的聚集和辐射功能，同时也有效地加快农民向城镇和非农业的转移，推进“三个集中”。

3、工业集中发展有利于减少污染，解决好环保问题。

工业发展不可避免会产生一定污染。集中发展有利于集中治理污染，降低治污成本，改善环保条件。标准厂房是指在规定区域内统一规划、统一设计、统一管理，具有通用性、配套性、集约性等功能特点，为中小企业集聚发展提供生产经营场所的平台。推进本项目

的建设，有利于优化资源配置，缓解用地紧张矛盾；有利于优化生产力布局，促进中小企业发展；有利于培育高端装备制造产业集群。

1.9 主管部门责任

项目主管部门在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

福山国际招商产业园区基础设施建设项目的社会经济效益如下：

- 1、福山烟台国际招商产业园区项目的建设是高端装备制造这一大支柱发展的基础，是福山区高质量发展的一大推动力。
- 2、项目建设加快项目地产业结构优化升级，大力推进新型工业化进程。
- 3、实行集中发展战略，走集约化发展之路，能在空间上加快生产方式的转变工业集中发展有利于集约利用土地资源。

由此可见，该项目社会和经济效益明显，尤其是社会效益。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

- 1、本次项目投资估算范围为建设投资估算。
- 2、建设投资包括：建安工程的房建工程费用、市政道路工程费用、绿化工程费用、其他工程等工程费用；前期工作咨询费、建设单位管理费、施工图设计审查费、招标代理费、工程造价咨询费、工程监理费、工程勘察费、工程设计费、环境影响评价费、城市基础设施配套费、场地准备及临时设施费、工程保险费、交易费等其他工程建设费用；基本预备费。

3.2 估算说明

- 1、本项目建设内容和相关资料内容，根据对项目区内同类项目费用收取情况的调查进行估算；
- 2、《烟台市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 3、《烟台市福山区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 4、《山东省装配式建筑工程预算定额》（FJYD-103-2017）、《山东省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017~FJYD-311-2017）、《山东省市政工程预算定额》（FJYD-

401-2017~FJYD-409-2017)、《山东省园林绿化工程预算定额》(FJYD-501-2017)及现行补充或调整文件;

5、《山东省建筑安装工程费用定额》(2017版);

6、土地费用:本项目用地为政府划拨地,土地费用暂不计列;

7、工程质量监督费:按照鲁建筑[2009]3号关于停止计取建设工程质量监督费和工程定额测定费的通知;

8、招标代理服务费:参考国家计委计价[2002]1980号,按累进办法计列;

9、建设单位管理费:以建安费为基数,依据财政部《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号),按累进办法计列;

10、工程造价咨询费:以建安费为基数,参考山东省物价局关于规范建设工程造价咨询服务收费的有关问题的通知(鲁价费发[2007]205号)计取;

11、工程监理费:参考国家发展改革委、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)计取;

12、场地准备及临时设施费按建安工程造价的0.5%计取,工程保险费按建安工程造价的0.3%计取,劳动安全卫生评价费按建安工程造价的0.1%计取;

13、工程预备费:预备费用包括基本预备费和涨价预备费。基本预备费率按7%计算;涨价预备费暂时不计。

3.3 投资估算

项目总投资为80,000万元,总投资构成如下表:

单位:人民币万元

序号	项目	投资(万元)	比例(%)	备注
	总投资	80,000	100	
1	其中:基础设施工程费用	60,800	76	
2	工程建设其他费用	13,600	17	
3	预备费	5,600	7	

3.4 资金筹措计划

(1) 总投资筹措计划

本项目总投资80,000万元,其中50,000万元为项目资本金,剩余资金30,000万元通过发行地方专项债筹集。

(2) 专项债券发行计划

该项目计划发行专项债券融资30,000.00万元。2020年已发行地方政府专项债券融资2,289.50万元，债券票面利率为3.81%；2021年5月份已发行10,000.00万元，债券票面利率为3.83%；2022年计划发行17,710.50万元，其中2022年1月已发行2,000.00万元，债券票面利率为3.26%；6月已发行1,000.00万元，债券票面利率3.27%；本次拟发行1,000.00万元，本年下半年计划发行剩余额度。假定债券票面利率4.50%，期限二十年，在债券存续期内每半年支付债券利息，最后一年还本付息。

(3) 债券存续期应还本付息情况如下表：

单位：人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年应付利息	当年应还本付息
2020年		2,289.50		2,289.50	3.81%	43.61	43.61
2021年	2,289.50	10,000.00		12,289.50	3.83%	278.73	278.73
2022年	12,289.50	17,710.50		30,000.00	3.26%, 4.5%	541.68	541.68
2023年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2024年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2025年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2026年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2027年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2028年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2029年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2030年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2031年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2032年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2033年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2034年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2035年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2036年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2037年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2038年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2039年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2040年	30,000.00		2,289.50	27,710.50		1,186.49	3,475.99
2041年	27,710.50		10,000.00	17,710.50		951.37	10,951.37
2042年	17,710.50		17,710.50	-		688.42	18,398.92
合计		30,000.00	30,000.00			24,602.05	54,602.05

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

根据财政部财预[2015]32号（财政部关于印发2015年地方政府专项债券预算管理办法的通知）、财库[2015]83号（地方政府专项债券发行管理暂行办法）、财预[2017]89号

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》等文件（涉及专项债作为资本金及配套融资项目根据实际情况加入厅字[2019]33号文及财政部相关要求）。

4.2 债券使用计划

该项目计划发行专项债券融资30,000.00万元。2020年已发行地方政府专项债券融资2,289.50万元，债券票面利率为3.81%；2021年5月份已发行10,000.00万元，债券票面利率为3.83%；2022年计划发行17,710.50万元，其中2022年1月已发行2,000.00万元，债券票面利率为3.26%；6月已发行1,000.00万元，债券票面利率3.27%；本次拟发行1,000.00万元，本年下半年计划发行剩余额度。假定债券票面利率4.50%，期限二十年，在债券存续期内每半年支付债券利息，最后一年还本付息。

4.3 投资者保护措施

烟台市人民政府、烟台市福山区财政局、烟台泓福城市投资开发有限公司将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。在专项债券存续期，项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号）等有关规定，提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

1、基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）项目收费价格、人工成本等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

2、项目概况

（1）项目名称：烟台市福山国际招商产业园区基础设施建设项目。

（2）项目单位：烟台泓福城市投资开发有限公司。

（3）建设地点：位于烟台市高新技术产业开发区福山园，沈海高速以北区域。

(4) 建设规模：规划建设道路以及基础设施工程等基础设施工程；拟规划建设总用地面积约3.5平方公里（5250亩）；项目标准厂房和配套设施建筑物的建设并出租等。

(5) 建设期限：计划工程期限36个月，2020年3月开始规划设计，2023年3月底全部工程建设完成。

(6) 项目总投资：总投资80,000万元（不考虑债券利息及发行费用）。

3、现金流入预测

用于项目本次发行专项债券的现金流入包括项目运营期间的标准厂房和配套设施建筑的出租收入、物业管理收入和土地使用权出让收入。

(1) 租金收入，根据可研中项目建设厂房和配套设施建筑，测算依据（参照周边同类厂房及配套设施建筑租金并结合本项目的实际），出租面积按照90亩/年计，出租价格按照1,000.01元/亩/天，每月按照30天计，从2023开始前五年无增速，第六年开始每年递增2%。

(2) 物业管理收入，计价面积与出租面积一致，根据可研中的测算依据（按照历史出让价款），物业管理费按照533.34元/亩/天，每月按照30天计。从2023开始前五年无增速，第六年开始每年递增2%。

(3) 土地使用权出让收入，按照2020年相邻地皮工业用地土地出让合同价格20.1万元/亩进行测算。根据可研报告土地拟出让面积第一年至第四年325亩/年，无增速，2030-2032年土地拟出让面积各100亩，单价每年增长2%，最后三年分别出让325亩、200、300亩，单价每年增长3%。

5.2 现金流出

项目运营现金流出包括园区配套基础设施维护费、绿化配套设施费用、人员工资薪酬及福利费、土地出让契税、所得税、其他费用等。

(1) 园区配套基础设施维护费：包括道路维护、电力维护、下水管道维护、园区公共用水等。从项目建成后开始测算，项目建设总面积3.5平方公里（5250亩），维护费按5元/亩/天（包含园区公共用水）测算，每月按照30天计。从2023开始前五年无增速，第六年开始每年递增2%。

(2) 绿化配套设施费用：指项目建设用地中的绿化带维护费用。从项目建成后开始测算，项目建设总面积3.5平方公里（5250亩）*20%，维护费按5元/亩/天测算，每月按照30天计。从2023开始前五年无增速，第六年开始每年递增2%。

(3) 工资及福利：本次项目劳动定员36人，平均月工资及福利按6250元/人计取。第一年至第五年无增长，第六年开始每年上涨5%。

(4) 相关税金：①土地出让契税：按土地出让收入的3%计算。②所得税：按照本年收入与允许扣除的成本的差额的25%计算。

(5) 其他费用：其他费用按项目总收入的5%取。

5.3 净现金流入

项目运营开始后，在债券存续期内，项目收支净额92,276.47万元。项目收支情况如下所示：

表5-1 项目运营损益表

单位：人民币万元

项目/年份	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、项目收入	6,532.50	6,532.50	6,532.50	10,690.53	4,968.03	4,968.03	4,968.03	4,968.03	5,003.24	5,039.14	7,136.14	7,214.67
土地出让收入	6,532.50	6,532.50	6,532.50	6,532.50							2,060.40	2,101.61
租金收入				2,430.02	3,240.02	3,240.02	3,240.02	3,240.02	3,240.67	3,241.32	3,241.96	3,242.61
物业管理收入				1,728.01	1,728.01	1,728.01	1,728.01	1,728.01	1,762.57	1,797.82	1,833.78	1,870.45
二、项目支出	643.44	643.44	643.44	2,689.38	2,481.31	2,491.43	2,502.06	2,513.23	2,552.08	2,592.06	2,772.28	2,817.41
1、园区配套基础设施维护 费				945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	963.90	983.18	1,002.84	1,022.90
2、绿化带亮化费用				189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	192.78	196.64	200.57	204.58
3、工资及福利	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	283.50	297.68	312.56	328.19	344.60	361.83	379.92
4、税金	46.82	46.82	46.82	750.85	828.91	825.53	821.99	818.27	817.05	815.69	850.24	849.28
5、其他费用	326.63	326.63	326.63	534.53	248.40	248.40	248.40	248.40	250.16	251.96	356.81	360.73
三、项目收支净额	5,889.06	5,889.06	5,889.06	8,001.15	2,486.72	2,476.60	2,465.97	2,454.80	2,451.16	2,447.08	4,363.86	4,397.26

续表5-1 项目运营损益表

单位：人民币万元

项目/年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	20240年	2041年	2042年	合计
一、项目收入	7,294.76	5,189.93	5,229.50	5,269.85	5,310.99	5,352.94	5,395.72	12,167.8 1	9,624.42	11,740.0 8	2,787.71	149,917.0 5
土地出让收入	2,143.64							6,728.48	4,140.60	6,210.90		49,515.62
租金收入	3,243.26	3,243.91	3,244.56	3,245.21	3,245.86	3,246.51	3,247.16	3,247.80	3,248.45	3,249.10	1,624.88	62,443.35
物业管理收入	1,907.86	1,946.02	1,984.94	2,024.64	2,065.13	2,106.43	2,148.56	2,191.53	2,235.37	2,280.07	1,162.84	37,958.07
二、项目支出	2,863.85	2,764.05	2,810.29	2,857.92	2,907.00	2,957.57	3,009.70	3,517.60	3,398.33	3,595.22	1,617.47	57,640.57
1、园区配套基础设施维护 费	1,043.36	1,064.22	1,085.51	1,107.22	1,129.36	1,151.95	1,174.99	1,198.49	1,222.46	1,246.91	635.92	20,758.20
2、绿化带亮化费用	208.67	212.84	217.10	221.44	225.87	230.39	235.00	239.70	244.49	249.38	127.18	4,151.64
3、工资及福利	398.91	418.86	439.80	461.79	484.88	509.13	534.58	561.31	589.38	618.84	324.89	9,000.64
4、税金	848.17	808.63	806.40	803.98	801.33	798.46	795.34	909.72	860.79	893.09	390.08	16,234.24
5、其他费用	364.74	259.50	261.47	263.49	265.55	267.65	269.79	608.39	481.22	587.00	139.39	7,495.85
三、项目收支净额	4,430.91	2,425.88	2,419.21	2,411.93	2,403.99	2,395.37	2,386.02	8,650.21	6,226.09	8,144.85	1,170.25	92,276.47

5.4 债券存续期资金平衡

根据上述投资计划、资金筹措计划安排及项目现金流收入预测，债券存续期内资金安排详见债券存续期资金测算平衡表所示：

表5-2 项目资金测算平衡表

单位：人民币万元

年份	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一、期初资金余额		2,634.94	4,495.27	17,603.14	23,574.19	24,830.81	26,077.30	27,313.17
二、本年资金流入								
1、资本金	23,000.00	17,750.00	5,250.00	4,000.00				
2、债券发行	2,289.50	10,000.00	17,710.50					
3、专项收入	5,889.06	5,889.06	5,889.06	8,001.15	2,486.72	2,476.60	2,465.97	2,454.80
4、其他自筹渠道取得收入								
资金流入金额合计	31,178.56	33,639.06	28,849.56	12,001.15	2,486.72	2,476.60	2,465.97	2,454.80
三、项目投资资金流出								
1、基础设施工程费用	28,500.00	24,500.00	3,000.00	4,800.00				
2、工程建设其他费用		7,000.00	6,600.00					
3、预备费			5,600.00					
项目投资资金流出合计	28,500.00	31,500.00	15,200.00	4,800.00				
四、专项债券资金流出								
1、本次债券利息	43.61	278.73	541.68	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10
2、本次债券本金归还								
3、本次债券发行费								
专项债券资金流出合计	43.61	278.73	541.68	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10
五、年度项目现金收支净额	2,634.94	1,860.33	13,107.88	5,971.05	1,256.62	1,246.49	1,235.86	1,224.70
六、本年资金结余	2,634.94	4,495.27	17,603.14	23,574.19	24,830.81	26,077.30	27,313.17	28,537.87
七、资金保障倍数								

年份	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、期初资金余额	28,537.87	29,758.92	30,975.90	34,109.66	37,276.82	40,477.63	41,673.41	42,862.51
二、本年资金流入								
1、资本金								
2、债券发行								
3、专项收入	2,451.16	2,447.08	4,363.86	4,397.26	4,430.91	2,425.88	2,419.21	2,411.93
4、其他自筹渠道取得收入								
资金流入金额合计	2,451.16	2,447.08	4,363.86	4,397.26	4,430.91	2,425.88	2,419.21	2,411.93
三、项目投资资金流出								
1、基础设施工程费用								
2、工程建设其他费用								
3、预备费								
项目投资资金流出合计								
四、专项债券资金流出								
1、本次债券利息	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10
2、本次债券本金归还								
3、本次债券发行费								
专项债券资金流出合计	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10
五、年度项目现金收支净额	1,221.05	1,216.98	3,133.76	3,167.16	3,200.81	1,195.78	1,189.11	1,181.82
六、本年资金结余	29,758.92	30,975.90	34,109.66	37,276.82	40,477.63	41,673.41	42,862.51	44,044.34
七、资金保障倍数								

年份	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计
一、期初资金余额	44,044.34	45,218.23	46,383.50	47,539.42	54,959.52	57,709.62	54,903.10	
二、本年资金流入								
1、资本金								50,000.00
2、债券发行								30,000.00
3、专项收入	2,403.99	2,395.37	2,386.02	8,650.21	6,226.09	8,144.85	1,170.25	92,276.47
4、其他自筹渠道取得收入								-
资金流入金额合计	2,403.99	2,395.37	2,386.02	8,650.21	6,226.09	8,144.85	1,170.25	172,276.47
三、项目投资资金流出								-
1、基础设施工程费用								60,800.00
2、工程建设其他费用								13,600.00
3、预备费								5,600.00
项目投资资金流出合计								80,000.00
四、专项债券资金流出								-
1、本次债券利息	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,186.49	951.37	688.42	24,602.05
2、本次债券本金归还					2,289.50	10,000.00	17,710.50	30,000.00
3、本次债券发行费								-
专项债券资金流出合计	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	3,475.99	10,951.37	18,398.92	54,602.05
五、年度项目现金收支净额	1,173.89	1,165.27	1,155.92	7,420.11	2,750.10	-2,806.52	-17,228.68	37,674.43
六、本年资金结余	45,218.23	46,383.50	47,539.42	54,959.52	57,709.62	54,903.10	37,674.43	
七、资金保障倍数								1.69

如上表，本期福山国际招商产业园区基础设施建设项目存续期间有稳定的现金流入，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有37,674.43万元期末结余。本息覆盖倍数可以达到1.69倍，系专项收入92,276.47与本期债券还本付息总额54,602.05万元之倍数，可满足债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求。

第六章 敏感性压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体的现金流入变动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目整体现金流入向下波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素，各因素波动压力测试如下表：

单位：人民币万元

现金流变动比例	项目现金流	债券本息合计	资金保障倍数
0%	92,276.47	54,602.05	1.69
-5%	87,662.65	54,602.05	1.61
-10%	83,048.82	54,602.05	1.52

如上表所示，当项目现金流入变动影响债券还本付息因素在（-5%、-10%）变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然大于1.2。由此看出，本项目还本付息资金具有一定抗风险能力。

第七章 风险分析

7.1 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、外部配套调减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；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、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。

7.2 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、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；

2、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，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。

第八章 事前项目绩效评估

8.1 项目概况

规划建设道路以及基础设施工程等基础设施工程；拟规划建设总用地面积约3.5平方公里（5250亩）；项目标准厂房和配套设施建筑物的建设并出租等。

8.2 评估内容

1、项目实施的必要性

(1)项目建设能够为高端制造产业补短板

我国高端制造产业年增加值不断扩大，市场规模越来越庞大。但我国高端制造行业存在技术水平低、产品开发风险高、难以实现规模化生产等3大短板。项目建设充分发挥政府、企业、科研院所的自身优势，形成高端制造产业集聚区，补齐产业技术水平低、开发风险高的短板，推动高端制造产业高速发展。

在产业集聚方面，除政府的规划与引导，项目建设也能发挥优质线上资源平台的整合作用，使产业资源实行跨物理空间的集聚，产生高效的产业集聚效应。

(2)项目建设能促进上下游行业的快速发展

市政基础设施建设是消耗型生产，需要投入大量钢材、水泥、木材、石料、

沥青等建筑材料，继而带动建材业、运输业及其他相关生产部门的发展，并为这些部门带来新的就业机会。此外，项目的建成运营将改善区域的交通条件，促进沿线生产加工业、房地产开发业、运输业、服务业等多个行业的发展。

(3)项目建设是提升土地价值，吸引投资开发的需要

市政基础设施是城市发展、土地开发最重要的基础设施和必要支撑，是城市发展特别是新区开发前期建设的主要内容。项目的建设不仅有利于展示形象，而且有利于完善路网结构，为后续建设提供运输、输电等基础条件，更是划分土地格局的必要，有利于提升土地价值。

项目建设不仅能完善产业园区内部路网，同时也融入到福山区大路网系统。改善区域投资环境，提升土地本身价值以及开发价值，从而吸引投资，促进沿线地块开发。

综上所述，项目的建设对于加快城市建设，提高居民收入具有积极的推进作用；对完善烟台市产业集聚区基础设施建设，构筑良好的投资环境，拓展城市发展空间，提升项目区域周边土地价值，拉动区域社会经济的发展也具有不可估量的作用。因此，项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

根据业务及管理的需要，结合项目的实际情况，本着精简和高效的原则，最终确定劳动定员36人，积极参与项目管理，促进专业人才培养，通过社会招聘有相关经验的人员和从大学毕业生中招聘，因此项目将缓解烟台当地的就业压力，提高就业率，有效促进当地居民收入，同时为烟台地区引进高端人才，提升行业竞争力。

总之，项目建设将在很大程度上促进就业，对就地完成城镇化和经济发展将具有重要意义，有利于城乡统筹发展，也有利于地方社会的和谐稳定。

3、项目实施的收益性

项目运营开始后，现金流入包括项目运营期间的标准厂房和配套设施建筑的出租收入、物业管理收入和土地使用权出让收入。在债券存续期内，项目总收入149917.05万元，项目总支出57640.57元，项目收支净额92,276.47万元。

4、项目投资建设合规性

(1)筹资合规性

本项目总投资80,000万元，其中50,000万元为项目资本金，剩余资金30,000万元通过发行地方专项债筹集。

该项目计划发行专项债券融资30,000.00万元。2020年已发行地方政府专项债券融资2,289.50万元，债券票面利率为3.81%；2021年5月份已发行10,000.00万元，债券票面利率为3.83%；2022年计划发行17,710.50万元，其中2022年1月已发行2,000.00万元，债券票面利率为3.26%；6月已发行1,000.00万元，债券票面利率3.27%；本次拟发行1,000.00万元，本年下半年计划发行剩余额度。假定债券票面利率4.50%，期限二十年，在债券存续期内每半年支付债券利息，最后一年还本付息。

经过论证，项目资金筹措方案可行，建议加强建设期的成本管控。

(2)筹资风险可控性

①项目通过合理安排筹资结构、降低资金成本，科学控制运营成本（合理安排项目建设进程），将利率风险进一步降低至可控范围之内。

②在项目实施前期建立良好的财务监管机制，评估资金的使用效率，督促资金的划拨到位，监督资金的使用途径，完善资金使用申请汇报制度，把好资金的专款专用环节，充分发挥资金的使用价值。

③采取与施工单位通过协议方式直接锁定利率风险等措施减少利率风险对项目的影晌。

项目资金来源、筹措程序合规，投入渠道及方式合理，筹资风险基本可控。

5、项目成熟度

(1)实施内容的明确性

项目规划建设约35公里长新建道路以及基础设施工程等基础设施工程；拟规划建设总用地面积约3.5平方公里（5250亩），土地使用权的出让；项目标准厂房和配套设施建筑物的建设并出租等。

(2)在设计中，项目认真执行国家或地方现行的有关设计规范和规程，遵照安全实用、技术先进、经济合理的原则，以满足专业要求。项目结构方案选择合理，在建材选取、施工方法上能够做到：因地制宜，就地取材，施工规范化，从而加快本项目的建设进度。

项目严格按照批复的设计文件进行建设。项目设计方案因地制宜，科学合

理，与项目建设内容及绩效目标匹配。

(3)项目组织及实施进度安排合理性

为确保项目的规范管理和顺利实施，承办单位对项目实施“项目招投标制”“质量终身制”“项目监理制”“资金专款专户制”等管理制度。

项目组织机构健全、职责分工明确，进度安排合理，能够满足项目组织协调和管理工作需要。

(4)过程控制有效性

①施工组织管理

在项目经理的统一部署下，工程技术部负责编制项目招标文件，严格执行《中华人民共和国招标投标法》等有关法律法规，对项目的勘察、设计、监理等采购活动依法进行招标。

②严格执行工程监理制度

建设单位应通过招标有资格的工程质量监理机构，全面负责工程监理，并实行监理工程师负责制，以确保项目工程质量和建设工期要求。

③工程实施方案

项目具有开发强度大、品质要求高、施工建设水平要求高等特点。因此，在工程实施过程中要未雨绸缪，精心组织，精心管理，保证既定目标的顺利实现。

结合本工程的特点，为完成工程实施计划应采取下述措施：

A. 抓紧项目的前期准备工作，如立项、材料询价、施工队伍及材料的考察等工作。

B. 做好设计的准备工作，准备好设计所需的基础资料，如工程地质勘探、地形测量的技术资料。

C. 做好施工的技术准备工作，引进必要的施工机械。同时，在施工中注意工种的配合，对某些可控制性工程在有条件的情况下应提前施工。力争高质量、快速度地完成工程的施工任务。

④质量保证

A. 建立健全施工现场监理质量保证体系，坚持“质量第一”的指导思想，对质量工作实施统一组织，统一指挥，统一管理，分工明确，各负其责。

B. 施工过程中严格按照规范要求质量标准精心组织施工，加强质量信息反馈，作为必要检查和实践，按标准进行工程质量检验和评定。

③施工过程中选择合格厂家加强进货检验，严格过程检验及最终检验，确保质量目标实现。

C. 加强基础资料管理工作，单位工程完工后，及时编制竣工资料，作好工程收尾工作，保证工程及时竣工验收。

项目业务管理制度、技术规程健全、完善，质量及进度方面配有相应的保障措施，保证项目实施能够得到有效管控。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资80,000万元，其中50,000万元为项目资本金，剩余资金30,000万元通过发行地方专项债筹集。

该项目计划发行专项债券融资30,000.00万元。2020年已发行地方政府专项债券融资2,289.50万元，债券票面利率为3.81%；2021年5月份已发行10,000.00万元，债券票面利率为3.83%；2022年计划发行17,710.50万元，其中2022年1月已发行2,000.00万元，债券票面利率为3.26%；6月已发行1,000.00万元，债券票面利率3.27%测算；本次拟发行1,000.00万元，本年下半年计划发行剩余额度。假定债券票面利率4.50%，期限二十年，在债券存续期内每半年支付债券利息，最后一年还本付息。

经过论证，项目资金来源和到位方案可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目营业收入来源包括项目运营期间的标准厂房和配套设施建筑的出租收入、物业管理收入和土地使用权出让收入。预测具备合理性。

本项目政府专项债券以项目预期实现的经营收益为还本付息基础，根据本项目达到设计规模后的收入成本进行预测。经过详细估算，专项债券存续期间本项目有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间项目融资各年利息及到期偿还本金的支出需求，本项目经营收益对项目融资本息的覆盖倍数为1.69。项目偿还债券本金后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资80,000万元，其中50,000万元为项目资本金，剩余资金

30,000万元通过发行地方专项债筹集。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》国发[2019]26号）中“其他基础设施项目维持20%不变”的要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，将项目整体现金流入向下波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素。还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.5%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。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。针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

10、绩效目标合理性

作为古代东方海上丝路首航地，烟台拥有融入“一带一路”国家发展战略得天独厚的地缘和文化优势。21世纪海上丝绸之路的建设，交通通达度影响深远。烟台位于连接华东与东北、中国与日韩的核心位置，海陆空延伸海外的立体交通逐步形成，有望打造成为面向东北亚的交通物流枢纽城市。目前，烟台已拥有10大港区、5处一类开放口岸，与70多个国家和地区的100多个港口直接通航，并成为世界化肥出口第一港、中国进口铝土矿第一港。项目的建设有利于完善烟台市的基础设施体系，改善生态环境和人居环境，提升城市形象，将成为展示烟台形象的“新窗口”，助力烟台打造区域性国际城市。项目建设有利于完善现代化综合交通运输体系，优化高速铁路布局，提高交通通达深度，有利于形成多层次轨道交通骨干网络，高效衔接大中小城市和城镇。。

11. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

8.3 评估结论

福山国际招商产业园区基础设施建设项目收益92,276.47万元，需偿还的融资本息为54,602.05万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.69倍，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。项目建设为全面开发建设福山区发展创造了必不可少的先决条件，并以其十分优越的区位、环境优势打造西翼枢纽引擎，利于产城融合及招商引资，从而大幅度带动金融、创新、科技、文化为龙头的现代服务业发展，增加地方税收。该项目建设在建成后将大幅度增加土地价值，取得良好经济效益。

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。

（以下无正文）