

峰城区化工产业园基础设施建设项目
专项债券实施方案



山东丰源产业发展有限公司



2021年10月



峰城区化工产业园基础设施建设项目
专项债券实施方案

山东丰源产业发展有限公司



目录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目名称.....	1
(二) 项目单位.....	1
(三) 项目规划审批.....	1
(四) 项目规模与主要建设内容.....	1
(五) 项目建设期限.....	2
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	2
(一) 投资估算.....	2
(二) 资金筹措方案.....	3
三、项目预收益、成本及融资平衡情况.....	4
(一) 运营收入预测.....	4
(二) 运营成本预测.....	6
(三) 项目运营损益表.....	8
(四) 项目资金测算平衡表.....	9
(五) 其他需要说明的事项.....	18
(六) 小结.....	18
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	18
五、项目风险分析.....	19
(一) 与项目建设相关的风险.....	19

(二) 与项目收益相关的风险	22
六、事前项目绩效评估报告	22
(一) 项目概况	22
(二) 评估内容	23
(三) 评估结论	26

一、项目基本情况

(一) 项目名称

峰城区化工产业园基础设施建设项目

(二) 项目单位

项目立项主体单位为山东丰源产业发展有限公司。

山东丰源产业发展有限公司成立于 2020 年 02 月 13 日,注册地位于山东省枣庄市峰城榴园镇王庄村 516 号,法定代表人为孙超,注册资金 5000 万元,公司经营范围包括:园区、物业管理;标准厂房、停车场建设及管理;信息化服务;市政工程管理;水电、燃气、供暖管道铺设安装;污水处理;商业服务;汽车租赁(不含融资租赁);物流运输;固废处理,清洁能源技术推广及应用。(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)。

(三) 项目规划审批

本项目已于 2020 年 3 月 1 日取得了峰城区行政审批局出具的山东省建设项目备案证明(项目代码:2020-370404-50-02-007227)。

(四) 项目规模与主要建设内容

峰城区化工产业园地处峰城区峨山镇东南部,西距枣庄市峰城区城区 12 公里,东邻兰陵镇,南距底阁镇镇区 5 公里,西连吴林街道办事处,北接市中区税郭镇。

根据枣庄市峰城区化工产业园总体规划,产业园近期基础设施建设主要为园区主干道修建、配套供水设施建设、供热管线敷设、综合管廊建设、危化品停车场建设、园区污水工程建设及污水管线

敷设工程。

(五) 项目建设期限

本项目建设期 24 个月,预计工期为 2020 年 6 月至 2022 年 5 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

- (1) 《建设项目经济评价方法与参数第三版》;
- (2) 《市政工程投资估算指标》(2007 年建设部颁);
- (3) 《产业结构调整指导目录(2019 年本)》;
- (4) 《国务院关于山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案的批复》(国函〔2018〕1 号);
- (5) 《国家发展改革委关于印发山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案的通知》(发改地区〔2018〕67 号);
- (6) 《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》;
- (7) 《山东省人民政府办公厅关于进一步做好重大项目谋划实施工作的通知》(鲁政办发明电〔2020〕6 号);
- (8) 《山东省建材工业“十四五”发展规划》;
- (9) 《枣庄市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》;
- (10) 《枣庄市总体规划》说明书、文本及图纸;

- (11) 《枣庄市峄城区化工产业园总体规划》；
- (12) 《市政公用工程设计文件编制深度规定》（建质[2013]57号）；
- (13) 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建[2016]504号）；
- (14) 《市政工程设计概算编制办法》；
- (15) 山东省建筑工程价目表(2019)；
- (16) 山东省安装工程价目表(2019)；
- (17) 山东省市政工程价目表(2019)；
- (18) 山东省园林绿化工程价目表(2019)；
- (19) 相关的配套的费用定额及工程消耗量定额；
- (20) 类似行业设备报价；
- (21) 当地同类工程造价数据。

2.估算总额

本项目估算总投资 71868.26 万元。其中：工程费用为 58149.56 万元，占总投资的 80.91%；工程建设其他费用 10296.40 万元，占总投资的 14.33%；预备费 3422.30 万元，占总投资的 4.76%。项目建设所需资本金 41868.26 万元，占总投资的 58.26%，计划通过发行债券募集 30000.00 万元，占总投资的 41.74%。

(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	71868.26	100%	
一、资本金	41868.26	58.26%	
自有资金	41868.26		
二、债务资金	30000.00	41.74%	
专项债券	30000.00		

三、项目预收益、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入管廊费用、停车场收费等。

1.收入预测

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	管廊费用（万元/年）	停车场费用（万元/年）	年收入合计（万元/年）
3	6500.00	60.00	6560.00
4	6500.00	60.00	6560.00
5	6500.00	60.00	6560.00
6	6500.00	60.00	6560.00
7	6500.00	60.00	6560.00
8	6500.00	60.00	6560.00
9	6500.00	60.00	6560.00
10	6500.00	60.00	6560.00

11	6500.00	60.00	6560.00
12	6500.00	60.00	6560.00
13	6500.00	60.00	6560.00
14	6500.00	60.00	6560.00
15	6500.00	60.00	6560.00
16	6500.00	60.00	6560.00
合计	91000.00	840.00	91840.00

收入预测方法说明：

考虑目前地下综合管廊收费机制尚不成熟的实际情况，建议由管廊平台公司负责向入廊用户收取入廊费和运维费，具体管线的入廊费和运维费标准参照其他地市价格主管部门审定的标准执行。测算入廊费的计算公式为：

测算入廊费=每公里测算入廊费×所有入廊管线的设计铺设公里数

其中，每公里测算入廊费即入廊管线的每公里直埋成本。

管廊收入费用一览表

项目名称	每公里指标 (万元)	数量 (km)	入廊费 (万元)
通讯	0.068	4500	305.00
电力	0.110	4500	495.00
给水	0.350	4500	1575.00
污水	0.650	4500	2925.00
备用部分	0.300	4000	1200.00
合计			6500.00

综合管廊长度 4500 米，综合年收入约 6500.00 万元。

危化品停车场日均车流量 60 辆，按照平均每天每辆停车费 10 元计算，年停车费 21.9 万元。另有洗车服务，洗车费按均价 100 元/辆计算，预估日均洗车量 10 辆，洗车收入为 36.5 万元/年。合计年收入按照 60 万元计算。

管廊综合收入与危化品停车场收入年合计收入 6560.00 万元。

(二) 运营成本预测

本项目成本费用包括燃料动力费、工资及福利费用、折旧及摊销费、日常维护费用、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营成本估算表（单位：万元）

年度	燃料动力费	修理费用	工资及福利	其他费用	合计
2023 年	192.95	718.68	400	300	1611.63
2024 年	192.95	718.68	400	300	1611.63
2025 年	192.95	718.68	400	300	1611.63
2026 年	192.95	718.68	400	300	1611.63
2027 年	192.95	718.68	400	300	1611.63
2028 年	192.95	718.68	400	300	1611.63
2029 年	192.95	718.68	400	300	1611.63
2030 年	192.95	718.68	400	300	1611.63
2031 年	192.95	718.68	400	300	1611.63
2032 年	192.95	718.68	400	300	1611.63
2033 年	192.95	718.68	400	300	1611.63
2034 年	192.95	718.68	400	300	1611.63

2035 年	192.95	718.68	400	300	1611.63
2036 年	192.95	718.68	400	300	1611.63
合计	2701.3	10061.52	5600	4200	22562.82

成本预测方法说明:

1.能源动力费:项目年消耗电力 183.21 万度,消耗新鲜水 179037 吨, 外购电按 7600 元/万度, 新鲜水 3 元/吨;

2.固定资产折旧采用平均年限法, 建筑物折旧期按 30 年计, 残值率均取 5%; 无形资产(土地费用)按 50 年摊销, 递延资产(除土地外的工程建设其他费用)按 20 年摊销;

3.工资及福利:本项目劳动定员 80 人, 人均工资及福利费按 400 万元计算。

4.修理费按项目建设的投资的 1%计算;

5.其他费用: 其他费用是在制造费用、管理费用和财务费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、利息支出以后的费用, 约 300 万元。

6.相关税费

本项目营业收入主要为租赁及物业服务收入, 依据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)规定, 本项目增值税税率为 6%;

按照现行税收法规, 本项目位于乡镇, 城建税、教育费附加、地方教育费附加分别为应交增值税的 5%、3%、2%计算;

依据《关于免征地方水利建设基金有关事项的通知》(鲁财税

〔2021〕6号）规定，免征水利基金；

所得税税率取 25%；

表 4：项目税费表

税目	税率	备注
增值税	6%	租赁及其他生活服务业
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	--	免征
企业所得税	25%	

6.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 30,000.00 万元，期限 20 年（含建设期），债券票面利率以 4%，每年付息一次，到期分两次偿还本金。

本项目专项债券还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1		15000		15000	600	600
2	15000	15000		30000	1200	1200
3	30000			30000	1200	1200
4	30000			30000	1200	1200
5	30000			30000	1200	1200
6	30000			30000	1200	1200
7	30000			30000	1200	1200
8	30000			30000	1200	1200
9	30000			30000	1200	1200
10	30000			30000	1200	1200
11	30000			30000	1200	1200
12	30000			30000	1200	1200

13	30000			30000	1200	1200
14	30000			30000	1200	1200
15	30000			30000	1200	1200
16	30000			30000	1200	1200
17	30000			30000	1200	1200
18	30000			30000	1200	1200
19	30000		15000	15000	600	15600
20	30000		15000		600	15600
合计					22200	52200

(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 (1) : 项目运营损益表 (单位: 万元)

第 年 项目	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
一、收入/成本/税金										
营业收入	6560	6560	6560	6560	6560	6560	6560	6560	6560	6560
运营成本	1611.63	1611.63	1611.63	1611.63	1611.63	1611.63	1611.63	1611.63	1611.63	1611.63
税金及附加	1190.64	1190.64	1190.64	1190.64	1190.64	1190.64	1190.64	1190.64	1190.64	1190.64
息税折旧及摊销前利润	3757.73	3757.73	3757.73	3757.73	3757.73	3757.73	3757.73	3757.73	3757.73	3757.73
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	3208.72	3208.72	3208.72	3208.72	3208.72	3208.72	3208.72	3208.72	3208.72	3208.72
息税前利润	549.01	549.01	549.01	549.01	549.01	549.01	549.01	549.01	549.01	549.01
三、财务费用	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
利息支出	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00

总财务费用	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
税前利润	549.01	549.01	549.01	549.01	549.01	549.01	549.01	549.01	549.01	549.01
四、所得税	137.25	137.25	137.25	137.25	137.25	137.25	137.25	137.25	137.25	137.25
所得税费用	137.25	137.25	137.25	137.25	137.25	137.25	137.25	137.25	137.25	137.25
五、净利润	411.76	411.76	411.76	411.76	411.76	411.76	411.76	411.76	411.76	411.76

表 6 (2) : 项目运营损益表 (单位: 万元)

项目	年度	13	14	15	16	17	18	19	20
一、收入/成本/税金									
营业收入		6560	6560	6560	6560	6560	6560	6560	6560
营业成本		1611.63	1611.63	1611.63	1611.63	1612.63	1612.63	1612.63	1612.63
税金及附加		1190.64	1190.64	1190.64	1190.64	1190.45	1190.45	1190.45	1190.45

息税折旧及摊销前利润	3757.73	3757.73	3757.73	3757.73	3756.92	3756.92	3756.92	28164.89
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	3208.72	3208.72	3208.72	3208.72	3208.72	3208.72	3208.72	3208.72
息税前利润	549.01	549.01	549.01	549.01	549.01	549.01	549.01	549.01
三、财务费用	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
利息支出	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
总财务费用	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
税前利润	549.01	549.01	549.01	549.01	549.01	549.01	549.01	549.01
四、所得税	137.25	137.25	137.25	137.25	137.25	137.25	137.25	137.25
所得税费用	137.25	137.25	137.25	137.25	137.25	137.25	137.25	137.25
五、净利润	411.76	411.76	411.76	411.76	411.76	411.76	411.76	411.76

表 7 (1) : 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年份		建设期		运营期							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
项目	合计	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											
经营活动收入	118,080.00	0.00	0	6560.00	6560.00	6560.00	6560.00	6560.00	6560.00	6560.00	6560.00
经营活动支出	29,013.39			1611.63	1611.63	1611.63	1611.63	1611.63	1611.63	1611.63	1611.63
支付的各项税费	21,430.74			1190.64	1190.64	1190.64	1190.64	1190.64	1190.64	1190.64	1190.64
经营活动产生的现 金净额	67,635.87			3757.73	3757.73	3757.73	3757.73	3757.73	3757.73	3757.73	3757.73
二、投资活动产生 的现金	0.00										
建设成本支出	71,868.00	35,934.00	35,934.00								

流动资金支出	-71,868.00										
投资活动产生的现金净额	0.00										
三、融资活动产生的现金	0.00										
资本金 ¹	41,868.26	20,934.13	20,934.13								
专项债	30,000.00	15,000.00	15,000.00								
偿还债券本金	0.00										
支付债券利息	22,200.00	600.00	1,200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
融资活动产生的现金净额	-64,068.26	-21,534.13	-22,134.13	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00
四、期初现金	26,856.13	-35,934.00	-35,934.00	3920.48	3920.48	3920.48	3920.48	3920.48	3920.48	3920.48	3920.48
期内现金变动	57,568.41		-71868.00	-32013.52	7840.95	7840.95	7840.95	7840.95	7840.95	7840.95	7840.95

五、期末现金	15,807.47		-35934.00	-32013.52	-28093.0 5	-24172.5 7	-20252.0 9	-16331.6 1	-12411.1 4	-8490.66	-4570.18
--------	-----------	--	-----------	-----------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	----------	----------

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度 项目	运营期									
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	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	6560.00	6560.00	6560.00	6560.00	6560.00	6560.00	6560.00	6560.00	6560.00	6560.00
经营活动支出	1611.63	1611.63	1611.63	1611.63	1611.63	1611.63	1612.63	1612.63	1612.63	1612.63
支付的各项税 费	1190.64	1190.64	1190.64	1190.64	1190.64	1190.64	1190.45	1190.45	1190.45	1190.45
经营活动产生的现	3757.73	3757.73	3757.73	3757.73	3757.73	3757.73	3756.92	3756.92	3756.92	3756.92

金净额										
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										
专项债										
偿还债券本金										
支付债券利息	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	600.00	600.00

融资活动产生的现金净额	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-600.00	-600.00
四、期初现金	3920.48	3920.48	3920.48	3920.48	3920.48	3920.48	3919.87	3919.87	3919.87	32077.84
期内现金变动	7840.95	7840.95	7840.95	7840.95	7840.95	7840.95	7840.34	7839.73	7839.73	35997.71
五、期末现金	-649.71	3270.77	7191.25	11111.73	15032.20	18952.68	22872.55	26792.42	30712.28	62790.13

（五）其他需要说明的事项

1.假设本次专项债券于 2021 年发行成功，期限 20 年（含建设期 2 年、运营期 18 年），运营期每年付息一次，到期分两次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，债券偿还时间为 18 年（不包括建设期 2 年）。

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

本项目收入主要是管廊费用、停车场收费，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对营业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 67635.87 万元，债券本息合计为 47760 万元，项目收益覆盖项目债券本息总额倍数达到 1.41 倍。

表 8: 现金流覆盖倍数表-峰城区化工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	30000	17760	47760	67635.87
覆盖倍数	1.41			

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.工程风险

本项目以基础设施建设为主，工程施工场以露天野外为主，工程风险主要为：气候、水利条件异常，导致施工不能按计划进行；工程地质条件发生重大变化，导致工期延长、工程量及投资增加。

2.成本控制风险

项目建设受建材价格变化、劳动力成本增加、工期迟延、通货膨胀、汇率波动、利率变化等方面的影响而增加投资风险。

3.建设周期适宜性风险

工程能否在规定的工期内按时或提前完工，不仅关系到投资者是否能早日收回投资并盈利，也关系到政府的基础设施是否能早日发挥社会和经济效益。建设单位往往受各种主客观原因的制约，如期完工总有一定难度。由于受自然因素的影响，建设单位的经营管理水平、技术力量、设施设备保障、施工科学性等的制约，以及政府行政环境的宽松度等影响，存在项目建设工期适宜性风险。

4.质量控制风险

项目建设质量是投资成败的关键，在建设阶段实行的是项目总承包的方式承建，建设单位将工程发包给施工单位，如果对施工单位的承接能力、技术力量、施工水平、设施设备、管理手段等把关不严，或者对分包与总包之间的施工、管理、原材料配套等方面衔接不好，都容易出现建设质量问题。

5.技术障碍风险

本项目为基础设施建设工程，由于受投资成本、人才技能水平、技术成熟度等方面的制约，项目建设中难免存在各种技术障碍。如果由于工程设计不合理、采用技术措施不当或者项目建设中的某些重大技术障碍不能在建设期内得到解决等，都会影响项目投资的成败或投资效益。

6.资金风险

本项目需投入的资金量大，单靠投资者自有资金来保障项目建设可能性非常小。因而，投资者的自有资本都是项目投资中的少部分，大部分是通过项目投资者再融资来推进整个项目建设。项目建设单位的融资能力就成为项目是否能如期建成的关键，如果建设单位对自身的融资能力估计不足，可能会产生资金链断裂的风险。

7.管理风险

建设单位在建设管理经验、专业知识、专业人才等方面存在不足，可能会影响项目的顺利实施。

8.风险应对措施

(1) 及早安排资金到位及使用计划，并与债务偿还计划相结合。

(2) 抓住当前当地经济发展的良好势态，加快本项目的建设进度，尽早改变当地的基础设施落后的面貌，提供配套设施完善、环境优美的生活、工作环境，形成促进工业经济发展的人气和条件。

(3) 通过坚持决策程序化、管理科学化、业务多元化的发展方针，依靠增强自身实力来降低政策变化带来的风险。规定重大项目在充分研究论证的基础上进行讨论，减少决策失误；项目实施过程制定切实可行的方案，并强化管理，严格控制支出和成本；逐步形成以市政基础设施建设和土地成片开发并重的格局，提高配套服务水平。

(4) 加强项目实施过程中的工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度支付，又降低财务费用。加强工程设计、概预算控制和决算审计等管理工作，降低工程投资。加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见投资降至最低，有效控制成本风险。

(5) 严格按照基本建设程序进行各阶段的工作，组织详尽的地质勘探工作，减少不明地质状况造成的损失和影响进度，并与有关部门签定好交通、临时供电、供水的协议。项目实施时，避开多雨的汛期，制定详细的实施计划，保证项目如期竣工。

(6) 多渠道、多形式地吸引人才，建立专业管理队伍，降低管理风险。充分发挥当地在人才、政策、设施等方面的优势，建立灵活的内部激励机制，提高项目公司管理和技术水平。在选择设计、施工及监理单位时，应严格按照招标程序，择优选用相关单位。从

项目公司和设计、施工、监理单位等多个层面来控制技术障碍风险和工程质量风险。

(二) 与项目收益相关的风险

1. 租赁规模达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对租赁规模较为敏感，如果区域招商引资发生较大变化，租赁需求减少，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运营。

3. 风险应对措施

建立较为科学的预测模型对园区发展进行预测；在项目运营期间，不断完善软硬件设施，制定一定的优惠政策，加强园区招商引资力度，完善园区配套服务功能，提升园区形象。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

本项目为峯城区化工产业园基础设施建设项目，项目主管部门为枣庄市峯城区工业和信息化局，实施单位为山东丰源产业发展有限公司，本次拟申请专项债券 3 亿元用于峯城区化工产业园基础设施建设项目建设，专项债使用年限为 20 年。

(二) 评估内容

1.项目实施的必要性

本项目是完善峰城区化工产业园园区配套设施的需要，是改善区域招商引资环境的需要，是促进峰城产业集群化发展的需要，是促进峰城区国民经济和社会发展的需要。

本项目建设完成后，将逐步成为峰城区化工产业园发展中心，成为加速工业发展的重要支撑，对外开放合作的重要载体，增加就业岗位的重要阵地，有利于峰城区化工产业朝着集约、健康、有序、高效的方向发展，展现峰城区政府及服务部门的服务能力，促进峰城区国民经济和社会健康发展，符合《峰城区经济开发区总体规划》及《榴园镇总体规划》，因此工程的兴建是必要的。

2.项目实施的公益性

本项目为峰城区化工产业园基础设施建设项目，项目的建成可为峰城区加速工业发展提供重要支撑，改善了峰城区经济社会发展基础条件，是不以盈利为目的社会公益性事业。

3.项目实施的收益性

本项目为峰城区化工产业园基础设施建设项目，项目的建成可为峰城区加速工业发展提供重要支撑，改善了峰城区经济社会发展基础条件，是不以盈利为目的社会公益性事业，在运营过程中通过收取基本的租赁费用及物业收入能够保障债券的本息偿还。

4.项目建设投资合规性

本项目为峰城区化工产业园基础设施建设项目，经查询，该项

目属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中的鼓励类“四十二、其他服务业-5、开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”。

目前本项目已取得山东省建设项目备案证明，并按照程序正在办理环评、节能、建设用地规划许可、建设工程规划许可等手续，项目建设合规。

5.项目成熟度

目前本项目已取得山东省建设项目备案证明，并按照程序正在办理环评、节能、建设用地规划许可、建设工程规划许可等手续，项目前期工作扎实推进，项目投资合规、符合项目建设程序，专项债券资金到位即可马上投入使用并尽快形成实物工作量，项目成熟度高。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目规划总投资 71868.26 万元，资金来源为建设单位自筹资金 41868.26 万元，申请专项债 30000.00 万元。

建设单位已按照建设进度计划将前期资金筹集到位，并结合项目建设进度实时确定资金到位情况，本项目资金来源明确，确保资金按时到位，制定的资金投入计划切实可行。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目为峰城区化工产业园基础设施建设项目，位于峰城区峨山镇东南部，项目营业收入为管廊费用、停车场收费等，租赁收费标准及物业收入标准均参照峰城区现有成熟区域计取，成本主要为燃料动力费、工资及福利费用、折旧及摊销费、日常维护费用、利

息支出等，项目收费、成本均有现有园区可供参考，收入、成本、收益预测合理。

8.债券资金需求合理性

本项目总投资为 71868.26 万元，债券需求额度 30,000.00 万元，占项目总投资的 62.81%。

根据《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知(国发[2019]26 号)》，项目最低资本金比例为 20%，本项目资本金比例 58.26%，申请债券资金比例 41.74%，符合国务院对资本金的规定，且专项债券专项用于产业园区基础设施项目，符合专项债券的支持方向，因此，本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

债券存续期内，本项目累计可实现收入 6560 万元，息前净现金流量 67635.87 万元，总债务还本付息为 47760 万元，经计算项目偿债覆盖率 1.41，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自求平衡，且项目单位不涉及隐债和拖欠农民工工资问题，因此，本项目具有较好的偿债能力。

本项目不属于 PPP 项目，项目单位不涉及地方政府隐性债务问题，项目收益来源切实合理，存在的偿债风险点主要为入驻企业偏低、运营成本偏高造成收益下降的风险。拟采取的应对措施为建立较为科学的预测模型对园区发展进行预测；在项目运营期间，不断完善软硬件设施，制定一定的优惠政策，加强园区招商引资力度，完善园区配套服务功能，提升园区形象。

10.绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本，经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标可细化、量化，绩效目标合理。

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

(三) 评估结论

债券存续期内，本项目累计可实现收入 6560 万元，息前净现金流量 67635.87 万元，总债务还本付息为 47760 万元，经计算项目偿债覆盖率 1.41，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。项目建成后能为峰城区加速工业发展提供重要支撑，改善了峰城区经济社会发展基础条件，能够快速形成峰城区化工产业集聚区，解决当地就业，推动经济发展。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得分为 91 分（详见表 9），依据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》，评价结果

为“优”，符合专项债券申报使用要求，项目予以支持。

表 9 事前绩效评估表

项目名称	峰城区化工产业园基础设施建设项目					
主管部门	枣庄市峰城区工业和信息化局		实施单位	山东丰源产业发展有限公司		
序号	一级指标	二级指标	三级指标	实际情况	分值	得分
1	项目实施的必要性（20分）	政策相关性	与我省行业发展规划、国家政策和规划相关性描述	符合《山东省建材工业“十四五”发展规划》、《峰城区经济开发区总体规划》及《榴园镇总体规划》，属于产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类。	5	5
		职能相关性	与主管部门职能、规划及当年重点工作相关性描述	枣庄市峰城区工业和信息化局负责统筹推进、督促指导、监督管理全区工业发展；规划在“十四五”期间建设峰城区化工产业园，提升峰城区化工产业整体水平	5	5
		需求相关性	与明显的经济、社会、生态效益和可持续影响	逐步成为峰城区化工产业发展中心，成为加速工业发展的重要支撑，对外开放合作的重要载体，增加就业岗位的重要阵地，有利于峰城区化工	5	5

			响相关性描述	产业朝着集约、健康、有序、高效的方向发展，展现峰城区政府及部门的服务能力，促进峰城区国民经济和社会健康发展。		
		财政投入相关性	是否属于财政资金专项债支持内容范围	属于市政和产业园区基础设施（产业园区基础设施建设老）范畴，是专项债支持范围。	5	5
2	项目实施的公益性（10分）	项目实施是否为社会公共利益服务（不以盈利为目的），是否用于公益性资本支出		项目的建成可为峰城区加速工业发展提供重要支撑，改善了峰城区经济社会发展基础条件，是不以盈利为目的社会公益性事业，专项债用于用于公益性资本支出。	10	10
3	项目实施的收益性（10分）	项目的实施是否有明确的收益渠道		通过收取基本的租赁费用及物业收入能够保障债券的本息偿还。	10	10

4	项目主体情况 (10 分)	属于哪类项目主体，如政府党政机关、事业单位、国有企业、合资企业。		国有企业。	10	10
5	项目建设和投资合规性 (10 分)	项目前期可研及可研批复相关描述		目前本项目已取得山东省建设项目备案证明，并按照程序正在办理环评、节能、建设用地规划许可、建设工程规划许可等手续，项目建设合规。	10	6
6	项目成熟度 (10 分)	项目已办理哪些手续？如项目建设用地、建设规划、环评等手续		目前本项目已取得山东省建设项目备案证明，并按照程序正在办理环评、节能、建设用地规划许可、建设工程规划许可等手续，项目前期工作扎实推进，项目投资合规、符合项目建设程序，专项债券资金到位即可马上投入使用并尽快形成实物工作量，项目成熟度高。	10	5

7	项目资金来源和到位可行性 (10分)	描述项目资金来源构成,包含资本金情况、银行融资情况、专项债情况和其他融资情况		项目规划总投资 71868.26 万元, 资金来源为建设单位自筹资金 41868.26 万元, 申请专项债 30,000.00 万元。 建设单位已按照建设进度计划将前期资金筹集到位, 并结合项目建设进度实时确定资金到位情况, 本项目资金来源明确, 确保资金按时到位, 制定的资金投入计划切实可行。	10	10
8	项目收入、成本收益预测合理性 (10分)	描述项目收入来源及成本依据, 如根据可研报告、根据某某文件规定、参考周边同类项目收益情况、根据签署的租赁协议		项目营业收入为管廊费用、停车场收费, 租赁收费标准及物业收入标准均参照峰城区现有成熟区域计取, 成本主要为燃料动力费、工资及福利费用、折旧及摊销费、日常维护费用、利息支出等, 项目收费、成本均有现有园区可供参考, 收入、成本、收益预测合理。	10	10

		等;				
9	项目偿债风险性（10分）	项目偿债风险点有哪些		项目不属于 PPP 项目，项目单位不涉及地方政府隐性债务问题，项目收益来源切实合理，存在的偿债风险点主要为入驻企业偏低、运营成本偏高造成收益下降的风险。	5	5
		针对偿债风险点相应的应对措施有哪些		建立较为科学的预测模型对园区发展进行预测；在项目运营期间，不断完善软硬件设施，制定一定的优惠政策，加强园区招商引资力度，完善园区配套服务功能，提升园区形象。	5	5
合计						91
说明	绩效评价结果量化为百分制综合评分，并按照综合评分进行分级。综合评分为 90 分（含）以上的为“优”，80 分（含）至 90 分的为“良”，60 分（含）至 80 分的为“中”，60 分以下的为“差”。					

