

2022 年山东省泰安市肥城经济开发区园区基础设施
建设（二期）项目专项债券项目实施方案



肥城经济开发区管理委员会

2022 年 2 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

肥城经济开发区园区基础设施建设（二期）项目

（二）项目单位

单位名称：肥城经济开发区管理委员会，统一社会信用代码：11370983MB2886474C；负责人：步文；机构性质：机关；机构地址：肥城市边院镇交管所以西、泰东路以北。

单位概况：肥城经济开发区于 2017 年 7 月经省政府批准设立为省级经济开发区，规划面积 6.27 平方公里，包括肥城市现代盐化工产业园区 3.54 平方公里、肥城市循环经济产业园区 2.73 平方公里。这两个园区是肥城传统工业强区，具有鲜明的产业基础和产业优势。驻地位于泰山南麓、汶水北岸，总面积 120 平方公里、耕地面积 10 万亩，辖 80 个行政村、8.4 万人。

（三）项目规划审批

2020 年 11 月 10 日，肥城市发展和改革局下发《关于肥城经济开发区园区基础设施建设（二期）项目可行性研究报告的批复》肥发改行审字【2020】75 号文，对项目建设地点、规模和投资估算等进行批复。

（四）项目规模与主要建设内容

包括 13 处新建道路工程、园区驻地道路提升工程、园区热力管网建设工程、金线河治理改造工程以及园区电网改造升级工程。其中：13 处新建道路工程总长 16,500 米；园区驻地道路提升工程改造人行道板 20,000 平方米，更换大理石路沿石 10,000 米，路宅分家 5,000 平方米，绿化提升 6,000 平方米，路灯改造工程 800 盏；园区热力管网建设工程建设换热站 1 座，二级换热站 6 处，铺设供热管道 5,000 米；金线河治理改造工程治理金线河 4 公里；园区电网改造升级工程改造升级经开区电网 40 公里。

（五） 项目建设期限

本项目建设期初步确定为 34 个月，即从 2021 年 3 月至 2023 年 12 月。其中园区热力管网建设工程于 2022 年 10 月完成并可试运行开始。

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）《建设项目可行性研究与经济评价手册》；
- （2）《产业结构调整指导目录》（2019 年本）；
- （3）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （4）国家发改委《投资项目可行性研究指南》（2002 年版）；
- （5）山东省发展和改革委员会关于印发《山东省固定资产投资项目节能审查实施办法》的通知（鲁发改环资〔2018〕93 号）；
- （6）《山东省建设用地集约利用控制标准》（2019 年版）；
- （7）《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》（国办发〔2017〕7 号）；
- （8）《山东省人民政府办公厅关于促进开发区改革和创新发展的实施意见

见》（鲁政办发〔2017〕58号）；

（9）《中共泰安市委 泰安市人民政府关于突破园区转型发展实现新旧动能转换的意见》（泰发〔2017〕14号）；

（10）《肥城市新旧动能转换重大工程实施规划》（肥政发〔2018〕8号）；

（11）《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》；

（12）《中共山东省委关于制定山东省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》；

（13）《中共泰安市委关于制定泰安市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》；

（14）《肥城市城市总体规划（2016-2030年）》；

（15）《肥城市土地利用总体规划（2006-2020年）》（调整完善方案）；

2. 估算总额

经估算，本项目总投资120,000.00万元，其中，建安工程费104052.71万元，工程建设其他费用7058.40万元，基本预备费8888.89万元。

（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	120,000.00	100%	
一、资本金	95,000.00	79.1%	
自有资金	95,000.00		
二、债务资金	25,000.00	20.9%	
专项债券	25,000.00		
银行借款			

对外发行专项债券 25,000.00 万元，其中前期已发行 3,000.00 万元，本期拟发行 3,000.00 万元，后续计划拟发行 1,9000 万元（本年度 10 月份发行 5000 万元，12 月份拟发行 5000 万元，2023 年 2 月拟发行 9000 万元）。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）收益期预测说明

根据京延工程咨询有限公司编制的《肥城经济开发区园区基础设施建设（二期）项目可行性研究报告》，项目建设工期为 34 个月，自 2021 年 3 月至 2023 年 12 月，其中园区热力管网建设工程于 2022 年 12 月完成并可试运行。鉴于本项目收益主要与热力管网建设相关，故本项目收益期测算自该项工程完成可实现收益的第一个供热期 2022 年 11 月开始，至债券到期日最后一个供热期结束，测算期为 15 年。

（一）运营收入预测

项目建设包括园区集中供热项目，在一期供热系统建设基础上，二期建设换热首站 1 座，主管网 5 公里，二级换热站 6 处。扩大产业园区供气、办公和宿舍区取暖服务规模。根据《项目可行性研究报告》和本项目实际情况，本项目建成后的收入来源有园区内土地出让收入、集中供热（住宅、商业及工业用气）收入、供热专项配套费返还、路灯一体化广告牌收入、

金线河中水出售收入等组成，具体收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	各项收入	合计
第一年	6,555.96	6,555.96
第二年	7,175.18	7,175.18
第三年	6,433.90	6,433.90
第四年	6,692.62	6,692.62
第五年	6,951.33	6,951.33
第六年	6,859.13	6,859.13
第七年	60,329.22	60,329.22
第八年	7,174.73	7,174.73
第九年	7,332.52	7,332.52
第十年	7,490.32	7,490.32
第十一年	7,648.12	7,648.12
第十二年	7,805.92	7,805.92
第十三年	7,963.72	7,963.72
第十四年	8,121.52	8,121.52
第十五年	8,279.32	8,279.32
合计	162,813.51	162,813.51

收入测算说明：

（1）供热收入

①供暖面积及工业蒸汽供应量

肥城经开区目前集中供热的热用户主要有居民采暖热用户、工商业采暖热用户等二类。近年来肥城经开区经济和建设发展快速，随着肥城经开区规划调整及城镇化建设，特别是随着棚户区区改造和周边乡镇的规划建设，项目完成后供暖面积将不断扩大，依据建设提供的热负荷统计表，对

近年来所开发项目和待开发项目进行筛选，测算项目建成未来几年供热面积如下：

二期供热面积统计（万 m²）

序号	项目	年份											
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	住宅面积	30	40	50	60	65	70	75	80	85	90	95	100
2	商业面积	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24
3	合计	32	44	56	68	75	82	89	96	103	110	117	124

工业用气量：项目辐射范围内用气单位及用气量统计如下：

山东仁达民防工程设备有限公司 10 万吨；

山东亚科环保科技有限公司 5 万吨；

山东百事益食品科技有限公司 2 万吨；

肥城圣奎新材料科技有限公司 4 万吨；

肥城天和食品有限公司 5 万吨；

每年共计 26 万吨。

②采暖价格、期间及工业供气价格

根据肥城市物价局肥价发【2015】40 号文件《关于调整城区居民供暖价格的通知》：供热季居民住宅（含全日制中小学、托儿所、敬老院、养老公寓等）供热终端到户价格按套内面积每平方米 22 元，公共建筑按建筑面积每平方米 31 元。以上价格均为含税价格。

该通知明确供热时间每个供暖周期为 120 天，自每年 11 月 15 日至次年 3 月 15 日。

工业蒸汽按照根据初步供气协议，价格为 180 元/吨。

（2）城市基础设施配套费

根据泰安市物价局和财政局泰价费发【2008】88 号文件《关于肥城市

城市基础设施配套费收费标准的批复》：供热按建筑面积 50 元/平方米，专项用于供热配套设施建设。

（3）路灯一体化广告牌收入

项目设置 800 处路灯一体化广告牌，按照每年 500 元/处（含税）的价格租赁给专业广告公司运营。

（4）金线河中水出售

通过金线河生态治理改造后，金线河可作为中水使用，拟出售给胜利化工公司作为采卤用水，根据胜利化工生产规模，年售水量为 300 万 m³，单价为 2.0 元/m³（含税）。

（5）土地出让金

根据当地政府出具的以土地收益为债券还款来源的相关说明及自然资源规划部门出具的平衡地块明细，本次预测以肥城市经济开发区项目土地储备预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2021 年 GDP 的目标增速、基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，假设肥城市经济开发区项目土地第七年一次出让，对土地出让收益预测：

数量：本次融资涉及三宗地块，项目位于肥城市经济开发区，属于城镇规划范围内土地。具体情况如下：

项目区域情况一览表

序号	面积（平方）	项目区位（或平衡地块区位）	腾空土地规划用途
1	120,001	经开区泰东路以北、夏庄村以西地块	居住
2	231,334	经开区北仇村南、王边路以北、潮汶路以西	居住

3	241,335	经开区创业路以北、潮汶路以东、古店村以南	居住
合计	592,670		

土地出让价格预测:经查询肥城市土地交易中心土地出让信息,自 2019 年至今,选取肥城市经济开发区项目周边地块 1 宗,本次评价参考上述宗地出让情况进行预测,且根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格及肥城市国土资源和房屋管理局文件,结合土地价格增长率为 2021 年 GDP 目标增速(6.0%),现预测项目出让区土地价格如下:

序号	项目名称	规划用途	2029 年(第七年) (元/m ²)
1	经开区泰东路以北、夏庄村以西地块	居住	902.19
2	经开区北仇村南、王边路以北、潮汶路以西	居住	902.19
3	经开区创业路以北、潮汶路以东、古店村以南	居住	902.19

第七年可实现土地收入为 53470.09 万元(592,670 平方米*902.19)

(二) 运营成本预测

根据可研报告,本项目债券存续期运营支出预测情况如下:

表 3: 运营支出估算表(单位:万元)

年度	蒸汽购置费用	水电费	工资及福利费	维护修理费	期间费用	土地征收成本	经营成本小计
第一年	3974.31	12.41	32.4	40	8.1		4,067.22
第二年	4212.11	34.82	33.37	89.4	16.2		4,385.90
第三年	4449.91	47.88	34.37	89.4	16.2		4,637.76
第四年	4687.71	60.93	35.40	89.4	16.2		4,889.64
第五年	4925.5	73.99	36.47	89.4	16.2		5,141.56
第六年	5064.22	81.61	37.56	89.4	16.2		5,288.99

第七年	5202.94	89.22	38.69	89.4	16.2	22,892.33	28,328.78
第八年	5341.65	96.84	39.85	89.4	16.2		5,583.94
第九年	5480.37	104.46	41.04	89.4	16.2		5,731.47
第十年	5619.08	112.07	42.27	89.4	16.2		5,879.02
第十一年	5757.8	119.69	43.54	89.4	16.2		6,026.63
第十二年	5896.51	127.31	44.85	89.4	16.2		6,174.27
第十三年	6035.23	134.93	46.19	89.4	16.2		6,321.95
第十四年	6173.94	143.93	47.58	89.4	16.2		6,471.05
第十五年	6312.65	150	49.01	89.4	16.2		6,617.26
合计	79,133.93	1,390.09	602.60	1,291.60	234.90	22,892.33	105,545.45

年度	经营成本小计	折旧费	利息	税金及附加	成本总计
第一年	4,067.22	190	1000	20.89	5,278.11
第二年	4,385.90	190	1000	31.56	5,607.46
第三年	4,637.76	190	1000	20.83	5,848.59
第四年	4,889.64	190	1000	20.89	6,100.53
第五年	5,141.56	190	1000	20.95	6,352.51
第六年	5,288.99	190	1000	18.36	6,497.35
第七年	28,328.78	190	1000	592.13	30,110.91
第八年	5,583.94	190	1000	18.58	6,792.52
第九年	5,731.47	190	1000	18.69	6,940.16
第十年	5,879.02	190	1000	18.8	7,087.82
第十一年	6,026.63	190	1000	18.91	7,235.54
第十二年	6,174.27	190	1000	19.02	7,383.29
第十三年	6,321.95	190	1000	19.13	7,531.08
第十四年	6,471.05	190	1000	20.03	7,681.08
第十五年	6,617.26	190	1000	19.03	7,826.29
合计	105,545.45	2,850.00	15,000.00	877.80	124,273.25

成本预测方法说明：

根据项目《可行性研究报告》技术测算和项目实际情况，具体成本费用：

(1) 蒸汽成本：本供热项目建成后主要热源为经济开发区内肥城胜利

盐业有限公司发电余热，已与其达成供热蒸汽销售意向，单价为 150 元/吨（含税，增值税率 9%），供热需求定额按照 0.144 吨蒸汽/万 m² 测算，项目年均蒸汽购置成本为 5222.75 万元。

（2）动力成本：电价 0.66 元/度（含税，增值税率 13%），消耗定额按照 1.5kwh/m² 测算，项目年均电费支出 72.72 万元。

（3）耗水费用：水价 5.3 元/吨，水费简易计征不抵扣增值税，消耗定额按照 0.04m³/m² 测算，年均支付水费 17.60 万元。

（4）工资费用：项目在一期劳动定员基础上增加员工 5 人，人均基本工资按 4 万元/年计，另外五险一金及福利费等其他附加费约占工资的 62%。按每年增长 3% 测算。

（5）期间费用：取工资费用的 50%。

（6）维修费：按照固定资产额的 0.5% 计提。

（7）土地成本：本项目总成本费用包括土地出让需上缴的各项政府性基金和土地征收费用。土地出让相关成本费用估算如下：

土地收储成本费用明细	相关标准	金额
被征地农民社保基金	1.5 万每亩	1333.50
用于农业土地开发	7 元/平方米	414.86
城镇廉租住房	10%	4368.25
教育基金	10%	4368.25
水利基金	10%	4368.25
小计		14853.11
土地补偿费、安置补助费	6 万每亩	5334.00
青苗补偿费、地面附着物补偿费	3 万每亩	2667.00
土地测绘费	0.372 元每平方米	22.05

土地评估费	国家标准收费 60%	16.17
小计		8039.22
合计		22,892.33

(8) 折旧及摊销：集中供热项目形成房屋建筑及管网固定资产 4000 万元，折旧按直线法计算，采用分类折旧，残值率 5%，折旧年限 20 年。

(9) 利息支出：按十五年期政府债券利率 4% 计提。

(10) 相关税费

根据现行会计制度及税收政策，从营运现金流中可直接扣除的税金及其附加分别有：

增值税：停车场适用增值税率 9%、广告费收入为 6%；进项税额按修理费和管理费用的 50% 考虑可取得增值税可抵扣发票。

其他附加税费：城市维护建设税（流转税的 7%）、教育费附加（流转税的 3%）、地方教育费附加（流转税的 2%）、水利基金（流转税的 0.5%）。

（三）用于项目净现金流结余预测表

单位：万元

单位：万元

项目	运营收入	减：运营支出	经营结余	加：非付现新增折旧摊销	加：非付现债券利息费用	用于资金平衡现金结余
第一年	6,555.96	5278.11	1,277.85	190	1000	2,467.85
第二年	7,175.18	5,607.46	1,567.72	190	1000	2,757.72
第三年	6,433.90	5,848.59	585.31	190	1000	1,775.31
第四年	6,692.62	6,100.53	592.09	190	1000	1,782.09
第五年	6,951.33	6,352.51	598.82	190	1000	1,788.82
第六年	6,859.13	6,497.35	361.78	190	1000	1,551.78
第七年	60,329.22	30,110.91	30,218.31	190	1000	31,408.31

第八年	7,174.73	6,792.52	382.21	190	1000	1,572.21
第九年	7,332.52	6,940.16	392.36	190	1000	1,582.36
第十年	7,490.32	7,087.82	402.50	190	1000	1,592.50
第十一年	7,648.12	7,235.54	412.58	190	1000	1,602.58
第十二年	7,805.92	7,383.29	422.63	190	1000	1,612.63
第十三年	7,963.72	7,531.08	432.64	190	1000	1,622.64
第十四年	8,121.52	7,681.08	440.44	190	1000	1,630.44
第十五年	8,279.32	7,826.29	453.03	190	1000	1,643.03
合计	162,813.51	124,273.25	38,540.26	2,850.00	15,000.00	56,390.26

(四) 项目收益覆盖本息情况

单位：万元

年度	专项债券本息支付合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		120	120	2,467.85
第二年		120	120	2,757.72
第三年		120	120	1,775.31
第四年		120	120	1,782.09
第五年		120	120	1,788.82
第六年		120	120	1,551.78
第七年		120	120	31,408.31
第八年		120	120	1,572.21
第九年		120	120	1,582.36
第十年		120	120	1,592.50
第十一年		120	120	1,602.58
第十二年		120	120	1,612.63
第十三年		120	120	1,622.64
第十四年		120	120	1,630.44
第十五年	3,000.00	120	3,120.00	1,643.03
本期债券	3,000.00	1,800.00	4,800.00	56,390.26
已发行债券	2,000.00	1,113.00	3,113.00	
	1,000.00	516.00	1,516.00	

年度	专项债券本息支付合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	项目收益
后续发行	19,000.00	11,400.00	30,400.00	
合计	25,000.00	14,829.00	39,829.00	56,390.26
本息覆盖倍数	1.42			

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 2 月发行成功，期限 15 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

本项目收入主要是园区广告费收入及停车场收入等收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对运营收入以及相关营运成本的估算，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 56,390.26 元，融资本息合计为 39,829.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.42 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表

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	25,000.00	14,829.00	39,829.00	
银行借款				
融资合计	25,000.00	14,829.00	39,829.00	56,390.26
覆盖倍数	1.42			

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、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

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对设施数量较为敏感，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

肥城经济开发区园区基础设施建设（二期）项目，实施单位及项目主管部门为肥城经济开发区管理委员会，申请专项债券 2.5 亿元用于肥城经济开发区园区基础设施建设（二期）项目，本次拟申请 3000 万元，年限为 15 年。

（二）评估内容

该指标分值 10 分，评估得分 10 分，得分率 100%

1、项目实施的必要性

肥城经济开发区位于泰山南麓、汶水北岸，开发区驻地位于边院镇，距京沪、京福、青兰高速公路、高铁泰安站 20km 以内，济微高速开发区穿过，交通便利，区位优势显著。是济南都市经济圈重要辐射区、泰肥经济一体化发展重要组成部分。按照园区发展规划，肥城经济开发区重点打造精细化工、新材料、新能源、生物医药等主导产业，并不断延伸产业链条，最终形成产业集群协同发展、互为补充的循环经济产业格局。同时，坚持高效投入、创新驱动、高端引领、结构优化，致力于打造肥城“两带五区九园”规划布局中的重点园区，山东半岛蓝色经济区 28 个海洋产业联动发展示范基地之一。

近年来，肥城市主动适应新常态，以招商引资为重要抓手，以项目建设为主要载体，努力实现经济转型跨越发展新作为。该区按照定位科学、功能互补、错位发展的原则，逐渐完善总体规划和产业规划，着力发展特色鲜明、优势明显、竞争力强的主导产业、产业集群和立园立区项目，通过对战略性新兴产业“建链”、对现有产业链条缺失环节“补链”、对现有传统优势产业“强链”，引进处于产业链条关键环节的龙头项目，实现上下游延伸和横向配套，做到引进一个带动一批，形成大项目—产业链—产业集群—产业基地的发展格局。

随着产业园区的发展，辖区内企业、居民日益增多，园区内基础设施建设相对滞后，道路及地下管线等基础设施已经不能适应产业园区的发展需要，为完善肥城经济开发区产业园区基础设施，改善园区投资环境，提升园区社会功能，达到园区“九通一平”，促进产业园区社会经济持续发展，肥城经济开发区管理委员会提出肥城经济开发区园区基础设施建设（二期）项目。

肥城经济开发区产业园区的发展条件优势突出，招商引资效果明显，发展前景广阔，园区基础设施的建设符合当前的经济发展要求和国家、省市的政策规定；园区定位清晰，发展思路明确可行，产业布局科学合理，保障体系全面，能够产生巨大的经济效益、环境效益和社会效益。因此，项目的建设是必要的。

2、项目实施的公益性

该指标分值 5 分，评估得分 5 分，得分率 100%。

本项目新建道路两侧的绿化及人行道的改观美化了道路及周边的环境，

对于周边环境功能的改善与空气质量的提高都有重要的推动作用，有利于推动肥城经济开发区产业园区城市功能体系更加健全，辐射带动招商引资环境的改善，有利于促进经济的快速发展，有利于加快园区城市建设进程和社会功能的提高。项目的实施有利于优化城市空间布局，提高城市竞争力，同时能够合理配置城市资源，促进城市经济和社会可持续发展。

产业园区基础设施是经济发展的命脉，是生产、生活的必要条件，是制约城市发展的决定性因素之一，也是关系到社会安定的重要因素。随着经济持续发展，经济结构优化升级，为满足日益提高的人民生活水平需求，保障可持续发展的逐步增强，势必需要园区基础设施的进一步完善。合理的建设园区基础设施是社会国民经济建设发展的前提，是保障人民生活的基础，是提升城市形象和改善投资环境的必要条件。

本项目具有较高的公益性。

3、项目实施的收益性

该指标分值 5 分，评估得分 5 分，得分率 100%。

根据可研报告，园区基础设施建设是提高城市经济增长，做好招商引资工作和提升居民生活水平的必要条件，园区基础设施建设的好坏，将直接影响到园区居民的生活质量和经济建设的可持续发展。配置完善的城市道路及管网建设，将对肥城经济开发区产业园区的发展建设起着至关重要的作用，有利于保障城市安全、完善城市功能、美化城市景观、促进城市集约高效和转型发展，有利于提高城市综合承载能力和城镇化发展质量，有利于增加公共产品有效投资、拉动社会资本投入、打造经济发展新动力。项目建成后，本项目年均实现利润总额 4082.74 万元，年均上缴所得税

1020.68 万元，年均净利润 3062.05 万元。总投资收益率优于行业标准，项目可行且可靠。

评估认为，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

4、项目投资合规性

该指标分值 5 分，评估得分 5 分，得分率 100%。

符合国家、省产业政策：根据国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2011 年本）（修正）》第一类“鼓励类”，第二十二条“城市基础设施”，4、城市道路及智能交通体系建设”等条款，本项目属于国家鼓励发展的项目，符合国家产业政策。

《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号）提出：城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保 2020 年全面建成小康社会具有重要作用。

2020 年 10 月，京延工程咨询有限公司编制了《肥城经济开发区园区基础设施建设（二期）项目可行性研究报告》。

2020 年 11 月 8 日，取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2020-370983-54-01-008011）。

项目可研报告及可研批复已经落地，项目投资合规。

5、项目成熟度

该指标分值 10 分，评估得分 9 分。

建设规划：2020 年 11 月取得肥城市自然资源和规划局出具的项目选址情况说明：项目选址符合肥城市土地利用总体规划（2006-2020）

环评：2020 年 11 月取得泰安市环境保护局肥城分局出具的《关于肥城市经济开发区园区基础建设项目情况说明》：该项目符合园区基础建设要求。

另外项目建设符合肥城经济开发区总体规划，适应城市建设发展的需要，有利于改善区域的环境质量，并为该区域提供良好、完备的基础设施配套条件。项目的实施可大大改善肥城经济开发区的基础设施状况，更好服务市民。项目建设内容和方案合理，有利于提高人民生活水平，改善城市面貌，对于促进地区实现可持续发展、提高城市对外形象具有积极的推动作用。因此，项目建设是必要、可行的。

项目手续基本完备，成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

该项指标 10 分，得分 8 分，得分率 80%。

本项目总投资 120000.00 万元，其中，建安工程费 104052.71 万元，工程建设其他费用 7058.40 万元，基本预备费 8888.89 万元。

项目建设所需资金拟申请政府专项债券 25,000.00 万元，前期已发行 3,000.00 万元，本期拟发行 3,000.00 万元，后续拟发行 19,000.00 万元（其中本年度 10 月份发行 5000 万元，12 月份拟发行 5000 万元，2023 年 2 月拟发行 9000 万元）。其余 95,000.00 万元由肥城经济开发区管理委员会自筹解决（园区财政资金）。

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%。

本次预测以项目运营预期收益为基础，结合项目的建设运营期、京延

工程咨询有限公司编制的《可行性研究报告》等的估计假设为前提，编制本期专项债券项目收益预测说明。项目单位遵照《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）规定进行了本项目申报，无重大不合规事项。经分析预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低位，成本预测选择区间数据较高值；

（1）项目收益及现金流入预测假设

一般假设：

1、发行人遵照《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）规定进行本项目申报，无重大不合规事项。预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低位，成本预测选择区间数据较高值；

2、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5、发行人预测的收入能够顺利实现；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

7、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

8、参考项目相关可研报告的数据。

（2）特殊假设

1、项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划，发行人编制的项

目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；工程项目验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；

2、项目可用于偿还债券的息税前净现金流量按计划全部用于归还债券本息。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

测算依据：根据《项目可行性研究报告》和本项目实际情况，本项目建成后的还款收入来源为供热供汽、中水等等项目的运营收益。对于整个项目的财务分析可以从不同的角度进行审视和解读，并都可得到一些有价值的结论，而这些结论对于不同的投资商、经营户、管理方来说又有着各自不同的意义。从整个项目的角度，我们可以了解项目的总投资额、各阶段投资额、项目整体的收支平衡、以及对区域经济的拉动能力等信息，这对于进行宏观决策的政府和大型投资机构等具有重要意义；从各功能区块的角度，可以了解各区块的总投资额、预期收益、区块的收支平衡、投资回报率等信息，这对于投资商的投资决策具有重要影响，站在园区经营公司的角度，对本项目进行了较完善的财务测算与分析。通过分析可以看出，该项目内部收益率大于行业基准收益率，净现值大于零，投资回收期小于基准投资回收期，该项目在财务上有收益性，且本项目收入、支出预测项目符合实际，依据合理合法，测算过程规范，收支收益预测合理。

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，属于国务院严格限定的“九大领域”。专项债券项目需求未超过项目总投资，债券需求额控制在总投资的 50%以下。经过财务分析具备较好的偿债能力。

本项目的建设符合国家、省、市“十四五”发展规划中关于“完善现代基础设施”的相关内容，项目的实施是落实各级“十四五”规划内容的具体体现。园区是承接项目、集聚产业、加快新旧动能转换的主要载体，是区域经济弯道超车的强力引擎。肥城市肥城经济开发区的转型发展作为突破口，更好地统筹区位、交通、资源、产业等要素，依托产业优势和基础，优化空间布局，培育产业集群，努力把经济开发区打造成新型工业化发展的引领区。肥城经济开发区的升级突破，拉动了肥城新旧动能转化的强大引擎。位于边院镇的现代盐化工产业园区是全国最大的井矿盐生产基地，山东半岛蓝色经济区 28 个海洋产业联动发展示范基地之一，探明储量岩盐 50.2 亿吨以上，引进了渤化集团、信发集团、龙大集团等多家全国 500 强大型企业集团，打造盐化工、精细化工、高新材料三大产业集群。肥城经济开发区依托盐化工等主导产业，拉长产业链条，培育产业集群，进一步做好对接整合、项目充填、基础提升、环境打造，不符合产业政策的企业项目逐步淘汰，不断提升园区发展的层次水平。

故本项目债券需求合理。

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 18 分，得分率 90%。

本项目偿债来源是园区集中供热（住宅、商业及工业用气）收入、供热专项配套费返还、路灯一体化广告牌收入、金线河中水出售收入等组成，为进一步研究项目承受风险的程度和前景，以影响项目效益的主要因素作

乐观和悲观估计，重点分析固定资产投资、经营收入、经营成本对所得税前财务内部收益率和投资回收期的敏感度。敏感性分析表明，各因素的变化都不同程度地影响内部收益率和投资回收期，其经营成本的变化最为敏感。根据可研报告当经营成本增加 5%时，财务内部收益率仍高于社会折现率（6%）。

根据可研报告对项目盈利能力等各项指标计算结果进行分析，财务内部收益率高于行业基准收益率，投资回收期低于行业基准投资回收期。从敏感性分析看，项目有一定的抗风险能力，结合本方案对项目偿债收益测算结果，项目从偿债计划可行性讲是可行的。

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 7 分，得分率 70% 。

1. 绩效目标明确性。该指标分值 5 分，评估得分 4 分。

项目单位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 27 个绩效指标，包括投入管理指标 2 个、财务管理指标 4 个、项目管理指标 1 个、决策管理指标 3 个、产出数量指标 3 个、产出质量指标 1 个、产出时效指标 2 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 1 个、可持续影响力指标 3 个、服务对象满意度指标 1 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 3 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。

（三）评估结论

肥城经济开发区园区基础设施建设（二期）项目收益 5.639026 亿元，项目债券本息合计 3.9829 亿元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.42 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，项目建成后将极大地完善肥城经济开发区产业园区的基础设施，有利于推动园区的招商引资工作，促进区域经济发展，具有明显的社会效益。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	9	8	18	10	18	7	90
得分率	100%	90%	80%	90%	100%	90%	70%	90%

