

德州新区职业教育产业园项目（一期）

专项债券项目实施方案



德州海川投资有限公司

一、项目基本情况

（一）项目名称

德州新区职业教育产业园项目（一期）

（二）项目单位

项目实施单位为德州海川投资有限公司,主管部门德州运河经济开发区建设管理部。

德州运河经济开发区建设管理部贯彻党中央关于住房和城乡建设工作的方针政策和决策部署,落实省委、市委和区党工委工作安排,负责城市规划发展和城市建设管理工作;负责城市发展规划的制定和指导实施;负责城建计划(市政设施的制定、实施及监督执行等工作;负责城市信息化发展规划的制度和指导实施;承担国土空间规划、用地计划土地供应及土地市场等工作的协调管理;负责棚户区改造计划项目申报,落实棚户区改造相关政策;负责合村并居社区(居住小区)项目建设推进工作;负责牵头制定全区合村并居规划;制定全区房屋征收规范性文件;负责建筑工程的消防、质量、安全监督管理;负责房地产开发项目售后服务机构备案、开发企业资质初审、项目手册办理和房地产开发过程的监管工作等。

德州海川投资有限公司是德州运河经济开发区(德州新旧动能转换示范区)国有独资融资投资公司。2020年9月6日注册设立,注册资本金10亿元。主要从事政府授权范围内的国有资产运营、园区建设运营、公共服务设施建设、产业基金管理运营、股权投资、融资服务咨询、应急转贷等。为德州新区开发建设提供强力支持和资金保证。

（三）项目规划审批

2020 年 10 月德州凯元工程咨询有限公司对该项目出具了《德州新区职业教育产业园项目可行性研究报告》；

2020 年 10 月 22 日德州市运河经济开发区发展服务部出具编号为（德运发改【2020】6 号）《关于德州海川投资有限公司德州新区职业教育产业园项目（一期）可行性研究报告的批复》，同意项目建设。

2021 年 8 月 10 日德州市教育和体育局出具《关于同意德州市科技职业学院建设德州小区的函》。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目拟在德州运河经济开发区内实施，规划建设 1 所职业技术学院和 1 所职业学校，其中职业技术学院生源以高中生为主，在校生规模为 15000 人；职业学校生源以初中生为主，规划在校生规模为 5000 人。

职业技术学院占地面积 1260 亩，建设教学实训用房、教室、专业教学实训用房及场所、系及教师教研办公用房、图书馆、室内体育用房、校级办公用房、大学生活动用房、学生宿舍、单身教师宿舍、食堂、后勤及附属用房等配套设施 450000 平方米。其中一期计划占地 800 亩，建筑面积 30 万 m²。

职业学校占地面积 240 亩，建设教学实训用房、普通教室、合班教室、基础课实验室、实训用房、教学辅助及管理用房、图书阅览室、心理咨询室、风雨操场、行政办公室、教研室、生活用房、

学生宿舍、食堂、单身教工宿舍、其他附属用等配套设施 100000 平方米。

（五）项目建设期限

项目建设期为 2021 年 6 月至 2024 年 6 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）国家发展改革委、住房和城乡建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

（2）山东省建筑工程消耗量定额

（3）山东省安装工程消耗量定额

（4）建设单位提供的有关基础资料

2. 估算总额

本项目总投资约 180,000.00 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	180,000.00	100%	
一、资本金	80,000.00	44.44%	
自有资金	80,000.00		
二、债务资金	100,000.00	55.56%	
专项债券	100,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目建设完成后，项目建设单位移交给入驻学校进行运营和管理，并收取第三方租金。本项目建设完成后，项目收入主要为租金收入及停车位收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	房屋租赁收入	停车位租赁收入	合计
2021 年			
2022 年			
2023 年			
2024 年	7,245.72	189.00	7,434.72
2025 年	20,702.07	540.00	21,242.07
2026 年	20,702.07	540.00	21,242.07
2027 年	20,702.07	540.00	21,242.07
2028 年	20,702.07	540.00	21,242.07
2029 年	20,702.07	540.00	21,242.07
2030 年	20,702.07	540.00	21,242.07
2031 年	20,702.07	540.00	21,242.07
2032 年	20,702.07	540.00	21,242.07
2033 年	20,702.07	540.00	21,242.07
2034 年	20,702.07	540.00	21,242.07
2035 年	20,702.07	540.00	21,242.07
2036 年	20,702.07	540.00	21,242.07

2037 年	20,702.07	540.00	21,242.07
2038 年	20,702.07	540.00	21,242.07
2039 年	20,702.07	540.00	21,242.07
2040 年	20,702.07	540.00	21,242.07
2041 年	20,702.07	540.00	21,242.07
2042 年	10,351.04	270.00	10,621.04
合计	369,531.95	9,639.00	379,170.95

收入预测方法说明：

（1）房屋租赁收入

本项目建筑物面积 550000 平方米，扣除公共服务用房约 2000 平方米，租赁面积 548000 平方米。

参考周边同类管理、办公用房租赁水平，租赁价格运营第一年按照空租率 30%，即按照 70%折算租赁价格，按照 1.15 元/平方米·天。经测算，正常运营期营业收入 23,002.30 万元。

（2）停车位租赁收入

项目设计停车位约 2000 个，全部对外出租，租金 3000 元/车位·年，第一年考虑 30%的空租率，按照 70%折算租赁收入，预计正常年租赁收入约 600 万元。

出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下浮 10.00%进行项目净现金流入测算。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括燃料和动力费、职工工资福利、修理费、其他费用及折旧费和摊销费。其中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	外购动力及 燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2021 年					
2022 年					
2023 年					
2024 年	13.31	64.68	574.26	193.27	845.51
2025 年	38.02	184.80	1,640.74	552.20	2,415.75
2026 年	38.02	184.80	1,640.74	552.20	2,415.75
2027 年	38.02	184.80	1,640.74	552.20	2,415.75
2028 年	38.02	184.80	1,640.74	552.20	2,415.75
2029 年	38.02	184.80	1,640.74	552.20	2,415.75
2030 年	38.02	194.04	1,640.74	552.20	2,424.99
2031 年	38.02	194.04	1,640.74	552.20	2,424.99
2032 年	38.02	194.04	1,640.74	552.20	2,424.99
2033 年	38.02	194.04	1,640.74	552.20	2,424.99
2034 年	38.02	194.04	1,640.74	552.20	2,424.99
2035 年	38.02	203.74	1,640.74	552.20	2,434.70
2036 年	38.02	203.74	1,640.74	552.20	2,434.70
2037 年	38.02	203.74	1,640.74	552.20	2,434.70
2038 年	38.02	203.74	1,640.74	552.20	2,434.70
2039 年	38.02	203.74	1,640.74	552.20	2,434.70
2040 年	38.02	213.93	1,640.74	552.20	2,444.88
2041 年	38.02	213.93	1,640.74	552.20	2,444.88
2042 年	19.01	106.96	820.37	276.10	1,222.44
合计	678.59	3,512.41	29,287.17	9,856.77	43,334.94

成本预测方法说明：

1. 燃料、动力消耗费

本项目只考虑园区管理运营的燃料、动力消耗。其中根据德发改价格[2020]501号《关于核定德城区、经济技术开发区、运河经济开发区管道天然气配气价格和调整居民用气销售价格的通知》规定，天然气配气价格按照3.69元/立方米，按照德州市关于水价、供暖、供电的有关规定，水价按照6.35元/m³、供暖价格22元/平方米、供电价格0.5469元/kWh，则正常年燃料、动力消耗费约34.56万元。

2. 工资及职工福利费

本项目配备职工 20 人，正常年职工年工资福利费 168.00 万元。
同时出于未来经济环境及物价方面的考虑，职工工资每五年增长 5%。

3. 折旧

本项目建筑物折旧期按 20 年，机器设备折旧期按 10 年，残值率均取 5%。每年折旧费为 9,096.11 万元。

4. 修理费

按固定资产净值的比例计取，年均修理费约 1,491.58 万元。

5. 其他费用

按照营业收入的 2.43% 并经调整计取，计 502.00 万元。

6. 折旧摊销费

本项目建筑物折旧期按 20 年，机器设备折旧期按 10 年，残值率均取 5%。每年折旧费为 9,096.11 万元；无形及其他资产（土地使用费）9000 万元，按照 50 年进行摊销，无残值，正常年摊销费 180.00 万元。

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	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	房屋建筑物租赁收入
	6%	污水处理费及其他服务类费用
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

7. 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 100,000.00 万元，前期已发行及本期调整债券按照实际期限和利率计算，剩余额度假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本次调整后项目已承担专项债券情况如下：

表 5、调整后项目专项债券

项目	已发行金额	已发行利率	发行日期	已发行期限
德州新区职业教育产业园项目（一期）	500.00	3.47%	2021-8-24	20 年
德州新区职业教育产业园项目（一期）	16,600.00	3.61%	2021-10-18	20 年
德州新区职业教育产业园项目（一期）	1,900.00	3.50%	2021-11-25	20 年
德州新区职业教育产业园项目（一期）	15,000.00	3.41%	2021-12-28	20 年
德州新区职业教育产业园项目（一期）	5,000.00	3.43%	2022-2-23	20 年
德州新区职业教育产业园项目（一期）	21,200.00	3.27%	2022-6-9	20 年
德州新区职业教育产业园项目（一期）	2,000.00	3.89%	2021-4-27	20 年
德州新区职业教育产业园项目（一期）	900.00	3.61%	2021-10-18	20 年
德州新区职业教育产业园项目（一期）	400.00	3.50%	2021-11-30	20 年
合计	63,500.00			

本项目还本付息预测如下：

表 6：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

项目	年初债券余额	本年债券发行额	本年债券本金偿还额	债券余额	本年应付利息	本年本息偿还总额
2021 年		34,000.00		37,300.00		
2022 年	37,300.00	66,000.00		100,000.00	2,210.05	2,210.05
2023 年	100,000.00			100,000.00	2,950.14	2,950.14
2024 年	100,000.00			100,000.00	3,716.64	3,716.64
2025 年	100,000.00			100,000.00	3,716.64	3,716.64

2026 年	100,000.00			100,000.00	3,716.64	3,716.64
2027 年	100,000.00			100,000.00	3,716.64	3,716.64
2028 年	100,000.00			100,000.00	3,716.64	3,716.64
2029 年	100,000.00			100,000.00	3,716.64	3,716.64
2030 年	100,000.00			100,000.00	3,716.64	3,716.64
2031 年	100,000.00			100,000.00	3,716.64	3,716.64
2032 年	100,000.00			100,000.00	3,716.64	3,716.64
2033 年	100,000.00			100,000.00	3,716.64	3,716.64
2034 年	100,000.00			100,000.00	3,716.64	3,716.64
2035 年	100,000.00			100,000.00	3,716.64	3,716.64
2036 年	100,000.00			100,000.00	3,716.64	3,716.64
2037 年	100,000.00			100,000.00	3,716.64	3,716.64
2038 年	100,000.00			100,000.00	3,716.64	3,716.64
2039 年	100,000.00			100,000.00	3,716.64	3,716.64
2040 年	100,000.00			100,000.00	3,716.64	3,716.64
2041 年	100,000.00		37,300.00	62,700.00	3,677.74	40,977.74
2042 年	62,700.00		62,700.00		2,311.99	65,011.99
合计		100,000.00	100,000.00		74,332.80	174,332.80

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入	-	-	-	6,820.85	19,488.14	19,488.14
增值税	-	-	-	557.61	1,593.16	1,593.16
税金及附加	-	-	-	864.61	2,470.31	2,470.31
营业成本		2,210.05	2,950.14	9,143.94	15,247.73	15,247.73
利润总额		-2,171.15	-2,950.14	-3,187.70	1,770.10	1,770.10
企业所得税	-	-	-	-	442.53	442.53
净利润		2,210.05	-2,950.14	-3,187.70	1,327.58	1,327.58

续表

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
营业收入	19,488.14	19,488.14	19,488.14	19,488.14	19,488.14	19,488.14
增值税	1,593.16	1,593.16	1,593.16	1,593.16	1,593.16	1,593.16
税金及附加	2,470.31	2,470.31	2,470.31	2,470.31	2,470.31	2,470.31
营业成本	15,247.73	15,247.73	15,247.73	15,256.97	15,256.97	15,256.97
利润总额	1,770.10	1,770.10	1,770.10	1,760.86	1,760.86	1,760.86
企业所得税	442.53	442.53	442.53	440.22	440.22	440.22
净利润	1,327.58	1,327.58	1,327.58	1,320.65	1,320.65	1,320.65

续表

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入	19,488.14	19,488.14	19,488.14	19,488.14	19,488.14
增值税	1,593.16	1,593.16	1,593.16	1,593.16	1,593.16
税金及附加	2,470.31	2,470.31	2,470.31	2,470.31	2,470.31
营业成本	15,256.97	13,290.75	13,300.45	13,300.45	13,300.45
利润总额	1,760.86	3,727.08	3,717.38	3,717.38	3,717.38
企业所得税	440.22	931.77	929.34	929.34	929.34
净利润	1,320.65	2,795.31	2,788.03	2,788.03	2,788.03

续表

年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
营业收入	19,488.14	19,488.14	19,488.14	19,488.14	9,744.07
增值税	1,593.16	1,593.16	1,593.16	1,593.16	796.58
税金及附加	2,470.31	2,470.31	2,470.31	2,470.31	1,235.15
营业成本	13,300.45	13,300.45	13,310.64	13,271.74	7,108.99
利润总额	3,717.38	3,717.38	3,707.19	3,746.09	1,399.93
企业所得税	929.34	929.34	926.80	936.52	349.98
净利润	2,788.03	2,788.03	2,780.39	2,809.57	1,049.94

（四）项目资金测算平衡表

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预算项目 2021 年至 2042 年现金流量情况如下表：

单位：万元

表 8：现金流量情况表

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	-	-	-	7,434.72	21,242.07
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	845.51	2,415.75
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	1,422.21	4,505.99
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	5,167.00	14,320.33
二、投资活动产生的现金流量					
1. 支付项目建设资金	53,932.87	61,932.88	51,950.25	6,000.00	
2. 支付的铺底资金				200.00	
3. 投资活动产生的现金流小计	-53,932.87	-61,932.88	-51,950.25	-6,200.00	-
三、筹资活动产生的现金流					
1. 项目资本金	20,000.00	20,000.00	40,000.00		
2. 债券及银行借款筹资款	34,000.00	66,000.00	-		-
3. 偿还债券及银行借款本金		-	-		-

4. 支付融资利息	-	2,210.05	2,950.14	3,716.64	3,716.64
5. 筹资活动产生的现金流合计	54,000.00	83,789.95	37,049.86	-3,716.64	-3,716.64
四、现金流总计					
1. 期初现金	-	67.13	21,924.20	7,023.81	2,274.17
2. 期内现金变动	67.13	21,857.07	-14,900.39	-4,749.64	10,603.69
3. 期末现金	67.13	21,924.20	7,023.81	2,274.17	12,877.85

续上表

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	21,242.07	21,242.07	21,242.07	21,242.07	21,242.07
2. 经营活动支付的现金流	2,415.75	2,415.75	2,415.75	2,415.75	2,424.99
3. 经营活动支付的各项税金	4,505.99	4,505.99	4,505.99	4,505.99	4,503.68
4. 经营活动产生的现金流小计	14,320.33	14,320.33	14,320.33	14,320.33	14,313.40
二、投资活动产生的现金流量					
1. 支付项目建设资金					
2. 支付的铺底资金					
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流					
1. 项目资本金					
2. 债券及银行借款筹资款					
3. 偿还债券及银行借款本金		-			
4. 支付融资利息	3,716.64	3,716.64	3,716.64	3,716.64	3,716.64
5. 筹资活动产生的现金流合计	-3,716.64	-3,716.64	-3,716.64	-3,716.64	-3,716.64
四、现金流总计					
1. 期初现金	12,877.85	23,481.54	34,085.22	44,688.91	55,292.59
2. 期内现金变动	10,603.69	10,603.69	10,603.69	10,603.69	10,596.76
3. 期末现金	23,481.54	34,085.22	44,688.91	55,292.59	65,889.35

续上表

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	21,242.07	21,242.07	21,242.07	21,242.07	21,242.07
2. 经营活动支付的现金流	2,424.99	2,424.99	2,424.99	2,424.99	2,434.70
3. 经营活动支付的各项税金	4,503.68	4,503.68	4,503.68	4,995.24	4,992.81
4. 经营活动产生的现金流小计	14,313.40	14,313.40	14,313.40	13,821.84	13,814.56
二、投资活动产生的现金流量					
1. 支付项目建设资金					
2. 支付的铺底资金					
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流					
1. 项目资本金					

2. 债券及银行借款筹资款					
3. 偿还债券及银行借款本金					
4. 支付融资利息	3,716.64	3,716.64	3,716.64	3,716.64	3,716.64
5. 筹资活动产生的现金流合计	-3,716.64	-3,716.64	-3,716.64	-3,716.64	-3,716.64
四、现金流总计					
1. 期初现金	65,889.35	76,486.10	87,082.86	97,679.62	107,784.82
2. 期内现金变动	10,596.76	10,596.76	10,596.76	10,105.20	10,097.92
3. 期末现金	76,486.10	87,082.86	97,679.62	107,784.82	117,882.74

续上表

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	21,242.07	21,242.07	21,242.07	21,242.07	21,242.07
2. 经营活动支付的现金流	2,434.70	2,434.70	2,434.70	2,434.70	2,444.88
3. 经营活动支付的各项税金	4,992.81	4,992.81	4,992.81	4,992.81	4,990.26
4. 经营活动产生的现金流小计	13,814.56	13,814.56	13,814.56	13,814.56	13,806.92
二、投资活动产生的现金流量					
1. 支付项目建设资金					
2. 支付的铺底资金					
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流					
1. 项目资本金					
2. 债券及银行借款筹资款					
3. 偿还债券及银行借款本金					
4. 支付融资利息	3,716.64	3,716.64	3,716.64	3,716.64	3,716.64
5. 筹资活动产生的现金流合计	-3,716.64	-3,716.64	-3,716.64	-3,716.64	-3,716.64
四、现金流总计					
1. 期初现金	117,882.74	127,980.66	138,078.59	148,176.51	158,274.43
2. 期内现金变动	10,097.92	10,097.92	10,097.92	10,097.92	10,090.28
3. 期末现金	127,980.66	138,078.59	148,176.51	158,274.43	168,364.72

续上表

年份	2041 年	2042 年	合计
一、经营活动产生的现金流			
1. 经营活动产生的现金流	21,242.07	10,621.04	379,170.95
2. 经营活动支付的现金流	2,444.88	1,222.44	43,334.94
3. 经营活动支付的各项税金	4,999.99	2,381.71	84,298.14
4. 经营活动产生的现金流小计	13,797.20	7,016.88	251,537.87
二、投资活动产生的现金流量			-
1. 支付项目建设资金			173,816.00
2. 支付的铺底资金			200.00
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-174,016.00

三、筹资活动产生的现金流			-
1. 项目资本金			80,000.00
2. 债券及银行借款筹资款			100,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金	37,300.00	62,700.00	100,000.00
4. 支付融资利息	3,677.74	2,311.99	74,332.80
5. 筹资活动产生的现金流合计	-40,977.74	-65,011.99	5,667.20
四、现金流总计			
1. 期初现金	168,364.72	141,184.18	-
2. 期内现金变动	-27,180.54	-57,995.11	83,189.07
3. 期末现金	141,184.18	83,189.07	83,189.07

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，剩余额度能按计划发行，期限 20 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

本项目收入主要是租金收入及停车位收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目租金收入及停车位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 251,537.87 万元，融资本息合计为 174,332.80 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.44 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表-德州市德州新区职业教育产业园
项目（金额单位：万元）

项目名称	拟发行额度（期限：20 年）	净现金流入 测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
德州市德州新区职业教育产业园项目	100,000.00	251,537.87	174,332.80	1.44

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. 自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目在营建过程和运行过程造成的影响，从而对投资者和运营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。因工程地质、水文地质和设计等因素发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖延所造成的损失，将影响本项目的建设。

2. 政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给产业的投资者与运营者带各种不同形式的经济损失。政府的政策对城市建设的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对本项目产生重大的影响。所以，应该密切关注国家政策的变化趋势，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、土地使用制度改革风险、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、

法律风险等。

3. 经济风险

经济风险主要指因经济状况变化而给项目带来的损失。包括：资金供应链断裂风险、市场供求风险、财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

4. 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城市建设的影响，从而给投资者带来损失的可能性。社会风险因素主要有城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

5. 内部决策和管理风险

内部决策和管理风险是指由于投资者策划失误、决策失误或经营管理不善导致预期的收入水平不能够实现，包括投资方式、地点、类型、风险选择、人、财、物组织管理风险等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 收入达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，营业收入的变化对财务内部收益率影响较大，如果租赁情况发生较大变化，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，特别是建筑物的养护及职工工资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及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

本项目已通过项目单位自评及项目主管单位组织的事前绩效评

估，申请债券资金支持必要可行，具体情况如下：

（一）项目概况

项目名称：德州新区职业教育产业园项目

项目实施单位：德州海川投资有限公司

申请专项债券资金规模及年限：本次拟将德州市运河区新区电网改造项目已发行专项债券 3,300.00 调入本项目，债券期限及利率按照原实际并承担前期利息。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

近年来，在国家大的教育方针政策指引下，德州市大力推进职业教育改革与发展，取得了良好的成绩，为社会培养了大批优秀技能型人才，促进了德州市经济社会的发展。为贯彻落实中共中央国务院大力发展职业教育的会议精神，进一步强化高技能人才培训工作，探索职业培训现代化道路，推动实现数量就业与素质就业的并举。为进一步优化职业教育资源配置，扩大办学规模和档次，提高教学质量，增强办学实力，做大做强职业教育，促进经济社会又好又快发展，德州海川投资有限公司提出建设德州新区职业教育产业园项目，为职业教育的发展创造良好的条件和广阔的空间。

2、项目实施的公益性

项目的实施：

（1）有利于促进教育事业的可持续发展

提高公民素质，是社会和谐发展的基础。通过该项目的建设，

为学生创造一个优美的学习环境，能够营造出更加优美的学习环境，让广大学生走向操场、走进大自然、走到阳光下，跑起来、跳起来、动起来，强身健体，磨炼意志，快快乐乐地成长；能引导学生养成健康的生活方式和良好的卫生习惯，将促进学生健康成长；能传播正确的家庭教育理念和科学方法；能建立健全家庭、学校、社会共管的体制机制，促进形成家庭、社会和学校共同推进素质教育的格局。

在大力发展教育事业的过程中，应始终坚持硬件与软件同时加强建设的发展观，切实把深化教育管理改革放在教育工作的重要位置，新建成的学校包括有生活区、教学区、活动区、运动区等，各功能分区明显，功能齐全，完全满足现代化学。

（2）缓解技能型人才短缺的矛盾，促进经济的发展

目前，德州市技术人员的比例都远达不到发达地区的比例，不能满足要求，已成为制约经济发展的因素之一。随着全国经济一体化进程的加快，对服务人员的技能要求也越来越高，对各类技能型人才的需求量必将越来越大，供需矛盾将越来越突出。

项目实施后，将进一步改善德州职业教育的办学条件，扩大办学规模，为经济和社会发展输送更多、更高素质的专业技能人才，促进经济社会的发展。

（3）在职业教育中起示范作用

德州海川投资有限公司通过本项目的实施，将使其基础办学条件更加完善，教育质量进一步提高，社会服务能力、区域辐射和示

范作用将会明显增强，学校影响力显著提升，从而更好地发挥对全省职业学校的引领和带动作用，为服务经济社会做出更大的贡献。

(4)为增加就业创造更好条件，有利于社会稳定本项目的建设，可使学校扩大办学规模，使更多的初、高中毕业生落榜后能继续学习，增加就业机会。同时，一部分企业的在职工、转岗职工、下岗职工为进一步增加理论知识、提高技能素质，也可进入学校接受培训。通过学习培训，使他们有一技之长，增加就业机会。

(5) 推动经济、社会、文化发展提档升级

①将极大拉动德州运河经济开发区（德州新旧动能转换示范区）的经济发展，直接带动科技服务业、商业、旅游业的发展，并使教育园周边区域的吸引力不断增强，吸引城市人口的聚集，从而促进新城区的发展，与地方经济的发展实现共赢。

②将进一步完善区域的社会服务职能。在保证教学、科研任务的基础上，发挥知识密集、人才密集的优势，充分利用图书资料、仪器设备、专业实验室等良好条件,有组织有目的地开展的旨在促进企业、行业、地区等经济、科技、社会发展的一系列活动。

③将有利于涵养城市文化。涵盖全教育学段的高层次高规格的教育园区，能带动整个城市文化、时尚氛围的形成。园区图书馆、体育馆、运动场等文体设施能丰富市民的业余生活，届时各院校举办的各种文化讲座、演出等，能为市民营造文化享受和熏陶的氛围，拥有了优秀大学，也就拥有了一座标志性建筑，不仅将是德州市的一颗明珠，而且将成为德州市骄傲的名片。

3、项目实施的收益性

本项目主要收入来源包括建筑物租赁收入、停车位收益等，同时能解决部分就业人口，具有良好的经济带动作用。

4、项目投资合规性

通过专业机构对项目建筑工程费、设备购置费及安装工程费、其他费用和预备费等进行估算，本项目总投资约 180,000.00 万元，包括工程费用 150,276.52 万元，工程建设其他费 18,473.38 万元，基本预备费 5,066.10 万元，贷款利息 5,984.00 万元，流动资金 200 万元。评估主要依据包括国家发展改革委、住房和城乡建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、山东省建筑工程消耗量定额、山东省安装工程消耗量定额及建设单位提供的有关基础资料等。相关费用主要测算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等合理，数据估算合理。2020 年 10 月 22 日德州市运河经济开发区发展服务部出具编号为（德运发改【2020】6 号）《关于德州海川投资有限公司德州新区职业教育产业园项目（一期）可行性研究报告的批复》，同意项目建设。

5、项目成熟度

2020 年 10 月德州凯元工程咨询有限公司对该项目出具了《德州新区职业教育产业园项目可行性研究报告》；

2020 年 10 月 22 日德州市运河经济开发区发展服务部出具编号为（德运发改【2020】6 号）《关于德州海川投资有限公司德州新区职业教育产业园项目（一期）可行性研究报告的批复》，同意项目建

设。

2021年8月10日德州市教育和体育局出具《关于同意德州市科技职业学院建设德州小区的函》。项目手续基本履行，项目建设条件基本具备。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资为180,000.00万元，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。项目拟申请政府专项债10.00亿元，占总投资的55.56%，主要用于项目主体工程和配套工程建设。项目其余80,000.00万元资金由德州海川投资有限公司自筹解决。资金筹措符合国家及山东省关于城市基础设施建设的相关政策，属于资金来源合理，符合政府和居民等各方意愿，实施无障碍。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目建设完成后，项目建设单位租赁给入驻学校进行运营和管理，并收取第三方租金。项目收入主要为租金收入及停车位收入。根据项目可研报告，同时参考周边同类项目收益情况，对本项目收入、成本、收益情况进行合理预测。预期产出及效果与投入资源及成本相匹配，成本测算依据充分，测算数据相对合理，符合行业、

市场规律，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 180,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 100,000.00 万元，约占项目总投资的 55.56%，其余由项目公司自筹解决，项目资本金比例为 44.44%，满足项目资本金不低于 20%的要求。

9、项目偿债计划可行性

项目债券发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目收益 251,136.88 万元（息税折旧摊销前利润），项目债券本息合计 178,562.20 万元，本息覆盖倍数为 1.41，用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

10、绩效目标合理性

项目绩效目标设置比较明确，绩效目标设置与部门长期规划目标、年度工作目标相一致，受益群体较为准确；绩效目标和指标设置与项目实施内容相关。与亟须解决的现实需求相匹配；绩效目标的设置基本实现了细化、量化，对不能定量的指标使用定性的指标进行界定，指标值设计也都比较合理。

经论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

（三）评估结论

德州市德州新区职业教育产业园项目收益 251,136.88 万元，项目债券本息合计 178,562.20 万元，本息覆盖倍数为 1.41，符合专项债发行要求；项目可以以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。项目符合国家产业政策及有关规划，符合国家职业教育的有关要求，有利于提升德州职业教育整体实力，将极大促进德州职业教育和技能人才发展，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。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。