

宁阳县双创园区配套基础设施建设项目 实施方案



宁阳环城实业有限公司

2022 年 05 月 22 日

一、项目基本情况

（一）项目名称

宁阳县双创园区配套基础设施建设项目

（二）项目单位

本项目承办单位为宁阳环城实业有限公司,宁阳环城实业有限公司于 2016 年 06 月 14 日成立,法定代表人周利华,注册资本 10000 万(元),住所位于山东省泰安市宁阳县华阳大街 1069 号办公楼三楼。公司经营范围:一般项目:园区管理服务;土地整治服务;土地使用权租赁;非居住房地产租赁;物业管理;科技中介服务;通用设备制造(不含特种设备制造);机械设备租赁;面料纺织加工;服装制造;服装服饰零售;纸制品制造;纸制品销售;电线、电缆经营;建筑材料销售;建筑装饰材料销售;建筑用金属配件销售(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:各类工程建设活动(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,具体经营项目以审批结果为准)。

宁阳环城实业有限公司是宁阳县环城资产经营有限公司全资子公司,公司现有 20 余名工作人员,公司实行全员劳动合同用工制度。在产业园党工委、管委会的正确领导下,以“做实、做大、做强”公司为目的,一方面,引进国内先进的咨询机构对公司的法人治理结构、内部管理制度及账目、资产等要素进行规范和整合,为公司启动和投融资业务打牢基础。一方面,在不断收购资产引进项目的同时,充分发挥资金对园区产业的融资能力,进一步打通产业地产、订单合作等新通道,让资金真正发挥“四两拨千斤”的作用,并运用于园区产业发展和基础设施建设,达到资产经营跨界融合、带动融合、推进融合的目的,确保有钱投项目,有钱搞建设。

（三）项目规划审批

项目于 2021 年 02 月 10 日完成投资项目登记备案,项目代码:2102-370921-04-01-778287。

（四）项目规模与主要建设内容

宁阳县双创园区配套基础设施建设项目占地 280 亩，建设内容包括：高标准多层厂房 9 万平方米、科研中心、孵化创业基地 4.6 万平方米等，配套建设振兴街（振兴桥）、兴业街（兴业桥）、文庙东路及区内场地硬化、绿化、给排水、供电、供气等管网工程。打造阿里巴巴创业孵化中心、阿里巴巴菜鸟物流园、食品及包装科技产业示范区、总部经济区四个主体功能区，建筑面积约 14 万平方米。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 3 年，实际于 2021 年 9 月开工建设，预计 2024 年 8 月完工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 估算范围及依据

（1）估算范围

宁阳县双创园区配套基础设施建设项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费用和建设期利息。

（2）估算依据

文件依据

- 1) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2) 《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》；
- 3) 设计文本、图纸和相关的技术资料；
- 4) 委托方提供的有关资料；
- 5) 类似工程造价指标。

投资估算指标采用及参考

- 1) 参考泰安市近年来的同类工程预、决算资料。
- 2) 主要材料估算价格按当地现行价格计算，设备按厂家报价加运杂费计算。

2. 估算总额

项目总投资 39,700.00 万元，其中：工程费用 34,180.00 万元，工程建设其他费用 1,927.75 万元，基本预备费用 1,312.25 万元，建设期利息 2,280.00 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	39,700.00	100%	
一、资本金	20,700.00	52.14%	
自有资金	20,700.00		
二、债务资金	19,000.00	47.86%	
专项债券	19,000.00		
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

本期债券募集资金投资项目现金流入主要包括厂房租赁收入、物业管理收入等。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	租赁收入				物业服务收入			收入合计
	数量 (㎡/年)	单价(元/㎡·d)	利用率	收入小计	数量 (㎡/年)	单价(元/㎡·年)	收入小计	
2024 年	136,000.00	0.45	0.7	521.22	136,000.00	6	19.04	540.26
2025 年	136,000.00	0.48	0.8	1,894.26	136,000.00	6	65.28	1,959.54
2026 年	136,000.00	0.51	0.90	2,258.91	136,000.00	6	73.44	2,332.35
2027 年	136,000.00	0.54	1.00	2,660.49	136,000.00	7.2	97.92	2,758.41
2028 年	136,000.00	0.57	1.00	2,820.12	136,000.00	7.2	97.92	2,918.04
2029 年	136,000.00	0.60	1.00	2,989.33	136,000.00	7.2	97.92	3,087.25

2030 年	136,000.00	0.64	1.00	3,168.69	136,000.00	7.2	97.92	3,266.61
2031 年	136,000.00	0.68	1.00	3,358.81	136,000.00	7.2	97.92	3,456.73
2032 年	136,000.00	0.71	1.00	3,526.75	136,000.00	8.64	117.50	3,644.25
2033 年	136,000.00	0.75	1.00	3,703.09	136,000.00	8.64	117.50	3,820.59
2034 年	136,000.00	0.78	1.00	3,888.24	136,000.00	8.64	117.50	4,005.75
2035 年	136,000.00	0.82	1.00	4,082.65	136,000.00	8.64	117.50	4,200.16
2036 年	136,000.00	0.86	1.00	4,286.79	136,000.00	8.64	117.50	4,404.29
2037 年	136,000.00	0.91	1.00	4,501.13	136,000.00	8.64	117.50	4,618.63
2038 年	136,000.00	0.95	1.00	4,726.18	136,000.00	8.64	117.50	4,843.69
2039 年	136,000.00	1.00	1.00	4,962.49	136,000.00	8.64	117.50	5,080.00
2040 年	136,000.00	1.05	1.00	5,210.62	136,000.00	8.64	117.50	5,328.12
2041 年	136,000.00	1.10	1.00	5,471.15	136,000.00	8.64	117.50	5,588.65
2042 年	136,000.00	1.16	1.00	5,744.70	136,000.00	8.64	117.50	5,862.21
合计				69,775.61			1939.90	71,715.52

收入预测方法说明：

年营业收入=数量×单价。

1. 数量

根据工程建设计划，本项目建成后总计出租面积 136000 平方米。

2. 单价

根据可行性研究报告数据，参考周边同类项目运营情况，确定本项目第 1 年租赁单价按 0.45 元/m²·天，运营期前 8 年每年递增 6%，自 2032 年起每年递增 5%。本项目建成后厂房出租面积为 136000 m²，运营期前三年厂房利用率按 70%，80%，90%估算。

项目物业服务收入运营期第 1-3 年按现行价格 6 元/m²·年，第 4-8 年上涨 20%，即 7.2 元/m²·年；第 8 年上涨 20%即 8.64 元/m²·年，以后各年维持不变。

(二) 运营成本及税金预测

本项目总成本费用包括外购材料费、水电费、工资及福利费、维护修理费、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：运营支出及税金估算表（单位：万元）

年度	外购材料费	燃料动力费	工资及福利费	维护修理费	其他费用	税金	合计
2024 年	10.81	10.00	12.00	105.87	5.40	176.85	320.92
2025 年	39.19	30.00	37.08	317.60	19.60	328.01	771.47
2026 年	46.65	30.00	38.19	317.60	23.32	368.15	823.92
2027 年	55.17	30.00	39.34	317.60	27.58	412.36	882.05
2028 年	58.36	30.00	40.52	317.60	29.18	429.94	905.60

2029 年	61.74	30.00	41.73	317.60	30.87	448.57	930.52
2030 年	65.33	30.00	42.99	317.60	32.67	468.31	956.90
2031 年	69.13	30.00	44.28	317.60	34.57	489.24	984.82
2032 年	72.89	30.00	45.60	317.60	36.44	532.15	1,034.68
2033 年	76.41	30.00	46.97	317.60	38.21	673.58	1,182.77
2034 年	80.11	30.00	48.38	317.60	40.06	729.70	1,245.86
2035 年	84.00	30.00	49.83	317.60	42.00	788.65	1,312.08
2036 年	88.09	30.00	51.33	317.60	44.04	850.54	1,381.60
2037 年	92.37	30.00	52.87	317.60	46.19	915.54	1,454.57
2038 年	96.87	30.00	54.45	317.60	48.44	1,269.28	1,816.65
2039 年	101.60	30.00	56.09	317.60	50.80	1,458.72	2,014.81
2040 年	106.56	30.00	57.77	317.60	53.28	1,555.35	2,120.57
2041 年	111.77	30.00	59.50	317.60	55.89	1,656.82	2,231.59
2042 年	117.24	30.00	61.29	317.60	58.62	1,849.14	2,433.90
合计	1,434.31	550.00	880.21	5,822.67	717.16	15,400.91	24,805.25

成本预测方法说明：

1. 外购耗材费用

主要是项目运营期日常管理、物业服务等耗材，按照营业收入的 2%估算；

2. 水电费

包括园区管理办公、公共景观照明、绿化、物业管理等用水和电,新鲜水按 2.5 元/吨，外购电按 0.81 元/度，年燃料及动力费按 30 万元估算；

3. 职工薪酬

项目新增劳动定员 6 人，人均工资福利费用按 6 万元/年，每年递增 3%估算；

4. 维护修理费

项目维护修理费用按照固定资产投资的 0.8%估算；

5. 其他费用

本项目其他费用主要包括推广费、办公费用、营业费用等，按营业收入的 1%估算。

6. 本项目固定资产折旧按平均年限法计算，折旧和摊销年限按 30 年估算，残值率 5%。

7. 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	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、租赁收入
	6%	物业服务、其他服务类费用
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	租赁收入
土地使用税	6.4 元/㎡.年	土地使用面积
企业所得税	25%	

8. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟分三期发行地方政府专项债券 19,000 万元，其中：本期拟发行 3900 万元，2022 年 5 月 26 日已发行 12900 万元，剩余额度 2200 万元计划于 2023 年 1 月初完成发行。

（一）本期专项债券应付本息情况

本期拟发行专项债券 3900 万元，假设债券票面利率 4.0%，期限 20 年，在债券存续期间每半年支付利息，到期后一次偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

存续期	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	应付利息
第 1 年		3,900.00		3,900.00	4.00%	156.00
第 2 年	3,900.00			3,900.00	4.00%	156.00
第 3 年	3,900.00			3,900.00	4.00%	156.00
第 4 年	3,900.00			3,900.00	4.00%	156.00
第 5 年	3,900.00			3,900.00	4.00%	156.00
第 6 年	3,900.00			3,900.00	4.00%	156.00
第 7 年	3,900.00			3,900.00	4.00%	156.00
第 8 年	3,900.00			3,900.00	4.00%	156.00
第 9 年	3,900.00			3,900.00	4.00%	156.00
第 10 年	3,900.00			3,900.00	4.00%	156.00
第 11 年	3,900.00			3,900.00	4.00%	156.00
第 12 年	3,900.00			3,900.00	4.00%	156.00
第 13 年	3,900.00			3,900.00	4.00%	156.00
第 14 年	3,900.00			3,900.00	4.00%	156.00
第 15 年	3,900.00			3,900.00	4.00%	156.00
第 16 年	3,900.00			3,900.00	4.00%	156.00

第 17 年	3,900.00			3,900.00	4.00%	156.00
第 18 年	3,900.00			3,900.00	4.00%	156.00
第 19 年	3,900.00			3,900.00	4.00%	156.00
第 20 年	3,900.00		3,900.00	0.00	4.00%	156.00
合计		3,900.00	3,900.00	-		3,120.00

（二）已发行专项债券应付本息情况

2022 年 5 月 26 日已发行地方政府专项债券 12900 万元，假设债券票面利率 3.28%，期限 20 年，在债券存续期间每半年支付利息，到期后一次偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：假设年利率 4.00%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年		12,900.00		19,000.00	3.28%	423.12
第 2 年	12,900.00			19,000.00	3.28%	423.12
第 3 年	12,900.00			19,000.00	3.28%	423.12
第 4 年	12,900.00			19,000.00	3.28%	423.12
第 5 年	12,900.00			19,000.00	3.28%	423.12
第 6 年	12,900.00			19,000.00	3.28%	423.12
第 7 年	12,900.00			19,000.00	3.28%	423.12
第 8 年	12,900.00			19,000.00	3.28%	423.12
第 9 年	12,900.00			19,000.00	3.28%	423.12
第 10 年	12,900.00			19,000.00	3.28%	423.12
第 11 年	12,900.00			19,000.00	3.28%	423.12
第 12 年	12,900.00			19,000.00	3.28%	423.12
第 13 年	12,900.00			19,000.00	3.28%	423.12
第 14 年	12,900.00			19,000.00	3.28%	423.12
第 15 年	12,900.00			19,000.00	3.28%	423.12
第 16 年	12,900.00			19,000.00	3.28%	423.12
第 17 年	12,900.00			19,000.00	3.28%	423.12
第 18 年	12,900.00			19,000.00	3.28%	423.12
第 19 年	12,900.00			19,000.00	3.28%	423.12
第 20 年	12,900.00		12,900.00	0.00	3.28%	423.12
合计		12,900.00	12,900.00	-		8,462.40

（三）后续发行专项债券应付本息情况

计划 2023 年 1 月初发行地方政府专项债券 2200 万元，假设债券票面利率 4.0%，期限 20 年，在债券存续期间每半年支付利息，到期后一次偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

存续期	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	应付利息
第 1 年		2,200.00		2,200.00	4.00%	88.00
第 2 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
第 3 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
第 4 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
第 5 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
第 6 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
第 7 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
第 8 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
第 9 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
第 10 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
第 11 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
第 12 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
第 13 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
第 14 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
第 15 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
第 16 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
第 17 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
第 18 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
第 19 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
第 20 年	2,200.00		2,200.00	0.00	4.00%	88.00
合计		2,200.00	2,200.00	-		1,760.00

(三) 项目资金测算平衡表

表 6：项目资金测算平衡表

金额单位：人民币万元

项目/年份	建设期					运营期						
	2021 年	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流												
1、经营活动产生的现金				540.26	1,959.54	2,332.35	2,758.41	2,918.04	3,087.25	3,266.61	3,456.73	
2、经营活动支付的现金				144.07	443.47	455.76	469.69	475.66	481.95	488.58	495.58	
3、经营税金及附加	-	-	-	176.85	328.01	368.15	412.36	429.94	448.57	468.31	489.24	
经营活动产生的现金流小计	-	-	-	219.34	1,188.07	1,508.43	1,876.36	2,012.44	2,156.73	2,309.71	2,471.91	
二、投资活动产生的现金流												
1、支付项目建设资金	1,800.00	18,256.93	10,052.88	7,310.19								
投资活动产生的现金流小计	-1,800.00	-18,256.93	-10,052.88	-7,310.19	-	-	-	-	-	-	-	
三、融资活动产生的现金流												
1、项目资本金	1,800.00	1,800.00	8,520.00	8,580.00								
2、债券融资款		16,800.00	2,200.00									
3、债券发行费												
4、偿还债券本金												
5、支付债券利息		343.07	667.12	667.12	667.12	667.12	667.12	667.12	667.12	667.12	667.12	
融资活动产生的现金流合计	1,800.00	18,256.93	10,052.88	7,912.88	-667.12	-667.12	-667.12	-667.12	-667.12	-667.12	-667.12	
四、现金流总计												
1、期初现金		-	-	-	822.03	1,342.98	2,184.29	3,393.53	4,738.85	6,228.47	7,871.06	
2、期内现金变动	-	-	-	822.03	520.95	841.31	1,209.24	1,345.32	1,489.61	1,642.59	1,804.79	
3、期末现金	-	-	-	822.03	1,342.98	2,184.29	3,393.53	4,738.85	6,228.47	7,871.06	9,675.85	

续：

项目/年份	运营期											
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、经营活动产生的现金流												
1、经营活动产生的现金	3,644.25	3,820.59	4,005.75	4,200.16	4,404.29	4,618.63	4,843.69	5,080.00	5,328.12	5,588.65	5,862.21	71,715.52
2、经营活动支付的现金	502.53	509.19	516.15	523.44	531.06	539.03	547.36	556.09	565.21	574.76	584.75	9,404.34
3、经营税金及附加	532.15	673.58	729.70	788.65	850.54	915.54	1,269.28	1,458.72	1,555.35	1,656.82	1,849.14	15,400.91
经营活动产生的现金流小计	2,609.58	2,637.83	2,759.89	2,888.07	3,022.69	3,164.06	3,027.04	3,065.19	3,207.55	3,357.06	3,428.31	46,910.27
二、投资活动产生的现金流												
1、支付项目建设资金												37,420.00
投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-37,420.00
三、融资活动产生的现金流												
1、项目资本金												20,700.00
2、债券融资款												19,000.00
3、债券发行费												-
4、偿还债券本金									-		19,000.00	19,000.00
5、支付债券利息	667.12	667.12	667.12	667.12	667.12	667.12	667.12	667.12	667.12	667.12	324.05	13,342.40
融资活动产生的现金流合计	-667.12	-667.12	-667.12	-667.12	-667.12	-667.12	-667.12	-667.12	-667.12	-667.12	-19,324.05	7,357.60
四、现金流总计												
1、期初现金	9,675.85	11,618.30	13,589.01	15,681.78	17,902.73	20,258.30	22,755.25	25,115.16	27,513.23	30,053.67	32,743.61	
2、期内现金变动	1,942.46	1,970.71	2,092.77	2,220.95	2,355.57	2,496.94	2,359.92	2,398.07	2,540.43	2,689.94	-15,895.75	16,847.87
3、期末现金	11,618.30	13,589.01	15,681.78	17,902.73	20,258.30	22,755.25	25,115.16	27,513.23	30,053.67	32,743.61	16,847.87	

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 月 9 日发行成功,期限 20 年,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。

（六）小结

本项目收入主要是厂房租赁、物业服务收入等。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目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 46910.27 万元,融资本息合计为 32342.40 万元,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.45 倍。

表 9: 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	19000.00	13342.40	32342.40	46910.27
覆盖倍数				1.45

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《山东省财政厅山东省发展和改革委员会转发〈财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于梳理 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知〉的通知》(鲁财预〔2021〕50 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、合规性风险

项目建设涉及到立项、环评、土地、资金、技术、安全等法律法规要求，需要有专业的人在项目建设施工前和项目施工过程中处理及时。如果项目手续不合规，将是基础性的缺陷，很难弥补，风险极大。

2、选择性风险

新建项目选择设计单位，施工单位，供货单位，服务单位等外部合作伙伴，在选择风险识别上存在诸多风险。尤其是施工单位和供货单位，挂靠、分包违规现象比较多，给施工管理和风险抵御带来很大挑战。项目应严格按照国家规定的程序和资质要求选择相应的服务机构。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析可知，项目收益对厂房数量较为敏感，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. 租金价格下滑风险

如项目周边同类型产业园建设较多，出现厂房供应量增加，存在因市场竞争造成租金价格下滑风险，给项目收益带来不确定性。因此应加强市场调研、准备把握市场动向，及时制定应对措施，同时加强园区管理和提升服务质量水平，提高自身竞争力。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

宁阳县双创园区配套基础设施建设项目，项目主管部门宁阳县高新技术产业开发区管理委员会，实施单位为宁阳环城实业有限公司，项目拟申请地方政府专项债券 1.9 亿元，其中：本次拟申请 0.39 亿元用于宁阳县双创园区配套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

该指标分值 10 分，评估得分 10 分，得分率 100%。

（1）符合国家产业政策要求

为贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神，加快建设现代化经济体系，推动产业高质量发展，按照《国务院关于实行市场准入负面清单制度的意见》和《国务院关于印发打赢蓝天保卫战三年行动计划的通知》的要求和部署，国家发展改革委同有关部门《产业结构调整指导目录(2019 年本)》，该目录将建设项目分为鼓励类、限制类和淘汰类三类，本项目是产业园区建设项目，未被列入限制类和淘汰类，也不属于国家鼓励类，属于国家允许类建设项目，符合国家产业政策。

（2）基础设施是加快宁阳县发展的重要条件

基础设施是生产力的重要组成部分，在生产生活中发挥着重要的先导作用。作为生产力的重要组成部分，基础设施的状况直接制约着社会生产力的综合水平、生产的发展程度和人们消费的现实程度，还直接反映着社会的文明程度。加强基础设施建设，对于基础设施薄弱的老区而言尤为重要。没有一定的基础设施，扩大开放、开发资源、发展经济、改善人民生活将成为一句空话，更不可能实现可持续发展。

因此，基础设施建设是城市建设的战略重点，在城市建设中居

于优先发展的重要地位。

(3) 加强基础设施建设,是改善投资环境,扩大对外开放的必要要求基础设施的严重不足是制约城市经济发展的主要“瓶颈”因素,没有畅通的人流、物流和信息流,就意味着投资、生产、生活环境的不完善,谈不上区域的对外开放和经济发展,对于广大地处内陆的城市而言,适度超前建设基础设施的必要性及紧迫性是十分明显的。

(4) 标准化厂房开发利用对园区建设的积极意义

① 产业集聚的平台

科技园区是工业地产的高级阶段,以产业升级、产业集群为基础,以创新型和成长型高新技术企业为客群;以战略性新兴产业为主导产业,强调了科技园区的产业定位,保证了科技地产真正成为贯彻国家自主创新战略和推动战略性新兴产业发展的重要平台;以房地产开发为载体,遵循市场经济基本规律为前提,强调了政府、开发商与入驻企业按照契约关系,使园区土地资源、物业资源、企业资源按照市场行为而非行政行为聚拢在一起,充分发挥市场优化资源配置的作用。

② 可以有效解决中小企业发展初期资金短缺问题

一般情况进入产业园区发展的企业以中小型企业为主,而这些企业发展初期存在的主要问题是资金短缺的问题如果有现成的标准化厂房租用,企业可以快速投入生产,可以省去投资办厂费用,同时还能够提高土地利用率,降低土地成本。

③ 标准化厂房的建设可以有效提高产业园区的科学管理水平一是可以更专业的为企业代办进入手续,有效缩短了企业进入产业园区生产经营的时间;二是可以配备专门的环保和检验部门,对进区项目进行把关,可以在进入环节将不符合要求的企业拒之门外,另外可以为进区企业提供政策咨询,防止企业走弯路;三是众多的同

类企业的集聚可以形成规模经营，扩大产业园区的知名度，同时有利于企业及时获取专业信息从而稳健推动企业的发展，这种将集聚效应还可以增加企业的沟通，对于提高企业的生产经营、科学管理、产品创新、发展互补具有巨大的优势；四是可以形成新的增长要素，推动园区的发展。

因此，在我国耕地保护形势严峻的土地资源现状和增量可用土地又日渐减少的背景下，通过标准化厂房建设，缓解工业用地供需矛盾，以实现工业用地总量动态平衡的目标。通过建设标准化厂房，改革工业用地出让制度，是实现土地资源节约集约利用的有效途径。土地资源的有效规划与利用，有利于促进新型城镇化的发展，实现“产城融合”并着力推进“四化同步”。

（5）项目的建设是环城科技产业园双创产业园区内建设的迫切需要

随着招商工作地进展，产业园内几条主干道和次干道已在紧锣密鼓地进行施工，环城科技产业园双创产业园区内其他配套设施的建设工作也在如火如荼地进行。及时对环城科技产业园双创产业园区内的配套设施进行统一规划，合理确定管道的管径、管材、走向，避免出现管线交叉、敷设凌乱的弊病。避免同种管道分期投资、不同种管道交叉建设导致重复挖土的现象，达到减少综合投资、便于管道维护管理的双重目的。

评估认为，项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性、及财政投入相关性，项目实施具有必要性。

2、项目实施的公益性

该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

项目符合省市有关产业集群发展、新旧动能转换等政策，符合产业发展方向和要求，符合山东省、泰安市及宁阳县新旧动能转换政策要求。项目建成后将对环城产业园内的人民生活和生产产生积

极影响，对进入宁阳县双创园区内工厂企业域内的开发建设提供必要的配套设施保证，对加快宁阳县经济发展步伐，提升城市品位，加快城市现代化步伐，具有特别重要的意义，对本区域内的两个文明建设产生积极的影响，并将取得极大的社会、经济、环境效益。本项目专项债务收入用于公益性资本支出，项目实施为宁阳环城科技产业园社会公共利益服务，注重园区发展长期利益。

评估认为，项目实施具有公益性。

3、项目实施的收益性

该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

项目建成后，作为园区招商引资的重要配套设施，通过承接中小科技型企业落户并收取租赁和物业管理服务的方式取得收入，同时通过为企业提供税务、人力资源管理、政务手续办理、金融等增值服务取得增值收入。

评估认为，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

4、项目建设投资合规性

该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

2020 年 10 月，京延工程咨询有限公司编制了《宁阳县双创园区配套基础设施建设项目可行性研究报告》。

2021 年 02 月 10 日取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2102-370921-04-01-778287）。

评估认为，项目可研报告及项目备案已经落地，项目建设投资合规。

5、项目成熟度

该指标分值 5 分，评估得分 2 分。

本项目部分建设用地等手续尚未完全落地。

评估认为，项目成熟度相对较低。

6、项目资金来源和到位可行性

该项指标 10 分，得分 10 分，得分率 100%。

项目总投资 39,700 万元，其中：工程费用 34,180 万元，工程建设其他费用 1,927.75 万元，基本预备费用 1,312.25 万元，建设期利息 2,280 万元。项目建设所需资金拟发行地方政府专项债券 19,000 万元进行融资，占项目总投资的 47.86%，自有资金 20,700 万元，占项目总投资的 52.14%。

评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较高。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

该项指标 20 分，得分 18 分，得分率 90%。

本项目建成后，项目运营收入主要为租赁收入、物业管理收入，项目运营成本主要为外购耗材费、水电费、工资及福利费、维护修理费及其他费用，通过对项目收入来源、运营成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。

评估认为，项目收入、成本、收益预测较为合理。

8、债券资金需求合理性

该项指标 10 分，得分 10 分，得分率 100%。

本项目投向领域为市政和产业园区基础设施，属于严格限定的“九大领域”。本项目拟发行地方政府专项债券 1.9 亿元，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。

评估认为，项目债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

该项指标 20 分，得分 20 分，得分率 100%。

(1)项目偿债计划可行性。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。

本项目计划通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以租金、物业管理及增值服务收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。

评估认为，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行。

(2) 项目偿债风险点。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。

本项目对可能存在的风险进行了全面分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施。

评估认为，本项目对偿债风险的认识较为全面，偿债风险基本可控。

10、绩效目标合理性

该项指标 10 分，得分 10 分，得分率 100%。

1. 绩效目标明确性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

宁阳环城实业有限公司按照要求设定了项目绩效目标，同时依据绩效目标细化分解了 16 个绩效指标，包括产出数量指标 3 个、产出质量指标 1 个、产出时效指标 1 个、产出成本指标 2 个、经济效益指标 2 个、社会效益指标 2 个、环境效益指标 2 个、可持续影响力指标 1 个、服务对象满意度指标 2 个。

本项目绩效目标设定较为明确，能够与部门中长期规划目标、年度工作目标保持一致，绩效目标和指标设置与项目相关。

评估认为，绩效目标设置明确。

2. 绩效目标合理性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

本项目绩效目标与项目预计解决问题相匹配，与现实需求相匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。评估认为，绩效目标设置合理。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项
无。

(三) 评估结论

宁阳县双创园区配套基础设施建设项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 46910.27 万元，融资本息合计为 32342.40 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.45 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。项目建成后能提升当地基础设施建设水平，为社会经济发展创造更加优良的环境。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。

事前绩效评估得分情况统计表

指标	项目实施的必要性、公益性、收益性	项目建设投资合规性与项目成熟度	项目资金来源和到位可行性	项目收入、成本、收益预测合理性	债券资金需求合理性	项目偿债计划可行性和偿债风险点	绩效目标合理性	合计
分值	20	10	10	20	10	20	10	100
得分	20	7	10	18	10	20	10	95
得分率	100%	70%	100%	90%	100%	100%	100%	95%