

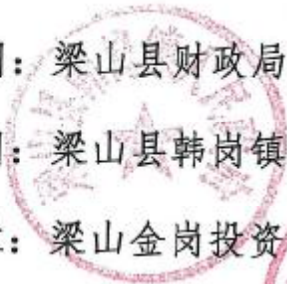
梁山县环保装备产业园基础设施建设项目
实施方案

财政部门：梁山县财政局

主管部门：梁山县韩岗镇人民政府

实施单位：梁山金岗投资有限公司

编制时间：2022 年 5 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

梁山县环保装备产业园基础设施建设项目

（二）项目单位

本项目实施单位为梁山金岗投资有限公司，机构地址：山东省济宁市梁山县韩岗镇政府院内；统一社会信用代码证书：统一社会信用代码为 **91370832MA3DAADN7C**。经营范围：项目投资、国有资产经营、技术设施建设投资、土地一级开发、房地产开发；厂房设备租赁等。

（三）项目规划审批

2022 年 4 月 22 日，梁山县行政审批服务局对本项目做出《关于<梁山县环保装备产业园基础设施建设项目可行性研究报告>的批复》（梁审服投字（2022）048 号），经审查，同意本项目立项，并对项目地点、建设内容、总投资及资金来源等进行了批复。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目规划总用地面积 **124,929.00 m²**（约 **187.3935 亩**），总建筑面积约 **60,640.00 m²**。建设内容包括 **8 栋标准厂房 36,640.00 m²**，**科创中心 24,000.00 m²**，同时配套建设园区内道路 **4,000.00m**、绿化照明工程、地下管网 **8,000.00m** 等基础设施。

（五）项目建设期限

项目建设期为 **2022 年 4 月至 2023 年 12 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）项目建设规模、规划方案；
- （2）工程项目、辅助工程一览表；
- （3）工程设计方案、图纸及主要设备、材料表；
- （4）设备价格、运杂费率，当地材料预算价格；
- （5）同类型建设项目的投资资料；
- （6）有关规定，如对项目投资的要求、发债利率等；
- （7）当地施工水平及一般方式。

2. 估算总额

本项目总投资 **15,600.00** 万元，其中建安工程费用 **13,974.20** 万元，建设其他费 **964.28** 万元，建设期利息 **218.25** 万元，预备费 **443.27** 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。

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	15,600.00	100%	
一、资本金	7,900.00	50.64%	
自有资金	7,900.00		
二、债务资金	7,700.00	49.36%	
专项债券	7,700.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

根据项目可行性研究报告，本项目收入主要为标准厂房及科创中心租赁收入。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	标准厂房租赁收入	科创中心租赁收入	合计
2024 年	561.69	490.56	1,052.25
2025 年	641.93	560.64	1,202.57
2026 年	722.17	630.72	1,352.89
2027 年	722.17	630.72	1,352.89
2028 年	722.17	630.72	1,352.89
2029 年	758.28	662.26	1,420.54
2030 年	758.28	662.26	1,420.54
2031 年	758.28	662.26	1,420.54
2032 年	758.28	662.26	1,420.54
2033 年	758.28	662.26	1,420.54
2034 年	796.19	695.37	1,491.56
2035 年	796.19	695.37	1,491.56
2036 年	796.19	695.37	1,491.56
2037 年	796.19	695.37	1,491.56
2038 年	796.19	695.37	1,491.56
2039 年	836.00	730.14	1,566.14
2040 年	836.00	730.14	1,566.14
2041 年	836.00	730.14	1,566.14
2042 年	836.00	730.14	1,566.14
2043 年	836.00	730.14	1,566.14
合计	15,322.48	13,382.21	28,704.69

收入预测方法说明：

1. 标准厂房租赁收入

本项目新建标准化厂房建成后全部进行出租,可出租建筑面积 36,640.00 m², 出租价格暂定 0.60 元/m²·天(每 5 年增长 5%), 出租率第一年 70%、第二年 80%、第三及以后各年均为 90%。经估算,运营期第一年该项收入约为 561.69 万元。

2. 科创中心租赁收入

本项目新建科创中心建成后全部进行出租,可出租建筑面积 24,000.00 m², 出租价格暂定 0.80 元/m²·天(每 5 年增长 5%), 出租率第一年 70%、第二年 80%、第三及以后各年均为 90%。经估算,运营期第一年该项收入约为 490.56 万元。

(二) 运营成本预测

本项目运营成本主要为工资福利费、修理费、管理费用。年度运营支出预测如下:

表 3: 运营支出估算表(单位:万元)

年度	工资福利费	维修费	管理费用	税金及附加	合计
2024 年	67.50	77.54	31.57	8.69	185.30
2025 年	67.50	77.54	36.08	9.93	191.05
2026 年	67.50	77.54	40.59	11.17	196.80
2027 年	67.50	77.54	40.59	11.17	196.80
2028 年	67.50	77.54	40.59	11.17	196.80
2029 年	74.25	77.54	42.62	11.73	206.14
2030 年	74.25	77.54	42.62	11.73	206.14
2031 年	74.25	77.54	42.62	11.73	206.14
2032 年	74.25	77.54	42.62	11.73	206.14
2033 年	74.25	77.54	42.62	11.73	206.14
2034 年	81.68	77.54	44.75	12.32	216.29
2035 年	81.68	77.54	44.75	12.32	216.29
2036 年	81.68	77.54	44.75	12.32	216.29
2037 年	81.68	77.54	44.75	12.32	216.29
2038 年	81.68	77.54	44.75	12.32	216.29
2039 年	89.84	77.54	46.98	12.93	227.29

年度	工资福利费	维修费	管理费用	税金及附加	合计
2040 年	89.84	77.54	46.98	12.93	227.29
2041 年	89.84	77.54	46.98	12.93	227.29
2042 年	89.84	77.54	46.98	12.93	227.29
2043 年	89.84	77.54	46.98	12.93	227.29
合计	1,566.35	1,550.80	861.17	237.03	4,215.35

成本预测方法说明：

1. 工资福利费

本项目职工总人数 15 人，年均工资及福利费按 4.50 万元/年，暂按每 5 年增长 10%，经计算运营期第一年职工工资及福利费 67.50 万元。

2. 修理费

本项目修理费按年折旧费的 30%估算，运营期正常年修理费用 77.54 万元。

3. 管理费用

本项目管理费按经营收入的 3%估列。运营期第一年管理费用 31.57 万元。

4. 本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加。增值税税率为 9%，城市维护建设税税率为增值税的 5%，教育费附加税率为增值税的 3%，地方教育费附加税率为增值税的 2%。

（三）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 7,700.00 万元，假设本期 2022 年 5 月拟发行 1,000.00 万元，2023 年上半年拟发行 6,700.00 万元，假设年利率 4.50%，期限 20 年，每

半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

表 4：债券存续期还本付息测算表（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		1,000.00		1,000.00	4.5%	22.50	22.50
2023 年	1,000.00	6,700.00		7,700.00	4.5%	195.75	195.75
2024 年	7,700.00			7,700.00	4.5%	346.50	346.50
2025 年	7,700.00			7,700.00	4.5%	346.50	346.50
2026 年	7,700.00			7,700.00	4.5%	346.50	346.50
2027 年	7,700.00			7,700.00	4.5%	346.50	346.50
2028 年	7,700.00			7,700.00	4.5%	346.50	346.50
2029 年	7,700.00			7,700.00	4.5%	346.50	346.50
2030 年	7,700.00			7,700.00	4.5%	346.50	346.50
2031 年	7,700.00			7,700.00	4.5%	346.50	346.50
2032 年	7,700.00			7,700.00	4.5%	346.50	346.50
2033 年	7,700.00			7,700.00	4.5%	346.50	346.50
2034 年	7,700.00			7,700.00	4.5%	346.50	346.50
2035 年	7,700.00			7,700.00	4.5%	346.50	346.50
2036 年	7,700.00			7,700.00	4.5%	346.50	346.50
2037 年	7,700.00			7,700.00	4.5%	346.50	346.50
2038 年	7,700.00			7,700.00	4.5%	346.50	346.50
2039 年	7,700.00			7,700.00	4.5%	346.50	346.50
2040 年	7,700.00			7,700.00	4.5%	346.50	346.50
2041 年	7,700.00			7,700.00	4.5%	346.50	346.50
2042 年	7,700.00		1,000.00	6,700.00	4.5%	324.00	1,324.00
2043 年	6,700.00		6,700.00		4.5%	150.75	6,850.75
合计		7,700.00	7,700.00			6,930.00	14,630.00

（四）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（五）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	1,052.25	1,202.57	1,352.89	1,352.89	1,352.89	1,420.54	1,420.54	1,420.54	1,420.54	1,420.54
营业成本	176.61	181.12	185.63	185.63	185.63	194.41	194.41	194.41	194.41	194.41
税金及附加	8.69	9.93	11.17	11.17	11.17	11.73	11.73	11.73	11.73	11.73
息税折旧及摊销前利润	866.95	1,011.52	1,156.09	1,156.09	1,156.09	1,214.40	1,214.40	1,214.40	1,214.40	1,214.40
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	447.15	447.15	447.15	447.15	447.15	447.15	447.15	447.15	447.15	447.15
息税前利润	419.80	564.37	708.94	708.94	708.94	767.25	767.25	767.25	767.25	767.25
三、财务费用										
利息支出	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50
总财务费用	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50
税前利润	73.30	217.87	362.44	362.44	362.44	420.75	420.75	420.75	420.75	420.75
四、所得税										
所得税费用	18.33	54.47	90.61	90.61	90.61	105.19	105.19	105.19	105.19	105.19
五、净利润	54.97	163.40	271.83	271.83	271.83	315.56	315.56	315.56	315.56	315.56

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	1,491.56	1,491.56	1,491.56	1,491.56	1,491.56	1,566.14	1,566.14	1,566.14	1,566.14	1,566.14
营业成本	203.97	203.97	203.97	203.97	203.97	214.36	214.36	214.36	214.36	214.36
税金及附加	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32	12.93	12.93	12.93	12.93	12.93
息税折旧及摊销前利润	1,275.27	1,275.27	1,275.27	1,275.27	1,275.27	1,338.85	1,338.85	1,338.85	1,338.85	1,338.85
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	447.15	447.15	447.15	447.15	447.15	447.15	447.15	447.15	447.15	447.15
息税前利润	828.12	828.12	828.12	828.12	828.12	891.70	891.70	891.70	891.70	891.70
三、财务费用										
利息支出	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	324.00	150.75
总财务费用	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	324.00	150.75
税前利润	481.62	481.62	481.62	481.62	481.62	545.20	545.20	545.20	567.70	740.95
四、所得税										
所得税费用	120.41	120.41	120.41	120.41	120.41	136.30	136.30	136.30	141.93	185.24
五、净利润	361.21	361.21	361.21	361.21	361.21	408.90	408.90	408.90	425.77	555.71

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	28,704.69			1,052.25	1,202.57	1,352.89	1,352.89	1,352.89	1,420.54	1,420.54	1,420.54
经营活动支出	3,978.32			176.61	181.12	185.63	185.63	185.63	194.41	194.41	194.41
支付的各项税费	237.03			8.69	9.93	11.17	11.17	11.17	11.73	11.73	11.73
经营活动产生的现金净额	24,489.34			866.95	1,011.52	1,156.09	1,156.09	1,156.09	1,214.40	1,214.40	1,214.40
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	15,381.75	6,877.50	8,504.25								
建设期利息	218.25	22.50	195.75								
投资活动产生的现金净额	-15,600.00	-6,900.00	-8,700.00								
三、融资活动产生的现金											
资本金	7,900.00	5,900.00	2,000.00								
专项债券	7,700.00	1,000.00	6,700.00								
银行借款											
偿还债券本金	7,700.00										
偿还银行借款本金											
支付债券利息	6,711.75			346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	1,188.25	6,900.00	8,700.00	-346.50	-346.50	-346.50	-346.50	-346.50	-346.50	-346.50	-346.50
四、期末现金	10,077.59			520.45	665.02	809.59	809.59	809.59	867.90	867.90	867.90
五、累计盈余				520.45	1,185.47	1,995.06	2,804.65	3,614.24	4,482.14	5,350.04	6,217.94

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	1,420.54	1,420.54	1,491.56	1,491.56	1,491.56	1,491.56	1,491.56	1,566.14	1,566.14	1,566.14	1,566.14	1,566.14
经营活动支出	194.41	194.41	203.97	203.97	203.97	203.97	203.97	214.36	214.36	214.36	214.36	214.36
支付的各项税费	11.73	11.73	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32	12.93	12.93	12.93	12.93	12.93
经营活动产生的现金净额	1,214.40	1,214.40	1,275.27	1,275.27	1,275.27	1,275.27	1,275.27	1,338.85	1,338.85	1,338.85	1,338.85	1,338.85
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出												
建设期利息												
投资活动产生的现金净额												
三、融资活动产生的现金												
资本金												
专项债券												
银行借款												
偿还债券本金											1,000.00	6,700.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	346.50	324.00	150.75
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	-346.50	-346.50	-346.50	-346.50	-346.50	-346.50	-346.50	-346.50	-346.50	-346.50	-1,324.00	-6,850.75
四、期末现金	867.90	867.90	928.77	928.77	928.77	928.77	928.77	992.35	992.35	992.35	14.85	-5,511.90
五、累计盈余	7,085.84	7,953.74	8,882.51	9,811.28	10,740.05	11,668.82	12,597.59	13,589.94	14,582.29	15,574.64	15,589.49	10,077.59

（六）其他需要说明的事项

1. 拟发行地方政府专项债券 7,700.00 万元,假设本期 2022 年 5 月发行 1,000.00 万元,2023 年上半年发行 6,700.00 万元,期限 20 年,利率 4.5%。假设本次债券发行成功,每半年付息一次,到期一次偿还本金。

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

本项目主要收入来源是标准厂房及科创中心租赁收入,项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析,本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 24,489.34 万元,融资本息合计为 14,630.00 万元,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.67 倍。

表 7：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	7,700.00	6,930.00	14,630.00	
融资合计	7,700.00	6,930.00	14,630.00	24,489.34
覆盖倍数				1.67

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. 工程风险

项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到项目区总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

2. 社会协作条件风险

经协调，该项目建设所需的供水、供电、通信等外部分协作条件，能够合格的满足项目需要，社会协作条件风险较低。

该项目建设用地为工业用地，不存在因征地而引起的移民安置、受损补偿等问题。项目在环保方面已采取了严格有效的防范处理措施，运营中不会对周边农民或居民的生活环境和农业生产造成不良影响。

3. 项目实施风险

（1）入驻企业风险

入驻企业是产业园区发展的核心，本项目进取路线和方针政策确定以后，将规划与招商相同步。

（2）产业定位不清

近年来，产业园区化已经成为我国产业发展的大趋势，但产业园区化只解决了产业集中或集聚问题。许多园区盲目发展，缺乏功能分区，专业化分工不明确，就好像“一个麻袋装着一大堆土豆”，许多产业园区主导产业种类太多，范围太广，缺乏突出的产业优势，总体产业定位不清，不利于资源的集中配置，所以主导产业的主导作用淡化，不能形成区域核心竞争力。

（3）产业配套服务业薄弱

大多数产业园区发展产业集群，只注重发展核心产业本身，金融、研发、营销、广告等外围服务业发展严重滞后，为整个集群发展服务的基础设施不完善、不配套，代表整个集群内大多数企业利益、并成为其与政府和社会各界交往的行业协会不发达，也缺乏为其培养专用性人才的教育机构和完整的培训体系。

（二）与项目收益相关的风险

1. 经济风险

经济风险因国民经济状况变化因素主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定因素。包括：财务风险、融资风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

2. 价格达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，价格波动较大，将会对项目的收益带来一定风险。

3. 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及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

项目实施单位为梁山金岗投资有限公司。建设规模及内容：本项目规划总用地面积 **124,929.00 m²**（约 **187.3935** 亩），总建筑面积约 **60,640.00 m²**。建设内容包括 **8** 栋标准厂房 **36,640.00 m²**，科创中心 **24,000.00 m²**，同时配套建设园区内道路 **4,000.00m**、绿化照明工程、地下管网 **8,000.00m**等基础设施。项目建设期为 **2022** 年 **4** 月至 **2023** 年 **12** 月。

拟申请专项债券 **7,700.00** 万元用于项目建设，本次拟申请 **1,000.00** 万元。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）符合我国产业园区快速发展的需要

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》指出“推动中小企业调整结构，提升专业化分工协作水平。引导中小企业集群发展，提高创新能力和管理水平。”为产业园区指明了发展方向，奠定了理论基础。

《中国产业园区规划布局与运营管理分析报告前瞻》数据统计，

“十三五”期间各地千亿级产业园规划有 20 余个，在未来五年中国将进入各类产业园区建设高峰期。

本项目正是适应了当前产业园的快速发展，符合产业发展潮流，通过完善园区基础设施建设将为其快速发展做出应有的贡献。

（2）建设集聚性产业园区，是实现资源配置的有效途径

美国经济学家巴顿分析工业企业在城镇聚集的原因，将之归结为十个方面的效应：（1）可以充分利用城镇的销售市场；（2）可以促进企业的专业化分工和扩大企业的生产规模；（3）可以充分利用城镇便利的交通运输条件；（4）有利于相关辅助性工业的成长；（5）有利于形成高素质的劳动力市场；（6）有利于形成职业经理和各专业技术人员的市场；（7）有利于获得金融机构在融资和管理方面的帮助；（8）有利于企业经理阶层的相互交流和彼此沟通；（9）有利于刺激企业之间的竞争和改革；（10）可以为企业职工提供较好的休息娱乐条件。美国著名学者伯特也认为，产业在地理上的集群，能够对产业的发展产生广泛而积极的影响，并进而形成整个地区的竞争优势。联合国贸易与发展大会 2015 年《国际投资报告》指出，跨国公司的投资已经从低成本的区转向产业集群的区位，那些没有新的产业组织而仅有廉价生产要素的城市正面临新的危机。只有把全球化和本地化结合起来，发展新的产业组织的城市才会取得成功。因此，建立标准厂房，集中安排工业项目，符合工业布局规律和工业企业在城镇聚集的规律，同时也符合当前产业发展和转移的趋势。

建设集聚性产业园区，走的是集中开发的规模经营之路，从供

水、供电、供热、供气、提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在园区内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。

（3）本项目的实施将大大强化集聚区的功能和作用，有利于促进梁山县经济增长

本项目建成后，将极大拓展了梁山县环保装备产业集聚区的发展空间，进一步强化集聚区的功能和作用，强力推进集聚区的发展。将会使企业在集聚区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动梁山县经济的增长。同时，在集聚区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类主体投资建厂的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，加速膨胀经济总量，从而拉动全县经济快速增长，实现富民强县、全面建成小康社会宏伟目标。

（4）本项目的实施是梁山县加快新型工业化进程，实现经济结构优化升级的客观要求

近几年的中央经济工作会议反复指出：实现工业化仍然是我国现代化进程中艰巨的历史任务。信息化是我国加快实现工业化和现代化的必然选择。坚持以信息化带动工业化，以工业化促进信息化，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

力资源优势得到充分发挥的新型工业化路子。”但从梁山县区域实际看，工业基础薄弱，技术装备落后，工业化进程缓慢；传统产业所占比重过大，新兴产业及高新技术产业所占的比重较小。以产品结构调整带动产业结构和企业组织结构调整，发展壮大新兴产业，是提振梁山县工业雄风的关键所在。而根据市场经济规律和我国经济发展的趋势，靠国家投资竞争性领域实现经济发展基本上是不可能的，更多的要依靠社会力量，大力发展外向型经济，走以信息化

带动工业化、以工业化促进信息化的新型工业化道路，实现经济的可持续发展。因此，拓展梁山县环保装备产业集聚区的发展空间，建设标准厂房， 将为社会资本搭起一个发展的平台，创造一个宽松的投资环境，提供诸多良好的生产经营条件，有利于吸引省内外、国内外市场主体来梁山县投资创办环保装备企业，使梁山县加快新型工业化进程，实现产业结构调整、优化、升级的有效途径。

（5）是中小企业，特别是小型企业和创业型企业发展的需要

中小企业的创业初期，资金是制约其生存与发展的关键因素，如何利用好有限的资金，集中研发产品与拓展市场是中小企业面临的最大挑战之一，而租赁工业园区标准化厂房将成为缓解其资金瓶颈问题的重要途径。从目前已上和拟上创业板的公司来看，其中有很大一部分企业都是通过租赁园区标准化厂房进行生产经营的，由此可见标准厂房建设的重要性。另外，企业就是在资本充足的情况下自建厂区，从建设到投产至少需要 1-2 年的时间，这对一般企业来讲，并不利于产品市场的抢先占有。

由此，产业园区的建设及租赁是促进中小企业发展的需要与客观要求。

2. 项目实施的公益性

本项目的实施为社会公众提供服务和产品。这些项目在经济上的显著特点是为社会提供服务，不收取费用或只收取少量费用。建设这类项目的目的是为了发挥其使用功能，服务于社会，对其进行财务分析不仅是为了作为投资决策的依据，更是为了考察、了解项目是盈利还是亏损，以便采取措施使其能维持运营、发挥功能。

3. 项目实施的收益性

经估算，项目正常每年可创收 **722.17** 万元。通过与运营成本对比分析，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 **1.67** 倍，因此该项目实施的收益性可观。

4. 项目建设的投资合规性

项目的实施符合国家及地方发展规划，是全面提高经济效益的必然要求。**2022** 年 **4** 月 **22** 日，梁山县行政审批服务局对本项目做出《关于<梁山县环保装备产业园基础设施建设项目可行性研究报告>的批复》（梁审服投字〔**2022**〕**048** 号），经审查，同意本项目立项，并对项目地点、建设内容、总投资及资金来源等进行了批复。

5. 项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6. 项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 7,900.00 万元，占总投资 50.64%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 7,700.00 万元，占总投资 49.36%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 15,600.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债和银行贷款筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。

8. 债券资金需求合理性

项目总投资为 15,600.00 万元，资本金 7,900.00 万元，占总投资 50.64%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 7,700.00 万元，占总投资 49.36%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入为标准厂房及科创中心租赁收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10. 绩效目标合理性

（1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

梁山县环保装备产业园基础设施建设项目累计可用于还本付息的净现金流入为 **24,489.34** 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 **14,630.00** 万元，本息覆盖倍数为 **1.67** 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。项目建成后能带动当地经济及相关产业的发展。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。