



2022 年山东省济宁市

泗水县智能制造产业园基础设施

专项债券项目



实施方案



项目名称：泗水县智能制造产业园基础设施

申报单位：山东省泗水县汇鑫山工（泗水）

智能制造产业园有限公司

申报时间：2021 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

泗水智能制造产业园基础设施项目

（二）项目单位

汇鑫山工（泗水）智能制造产业园有限公司为国有控股公司，由泗水县汇鑫投资开发有限责任公司和山东工具制造有限公司投资，其中泗水县汇鑫投资开发有限责任公司占股 85%，山东工具制造有限公司占股 15%。

（三）项目立项主体名称泗水智能制造产业园基础设施项目，项目单位简介

建设单位：汇鑫山工（泗水）智能制造产业园有限公司

法定代表人：宋文科

注册资本：100.00 万人民币

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：山东省济宁市泗水县经济开发区泉济路 23 号汇鑫创谷孵化加速器园内

经营范围：智能制造产业园投资、运营；智能化机械设备、自动化系统、电子产品及相关零部件；数控刀具研发、生产、销售。（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）。

（四）项目规划审批

（五）项目已取得的批复文件：

2020 年 4 月 22 日，项目单位泗水县汇鑫投资开发有限责任公司

对本项目进行了建设项目备案。

2020年4月22日,项目单位泗水县汇鑫投资开发有限责任公司对本项目进行了建设项目环境影响登记备案,备案号:202037083100000168。

2020年4月27日,泗水县行政审批服务局对本项目用地与选址情况进行了说明,项目用地符合泗水县土地规划,选址符合泗水县城城市规划。

(六) 项目规模与主要建设内容

项目总占地面积164.84亩,总建筑面积122913.00平方米,分两期实施,其中一期占地面积48亩,主要建设定制化加速器厂房20000平方米;二期占地116.84亩,主要建设孵化器18666平方米、定制化加速器厂房(不包括生产设备)84247平方米,并配套建设园区内道路、给排水、供电、供气、供热等基础设施,总投资30000万元。

(七) 项目建设期限

项目建设期共3年,具体为2020年5月至2023年4月;

债券存续内运营期共20年,具体时间为2023年5月至2043年4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(可参考可研报告内容)

《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》；

《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；

《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》》；；

《泗水县城市总体规划（2011-2030）》；

《投资项目可行性研究指南》；

《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

现行有关技术规范、规定及标准；

项目单位关于编制本项目可行性研究报告的委托书。

（2）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目总投资为 30,000.00 万元，其中建设投资 29,990.76 万元（包括建筑工程费用 23,009.58 万元，安装工程费用 62.72 万元，工程建设其他费用 5,519.26 万元，预备费 1,399.20 万元），铺底流动资金 9.24 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

项目自有资金 10,000.00 万元，占总投资 33.33%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 20,000.00 万元，占总投资 66.67%。

根据本项目实施方案，计划发行专项债券 20,000.00 万元，2020 年山东省政府交通能源及市政产业园基础设施专项债券（七期）-2020 年山东省政府专项债券（二十九期）已发行 1,000.00 万元，2020 年山东省政府交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（二期）-2020 年山东省政府专项债券（三十五期）已发行 1,000.00 万元，2020 年根据山东省财政厅文件鲁财债〔2020〕75 号《山东省财政厅关于做好 2020 年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》，将 2020 年山东省政府交通能源及市政产业园基础设施专项债券（七期）-2020 年山东省政府专项债券（二十九期）本项目的额度 1,000.00 万元调整至济宁市泗水县经济开发区基础设施项目，将 2020 年山东省政府交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（二期）-2020 年山东省政府专项债券（三十五期）本项目的额度 1,000.00 万元调整至泗水县古城路二期棚户区改造项目；2021 年山东省政府交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（七期）-2021 年山东省政府专项债券（八期）已发行 1,000.00 万元，本期发行 2,000.00 万元，2022 年度后续发行 17,000.00 万元，假设债券期限为 20 年。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	30000.00	100%	
一、资本金	10000.00	33.33%	

自有资金			
二、债务资金			
专项债券	20000.00	66.67%	
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

本项目预期收入主要来源于租金收入，本项目所有收益均先用于偿还债券利息及本金。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	数量（单位/万平）	单价（元/m ² /天）	收入
2023 年	7.78	1.05	2,980.26
2024 年	12.29	1.05	3725.32
2025 年	12.29	1.05	3725.32
2026 年	12.29	1.05	3725.32
2027 年	12.29	1.05	3725.32
2028 年	12.29	1.05	3725.32
2029 年	12.29	1.05	3725.32
2030 年	12.29	1.05	3725.32
2031 年	12.29	1.05	3725.32
2032 年	12.29	1.05	3725.32
2033 年	12.29	1.05	3725.32
2034 年	12.29	1.05	3725.32
2035 年	12.29	1.05	3725.32
2036 年	12.29	1.05	3725.32
2037 年	12.29	1.05	3725.32
2038 年	12.29	1.05	3725.32
2039 年	12.29	1.05	3725.32
2040 年	12.29	1.05	3725.32
2041 年	12.29	1.05	3725.32
2042 年	12.29	1.05	3725.32
合计			73761.34

收入预测方法说明：

本项目达产期运营后，年总收入为 3,725.32 万元/年，收入来源主要为孵化器租赁收入及定制化加速器厂房租赁收入两部分。

1. 孵化器租赁收入

孵化器建筑面积 18,666.00 m²，按 1.00 元/m²·天收取费用，则年收入为 681.31 万元。

2. 定制化加速器厂房租赁收入

定制化加速器厂房建筑面积 104,247.00 m²，按 0.80 元/m²·天收取费用，则年收入为 3,044.01 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括辅助材料费、动力费、油气损耗、人员费用、修理费、安全生产费、折旧摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	动力费	人员费用	修理费	其他费用	折旧费	摊销费用	利息	合计
2023 年	57.6	37.8	18.2	10.76	541.03	346.39	38.9	1050.68
2024 年	71.99	47.3	22.78	13.45	541.03	346.39	893.9	1936.84
2025 年	71.99	47.3	22.78	13.45	541.03	346.39	893.9	1936.84
2026 年	71.99	47.3	22.78	13.45	541.03	346.39	893.9	1936.84
2027 年	71.99	47.3	22.78	13.45	541.03	346.39	893.9	1936.84
2028 年	71.99	47.3	22.78	13.45	541.03	346.39	893.9	1936.84
2029 年	71.99	47.3	22.78	13.45	541.03	346.39	893.9	1936.84
2030 年	71.99	47.3	22.78	13.45	541.03	346.39	893.9	1936.84
2031 年	71.99	47.3	22.78	13.45	541.03	346.39	893.9	1936.84
2032 年	71.99	47.3	22.78	13.45	541.03	346.39	893.9	1936.84
2033 年	71.99	47.3	22.78	13.45	541.03	346.39	893.9	1936.84
2034 年	71.99	47.3	22.78	13.45	541.03	346.39	893.9	1936.84
2035 年	71.99	47.3	22.78	13.45	541.03	346.39	893.9	1936.84
2036 年	71.99	47.3	22.78	13.45	541.03	346.39	893.9	1936.84
2037	71.99	47.3	22.78	13.45	541.03	346.39	893.9	1936.84

年度	动力费	人员费用	修理费	其他费用	折旧费	摊销费用	利息	合计
2038	71.99	47.3	22.78	13.45	541.03	346.39	893.9	1936.84
2039	71.99	47.3	22.78	13.45	541.03	346.39	893.9	1936.84
2040	71.99	47.3	22.78	13.45	541.03	346.39	893.9	1936.84
2041	71.99	47.3	22.78	13.45	541.03	346.39	893.9	1936.84
2042	71.99	47.3	22.78	13.45	227.8	346.39	893.9	3673.81
合计	1425.41	936.5	451.02	266.3	45560	6927.	17023	72590.04

成本预测方法说明：

1. 外购燃料和动力费

该项目参照类似项目并结合实际情况估算，该项目正常年外购燃料及动力费主要为公共部分耗电，则 71.99 万元/年。

2. 工资及福利费

该项目劳动定员为产业园管理人员 2 人，年工资 4.00 万元/年；工作人员 5 人，年工资 4.00 万元/年；后勤人员 5 人，年工资 3.00 万元/年。则年工资总额为 43.00 万元。福利费按工资总额的 10% 计取，年计取 4.30 万元，两项合计 47.30 万元/年。

3. 修理费

修理费按固定资产折旧原值的 0.1% 计取，每年 22.78 万元。

4. 其他费用

其他费用包括其他管理费及其他营业费，其他管理费按人员定额计取，其他营业费按年收入的 0.2% 计取，共计 13.45 万元。

上述项目收入和成本费用，经营期第一年按正常运营负荷 80% 计算；经营期第二年满负荷运营。

5. 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、管输费收入
	6%	其他服务类费用
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金		
企业所得税	25%	

10. 利息支出

2021 年山东省政府交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（七期）-2021 年山东省政府专项债券（八期）已发行 1,000.00 万元，本次发行 2,000.00 万元，2022 年度后续发行 17,000.00 万元，本项目还本付息预测如下：

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	应付本息 合计
2021 年		1000		1000	3.89%	38.9	38.9
2022 年	19000	19,000		20,000	4.50%	893.9	893.9
2023 年	20000			20000	4.50%	893.9	893.9
2024 年	20000			20000	4.50%	893.9	893.9
2025 年	20000			20000	4.50%	893.9	893.9
2026 年	20000			20000	4.50%	893.9	893.9
2027 年	20000			20000	4.50%	893.9	893.9
2028 年	20000			20000	4.50%	893.9	893.9
2029 年	20000			20000	4.50%	893.9	893.9
2030 年	20000			20000	4.50%	893.9	893.9
2031 年	20000			20000	4.50%	893.9	893.9
2032 年	20000			20000	4.50%	893.9	893.9
2033 年	20000			20000	4.50%	893.9	893.9

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	应付本息 合计
2034 年	20000			20000	4.50%	893.9	893.9
2035 年	20000			20000	4.50%	893.9	893.9
2036 年	20000			20000	4.50%	893.9	893.9
2037 年	20000			20000	4.50%	893.9	893.9
2038 年	20000			20000	4.50%	893.9	893.9
2039 年	20000			20000	4.50%	893.9	893.9
2040 年	20000		1000	19000	4.50%	893.9	1893.9
2041 年			19000		4.50%	855	19855
合计		20000	20000			17878	37878

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、收入/成本/税金													
营业收入	2,980.2	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32
营业成本	124.36	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52
税金及附加	149.01	186.27	186.27	186.27	186.27	186.27	186.27	186.27	186.27	186.27	186.27	186.27	186.27
息税折旧及摊销前利润	2706.89	3383.53	3383.53	3383.53	3383.53	3383.53	3383.53	3383.53	3383.53	3383.53	3383.53	3383.53	3383.53
二、折旧和摊销													
总折旧和摊销	887.42	887.42	887.42	887.42	887.42	887.42	887.42	887.42	887.42	887.42	887.42	887.42	887.42
息税前利润	1819.47	2496.11	2496.11	2496.11	2496.11	2496.11	2496.11	2496.11	2496.11	2496.11	2496.11	2496.11	2496.11
三、财务费用													
利息支出	38.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9
总财务费用	38.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9
税前利润	1780.57	1602.21	1602.21	1602.21	1602.21	1602.21	1602.21	1602.21	1602.21	1602.21	1602.21	1602.21	1602.21
四、所得税													
所得税费用	445.14	400.55	400.55	400.55	400.55	400.55	400.55	400.55	400.55	400.55	400.55	400.55	400.55
五、净利润	1335.43	1201.66	1201.66	1201.66	1201.66	1201.66	1201.66	1201.66	1201.66	1201.66	1201.66	1201.66	1201.66

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年					
一、收入/成本/ 税金											
营业收入	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32					
营业成本	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52					
税金及附加	186.27	186.27	186.27	186.27	186.27	186.27					
息税折旧及摊 销前利润	3383.53	3383.53	3383.53	3383.53	3383.53	3383.53					
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	887.42	887.42	887.42	887.42	887.42	887.42					
息税前利润	2496.11	2496.11	2496.11	2496.11	2496.11	2496.11					
三、财务费用											
利息支出	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	855					
总财务费用	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	855					
税前利润	1602.21	1602.21	1602.21	1602.21	1602.21	1641.11					
四、所得税											
所得税费用	400.55	400.55	400.55	400.55	400.55	410.28					
五、净利润	1201.66	1201.66	1201.66	1201.66	1201.66	1230.83					

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1 2021 年	2 2022 年	3 2023 年	4 2024 年	5 2025 年	6 2026 年	7 2027 年	8 2028 年	9 2029 年	10 2030 年	11 2031 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	70,036.02			2,980.26	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32
经营活动支出	2,923.72			124.36	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52
支付的各项税费	11,166.64			594.15	586.82	586.82	586.82	586.82	586.82	586.82	586.82	586.82
经营活动产生的现金净额	55,945.66			2261.75	2982.98	2982.98	2982.98	2982.98	2982.98	2982.98	2982.98	2982.98
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出	30,000.00	6000	24000									
流动资金支出	0											
投资活动产生的现金净额	-30,000.0	-6000	-24000									
三、融资活动产生的现金												
资本金 1	10,000.00	5000	5000									
资本金 2（专项债券）	20,000.00	1000	19000									
银行借款												
偿还债券本金	20,000.00											
偿还银行借款本金												
支付债券利息	16,090.20			38.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	13,909.80	6,000	24,000	-38.9	-893.9	-893.9	-893.9	-893.9	-893.9	-893.9	-893.9	-893.9
四、期初现金	359,640.5				2222.85	4,311.93	6,401.01	8,490.09	10,579.1	12,668.2	14,757.3	16,846.4
期内现金变动	39,855.46	0	0	2222.85	2089.08	2089.08	2089.08	2089.08	2089.08	2089.08	2089.08	2089.08
五、期末现金	399,496.0			2222.85	4,311.93	6,401.01	8,490.09	10,579.1	12,668.2	14,757.3	16,846.4	18,935.4

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32	3725.32
经营活动支出	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52	155.52
支付的各项税费	586.82	586.82	586.82	586.82	586.82	586.82	586.82	586.82	586.82	596.55
经营活动产生的现金净额	2982.98	2982.98	2982.98	2982.98	2982.98	2982.98	2982.98	2982.98	2982.98	2973.25
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
流动资金支出										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
资本金 1										
资本金 2 (专项债券)										
银行借款										
偿还债券本金									1000	19000
偿还银行借款本金										
支付债券利息	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	893.9	855
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-893.9	-893.9	-893.9	-893.9	-893.9	-893.9	-893.9	-893.9	-893.9	-855.0
四、期初现金	18,935.49	21,024.57	23,113.65	25,202.73	27,291.81	29,380.89	31,469.97	33,559.05	35,648.	37,737.
期内现金变动	2089.08	2089.08	2089.08	2089.08	2089.08	2089.08	2089.08	2089.08	2089.08	2118.25
五、期末现金	21,024.57	23,113.65	25,202.73	27,291.81	29,380.89	31,469.97	33,559.05	35,648.13	37,737.	39,855.

（五）其他需要说明的事项

1. 2021 年度已发行 1,000.00 万元，本次发行 2,000.00 万元，2022 年度后续发行 17,000.00 万元；本项目所有收益均先用于偿还债券利息及本金。

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

本项目收入主要是租金收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金本项目所有收益均先用于偿还债券利息及本金。通过对管输费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 55,945.66 万元，融资本息合计为 37878 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.47 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表-泗水县智能制造产业园

（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	20000.00	17878	37878	55,945.66
银行借款				
融资合计	20000.00	17878	37878	
覆盖倍数				1.47

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）政策性风险

国家产业政策及地方政府的政策对各行各业具有较大影响。尤其是在我国经济进入第十三个五年计划发展阶段，国家经济高速发展，通货膨胀问题显现，国家财政、货币等调控政策频频出台，对部分行业投资和投机的强制性遏制等证明，政策性风险是投资开发项目最大的风险。

本项目的政策性风险主要是指因济宁市、泗水县经济条件发生改变或者政府政策作出调整，导致项目原定目标难以实现或者无法实现。

（2）资金筹措风险

项目的资金风险主要来自于各方面的影响使得工程方案变动造成的工程量增加、工期延长以及人工、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高。

（3）技术风险

技术方面的风险主要指项目采用先进技术和新技术应用上的可靠性和适应性等存在的不确定性可能给项目带来的风险。

（4）工程风险

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。

（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

概述项目主管部门、实施单位、申请专项债券资金规模及年限等情况

泗水县智能制造产业园项目，项目主管部门为泗水县经济开发区，实施单位为汇鑫山工（泗水）智能制造产业园有限公司，本次拟申请专项债券 1.1 亿元用于智能制造产业园项目建设，年限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）完善设施、合理布局，是促进泗水经济开发区建设需要
本项目的成功建设和运行对完善泗水智能制造产业园基础设施

和改善园区投资环境具有重要意义；能大大改善泗水县经济开发区的环境质量、投资声誉、完善基础设施、改善投资环境、加速经济发展、提高招商引资能力。

（2）是优化资源配置，调整产业结构，改善投资环境的需要

泗水智能制造产业园作为高新技术产业园区，是泗水县新旧动能转换的主战场，对济宁乃至全省产业转型升级，实现循环发展、绿色发展都将发挥积极作用。基础设施的建设的战略意义主要体现在对化工产业园经济发展的促进作用，通过改善投资环境，产生新的经济增长点，为园区的可持续发展提供新的产业支持，促进社会经济结构调整和经济增长方式的转变。

泗水智能制造产业园基础设施建设，还将大大改善以泗水智能制造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，最终促进园区乃至泗水县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泗水智能制造产业园赢得更多的发展机遇。

（3）项目建设是建设生态型高端特色智能制造产业园区的需要

目前，智能制造产业园区正处于完善基础设施、招引优质项目、实现起步发展的关键时期。智能制造产业园区将始终坚持以科学规划为先导，瞄准以高端智能设备为基础、以高新技术产业为主导的

特色产业定位，严格按照“五个一体化”的发展理念，全面整合产品项目、公用辅助、物流传输、环境保护和管理服务一体化水平，充分发挥龙头项目引领作用，逐步发展成为定位高端、工艺领先、资源集约、低碳环保、服务高效的生态型高端特色智能制造产业园区。

(4) 项目建设有利于促进泗水县和济宁市经济发展，引领经济腾飞

在现代化智能制造产业园区的建设中，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，才能有效地带动智能制造产业园区开发建设和经济发展，负担起智能制造产业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。随着智能制造产业园区基础设施建设的逐步落实完善，必将彰显出智能制造产业园区巨大的发展潜力。

2、项目实施的公益性

智能制造产业园区在更高层次、更广的领域的招商引资缺少不了完善的基础设施的支撑，需进一步完善园区基础设施。在发展理念上实现新的突破。将园区建设成为区域对外开放和经济发展为龙头的高标准的新型智能制造产业园区。为推动园区经济持续、快速、健康发展，智能制造产业园区不断加大基础设施建设力度，为经济

发展创造良好的环境。

本项目位于泗水智能制造产业园内，项目的建设可以满足园区自我发展需求，提高企业生产和生活质量，同时，本项目的建设，有利于推进泗水智能制造产业园的转型升级。

在此背景下，汇鑫山工（泗水）智能制造产业园有限公司提出建设“泗水智能制造产业园基础设施项目”，将会为泗水智能制造产业园的发展铺平道路，创造条件，加快泗水智能制造产业园建设进程，从而为经济发展提供广阔的空间和强劲的支撑。为了能更好地改善泗水智能制造产业园投资环境，改善生产、生活环境，提高经济发展水平，不断完善基础配套设施的建设就成为必然。

3、项目实施的收益性

本项目达产期运营后，年总收入为 3725.32 万元/年，收入来源厂房租赁收入。

4、项目投资合规性

（1）规划从合理划分和完善智能制造产业园内各功能区入手，进而确定各功能区与基本地块的用地性质及使用功能，统筹安排各项建设用地，形成规模性的建设，提高土地的级差效益。

（2）与城市总体规划以及相关规划良好衔接。

（3）对用地进行定性、定量分析，从经济效益、社会效益、环境效益有机结合的角度，确定合理的开发建设目标。

（4）综合考虑自然环境、人文因素、公众意愿和经济社会发展需要，做到理想与现实相结合，现实性与可操作性相结合。

(5) 贯彻以项目带动土地开发的原则，重视节省利用土地，开发一片，收益一片。充分合理利用每一寸用地，坚持开发一片，建成一片的原则，避免出现“鸡肋”性地块，使整个智能制造产业园的建设走上经济效益、环境效益、社会效益协调发展的良性循环的轨道。

(6) 把规划区建设成具有丰富空间层次、形象清新、功能多元的城市综合功能区。

(7) 智能制造产业园为了适应土地买方市场需求的不定量特性，就要求规划应保持一定的弹性，在道路组织和地块大小布置上保持弹性有利于开发建设。同时在不同区位预留部分备用地，应对今后建设需求。为更好的利用建设用地规划以“中观”层面对地块的用地性质进行界定，在满足功能分区的基础上保留弹性。

(8) 为了实现土地利用效益的最大化顺应城市发展的必然趋势，实行滚动开发，达到工业园区未来发展的理想蓝图。

5、项目成熟度

(1) 不同利益群体对项目的态度及参与程度：当地政府部门对项目给予了大力支持，在土地使用等方面提供了许多优惠措施。当地广大人民群众对项目都持欢迎态度。

(2) 各级组织对项目的态度及支持程度：在当地政府及各相关部门的支持下，所需交通、电力、通信、供水等方面都得到充分提供和足够保障。

(2) 地方文化状况对项目的适应程度：近几年，泗水县经济、教育发展很快，现有技术条件和居民文化素质状况基本能适应项目的

技术要求，从而能有效的保证实现项目的既定目标。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 30000 万元，项目资金来源为拟申请政府专项债券 20000 万元，剩余 10000 万元由建设单位自筹解决。

本项目资金由汇鑫山工（泗水）智能制造产业园有限公司负责使用和管理，财政设立专户，实行“三专一单列”管理。在项目建成并通过验收后，由县审计局组织审计。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目达产期运营后，年总收入为 3725.32 万元/年，收入来源为厂房租赁收入。

项目收入符合目前泗水的市场实际，项目建设完成后能够实现预期收入。项目的经营成本主要包括水电费、修理费、人工工资及其他费用，预测时考虑到了目前市场实际，并且按照市场规律予以处理。扣除运营成本、折旧、摊销及利息后项目收益合理，满足项目运营及还款需求。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 30000 万元，项目资本金 10000 万元，债券融资 20000 万元。资本金占比为 33.33%，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

通过对财务能力盈利指标进行分析，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，因此项目从财务上讲是可行的。

10、绩效目标合理性

（1）收益分析

该项目投入运营后，计算期达产年营业收入为 3725.32 万元，年

总成本费用为 155.52 万元，年利润总额 1578.52 万元。

12.3.2 盈利能力分析

该项目投产后，第四年营业收入为 3725.32 万元，利润总额 1578.52 万元，上交所得税 251.47 万元，企业净利润 754.41 万元。

(2) 经济效益分析

1) 总投资收益率=项目正常年份的年息税前利润/总投资 $\times 100\%$

=7.08%

2) 投资利润率=利润总额/总投资 $\times 100\%$

=5.26%

3) 财务内部收益率：所得税前 9.27%

所得税后 8.19%

4) 财务净现值 (I=3%)：所得税前 8371.68 万元

所得税后 2898.33 万元

5) 投资回收期：所得税前 9.26 年

所得税后 12.31 年

由以上数据可看出：财务内部收益率、总投资收益率各项增量评价指标均优于行业基准值，表明该项目具有较强的财务盈利能力。

(3) 不确定分析

该项目经济评价所采用的数据，大部分来自估算和测算，存在一定的不确定性。为了分析预测项目主要因素发生变化时对经济评价指标的影响，并确定其影响程度，需进行敏感性分析。

1) 敏感分析

根据国内同行业的普遍规律，该项目的主要敏感因素是建设投资，运行成本和售价情况。

2) 分析方法

项目采用单因素的分析方法，分别考察以上因素提高 10%和降低 10%时财务内部收益率的影响程度。

3) 分析结果

该项目作了所得税前、后投资的敏感性分析，其结果详见敏感性分析表。

4) 分析结论

从敏感性分析表可以看出，各因素的变化都不同程度的影响内部收益率、财务净现值和投资回收期，对投资比较敏感，并且内部收益率跟销售收入成正比例，而跟建设投资、经营成本成反比例。

(4) 盈亏平衡分析

盈亏平衡点的计算，达产年（第四年）运营收入为 3725.32 万元，年可变成本为 666.89 万元，固定成本为 1215.04 万元，税金及附加为 186.271 万元。

盈亏平衡率=年固定成本/（年营业收入-年可变成本-年营业税金及附加-增值税）=31.13%

盈亏平衡点=3725.32×31.13%=1466.27 万元

根据以上计算可得出，该项目只要达到 31.13%的运营能力，即年营业收入达到 1466.27 万元，即可保本经营。

(5) 偿债分析

本工程的总投资共 30000.00 万元，其中申请专项债券 20000.00 万元，项目偿还期 20 年，年利率 4.5%。偿还期内债务累计还本付息金额 37878 万元，其中还本 20000.00 万元，还息 17878 万元，付息方式为每年付息，还本采用到期一次性还本还款方式。

(6) 财务评价结论

从项目的盈利能力分析来看，该项目的财务内部收益率均高于行

业基准收益率，财务净现值均大于零，项目盈利能力显著。

从项目的财务生存能力来看，该项目各年的资金流入均大于资金流出，项目具有极强的财务生存能力。

从项目的抗风险能力来看，该项目生产利用率达到设计运营能力的 31.13%时，项目就可达到盈亏平衡，项目的风险临界点均较强，因此，该项目的抗风险能力较强。

从以上分析可以看出，该项目在经济上是可行的。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

（1）项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险内容：该工程的决策是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；是否经过严谨科学的可行性研究论证，是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

风险评价：项目工程合法合理，手续完备，程序完备，合法性、合理性风险很小。

（二）工程可能造成环境破坏的风险

风险内容：本项目施工建设过程中施工场地、管线铺设地段的清理、土石方的挖掘、物料堆存、运输等环节会产生粉尘、噪声以及废水和固体废物等污染物，将对周围环境产生一定程度的影响。

风险评价：项目造成环境破坏的风险较小。

应对措施：项目施工期产生的污染因素对环境的影响是暂时的，并且可以采取适当的措施加以控制，减轻污染。经相应治理后各项排放指标均能满足有关的环保要求。

（三）对所在地造成的交通影响风险

风险内容：本工程施工期间会对当地交通组织产生一定影响。

风险评价：项目对当地交通组织造成的影响很小。

应对措施：考虑到项目施工运营对交通的影响，本工程制定了如下方案：施工单位加强工程车辆驾驶人员交通安全教育，施工车辆按指定线路行驶，在穿越人口密集区域要减速慢行；经过学校、市场、交通要道等人口密集区域施工单位应指派专人负责现场交通安全管理；严禁超载、超限车辆上路，对大吨位车辆进出狭小的道路，要积极采取防范和完善措施，在工程车辆经过的道路应设置符合交通技术规范的标志牌。

（四）其他未预见风险

针对其他不可预见性的问题，建设单位在日常工作中，除与当地居民多沟通交流外，还应注重与当地党委、政府沟通交流和互通情况，及时分析和预测可能出现的不确定问题，采取预防或防范措施，注重及时发现和观察细微矛盾的出现，及时制定应对和采取相应措施加以解决，预防矛盾的积累和集中暴发。本项目未预见风险较小。

预防和解决社会稳定风险问题，建设单位所依靠的主要是当地政府，因此建设单位应与政府有关部门、当地居民及时交流信息，将有可能影响社会稳定和事关群众利益的问题尽可能圆满解决，前期各项工作积极稳妥地推进，尤其是认真做好居民的拆迁补偿和解决好工程建设与居民切身的利益问题，同时在地方政府的领导下，根据有关规定和要求，组建专门机构，并配备相应人员，处理相关事务，切实做

好维护社会稳定，使工程建设真正起到改善人民居住环境，带动地方经济的作用。

（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 55,945.66 万元，融资本息合计为 37878 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.47 倍，符合专项债发行要求。本项目是在泗水智能制造产业园区成功开发基础上提出的，它的重要依据是泗水县城市总体规划及泗水经济开发区总体规划，本项目的建设符合泗水县及泗水经济开发区发展规划及土地规划要求，项目的建成将带动泗水县及泗水经济开发区发展，加快泗水智能制造产业园招商引资的步伐，对促进泗水县及泗水经济开发区的经济发展有着深远的意义。项目建设条件基本具备，县政府对此项目建设非常重视，不仅选派了比较得力的筹建班子，而且在资金上也给予了大力支持，本项目具有良好的环境效益和生态效益。因此，项目建设是可行的。

建设项目环境影响登记表

填报日期：2021-04-08

项目名称	泗水智能制造产业园基础设施项目		
建设地点	山东省济宁市泗水县圣和路东、南外环北	占地面积(m²)	94532
建设单位	汇鑫山工（泗水）智能制造产业园有限公司	法定代表人或者主要负责人	宋文科
联系人	宋文科	联系电话	18678710988
项目投资(万元)	30000	环保投资(万元)	180
拟投入生产运营日期	2023-12-31		
建设性质	新建		
备案依据	该项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》中应当填报环境影响登记表的建设项目，属于第106 生活垃圾(含餐厨废弃物)集中处置(生活垃圾发电除外)项中其他处置方式日处置能力10吨以下1吨及以上的。		
建设内容及规模	本项目建设地点位于泗水县经济开发区圣和路东、南外环北。项目总占地面积约165亩，总建筑面积约94532.00平方米。项目分一、二期进行实施，其中一期占地面积约104亩，主要建设单层生产车间38400平方米；二期占地约61亩，主要建设多层生产车间26336平方米，定制化加速器厂房10818平方米，食堂、宿舍、活动中心及城市展厅与办公18978平方米，并同时配套建设园区内道路、绿化、给排水、供电、供气、供热等基础设施。		
主要环境影响	废水 生活污水	采取的环保措施及排放去向	生活污水 有环保措施： 生活污水采取预处理措施后通过污水管道排放至市政管网
	固废		环保措施： 生活垃圾由环卫部门定期清运
	噪声		有环保措施： 四周设置围挡，施工时控制机械噪音和车辆鸣笛
	生态影响		有环保措施： 加大绿化投入，增加人工植被
承诺： 汇鑫山工（泗水）智能制造产业园有限公司宋文科承诺所填写各项内容真实、准确、完整，建设项目符合《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的规定。如存在弄虚作假、隐瞒欺骗等情况及由此导致的一切后果由汇鑫山工（泗水）智能制造产业园有限公司宋文科承担全部责任。 法定代表人或主要负责人签字：			

第 1 页

备案回执

该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202137083100000121。

山东省建设项目备案证明



项目单位 基本情况	单位名称	汇鑫山工（泗水）智能制造产业园有限公司		
	法定代表人	宋文科	法人证照号码	91370831MA3TAK5Y8E
项目 基本 情况	项目代码	2104-370831-04-01-677339		
	项目名称	泗水智能制造产业园基础设施项目		
	建设地点	泗水县		
	建设规模和内容	本项目建设地点位于泗水县经济开发区圣和路东、南外环北，总占地面积约165亩，总建筑面积约94532.00平方米。项目分一、二期进行实施，其中一期占地面积约104亩，主要建设单层生产车间38400平方米；二期占地约61亩，主要建设多层生产车间26336平方米，定制化加速器厂房10818平方米，食堂、宿舍、活动中心及城市展厅与办公18978平方米，并配套建设园区内道路、绿化、给排水、供电、供气、供热等基础设施。		
	总投资	30000万元	建设起止年限	2021年至2023年
	项目负责人	孙磊	联系电话	18595222511

承诺：

汇鑫山工（泗水）智能制造产业园有限公司（单位）承诺所填写各项内容真实、准确、完整，建设项目符合相关产业政策规定。如存在弄虚作假情况及由此导致的一切后果由本单位承担全部责任。

法定代表人或项目负责人签字：_____

备案时间：2021-4-8

