

山东省菏泽市高新区新材料产业园基础设施建 设项目实施方案



菏泽创新风险投资有限公司

2022年2月



一、项目基本情况

（一）项目名称

高新区新材料产业园基础设施建设项目

（二）项目单位

本项目建设单位为菏泽创新风险投资有限公司，菏泽创新风险投资有限公司（以下简称“创投公司”）是菏泽高新技术产业开发区管理委员会（以下简称“高新区管委会”）投资组建并授权经营的国有独资公司。

2000年6月，菏泽市科技创新资金管理委员会和菏泽市经济开发投资公司共同出资组建创投公司；为支持菏泽高新区经济发，2014年7月，菏泽市政府决定将公司无偿划转给菏泽高新区，同年12月，菏泽市国资委下发了股权无偿划转批复，菏泽高新技术产业开发区结算中心成为100%控股股东；2015年11月，高新区管委会研究决定对公司增资，现公司实收资本达10亿元。2018年2月，高新区管委会对创投公司进行企业改制，建立了现代企业管理制度的国有独资公司。

（三）项目规划审批

2020年10月28日，高新区新材料产业园基础设施建设项目已完成山东省建设项目备案（项目代码：2020-371772-78-01-125919）；

2020年11月05日，该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：2020371700200000132；

2020年11月04日，菏泽市行政审批服务局文件《关于高新区新材料产业园基础设施建设项目用地的审查意见》；规划地类以建设用地为主。

（四）项目规模与主要建设内容

高新区新材料产业园基础设施建设项目是菏泽创新风险投资有限公司投资建设的以新型材料研发、生产为主导的产业园区。项目计划

占地 1325 亩，总投资 41.67 亿元。主要建筑为共享车间、科研场所、办公场所及配套建设水电管网、供热供气等配套设施，项目总建筑面积 972000.00 m²，容积率 1.10，绿化率 15%。

（五）项目建设期限

项目建设期 47 个月，预计工期 2021 年 2 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）山东省安装工程价目表；
- （2）山东省建筑工程综合定额；
- （3）山东省安装工程综合定额；
- （4）菏泽地区材料预算价格；
- （5）菏泽地区类似工程造价；
- （6）现行投资估算的有关规定；
- （7）国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （8）原国家计委发布的《投资项目可行性研究指南（试用版）》；
- （9）国家相关部委及省有关项目前期收费文件与标准；
- （10）项目各有关专业提供的估算编制条件；
- （11）项目单位提供的有关数据、资料。

2. 估算总额

本项目总投资额 416,692.50 万元，其中：建设工程费用 317,766.77 万元，其他费用 59,078.97 万元，预备费 18,842.28 万元，建设期利息 19,582.50 万元，铺地流动资金 1,421.98 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。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

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	416,692.50	100%	
一、资本金	241,692.50	58.00%	
自有资金	241,692.50		
二、债务资金	175,000.00	42.00%	
专项债券	175,000.00		
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

项目运营净收益为本项目未来运营收入扣除运营成本后的部分，运营收入包括厂房、办公楼、公寓租赁收入和物业管理收入。

债券存续期间，由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，将未来预测收入调减 49%计算，测算基础数据来自《高新区新材料产业园基础设施建设项目可行性研究报告》，预测见下表：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

序号	项目名称	运营期									
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	厂房、办公楼、公寓租赁收入	44,614.80	44,614.80	44,614.80	44,614.80	44,614.80	44,614.80	44,614.80	44,614.80	44,614.80	44,614.80
2	物业管理收入	1,487.16	1,487.16	1,487.16	1,487.16	1,487.16	1,487.16	1,487.16	1,487.16	1,487.16	1,487.16
合计		46,101.96	48,405.60	46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96

序号	项目名称	运营期									
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		合计
1	厂房、办公楼、公寓租赁收入	44,614.80	44,614.80	44,614.80	44,614.80	44,614.80	44,614.80	44,614.80	22,307.40		780,759.00
2	物业管理收入	1,487.16	1,487.16	1,487.16	1,487.16	1,487.16	1,487.16	1,487.16	743.58		26,025.30
合计		46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96	23,050.98		806,784.30

收入预测说明如下：

1、厂房、办公楼、公寓租赁收入

厂房租赁面积 972000.00 平方米，租赁费单价为 1.12 元/平方米，年按 365 天，年收入为 44,614.80 万元。

2、物业管理收入

总面积为 972000.00 平方米，物业费单价为 0.042 元/平方米，年按 365 天，每年收入为 1,487.16 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用主要包括外购原材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用。本次发行债券项目运营成本预测情况详见下表：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

序号	项目名称	运营期
----	------	-----

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	外购原材料	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.30	6.30
2	燃料及动力费	286.77	286.77	286.77	286.77	286.77	301.11	301.11	301.11	301.11	301.11
3	工资及福利费	228.00	228.00	228.00	228.00	228.00	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40
4	修理费	19,383.68	19,383.68	19,383.68	19,383.68	19,383.68	19,383.68	19,383.68	19,383.68	19,383.68	19,383.68
5	其他费用	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
合计（不含折旧摊销额）		19,984.45	19,984.45	19,984.45	19,984.45	19,984.45	20,014.49	20,014.49	20,014.49	20,014.49	20,014.49
序号	项目名称	运营期									合计
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
1	外购原材料	6.62	6.62	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95	3.48		111.98
2	燃料及动力费	316.17	316.17	316.17	316.17	316.17	331.98	331.98	165.99		5,350.20
3	工资及福利费	251.37	251.37	251.37	251.37	251.37	263.94	263.94	131.97		4,253.70
4	修理费	19,383.68	19,383.68	19,383.68	19,383.68	19,383.68	19,383.68	19,383.68	9,691.84		339,214.40
5	其他费用	88.20	88.20	88.20	88.20	88.20	88.20	88.20	44.10		1,481.50
合计（不含折旧摊销额）		20,046.04	20,046.04	20,046.04	20,046.04	20,046.04	20,074.75	20,074.75	10,037.38		350,411.78

成本预测方法说明：

1. 原辅材料费：主要为物业管理耗材，年消耗聊 6000 套，市场单价为 10 元，年支出 6 万元，每五年增长 5%。
2. 燃料及动力费：水费为 81246.89t，单价为 4.5 元/t，年用水 36.56 万元；电费为 333.61 万 kWh，单价为 0.75 元，年用电为 250.21 万元；总计 286.77 万元，每五年增长 5%。
3. 工资及福利费：项目运营期所需工作人员 50 人，工资水平按不同岗位以及菏泽市高新区当地平均工资水平测算，福利按工资总额的 14%计算，则项目运营期平均年人员工资福利费约为 228.00 万元，每五年增长 5%。
4. 修理费：项目维修费按固定资产的 5%估算，每年 19383.68 万元。
5. 其他费用：每年约 80.00 万元，每 5 年增长 5%。

6. 折旧和摊销：固定资产建筑屋和设备折旧年限分别为 30 年和 20 年，无形资产和其他资产摊销年限分别为 30 年和 20 年。

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	9%	外购原辅材料费、动力费、厂房、办公楼公寓租赁收入
	6%	修理费、物业管理收入
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

8. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 175,000.00 万元，其中 2021 年已发行 25,000.00 万元，计划 2022 年发行 150,000.00 万元，假设年利率 4.50%，期限 20 年，每年付息一次，到期一次偿还本金及最后一次利息。发行计划详见下表。

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金金额	已发行债权利息	计划融资利率	计划发行应付利息	应付利息合计
----	--------	--------	--------	--------	---------	--------	----------	--------

营业收入	42,333.99	42,333.99	42,333.99	42,333.99	42,333.99	42,333.99	42,333.99	42,333.99	42,333.99	42,333.99
营业成本、费用	18,863.08	18,863.08	18,863.08	18,863.08	18,863.08	18,891.92	18,891.92	18,891.92	18,891.92	18,891.92
税金及附加	317.59	317.59	317.59	317.59	317.59	317.45	317.45	317.45	317.45	317.45
息前折旧及摊销前利润	23,153.32	23,153.32	23,153.32	23,153.32	23,153.32	23,124.62	23,124.62	23,124.62	23,124.62	23,124.62
二、折旧及摊销										
折旧及摊销	15,600.69	15,600.69	15,600.69	15,600.69	15,600.69	15,600.69	15,600.69	15,600.69	15,600.69	15,600.69
息税前利润	7,552.63	7,552.63	7,552.63	7,552.63	7,552.63	7,523.93	7,523.93	7,523.93	7,523.93	7,523.93
三、财务费用										
财务费用	6,750.00	6,750.00	6,750.00	6,750.00	6,750.00	6,750.00	6,750.00	6,750.00	6,750.00	6,750.00
税前利润	802.63	802.63	802.63	802.63	802.63	773.93	773.93	773.93	773.93	773.93
四、企业所得税										
企业所得税	200.66	200.66	200.66	200.66	200.66	193.48	193.48	193.48	193.48	193.48
五、净利润	601.97	601.97	601.97	601.97	601.97	580.45	580.45	580.45	580.45	580.45
年度	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		合计
一、营业收入、成本、税金										
营业收入	42,333.99	42,333.99	42,333.99	42,333.99	42,333.99	42,333.99	42,333.99	21,166.99		740,844.82
营业成本、费用	18,922.19	18,922.19	18,922.19	18,922.19	18,922.19	18,953.99	18,953.99	9,477.00		330,770.93
税金及附加	317.29	317.29	317.29	317.29	317.29	317.14	317.14	158.57		5,554.50
息前折旧及摊销前利润	23,094.51	23,094.51	23,094.51	23,094.51	23,094.51	23,062.86	23,062.86	11,531.42		404,519.39
二、折旧及摊销										-
折旧及摊销	15,600.69	15,600.69	15,600.69	15,600.69	15,600.69	15,600.69	15,600.69	7,800.34		273,012.02
息税前利润	7,493.82	7,493.82	7,493.82	7,493.82	7,493.82	7,462.17	7,462.17	3,731.08		131,507.37
三、财务费用										-
财务费用	6,750.00	6,750.00	6,750.00	6,750.00	6,750.00	6,750.00	6,750.00	3,375.00		118,125.00
税前利润	743.82	743.82	743.82	743.82	743.82	712.17	712.17	356.08		13,382.37
四、企业所得税										-
企业所得税	185.96	185.96	185.96	185.96	185.96	178.04	178.04	89.02		3,345.60
五、净利润	557.86	557.86	557.86	557.86	557.86	534.13	534.13	267.06		10,036.77

(四) 项目资金测算平衡表项目

表 7: 资金测算平衡表 (单位: 万元)

[illegible]

3.2.2	偿还其他融资本金												
3.2.3	支付其他融资利息												
3.2.4	支付债券利息		4,277.50	7,652.50	7,652.50	7,652.50	7,652.50	7,652.50	7,652.50	7,652.50	7,652.50	7,652.50	7,652.50
四	期末现金（1+2+3）				0.00	15,300.16	15,300.16	15,300.16	15,300.16	15,300.16	15,278.64	15,278.64	15,278.64
五	累计剩余现金				0.00	15,300.16	30,600.32	45,900.48	61,200.64	76,500.80	91,779.44	107,058.08	122,336.72
序号	项目	运营期											合计
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
一	经活动产生的现金流												
1	经营活动产生的现金净流量（1.1-1.2）	22,931.14	22,931.14	22,908.55	22,908.55	22,908.55	22,908.55	22,908.55	22,884.82	22,884.82	11,442.41		399,751.82
1.1	经营活动产生的现金流入	46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96	23,050.98		806,784.30
1.1.1	总收入	46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96	46,101.96	23,050.98		806,784.30
1.1.1.1	厂房、办公楼、公寓租赁收入	44,614.80	44,614.80	44,614.80	44,614.80	44,614.80	44,614.80	44,614.80	44,614.80	44,614.80	22,307.40		780,759.00
1.1.1.2	物业管理收入	1,487.16	1,487.16	1,487.16	1,487.16	1,487.16	1,487.16	1,487.16	1,487.16	1,487.16	743.58		26,025.30
1.2	经营活动产生的现金流出	23,170.82	23,170.82	23,193.41	23,193.41	23,193.41	23,193.41	23,193.41	23,217.14	23,217.14	11,608.57		407,032.48
1.2.1	运营成本	20,014.49	20,014.49	20,046.04	20,046.04	20,046.04	20,046.04	20,046.04	20,079.16	20,079.16	10,039.59		350,422.81
1.2.2	相关税费	3,156.33	3,156.33	3,147.37	3,147.37	3,147.37	3,147.37	3,147.37	3,137.98	3,137.98	1,568.98		55,187.69
1.2.3	营运资金												1,421.98
二	投资活动产生的现金流量												
2	投资活动产生的现金流量（2.1-2.2）												-395,688.02
2.1	投资活动产生的净现金流入												
2.2	投资活动产生的金现金流出												395,688.02
2.2.1	建设投资												395,688.02
三	融资活动产生的现金流量												
3	融资活动产生的净现金流量（3.1-3.2）	-7,652.50	-7,652.50	-7,652.50	-7,652.50	-7,652.50	-7,652.50	-7,652.50	-7,652.50	-32,652.50	-153,375.00		88,642.50
3.1	融资活动产生的现金流入												416,692.50
3.1.1	项目资本金流入												241,692.50
3.1.2	其他融资本金流入												
3.1.3	债券融资款流入												175,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	7,652.50	7,652.50	7,652.50	7,652.50	7,652.50	7,652.50	7,652.50	7,652.50	32,652.50	153,375.00		328,050.00
3.2.1	偿还债券本金									25,000.00	150,000.00		175,000.00

[illegible]

（五）其他需要说明的事项

1.假设本次专项债券于 2022 年发行成功，期限 20 年，每年付息一次，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、办公楼、公寓租赁收入和物业管理收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对厂房、办公楼、公寓租赁收入和物业管理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 399,751.82 万元，融资本息合计为 328,050.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.22 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表-高新区新材料产业园基础设施建设项目

（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	175,000.00	153,050.00	328,050.00	399,751.82
覆盖倍数				1.22

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

菏泽创新风险投资有限公司保证严格按照《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. 社会适应性分析通过对利益相关者的需求调查分析,研究目标人群对项目建设内容的认可和接受程序较高,当地居民利益相关者对项目的支持程度较高,拟建项目能够为当地社会环境、人文条件所接纳,与当地社会环境的相互适应性很强。

(1) 当地政府项目位于延河路以北、文化路以东、大学西路以南,周边交通便利,项目良好的投资将对地区经济发展做出一定的贡献,在这一点上,和当地政府的规划意图是完全契合的。

(2) 居民项目的建设增加就业岗位和收入,他们是项目的直接受益人,对项目持大力支持的态度。

(3) 产业园企业项目通过建设新材料企业加速器,向入驻企业提供科研场所、生产车间及综合咨询服务,减少企业固定资产投资及运营成本,使企业全力投入科研及成果转化工作,加速科研成果转化为实际产值,帮助企业扩大产能,形成产品规模,吸引上下游企业,促进新材料产业聚集发展,园区内企业是项目直接受益人,对项目持大力支持的态度。

2. 社会影响分析

项目的建设对社会各个领域的发展都有一定拉动作用,其积极影响主要表现在:

(1) 对当地居民生活水平与生活质量的影响将会直接影响到项目建成后的当地就业人员,项目建成后可以为居民提供就业岗

位。

(2) 对地区文化、教育、卫生的影响建立新材料产业园，为企业发展创造良好的发展环境，能有力地推动政府更新观念，转变作风，强化服务。

(3) 对地区基础设施、社会服务质量和城市化进程的影响新材料产业园将成为菏泽市高新区又一个技术创新和管理创新的策源地。产业园将为企业技术创新和管理创新提供基础条件和优惠措施，企业为了适应激烈的市场竞争，可充分发挥科技资源优势，加大研发力度，促进科技成果转化，实现科技与经济的有机结合。在注重科技创新和科技进步的同时，将更加关注管理创新和管理水平的提高，在引进外资和项目的同时，也将引进大量的管理人才、先进的管理方法和管理手段。

3. 社会风险及对策分析为了确保风险分析的质量，有必要对项目投资过程中可能存在的风险因素进行科学的分析，使投资决策者能更好地把握风险的本质和变化规律，从而采取相应的措施或对策来减少风险损失。

(1) 定性分析

①自然风险自然风险是指由于自然因素的不确定性对商品的生产过程和经营过程造成的影响，以及对商品产生直接破坏，从而对经营者和所有者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

②政策风险政策风险是指由于政策的潜在变化给产品生产者与经营者带来

各种不同形式的经济损失。所以，应该密切关注化工产业园区政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险

因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

③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：市场供求风险、财务风险、地价风险、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。

④技术风险技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给产品生产者与经营者可能带来的损失。

⑤社会风险社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对市场的影响，从而给投资者带来损失的可能性。

(2) 投资风险的控制项目投资的成功在很大程度上依赖于对风险的认识和管理。及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。项目控制风险的方式包括三项措施：

①通过加快进度来回避风险首先，开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就越难预测。其次，开发经营周期越长，项目建成以后的政策形势也越难预测。所以回避产品开发经营风险的办法是加快完成开发项目。项目预计建设周期为 47 个月，建议采取提高项目前期的速度、利用法律手段，来保证工作的顺利进行、采用招投标的办法和建设单位签订具有法律效力的承包合同，以保证资金的充分供应，与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同。这样可避免主要因素的影响。

②通过市场调查来降低风险项目通过周密的市场调查，获得了尽可能多的信息。获得的有关投资环境和投资项目的市场信息

越多，决策层作出的决策就越精确，从而能进行正确的科学的决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、租售的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好地控制项目投资过程中的风险。

③通过加强管理来回避风险良好的项目管理是重要的保证。从项目投资来看，项目全过程的投资、进度和质量是重点。建议聘请有经验的专家进行指导和培训，这样就可以有效地减少经营费用，进而降低并控制风险。

（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

高新区新材料产业园基础设施建设项目，项目主管部门为菏泽高新技术产业开发区管理委员会，实施单位为菏泽创新风险投资有限公司，本项目已于2021年发行专项债25,000.00万元，本次拟申请专项债券150,000.00万元用于新材料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）符合国家产业政策的要求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）。本目录分为鼓励类、限制类和淘汰类，本项目为新材料产业园基础设施建设项目，属于“鼓励类”：“三十一、科技服务业，科技信息交流、文献信息检索、技术咨询、技术孵化、科技成果评估和科技鉴证等服务”与“三十七、其他服务业，开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”，属于鼓励类项目，符合国家相关产业政策，分析认为本项目是鼓励类建设项目，符合国家产业政策的要求。

（2）符合《中华人民共和国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》《中华人民共和国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》中指出：加强产业基础能力建设。实施产业基础再造工程，加快补齐基础零部件及元器件、基础软件、基础材料、基础工艺和产业技术基础等瓶颈短板。依托行业龙头企业，加大重要产品和关键核心技术攻关力度，加快工程化产业化突破。实施重大技术装备攻关工程，完善激励和风险补偿机制，推动首台（套）装备、首批次材料、首版次软件示范应用。健全产业基础支撑体系，在重点领域布局一批国家制造业创新中心，完善国家质量基础设施，建设生产应

用示范平台和标准计量、认证认可、检验检测、试验验证等产业技术基础公共服务平台，完善技术、工艺等工业基础数据库。

(3) 符合《山东省国民经济与社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》《山东省国民经济与社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中指出：搭建高端产业技术创新平台。打造新型研发机构群，实施创新创业共同体培育计划，推行“事业单位+公司制”、理事会制等灵活运营机制，高水平建设山东产业技术研究院、能源研究院，探索建设山东省分子生物医学研究院。实施省级以上创新平台提升计划，培育建设国家云计算装备产业创新中心、高速列车技术创新中心、先进印染技术创新中心、盐碱地综合利用技术创新中心、碳纤维技术创新中心等。在量子信息、5G、物联网、工业互联网、智能机电、光纤传感、人工智能、无人驾驶、生物医药、种质创新、MEMS 等领域，新创建一批省级技术创新中心、产业创新中心、制造业创新中心。加强创新链和产业链对接，形成多层次网络化创新体系。

(4) 符合《菏泽市国民经济与社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》《菏泽市国民经济与社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中指出：提高园区发展水平。深化开发区体制机制改革，采用“党工委(管委会)+”等多种形式的管理模式，推动开发区回归本位、聚焦主业、重塑优势。完善提升曹县化工产业园、郓城化工产业园和定陶润鑫化工产业园等 9 个省级化工园区及各类产业园区承载功能，重点抓好交通通讯、供电供热、供水排水等基础设施建设，突出抓好金融保险、科技咨询、商贸物流等配套设施建设，着力抓好精细管理、一体运作、高效服务等“软件”设施建设。完善“亩均效益”评价体系，强

化土地、人才、资金等要素保障，积极引导重点产业、企业、项目向园区集聚，努力提高投资强度、亩均税收、产业聚集度。精准施策、统筹推进、创造条件，支持菏泽市经济开发区、菏泽市高新技术产业开发区升级为国家级园区，复制推广自贸区经验，努力提高辐射带动引领能力。

（5）该项目的建设是优化高新区投资环境的需要环境是影响区域经济发展的重要前提因素，在某种意义上，环境也是生产力。区域的发展离不开工业的推动，发展工业经济，推进工业化、城镇化进程，离不开招商引资，离不开大型工业企业的支撑，改善投资环境是加大招商引资力度、促进经济发展的重中之重。新材料产业园基础设施的建设，为高新区创造有利的发展硬件环境，再加上工业用地紧缺的宏观环境，项目建设后将增加招商引资的吸引力。因此项目建成后接收新材料生产企业的转移与入驻，有利于引进环保型、科技型项目，提升菏泽市高新区产业档次。

（6）该项目的建设是解决开发区工业发展土地高效利用的需要实行多层标准化厂房设计，可以有效节约土地资源，集约化使用土地。符合工业的布局规律，是实现资源配置的有效途径，同时园区入驻新材料生产企业，以资源高效利用为核心，形成低投入、低消耗、低排放和高效率的节约型工业园。

综上所述，本项目通过建设新材料产业园基础设施，向入驻企业提供科研场所、生产车间及综合咨询服务，减少企业固定资产投资及运营成本，使企业全力投入科研及成果转化工作，加速科研成果转化为实际产值，帮助企业扩大产能，形成产品规模，吸引上下游企业，促进新材料产业聚集发展。项目的建设为菏泽市高新区实现跨越式发展奠定坚实基础，本项目建设是必要的

2. 项目实施的公益性项目建成后可实现如下社会目标：

（1）建立新材料产业园，为企业发展创造良好的发展环境，能有力地推动政府更新观念，转变作风，强化服务。

（2）新材料产业园将成为菏泽市高新区又一个技术创新和管理创新的策源地。产业园将为企业技术创新和管理创新提供基础条件和优惠措施，企业为了适应激烈的市场竞争，可充分发挥科技资源优势，加大研发力度，促进科技成果转化，实现科技与经济的有机结合。在注重科技创新和科技进步的同时，将更加关注管理创新和管理水平的提高，在引进外资和项目的同时，也将引进大量的管理人才、先进的管理方法和管理手段。

（3）建立新材料产业园将大幅度增加社会就业，新材料产业，具有很强的成长性和吸纳能力，已经成为解决社会就业的重要渠道之一。

3. 项目实施的收益性

经估算，项目正常每年可创收 46,101.96 万元，项目建成后运营收入主要来源于厂房、办公楼、公寓租赁收入和物业管理收入。计算期内总收入 399,751.82 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 1.22 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和当地园区发展要求，对工业产业结构和经济结构起到引导调整作用，培育壮大主导产业，实现当地产业结构的优化升级。

项目已取得审批手续：2020 年 10 月 28 日，项目备案（项目代码：2020-371772-78-01-125919）；2020 年 11 月 05 日，该项

目环境影响登记表已经完成备案，备案号：2020371700200000132；2020年11月04日，菏泽市行政审批服务局文件《关于高新区新材料产业园基础设施建设项目用地的审查意见》。

5. 项目成熟度

项目通过建设新材料企业加速器，向入驻企业提供科研场所、生产车间及综合咨询服务，减少企业固定资产投资及运营成本，使企业全力投入科研及成果转化工作，加速科研成果转化为实际产值，帮助企业扩大产能，形成产品规模，吸引上下游企业，促进新材料产业聚集发展。

6. 项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 241,692.50 万元，占总投资 58.00%，为项目单位自有资金；拟发行专项债券筹资 17,5000.00 万元，占总投资 42.00%。项目总投资为 416,692.50 万元，通过发行专项债和项目单位自筹资金筹集，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

根据国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及中国国际工程咨询公司编著的《投资项目经济咨询评估指南》，对项目的财务状况、经济效益进行分析、预测和评价。

8. 债券资金需求合理性

项目总投资为 416,692.50 万元，发行专项债券筹资 175,000.00 万元，占总投资 42.00%，本项目资本金 241,692.50 万元，占总投资 58.00%，项目资本金达到项目总投资的 58.00%，但是项目运行良好，偿债有保障，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

本项目收入主要来源于厂房、办公楼、公寓租赁收入和物业管理收入。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，项目偿债计划可行性。

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。

11. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

（三）评估结论

新材料产业园基础设施建设项目累计可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 399,751.82 万元，融资本息合计 328,050.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.22 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。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。