

# 梁山县涂料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

实施单位：梁山县杨营镇人民政府

编制时间：2022 年 5 月



## 一、项目基本情况

### (一) 项目名称

梁山县涂料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县杨营镇人民政府。

### (三) 项目规划审批

2021 年 11 月 1 日，梁山县行政审批服务局对本项目做出《关于<梁山县涂料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〔2021〕183 号)，经审查，同意本项目立项，并对项目地点、建设规模及内容、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

(1) 智能化厂房及配套设施建设项目：占地面积 132756.2 平方米(199.13 亩)，规划建设 10 套智能化厂房及配套设施，总建筑面积 41070 平方米，每套生产单元规划建设厂房、仓库、辅助用房，同时配套公共道路、地下水池、公共管廊、地下管网、蒸汽管道、供电线路、智能化监控监测平台等公共基础设施。

(2) 万达东路、万达西路、智星路配套工程，规划建设综合地上管廊、弱电入地、雨水管网、供水管网。

(3) 新建涂料产业园南部四横一纵道路网络及配套工程，规划建设雨水管网、供水管网。

(4) 中水回用工程：建设工业水厂一处，用地面积 **20000** 平方米（约 **30** 亩），主要包括进水泵房、膜车间、加药间、风机房、配电房、供水泵房等建筑物，铺设供水管网。

(5) 暂存库建设：占地面积 **67400** 平方米（约 **101.1** 亩），规划建设套仓库安全环保等相关配套设施，总建筑面积 **40440** 平方米。

(6) 专用停车场：总用地面积 **27000** 平方米（约 **40.5** 亩），规划建设消防泵房、消防水罐、雨水收集池、候检区、停车区等基础设施。

(7) 智慧园区建设项目：总用地面积 **20000** 平方米（约 **30** 亩），建筑面积 **30000** 平方米，规划建设综合智慧监管平台、智慧政务服务中心，园区和企业智能展厅。

(8) 职工服务中心：总建筑面积 **10000** 平方米，规划建设职工服务中心以及配套设施。

## **（五）项目建设期限**

项目建设期为 **2022** 年 **3** 月至 **2024** 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) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (2) 《山东省建筑工程消耗量定额》；
- (3) 《山东省安装工程消耗量定额》；
- (4) 《济宁价目表》；

- (5)《济宁市工程造价信息》;
- (6) 设备价格按厂方报价或询价估算;
- (7) 委托方提供的有关资料;
- (8) 现行投资估算的有关规定。

## 2. 估算总额

本项目总投资 **115,000.00** 万元,其中建筑工程费用 **77,141.72** 万元,设备购置费 **21,743.89** 万元,安装工程费用 **1,087.19** 万元,工程建设其他费用 **6,233.84** 万元,建设期利息 **3,420.00** 万元,预备费 **5,335.08** 万元,铺底流动资金 **38.28** 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	<b>115,000.00</b>	<b>100%</b>	
一、资本金	<b>65,000.00</b>	<b>56.52%</b>	
自有资金	<b>65,000.00</b>		
二、债务资金	<b>50,000.00</b>	<b>43.48%</b>	
专项债券	<b>50,000.00</b>		

### 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，本项目收入主要为智能化厂房、暂存库、智慧园区租赁收入、工业供水收入和停车场收入。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	智能化厂房租赁收入	暂存库租赁收入	智慧园区租赁收入	工业供水收入	停车场收入	合计
2025 年	1,618.98	1,062.76	1,084.05	821.25	3,066.00	7,653.04
2026 年	1,618.98	1,062.76	1,084.05	821.25	3,066.00	7,653.04
2027 年	1,618.98	1,062.76	1,084.05	821.25	3,066.00	7,653.04
2028 年	1,618.98	1,062.76	1,084.05	821.25	3,066.00	7,653.04
2029 年	1,618.98	1,062.76	1,084.05	821.25	3,066.00	7,653.04
2030 年	1,699.93	1,115.90	1,138.25	821.25	3,219.30	7,994.63
2031 年	1,699.93	1,115.90	1,138.25	821.25	3,219.30	7,994.63
2032 年	1,699.93	1,115.90	1,138.25	821.25	3,219.30	7,994.63
2033 年	1,699.93	1,115.90	1,138.25	821.25	3,219.30	7,994.63
2034 年	1,699.93	1,115.90	1,138.25	821.25	3,219.30	7,994.63
2035 年	1,784.93	1,171.70	1,195.16	821.25	3,380.27	8,353.31
2036 年	1,784.93	1,171.70	1,195.16	821.25	3,380.27	8,353.31
2037 年	1,784.93	1,171.70	1,195.16	821.25	3,380.27	8,353.31
2038 年	1,784.93	1,171.70	1,195.16	821.25	3,380.27	8,353.31
2039 年	1,784.93	1,171.70	1,195.16	821.25	3,380.27	8,353.31
2040 年	1,874.18	1,230.29	1,254.92	821.25	3,549.28	8,729.92
2041 年	1,874.18	1,230.29	1,254.92	821.25	3,549.28	8,729.92
2042 年	1,874.18	1,230.29	1,254.92	821.25	3,549.28	8,729.92
2043 年	1,874.18	1,230.29	1,254.92	821.25	3,549.28	8,729.92
合计	33,015.92	21,672.96	22,106.98	15,603.75	62,524.97	154,924.58

收入预测方法说明：

#### 1. 智能化厂房、暂存库、智慧园区租赁收入

(1) 本项目智能化厂房总建筑面积为 **41,070.00** 平方米，预计年租赁面积约 **36,963.00** 平方米，租赁单价按 **1.20** 元/平方米·天计算，每五年增长 **5%**，计算期内年均收入 **1,737.68** 万元；

(2) 本项目暂存库总建筑面积为 40,440.00 平方米，预计年租赁面积约 36,396.00 平方米，租赁单价按 0.80 元/平方米·天计算，每五年增长 5%，计算期内年均收入 1,140.68 万元；

(3) 本项目智慧园区总建筑面积 30,000.00 平方米，预计年租赁面积约 27,000.00 平方米，租赁单价按 1.10 元/平方米·天计算，每五年增长 5%，计算期内年均收入 1,163.53 万元。

## 2. 工业供水收入

水价根据《城市供水价格管理方法》中水价制定原则确定，售水价格按 2.25 元/立方米，供水量 1.00 万立方米/天，计算期内年工业供水收入 821.25 万元。

## 3. 停车场收入

本项目建成后将提供 5,000.00 个停车位。根据目前社会停车场的运营情况，每日停车时间约 12 小时，停车率按 70% 计算，每个车位每小时停车费约 2.00 元，每五年增长 5%，计算期内停车位收入年均约 3,290.79 万元。

## (二) 运营成本预测

本项目运营成本主要为燃料及动力费、工资福利费、维修费、其他费用。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	燃料及动力费	工资福利费	维修费	其他费用	税金及附加	合计
2025 年	13.16	188.78	154.28	389.85	63.08	809.15
2026 年	13.16	188.78	154.28	389.85	63.08	809.15
2027 年	13.16	188.78	154.28	389.85	63.08	809.15
2028 年	13.16	188.78	154.28	389.85	63.08	809.15

年度	燃料及动力费	工资福利费	维修费	其他费用	税金及附加	合计
2029 年	13.16	188.78	154.28	389.85	63.08	809.15
2030 年	13.16	198.22	154.28	406.93	65.9	838.49
2031 年	13.16	198.22	154.28	406.93	65.9	838.49
2032 年	13.16	198.22	154.28	406.93	65.9	838.49
2033 年	13.16	198.22	154.28	406.93	65.9	838.49
2034 年	13.16	198.22	154.28	406.93	65.9	838.49
2035 年	13.16	208.13	154.28	424.87	68.86	869.30
2036 年	13.16	208.13	154.28	424.87	68.86	869.30
2037 年	13.16	208.13	154.28	424.87	68.86	869.30
2038 年	13.16	208.13	154.28	424.87	68.86	869.30
2039 年	13.16	208.13	154.28	424.87	68.86	869.30
2040 年	13.16	218.54	154.28	443.70	71.97	901.65
2041 年	13.16	218.54	154.28	443.70	71.97	901.65
2042 年	13.16	218.54	154.28	443.70	71.97	901.65
2043 年	13.16	218.54	154.28	443.70	71.97	901.65
合计	250.04	3,849.81	2,931.32	7,883.05	1,277.08	16,191.30

成本预测方法说明：

### 1. 燃料及动力费

本项目达产年燃料及动力费包括水费、电费，约为 **13.16 万元/年**，其中：

(1) 电费：本项目达产年用电量约 **19.89 万度**，单价为 **0.64 元/度**，项目年电费约 **12.73 万元**；

(2) 水费：本项目达产年用水量约 **0.143 万立方米**，用水单价为 **3.00 元/立方米**，项目年水费为 **0.43 万元**。

### 2. 工资福利费

本项目达产年劳动定员为 **36 人**，管理人员为 **8 人**，人均年工资按 **5.40 万元** 计算，每五年增长 **5%**，技术人员为 **18 人**，人均年工资按 **4.80 万元** 计算，每五年增长 **5%**，后勤人员 **10 人**，人均年工资按 **3.60 万元** 计算，每五年增长 **5%**，福利费按照工资的 **14%** 计算，则项

目计算期内年均工资福利支出为 **202.62** 万元。

### 3. 维修费

本项目维修费按固定资产原值的 **0.2%** 计取，则计算期内年均维修支出 **154.28** 万元。

### 4. 其他费用

本项目其他费用包括其他营业费用及其他管理费用，其中：其他营业费用主要为营销费用，按年营业收入的 **5%** 计取；其他管理费用按员工定额计算，按每人 **2,000.00** 元计取。经计算，年均其他费用约 **414.90** 万元。

### （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 **50,000.00** 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 **49,000.00** 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	49,000.00		50,000.00	4.5%	1,147.50	1,147.50
2024 年	50,000.00			50,000.00	4.5%	2,250.00	2,250.00
2025 年	50,000.00			50,000.00	4.5%	2,250.00	2,250.00
2026 年	50,000.00			50,000.00	4.5%	2,250.00	2,250.00
2027 年	50,000.00			50,000.00	4.5%	2,250.00	2,250.00
2028 年	50,000.00			50,000.00	4.5%	2,250.00	2,250.00
2029 年	50,000.00			50,000.00	4.5%	2,250.00	2,250.00
2030 年	50,000.00			50,000.00	4.5%	2,250.00	2,250.00
2031 年	50,000.00			50,000.00	4.5%	2,250.00	2,250.00



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
2032 年	50,000.00			50,000.00	4.5%	2,250.00	2,250.00
2033 年	50,000.00			50,000.00	4.5%	2,250.00	2,250.00
2034 年	50,000.00			50,000.00	4.5%	2,250.00	2,250.00
2035 年	50,000.00			50,000.00	4.5%	2,250.00	2,250.00
2036 年	50,000.00			50,000.00	4.5%	2,250.00	2,250.00
2037 年	50,000.00			50,000.00	4.5%	2,250.00	2,250.00
2038 年	50,000.00			50,000.00	4.5%	2,250.00	2,250.00
2039 年	50,000.00			50,000.00	4.5%	2,250.00	2,250.00
2040 年	50,000.00			50,000.00	4.5%	2,250.00	2,250.00
2041 年	50,000.00			50,000.00	4.5%	2,250.00	2,250.00
2042 年	50,000.00		1,000.00	49,000.00	4.5%	2,227.50	3,227.50
2043 年	49,000.00		49,000.00		4.5%	1,102.50	50,102.50
合计		50,000.00	50,000.00			45,000.00	95,000.00

#### （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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	7,653.04	7,653.04	7,653.04	7,653.04	7,653.04	7,994.63	7,994.63	7,994.63	7,994.63	7,994.63
营业成本	746.07	746.07	746.07	746.07	746.07	772.59	772.59	772.59	772.59	772.59
税金及附加	63.08	63.08	63.08	63.08	63.08	65.90	65.90	65.90	65.90	65.90
息税折旧及摊销前利润	6,843.89	6,843.89	6,843.89	6,843.89	6,843.89	7,156.14	7,156.14	7,156.14	7,156.14	7,156.14
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	3,527.30	3,527.30	3,527.30	3,527.30	3,527.30	3,527.30	3,527.30	3,527.30	3,527.30	3,527.30
息税前利润	3,316.59	3,316.59	3,316.59	3,316.59	3,316.59	3,628.84	3,628.84	3,628.84	3,628.84	3,628.84
三、财务费用										
利息支出	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00
总财务费用	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00
税前利润	1,066.59	1,066.59	1,066.59	1,066.59	1,066.59	1,378.84	1,378.84	1,378.84	1,378.84	1,378.84
四、所得税										
所得税费用	266.65	266.65	266.65	266.65	266.65	344.71	344.71	344.71	344.71	344.71
五、净利润	799.94	799.94	799.94	799.94	799.94	1,034.13	1,034.13	1,034.13	1,034.13	1,034.13

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	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	8,353.31	8,353.31	8,353.31	8,353.31	8,353.31	8,729.92	8,729.92	8,729.92	8,729.92
营业成本	800.44	800.44	800.44	800.44	800.44	829.68	829.68	829.68	829.68
税金及附加	68.86	68.86	68.86	68.86	68.86	71.97	71.97	71.97	71.97
息税折旧及摊销前利润	7,484.01	7,484.01	7,484.01	7,484.01	7,484.01	7,828.27	7,828.27	7,828.27	7,828.27
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	3,527.30	3,527.30	3,527.30	3,527.30	3,527.30	3,527.30	3,527.30	3,527.30	3,527.30
息税前利润	3,956.71	3,956.71	3,956.71	3,956.71	3,956.71	4,300.97	4,300.97	4,300.97	4,300.97
三、财务费用									
利息支出	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,227.50	1,102.50
总财务费用	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,227.50	1,102.50
税前利润	1,706.71	1,706.71	1,706.71	1,706.71	1,706.71	2,050.97	2,050.97	2,073.47	3,198.47
四、所得税									
所得税费用	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	512.74	512.74	518.37	799.62
五、净利润	1,280.03	1,280.03	1,280.03	1,280.03	1,280.03	1,538.23	1,538.23	1,555.10	2,398.85

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	154,924.58				7,653.04	7,653.04	7,653.04	7,653.04	7,653.04	7,994.63	7,994.63
经营活动支出	14,914.22				746.07	746.07	746.07	746.07	746.07	772.59	772.59
支付的各项税费	1,277.08				63.08	63.08	63.08	63.08	63.08	65.90	65.90
经营活动产生的现金净额	138,733.28				6,843.89	6,843.89	6,843.89	6,843.89	6,843.89	7,156.14	7,156.14
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	111,580.00	20,977.50	72,852.50	17,750.00							
建设期利息	3,420.00	22.50	1,147.50	2,250.00							
投资活动产生的现金净额	-115,000.00	-21,000.00	-74,000.00	-20,000.00							
三、融资活动产生的现金											
资本金	65,000.00	20,000.00	25,000.00	20,000.00							
专项债券	50,000.00	1,000.00	49,000.00								
银行借款											
偿还债券本金	50,000.00										
偿还银行借款本金											
支付债券利息	41,580.00				2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	23,420.00	21,000.00	74,000.00	20,000.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00
四、期末现金	47,153.28				4,593.89	4,593.89	4,593.89	4,593.89	4,593.89	4,906.14	4,906.14
五、累计盈余					4,593.89	9,187.78	13,781.67	18,375.56	22,969.45	27,875.59	32,781.73

(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	7,994.63	7,994.63	7,994.63	8,353.31	8,353.31	8,353.31	8,353.31	8,353.31	8,729.92	8,729.92	8,729.92	8,729.92
经营活动支出	772.59	772.59	772.59	800.44	800.44	800.44	800.44	800.44	829.68	829.68	829.68	829.68
支付的各项税费	65.90	65.90	65.90	68.86	68.86	68.86	68.86	68.86	71.97	71.97	71.97	71.97
经营活动产生的现金净额	7,156.14	7,156.14	7,156.14	7,484.01	7,484.01	7,484.01	7,484.01	7,484.01	7,828.27	7,828.27	7,828.27	7,828.27
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	49,000.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,227.50	1,102.50
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-3,227.50	-50,102.50
四、期末现金	4,906.14	4,906.14	4,906.14	5,234.01	5,234.01	5,234.01	5,234.01	5,234.01	5,578.27	5,578.27	4,600.77	-42,274.23
五、累计盈余	37,687.87	42,594.01	47,500.15	52,734.16	57,968.17	63,202.18	68,436.19	73,670.20	79,248.47	84,826.74	89,427.51	47,153.28

## （六）其他需要说明的事项

1. 拟发行地方政府专项债券 50,000.00 万元，假设本期 2022 年 5 月发行 1,000.00 万元，2023 年上半年发行 49,000.00 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智能化厂房、暂存库、智慧园区租赁收入、工业供水收入和停车场收入，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 138,733.28 万元，融资本息合计为 95,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.46 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	50,000.00	45,000.00	95,000.00	
融资合计	50,000.00	45,000.00	95,000.00	138,733.28
覆盖倍数				1.46

## 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

本项目的工程风险主要包括设计方案、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。

项目可能造成环境破坏和居民居住环境改变的风险。

风险内容：项目在建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方、生态破坏的影响等，项目在运营期间可能对环境产生的影响主要包括汽车尾气、噪声、事故风险等。

风险评价：项目造成环境破坏的风险较小。

本项目主要是在现有道路上进行建设，施工期间的噪声、粉尘、废弃土石方、会对周边环境产生一定的影响。项目在施工期间严格按照设计方案进行施工，严格依照环境保护及水土保持投资预算投入保护措施建设，做好各项防治，废弃土石方集中堆放，对路面进行洒水处理粉尘，在白天进行施工作业，此外本项目为环境保护项目，建成后可以改善当地的水体、居住环境，群众支持度较高。

### （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县杨营镇人民政府。建设规模及内容：（1）  
智能化厂房及配套设施建设项目：占地面积**132756.2**平方米（**199.13**  
亩），规划建设**10**套智能化厂房及配套设施，总建筑面积**41070**平  
方米，每套生产单元规划建设厂房、仓库、辅助用房，同时配套公  
共道路、地下水池、公共管廊、地下管网、蒸汽管道、供电线路、  
智能化监控监测平台等公共基础设施。

（2）万达东路、万达西路、智星路配套工程，规划建设综合地  
上管廊、弱电入地、雨水管网、供水管网。



(3) 新建涂料产业园南部四横一纵道路网络及配套工程，规划建设雨水管网、供水管网。

(4) 中水回用工程：建设工业水厂一处，用地面积 **20000** 平方米（约 **30** 亩），主要包括进水泵房、膜车间、加药间、风机房、配电房、供水泵房等建筑物，铺设供水管网。

(5) 暂存库建设：占地面积 **67400** 平方米（约 **101.1** 亩），规划建设套仓库安全环保等相关配套设施，总建筑面积 **40440** 平方米。

(6) 专用停车场：总用地面积 **27000** 平方米（约 **40.5** 亩），规划建设消防泵房、消防水罐、雨水收集池、候检区、停车区等基础设施。

(7) 智慧园区建设项目：总用地面积 **20000** 平方米（约 **30** 亩），建筑面积 **30000** 平方米，规划建设综合智慧监管平台、智慧政务服务中心，园区和企业智能展厅。

(8) 职工服务中心：总建筑面积 **10000** 平方米，规划建设职工服务中心以及配套设施。项目建设期为 **2022** 年 **3** 月至 **2024** 年 **12** 月。

拟申请专项债券 **50,000.00** 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) 项目建设符合国家产业政策

为全面落实科学发展观，加强和改善宏观调控，引导社会投资，推进产业结构优化升级，促进一、二、三产业健康协调发展，逐步

形成农业为基础、高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局，坚持节约发展、清洁发展、安全发展，实现可持续发展，国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该目录由鼓励、限制和淘汰三类产业组成。经分析，该项目不属于以上三类，为国家允许建设的项目。因此，该项目的建设符合国家产业政策。

（2）项目建设符合《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》

山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要提出，要壮大发展新兴产业。制定战略性新兴产业突破实施方案构建高质量发展新引擎，到 2025 年，全省战略性新兴产业增加值占地区生产总值比重达到 17%以上。新能源新材料，积极推进能源技术变革，创新现代能源经济模式，大力发展新能源、可再生能源及装备，壮大高分子材料、纳米新材料、高性能纤维及复合材料、高性能合金、先进陶瓷材料、稀土功能材料等产业规模，打造国家新材料研发和产业化高地。

（3）项目建设是优化资源配置，调整产业结构，改善投资环境的需要

梁山县涂料产业园依托现状化工基础，集聚梁山县“退城入园”的油漆及涂料上游成膜物质、颜料、溶剂、助剂的生产企业，逐步提升产品层次，引导涂料向水性乳液涂料发展，并积极发展粉末涂料、高固体分子涂料、LIPN 涂料及光固化涂料等环保涂料。形成鲁

西南具有竞争力的新型涂料产业基地，打造一个具有高技术、高附加值、环境友好、安全卫生的生态涂料生产企业集群。

梁山县涂料产业园基础设施建设，还将大大改善以梁山县涂料产业园为中心的区域经济发展所需的交通、社会环境，促进社会经济结构调整和经济增长方式的转变，最终促进园区乃至济宁市的经济健康持续发展。随着经济全球化的加快，城市与城市之间的竞争也越来越激烈。在招商引资的竞争中，投资环境对招商引资具有决定性的影响。本项目的基础设施建设，将极大程度改善所在区域的交通状况及生产环境，投资环境的优化将为梁山县涂料产业园赢得更多的发展机遇。

**（3）项目建设有利于促进杨营镇及梁山县经济发展，引领经济腾飞**

工业决定着国民经济现代化的速度、规模和水平，是国民经济的主导力量，是实体经济的骨架和地区综合竞争力的基础，是稳增长、调结构、转方式的主战场，也是创新的主战场，对经济发展全局至关重要。

在现代产业园区的建设中，基础设施要先行，抓好基础设施建设也是发展规划中的主要工作任务之一。基础设施的载体是道路、给排水、供电、供热、通讯等工程。只有建好完善功能的市政基础设施，才能有效地带动园区开发建设和经济发展，负担起园区巨大的物质能量消耗，才能吸引技术含量高、投资强度大、无污染、产品附加值高的新型工业企业落户，才能不断地做大做强，形成规模

化发展，促进地域经济发展，引领经济腾飞。随着园区基础设施建设的逐步落实完善，必将彰显出园区巨大的发展潜力。

## 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 **7,653.04** 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 **1.46** 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。**2021** 年 **11** 月 **1** 日，梁山县行政审批服务局对本项目做出《关于<梁山县涂料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〔**2021**〕**183** 号），经审查，同意本项目立项，并对项目地点、建设规模及内容、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 **65,000.00** 万元，占总投资 **56.52%**，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 **50,000.00** 万元，占总投资 **43.48%**。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 **115,000.00** 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 **115,000.00** 万元，资本金 **65,000.00** 万元，占总投资 **56.52%**，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 **50,000.00** 万元，占总投资 **43.48%**。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

本项目收入为智能化厂房、暂存库、智慧园区租赁收入、工业供水收入和停车场收入，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

梁山县涂料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 **138,733.28** 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 **95,000.00** 万元，本息覆盖倍数为 **1.46** 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。