

山东省潍坊市高密市  
中国安防用品产业园基础设施建设项目

项目实施方案



高密市城市建设投资集团有限公司



2021 年 10 月

## 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 .....	2
(五) 项目建设期限 .....	2
二、项目投资估算及资金筹措方案 .....	2
(一) 投资估算 .....	2
(二) 资金筹措方案 .....	2
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....	3
(一) 运营收入预测 .....	3
(二) 运营成本预测 .....	5
(三) 项目相关税费预测 .....	7
(四) 利息支出 .....	8
(五) 项目净现金流量 .....	9
(六) 项目现金流分析 .....	9
(七) 其他需要说明的事项 .....	11
(八) 小结 .....	13
四、专项债券使用与项目收入缴库安排 .....	13
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 .....	15
(一) 项目概况 .....	15
(二) 评估内容 .....	15
(三) 评估结论 .....	23
附表 .....	25

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

中国安防用品产业园基础设施建设项目

### （二）项目单位

1、项目单位名称：高密市城市建设投资集团有限公司

2、项目单位简介：高密市城市建设投资集团有限公司，持有潍坊市高密市市场监督管理局于 2002 年 6 月 6 日核发的《营业执照》，统一社会信用代码为：91370785740981799X；法定代表人：徐怀章；注册资本：21950 万元；类型：有限责任公司；地址：山东省潍坊市高密市朝阳街道康成大街(东)2999 号 7 幢 1 号商业用房；经营范围：城建项目投资、国有城建资产运营；凭有效资质等级证书从事房地产开发、建筑装饰装修工程、土石方工程、水利工程、市政工程及园林绿化工程施工；建筑材料及建设项目咨询。（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 10 月 22 日，高密市行政审批服务局出具《关于对高密市城市建设投资集团有限公司中国安防用品产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（高审批投资〔2021〕118 号），经审核，该项目符合国家产业政策，符合全市经济和社会发展的要求，对项目可行性研究报告内容进行批复。

2021 年 10 月 22 日，高密市城市建设投资集团有限公司已出具《关于中国安防用品产业园基础设施建设项目的节能承诺》。

#### （四）项目规模与主要建设内容

该项目总占地面积约 26000 平方米，总建筑面积 78520 m<sup>2</sup>，主要规划建设标准化厂房、仓库及辅助建筑工程、配套建设园区道路 2.5km、供气管线 3.2km、供排水管线 5.6km。打造集安防用品生产、交易、信息交流等为一体的现代化安防用品产业示范基地。

#### （五）项目建设期限

该项目计划建设期为 2 年，计划于 2022 年 3 月份开工建设，到 2024 年 2 月。

### 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；

（6）发债利率按 4.0%计。

##### 2、估算总额

项目总投资估算为 40000 万元，其中建设投资 38818 万元，建设期利息 1182 万元。建设投资中，土建及配套工程费 31114 万元，其他费用 3817 万元，预备费 3887 万元。

## （二）资金筹措方案

### 1、资金筹措原则

（1）项目资本金 20300 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 19700 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	40000	100%	
一、资本金	20300	50.75%	
自有资金	20300		
二、债务资金	19700	49.25%	
专项债券	19700		

## 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）运营收入预测

该项目建成后，主要收益来源为标准化厂房、仓库等出租、停车位租赁收入以及物业服务收入。

#### （1）租赁收入

项目建成后根据实施单位高密市城市建设投资集团有限公司与山东星宇手套有限公司、山东登升安防科技有限公司签订的意向租赁协议书租赁面积按总面积 62966.00 m<sup>2</sup>的 90%计算，第一年出租单

价按 0.9 元/m<sup>2</sup>. 日（含装修及内部基础配套）计取，之后逐年递增 5%。

（2）停车位租赁收入

停车位数量 486 个，出租单价按 200 元/月. 个计取，首年出租率按 60%，逐年递增 5%，增至 90%不再增长。

（3）物业服务费收入

物业服务费按每月每平方米 1 元收取，收费面积按建筑总面积 62966.00 m<sup>2</sup>的 90%计。

根据以上说明，本项目现金流入如下表：

运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
<b>标准化厂房、仓库租赁</b>			<b>1550.47</b>	<b>1954.67</b>	<b>2052.40</b>	<b>2155.02</b>
租赁面积（m <sup>2</sup> ）			62966.00	62966.00	62966.00	62966.00
租赁单价（元/m <sup>2</sup> /日）			0.90	0.95	0.99	1.04
1 年=365 天			304.00	365.00	365.00	365.00
出租率			0.90	0.90	0.90	0.90
<b>停车位租赁</b>			<b>58.32</b>	<b>75.82</b>	<b>81.65</b>	<b>87.48</b>
租赁数量（个）			486.00	486.00	486.00	486.00
租赁单价（元/个/月）			200.00	200.00	200.00	200.00
1 年=12 个月			10.00	12.00	12.00	12.00
出租率（%）			0.60	0.65	0.70	0.75
<b>物业服务费</b>			<b>56.67</b>	<b>68.00</b>	<b>68.00</b>	<b>68.00</b>
建筑面积（m <sup>2</sup> ）			62966.00	62966.00	62966.00	62966.00
收费标准（元/m <sup>2</sup> /月）			1.00	1.00	1.00	1.00
1 年=12 个月			10.00	12.00	12.00	12.00
出租率			0.90	0.90	0.90	0.90
<b>现金流入合计</b>			<b>1665.46</b>	<b>2098.49</b>	<b>2202.05</b>	<b>2310.51</b>

（续表）

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
标准化厂房、仓库租赁	2262.77	2375.91	2494.71	2619.44	2750.42	2887.94

租赁面积（m²）	62966.00	62966.00	62966.00	62966.00	62966.00	62966.00
租赁单价（元/m²/日）	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33	1.40
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
<b>停车位租赁</b>	<b>93.31</b>	<b>99.14</b>	<b>104.98</b>	<b>104.98</b>	<b>104.98</b>	<b>104.98</b>
租赁数量（个）	486.00	486.00	486.00	486.00	486.00	486.00
租赁单价（元/个/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
1年=12个月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90
<b>物业服务费</b>	<b>68.00</b>	<b>68.00</b>	<b>68.00</b>	<b>68.00</b>	<b>68.00</b>	<b>68.00</b>
建筑面积（m²）	62966.00	62966.00	62966.00	62966.00	62966.00	62966.00
收费标准（元/m²/月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=12个月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
<b>现金流入合计</b>	<b>2424.09</b>	<b>2543.06</b>	<b>2667.69</b>	<b>2792.42</b>	<b>2923.40</b>	<b>3060.92</b>

（续表）

项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
<b>标准化厂房、仓库租赁</b>	<b>3032.33</b>	<b>3183.95</b>	<b>3343.15</b>	<b>3510.31</b>	<b>3685.82</b>
租赁面积（m²）	62966.00	62966.00	62966.00	62966.00	62966.00
租赁单价（元/m²/日）	1.47	1.54	1.62	1.70	1.78
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
<b>停车位租赁</b>	<b>104.98</b>	<b>104.98</b>	<b>104.98</b>	<b>104.98</b>	<b>104.98</b>
租赁数量（个）	486.00	486.00	486.00	486.00	486.00
租赁单价（元/个/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
1年=12个月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
<b>物业服务费</b>	<b>68.00</b>	<b>68.00</b>	<b>68.00</b>	<b>68.00</b>	<b>68.00</b>
建筑面积（m²）	62966.00	62966.00	62966.00	62966.00	62966.00
收费标准（元/m²/月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1年=12个月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
<b>现金流入合计</b>	<b>3205.31</b>	<b>3356.93</b>	<b>3516.13</b>	<b>3683.28</b>	<b>3858.80</b>

（续表）

项目	2039年	2040年	2041年	2042年	合计
<b>标准化厂房、仓库租赁</b>	<b>3870.11</b>	<b>4063.62</b>	<b>4266.80</b>	<b>1877.98</b>	<b>53937.82</b>
租赁面积（m²）	62966.00	62966.00	62966.00	62966.00	
租赁单价（元/m²/日）	1.87	1.96	2.06	2.17	

1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	153.00	
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	
<b>停车位租赁</b>	<b>104.98</b>	<b>104.98</b>	<b>104.98</b>	<b>43.74</b>	<b>1799.17</b>
租赁数量（个）	486.00	486.00	486.00	486.00	
租赁单价（元/个/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	5.00	
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	
<b>物业服务费</b>	<b>68.00</b>	<b>68.00</b>	<b>68.00</b>	<b>28.33</b>	<b>1241.06</b>
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	62966.00	62966.00	62966.00	62966.00	
收费标准（元/m <sup>2</sup> /月）	1.00	1.00	1.00	1.00	
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	5.00	
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	
<b>现金流入合计</b>	<b>4043.09</b>	<b>4236.60</b>	<b>4439.78</b>	<b>1950.05</b>	<b>56978.05</b>

## （二）运营成本预测

### （1）燃动力费

该项目年需燃动力种类为绿化浇灌用水、照明用电，其中项目区年浇灌用水量为 3510m<sup>3</sup>，用水单价按 3.5 元/m<sup>3</sup>计取；项目区年照明用电量为 82.45 万 kwh，用电单价按 0.55 元/kwh。

### （2）工资及福利费

该项目需要日常管理及维护人员约 10 人，人均工资及福利按 6 万元计，遵循谨慎性原则，逐年递增 3%。

### （3）修理费

该项目每年需要的维修费用按建安及配套工程折旧费用的 5%计取。

### （4）其他费用

该项目其他费用包括管理费及其他费用，按经营收入的 1%计取。

根据以上说明，本项目运营成本现金流出如下：



表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	燃料及动力费	职工工资及福利	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2022 年					
2023 年					
2024 年	38.81	50.00	61.58	16.65	167.04
2025 年	46.58	61.80	73.90	20.98	203.26
2026 年	46.58	63.65	73.90	22.02	206.15
2027 年	46.58	65.56	73.90	23.11	209.15
2028 年	46.58	67.53	73.90	24.24	212.25
2029 年	46.58	69.56	73.90	25.43	215.46
2030 年	46.58	71.64	73.90	26.68	218.80
2031 年	46.58	73.79	73.90	27.92	222.19
2032 年	46.58	76.01	73.90	29.23	225.71
2033 年	46.58	78.29	73.90	30.61	229.37
2034 年	46.58	80.63	73.90	32.05	233.16
2035 年	46.58	83.05	73.90	33.57	237.10
2036 年	46.58	85.55	73.90	35.16	241.18
2037 年	46.58	88.11	73.90	36.83	245.42
2038 年	46.58	90.76	73.90	38.59	249.82
2039 年	46.58	93.48	73.90	40.43	254.38
2040 年	46.58	96.28	73.90	42.37	259.13
2041 年	46.58	99.17	73.90	44.40	264.05
2042 年	19.41	42.56	30.79	19.50	112.26
合计	850.01	1437.43	1348.67	569.77	4205.88

### （三）项目相关税费预测

该项目征收增值税为 9%，附加税 12%（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%。增值税考虑建设期进项税抵扣，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（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
2022 年					
2023 年					
2024 年			170.69		170.69
2025 年			215.19		215.19
2026 年			225.95		225.95
2027 年			237.25		237.25
2028 年			249.11		249.11
2029 年			261.57		261.57
2030 年			274.65		274.65
2031 年			288.38		288.38
2032 年			302.80		302.80
2033 年			317.94		317.94
2034 年			333.83		333.83
2035 年			350.53		350.53
2036 年			368.05		368.05
2037 年			386.46		386.46
2038 年			405.78		405.78
2039 年			426.07		426.07
2040 年		132.95	447.37	15.95	596.27
2041 年		309.01	469.74	37.08	815.83
2042 年		136.05	206.75	16.33	359.13
合计		578.01	5938.11	69.36	6585.48

#### （四）利息支出

项目计划发行地方政府专项债券 19700.00 万元， 2022 年 5 月本期发行 19700.00 万元，拟发行专项债券期限为 20 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	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022 年		19700.00		19700.00	4.00%	394.00	394.00

2023 年	19700.00			19700.00	4.00%	788.00	788.00
2024 年	19700.00			19700.00	4.00%	788.00	788.00
2025 年	19700.00			19700.00	4.00%	788.00	788.00
2026 年	19700.00			19700.00	4.00%	788.00	788.00
2027 年	19700.00			19700.00	4.00%	788.00	788.00
2028 年	19700.00			19700.00	4.00%	788.00	788.00
2029 年	19700.00			19700.00	4.00%	788.00	788.00
2030 年	19700.00			19700.00	4.00%	788.00	788.00
2031 年	19700.00			19700.00	4.00%	788.00	788.00
2032 年	19700.00			19700.00	4.00%	788.00	788.00
2033 年	19700.00			19700.00	4.00%	788.00	788.00
2034 年	19700.00			19700.00	4.00%	788.00	788.00
2035 年	19700.00			19700.00	4.00%	788.00	788.00
2036 年	19700.00			19700.00	4.00%	788.00	788.00
2037 年	19700.00			19700.00	4.00%	788.00	788.00
2038 年	19700.00			19700.00	4.00%	788.00	788.00
2039 年	19700.00			19700.00	4.00%	788.00	788.00
2040 年	19700.00			19700.00	4.00%	788.00	788.00
2041 年	19700.00			19700.00	4.00%	788.00	788.00
2042 年	19700.00		19700.00		4.00%	394.00	20094.00
合计		19700.00	19700.00			15760.00	35460.00

### （五）项目净现金流量

经营期现金流入 56978.05 万元，扣除相关运营成本现金流出 4205.88 万元，税费现金流出 6585.48 万元，项目净现金流量 46186.69 万元。具体如下：

表 6：项目净现金流量表（单位：万元）

年份	现金流入	现金流出-成本	现金流出-税费	净现金流量
2022 年				
2023 年				
2024 年	1665.46	167.04	170.69	1327.73
2025 年	2098.49	203.26	215.19	1680.04
2026 年	2202.05	206.15	225.95	1769.95
2027 年	2310.51	209.15	237.25	1864.11
2028 年	2424.09	212.25	249.11	1962.73
2029 年	2543.06	215.46	261.57	2066.03

2030 年	2667.69	218.80	274.65	2174.24
2031 年	2792.42	222.19	288.38	2281.85
2032 年	2923.40	225.71	302.80	2394.88
2033 年	3060.92	229.37	317.94	2513.60
2034 年	3205.31	233.16	333.83	2638.32
2035 年	3356.93	237.10	350.53	2769.30
2036 年	3516.13	241.18	368.05	2906.90
2037 年	3683.28	245.42	386.46	3051.41
2038 年	3858.80	249.82	405.78	3203.20
2039 年	4043.09	254.38	426.07	3362.64
2040 年	4236.60	259.13	596.27	3381.20
2041 年	4439.78	264.05	815.83	3359.90
2042 年	1950.05	112.26	359.13	1478.67
合计	56978.05	4205.88	6585.48	46186.69

## （六）项目现金流分析

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 46186.69 万元，对应本项目融资到期本息总计 35460.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表如下表：

表7：项目现金流分析表（单位：万元）

现金流模拟测算表	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入						
资本金流入	8458.33	10150.00	1691.67			
债券资金流入	19700.00					
借款资金流入						
自有资金流入						
运营期现金流入			1665.46	2098.49	2202.05	2310.51
现金流入总额	28158.33	10150	3357.13	2098.49	2202.05	2310.51
现金流出						
建设期资金流出	16174.17	19409	3234.83			
运营期现金流出			337.73	418.45	432.1	446.4

债券还本付息及发行费	394	788	788	788	788	788
借款还本付息及发行费						
自有资金收回						
现金流出总额	16568.17	20197	4360.57	1206.45	1220.1	1234.4
现金净流量						
当年项目现金净流入	11590.17	-10047	-1003.44	892.04	981.95	1076.11
<b>期末项目累计现金结存额</b>	<b>11590.17</b>	<b>1543.17</b>	<b>539.73</b>	<b>1431.77</b>	<b>2413.73</b>	<b>3489.83</b>

(续表)

现金流模拟测算表	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入						
资本金流入						
债券资金流入						
借款资金流入						
自有资金流入						
运营期现金流入	2424.09	2543.06	2667.69	2792.42	2923.4	3060.92
现金流入总额	2424.09	2543.06	2667.69	2792.42	2923.4	3060.92
现金流出						
建设期资金流出						
运营期现金流出	461.36	477.03	493.45	510.57	528.51	547.31
债券还本付息及发行费	788	788	788	788	788	788
借款还本付息及发行费						
自有资金收回						
现金流出总额	1249.36	1265.03	1281.45	1298.57	1316.51	1335.31
现金净流量						
当年项目现金净流入	1174.73	1278.03	1386.24	1493.85	1606.88	1725.6
<b>期末项目累计现金结存额</b>	<b>4664.57</b>	<b>5942.59</b>	<b>7328.83</b>	<b>8822.69</b>	<b>10429.57</b>	<b>12155.17</b>

(续表)

现金流模拟测算表	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
现金流入					
资本金流入					
债券资金流入					
借款资金流入					
自有资金流入					
运营期现金流入	3205.31	3356.93	3516.13	3683.28	3858.80
现金流入总额	3205.31	3356.93	3516.13	3683.28	3858.80
现金流出					
建设期资金流出					

运营期现金流出	566.99	587.63	609.23	631.88	655.60
债券还本付息及发行费	788.00	788.00	788.00	788.00	788.00
借款还本付息及发行费					
自有资金收回					
现金流出总额	1354.99	1375.63	1397.23	1419.88	1443.60
现金净流量					
当年项目现金净流入	1850.32	1981.30	2118.90	2263.41	2415.20
<b>期末项目累计现金结存额</b>	<b>14005.50</b>	<b>15986.80</b>	<b>18105.69</b>	<b>20369.10</b>	<b>22784.30</b>

(续表)

现金流模拟测算表	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
现金流入					
资本金流入					20300
债券资金流入					19700
借款资金流入					
自有资金流入					
运营期现金流入	4043.09	4236.6	4439.78	1950.05	56978.05
现金流入总额	4043.09	4236.6	4439.78	1950.05	96978.05
现金流出					
建设期资金流出					38818
运营期现金流出	680.45	855.4	1079.88	471.38	10791.36
债券还本付息及发行费	788	788	788	20094	35460
借款还本付息及发行费					
自有资金收回					
现金流出总额	1468.45	1643.4	1867.88	20565.38	85069.36
现金净流量					
当年项目现金净流入	2574.64	2593.2	2571.9	-18615.33	11908.69
<b>期末项目累计现金结存额</b>	<b>25358.93</b>	<b>27952.13</b>	<b>30524.03</b>	<b>11908.69</b>	

### (七) 其他需要说明的事项

1、假设本次专项债券于 2022 年 5 月发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，最后还本付息时间为 2042 年 5 月。

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。

## （八）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 8：现金流覆盖倍数表（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	19700	15760	35460	46186.69
融资合计	19700	15760	35460	
覆盖倍数	1.30			

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《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

中国安防用品产业园基础设施建设项目，项目主管部门为高密市住房和城乡建设局，实施单位为高密市城市建设投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 19700 万元用于中国安防用品产业园基础设施建设项目建设，年限为 20 年。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

##### （1）政策相关性（3分）

随着中国经济逐步回暖，中国的安防用品行业经历了快速发展期后逐步进入了稳定增长阶段。本项目作为安防产业的基础配套工程，将为高密市安防产业的发展做出巨大贡献。依据《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”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，因此该项目的建设符合国家产业政策，属于国家鼓励建设项目。

项目与国家及省、市、区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)**

安防产业作为高密市支撑性产业，对高密的经济发展起到了支撑性作用，该项目的实施将为高密市安防产业的发展提供基础条件，该项目与高密市安防产业的发展相一致，该项目已被规划为高密市重点支持项目。

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：

园区基础设施建设项目，对促进园区尽快形成具有决定性的作用，项目建成后，将为高密市安防企业提供综合化的服务平台，是实现周边安防用品生产企业集聚式发展，推动高密市安防产业的转型升级，提升和推动全市工业经济发展的必然需求；此外，本项目的建设可为当地提供众多就业机会，吸收下岗职工与闲置人口再就业，可促进当地经济和谐发展，同时也将带动上下游相关产业的快速发展，是增加就业、带动相关产业发展的有效途径。

综上所述，本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**

中国安防用品产业园基础设施建设项目具有公益性，建设完成后，将实现安防产业园区服务平台功能的完整化，加速园区的招商引资进程，后期预计可实现吸引入驻企业 20 余家，提供就业岗位 1500-2000 个。企业的入驻必将提高高密市的区域竞争力，带动当地的劳动就业，为高密市解决劳动力剩余问题。

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**

根据《高密市城市建设投资集团有限公司中国安防用品产业园基础设施建设项目可行性研究报告》，项目建成后，可吸省内外大型龙头企业入驻。实现高密市安防产业的集聚式发展，同时带动制造业、运输业、服务业等相关产业的发展，为区域经济社会发展作出贡献。项目通过主要收益来源为建筑物出租、物业出租收益等，预计可实现年均营收收入约 3165.45 万元，年均净收益约 2565.93 万元。

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）

根据《中国安防用品产业园基础设施建设项目可行性研究报告》，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，并考虑运输费用和一定程度的上浮因素；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

根据潍坊市高密市行政审批服务局《关于对中国安防用品产业园基础设施建设项目中国安防用品产业园基础设施建设项目的批复》文件，该项目计划建设期为 2 年，计划于 2022 年 3 月份开工建设，到 2024 年 2 月，属一次性投资项目，项目设立期限明确。项目环评、节能等前期相关手续齐全。

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 40000 万元，其中，申请政府专项债 19700 万元，财政拨付 20300 万元，资金来源渠道符合相关规定；根据《中国安防用品产业园基础设施建设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《高密市城市建设投资集团有限公司中国安防用品产业园基础设施建设项目可行性研究报告》，项目建成后，可促进周边地块的招商引资，同时带动安防产业、服务业、运输业等相关产业的发展，为区域经济社会发展作出贡献。项目通过建筑物出租、物业服务等，预计可实现年均营收收入约 3165.45 万元，年均净收益约 2565.93 万元。

建筑物租赁单价为经 58 同城等网上挂网信息查询获得的，并经过询价核实后拟定的，物业服务费为参照相关标准计取。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

### **（2）项目成本合理性（4 分）**

根据《高密市城市建设投资集团有限公司中国安防用品产业园基础设施建设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。其中，动力费取值单价为参照国家相关能源收费标准计取；工资及福利为参照高密市服务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。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

### **(3) 项目收益合理性（4 分）**

根据《高密市城市建设投资集团有限公司中国安防用品产业园基础设施建设项目可行性研究报告》，该项目可实现年均净收益约 2565.93 万元，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《高密市城市建设投资集团有限公司中国安防用品产业园基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目总投资金额为 40000 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，拟定发债额度为 19700 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，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，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 20300.00 万元，由地方财政出资解决，资本金比例 50.75%；发行地方政府专项债券 19700.00 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建筑物出租、物业服务收益。

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《高密市城市建设投资集团有限公司中国安防用品产业园基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目的主要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，项目制定了完善的招商营销计划，并计划聘用专业的运营管理团队进行园区前期的招商筹划工作；聘用专业的运营管理团队对项目运营过程进行精细化管理，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，



与高密市长期规划目标、年度工作目标相一致；受益群体为高密市及周边安防产业、交通运输业、服务业及社会公众，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**

中国安防用品产业园基础设施建设项目收益 46186.69 万元，项目债券本息合计 35460.00 万元，本息覆盖倍数为 1.30，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。项目建成后可完善园区基础设施服务平台建设，吸引省内外各安防用品生产企业的入驻，助力高密安防产业及服务服务业的发展，加速高密市经济的腾飞。

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	指标分值	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、收益预测合	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
	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	4	4

理性(12分)		是否科学规范。		
	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