

泰安市宁阳县高新区智能汽配产业园 实施方案

项目单位：宁阳环城实业有限公司

项目主管部门：宁阳县高新技术产业开发区管理委员会

财政部门：宁阳县财政局

2025年02月

一、项目基本情况

（一）项目名称

宁阳县高新区智能汽配产业园

（二）立项单位

宁阳环城实业有限公司，经营范围：许可项目：污水处理及其再生利用；河道采砂；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：水资源管理；生态保护区管理服务；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）。

（三）项目规划审批

2023 年 10 月，京延工程咨询有限公司编制了《宁阳县高新区智能汽配产业园可行性研究报告》。

2023 年 3 月，完成投资项目登记备案，项目代码：2303-370921-04-01-683863。

2023 年 12 月，取得项目所在地块不动产权登记鲁(2023)宁阳县不动产权第 0009161 号。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目拟建于宁阳县高新技术产业开发区。一号地位于宁阳县高新区智能汽配产业园路以东、吴桥路以西、华阳大街以北；二号地位于马家沟以西、工业五路以北。

本项目购买一号地、二号地现有闲置房产并按照智能汽配产业园功能定位进行提升改造，项目总用地面积 135932.50 平方米（203.87 亩），总建筑面积 236183 平方米，建设标准化厂房、办公综合楼及配套用房等，具体建设内容如下：

一号地：占地面积 58206.50 平方米（折 87.31 亩），拆除现有设施并新建建筑面积 86470.00 平方米，建设安全耐久、健康舒适、资源节约的标准化厂房 83550.00 平方米、办公楼 2800.00 平方米、后勤服务用房 120.00 平方米，配套厂区建设智慧充电桩及道路硬化、污水处理、供配电等基础设施。

二号地：占地面积 77726.00 平方米（折 116.59 亩），总建筑面积 149713.00 平方米，其中现有综合楼及附属改造提升 3685.00 平方米，建设安全耐久、健康舒适、资源节约的标准化厂房 146028.00 平方米，配套厂区建设智慧充电桩及道路硬化、污水处理、供配电等基础设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 11 月至 2025 年 10 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
2. 项目单位提供的基础数据资料和图纸；
3. 现行有关工程技术经济方面的规范、标准、定额以及国家正式颁布的技术法规和技术标准；
4. 国家现行投资估算的有关规定；
5. 《山东省建筑工程消耗量定额》（2016 版）；
6. 《山东省安装工程消耗量定额》（2016 版）；
7. 《山东省建筑工程价目表》、《山东省安装工程价目表》（2019 版）；
8. 《山东省费用项目组成及计算规则》（2016 版）；
9. 《山东省建设工程施工机械、仪器仪表台班单价表》（2016 版）；
10. 《山东省建筑工程量计算规则》、《山东省安装工程量计算规则》（2016 版）；
11. 泰安市材料预算价格；
12. 泰安市同类工程造价情况；
13. 财建（2016）504 号；
14. 《山东省建设工程概算定额》（2018）。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 通过自筹投入一定资本金，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

本项目估算总投资 69473.88 万元，其中：项目单位自筹资金 34973.88 万元，计划发行专项债券 34500 万元，本期拟发行专项债 14500 万元，已发行专项债券 20000 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额 (万元)	占比	备注
估算总投资	69,473.88	100.00%	
一、资本金	34,973.88	50.34%	
(一) 自有资金	34,973.88	50.34%	
(二) 专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金 (不含用作资本金部分)	34,500.00	49.66%	
(一) 已发行专项债券	20,000.00	28.79%	
(二) 本期拟发行专项债券	14,500.00	20.87%	
(三) 后续拟发行专项债券			
(四) 银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(一) 项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	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	A	109,074.33		-	468.81	2,812.88	2,812.88	2,812.88	2,973.15	2,973.15	3,001.49
经营活动支出	B	10,151.72		-	50.68	305.24	306.46	307.71	312.20	313.53	315.47
支付的各项税费	C	5,665.81		-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	93,256.80		-	418.14	2,507.64	2,506.42	2,505.17	2,660.94	2,659.61	2,686.02
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	68,385.88	1,285.00	19,734.00	47,366.88						
流动资金支出	F	-									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-68,385.88	-1,285.00	-19,734.00	-47,366.88	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—										
资本金 (自有资金)	H	34,973.88	1,285.00	-	33,688.88						
专项债券	I	34,500.00		20,000.00	14,500.00						
银行借款	J	-									
偿还债券本金	K	34,500.00									
偿还银行借款本金	L	-									
支付债券利息	M	33,360.00		266.00	822.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00
支付银行借款利息	N	-									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	1,613.88	1,285.00	19,734.00	47,366.88	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00
四、期初现金	P			-	-	418.14	1,813.77	3,208.19	4,601.36	6,150.30	7,697.91
期内现金变动	Q=D+G+O	26,484.80	-	-	418.14	1,395.64	1,394.42	1,393.17	1,548.94	1,547.61	1,574.02
五、期末现金	R=P+Q		-	-	418.14	1,813.77	3,208.19	4,601.36	6,150.30	7,697.91	9,271.93

续:

项目年度	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	3,171.37	3,171.37	3,171.37	3,351.45	3,385.46	3,385.46	3,576.35	3,576.35	3,576.35	3,819.50	3,819.50	3,819.50
经营活动支出	320.28	321.73	323.23	328.37	330.64	332.27	337.78	339.51	341.30	348.00	349.90	351.85
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	273.57	317.18
经营活动现金净流量	2,851.09	2,849.64	2,848.15	3,023.08	3,054.82	3,053.19	3,238.57	3,236.84	3,235.05	3,471.50	3,196.03	3,150.47
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出												
流动资金支出												
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
三、融资活动产生的现金												
资本金 (自有资金)												
专项债券												
银行借款												
偿还债券本金										-		
偿还银行借款本金												
支付债券利息	1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00
支付银行借款利息												
融资活动现金净流量	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00
四、期初现金	9,271.93	11,011.02	12,748.67	14,484.81	16,395.89	18,338.72	20,279.91	22,406.48	24,531.31	26,654.36	29,013.86	31,097.89
期内现金变动	1,739.09	1,737.64	1,736.15	1,911.08	1,942.82	1,941.19	2,126.57	2,124.84	2,123.05	2,359.50	2,084.03	2,038.47
五、期末现金	11,011.02	12,748.67	14,484.81	16,395.89	18,338.72	20,279.91	22,406.48	24,531.31	26,654.36	29,013.86	31,097.89	33,136.35

续:

项目年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年 1 月
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	4,033.97	4,033.97	4,082.95	4,310.29	4,310.29	4,310.29	4,551.28	4,610.05	4,610.05	4,865.50	4,865.50	810.92
经营活动支出	358.15	360.22	363.33	370.08	372.34	374.67	381.90	385.54	388.09	395.83	398.53	66.89
支付的各项税费	336.48	336.44	339.41	359.87	414.14	425.74	500.44	516.90	516.23	595.39	661.18	72.82
经营活动现金净流量	3,339.34	3,337.31	3,380.20	3,580.34	3,523.81	3,509.88	3,668.94	3,707.60	3,705.73	3,874.28	3,805.79	671.21
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出												
流动资金支出												
投资活动现金净流量												
三、融资活动产生的现金												
资本金 (自有资金)												
专项债券												
银行借款												
偿还债券本金												
偿还银行借款本金												
支付债券利息	1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00	846.00	290.00
支付银行借款利息												
融资活动现金净流量	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00	-1,112.00	-20,846.00	-14,790.00
四、期初现金	33,136.35	35,363.70	37,589.01	39,857.21	42,325.55	44,737.36	47,135.24	49,692.18	52,287.79	54,881.52	57,643.80	40,603.59
期内现金变动	2,227.34	2,225.31	2,268.20	2,468.34	2,411.81	2,397.88	2,556.94	2,595.60	2,593.73	2,762.28	-17,040.21	-14,118.79
五、期末现金	35,363.70	37,589.01	39,857.21	42,325.55	44,737.36	47,135.24	49,692.18	52,287.79	54,881.52	57,643.80	40,603.59	26,484.80

（二）应付本息情况

1、本期拟发行专项债券

本期拟发行专项债券 14500 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 2 本期专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2025 年 2 月		14,500.00		14,500.00	4%	290.00	290.00
2026 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2027 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2028 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2029 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2030 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2031 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2032 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2033 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2034 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2035 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2036 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2037 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2038 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2039 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2040 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2041 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2042 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2043 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2044 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2045 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2046 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2047 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00

2048 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2049 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2050 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2051 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2052 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2053 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2054 年	14,500.00			14,500.00	4%	580.00	580.00
2055 年 2 月	14,500.00		14,500.00	-	4%	290.00	14,790.00
合 计		14,500.00	14,500.00	-		17,400.00	31,900.00

2、已发行专项债券

2024 年 5 月已发行专项债券 20000 万元，票面利率 2.66%，期限 30 年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3 已发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2024 年 5 月		20,000.00		20,000.00	2.66%	266.00	266.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00

2040 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2045 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2046 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2048 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2049 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2050 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2051 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2052 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2053 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2054 年 5 月	20,000.00		20,000.00	0.00	2.66%	266.00	20,266.00
合 计		20,000.00	20,000.00	-		15,960.00	35,960.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 93256.80 万元，融资本息合计 67860 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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、工程及进度勘查不到位

可能导致工程量变更、工期拖长、投资增加。项目单位应坚持公平、公开、公正原则，选择资质符合要求、业绩优良的勘查设计单位、施工单位及监理单位，对项目的建设全面负责。

2、工程设计缺少前瞻性与合理性

可能导致工程设计与该区域原有布局不够协调，主体结构设计欠缺前瞻性与合理性的统一，无法满足正常使用需求，浪费投资资金。项目单位应督促有关设计单位精心设计，设计过程中发现问题积极沟通，提出具体设计任务及设计目标。

3、施工及监管不到位

可能导致工程进度拉长、建设质量低劣，影响项目功能的有效发挥。项目单位应加强检查，落实责任制，健全每个阶段的评审、监督机制。

4、不可预见风险因素

项目建设过程中可能遭遇的不可预见的理想地址条件，异常恶劣天气，未预料人工、材料价格上涨等，将对工程进度、建设质量和投资费用造成影响。项目单位应办理工程保险，以转移不可预见因素带来的风险。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

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. 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、项目事前绩效评估

（一）项目概况

宁阳县高新区智能汽配产业园，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，本次拟申请专项债券 1.45 亿元用于宁阳县高新区智能汽配产业园的建设，期限 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

近年来，智能汽配产业在宁阳县的发展十分迅速。在经济增长推动下，劳动力、土地等资源要素成本不断提升，要素供给条件正在发生明显变化，传统的要素价格优势逐渐消失，要素成本的上升要求必须延伸智能汽配产业链，推进产品向价值链中高端转移。当前宁阳县已进入全面深化改革开放、加快调整结构与转变方式的攻坚期，在稳定增长中提高质量和效益。

项目的实施以国家及地方发展规划及产业政策、市场需求为导向，可有效促进宁阳县智能汽配产业转型升级，打造集科学创新、成果转化、产业孵化和产业运营等于一体的创新创业基地，加速孵化智能汽配行业企业。

项目的实施，可有效延伸壮大宁阳县智能汽配产业链，进

一步促进产业链上下游产业协同，完善产业链条，促进产品结构调整，促进产业转型升级，加快产业健康发展，培育产业发展新动能，实现智能汽配产业的快速提升和突破性发展。

2、项目实施的公益性

本项目是宁阳县智能汽配产业集聚发展和招商引资的重要载体，解决就业，实现利税，帮助城乡居民增收致富，促进社会和谐稳定发展。项目建设将促进当地经济的发展和周边企业竞争力的提高，也会进一步拓宽就业渠道。项目建设将完善当地公共基础配套设施，创造良好的投资环境，提高本区域内招商引资水平，进一步促进区域经济的发展。

3、项目实施的收益性

项目建成后，现金流入有标准化厂房租赁、办公及附属用房租赁及物业管理服务现金流入等。基本能满足项目融资本息总额覆盖倍数，确保专项债券按时还本付息。

4、项目建设投资合规性

2023年10月，京延工程咨询有限公司编制了《宁阳县高新区智能汽配产业园可行性研究报告》。

2023年3月，完成投资项目登记备案，项目代码：2303-370921-04-01-683863。

2023年12月，取得项目所在地块不动产权登记“鲁(2023)宁阳县不动产权第0009161号”。

5、项目成熟度

项目已完成立项、可研，一号地土地不动产权证书，项目实施条件成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 69473.88 万元，拟申请地方政府专项债券 34500 万元，占项目总投资的 49.66%，项目实施单位自筹资金 34973.88 万元，占项目总投资的 50.34%。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

项目收入来源、运营成本和项目收益参考可研报告和项目定位进行合理预测，充分考虑了项目所在地的市场情况，通货膨胀、长期竞争规律等因素。

项目单位将制定详细严密的营销方案，增强项目获利能力和投资回收能力。防范项目经营风险，一是加快项目建设进度，节约项目投资，优质高效的建设该项目。二是加强项目经营管理，增强其投资回收能力。三是加强项目财务收支管理，增强其投资回收能力，通过增加财务收入，节约财务支出，实现经营现金净流量最大化，以达到尽快回收项目投资目的，从而有利于防范经营风险。

8、债券资金需求合理性

项目投向领域为产业园区基础设施，资金投向符合规定，项目具有稳定可靠的收益，建成后可形成优质资产和产业，项目拟申请地方政府专项债券 34500 万元，可以以相较银行贷款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，债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 项目偿债计划

本项目发行期限为 30 年，采用按半年付息，到期一次还本的方式还款。项目建成后，可产生稳定的现金流，能满足偿债资金的需求。

（2）偿债风险

①经营风险

市场情况存在一定的不确定性，项目运营管理过程存在一定风险。

②财务风险

项目财务风险主要表现，由于项目收入来源主要依靠标准化厂房租赁、办公及附属用房租赁及物业管理服务现金流入，如管理不善等原因，后期可能存在欠费现象。

10、绩效目标合理性

项目绩效目标重点反映了专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。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。绩效目标设置合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 93256.80 万元，融资本息合计为 67860 万元，项目本息覆盖倍数为 1.37，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。