

济宁市嘉祥县
化工园区基础设施建设项目
实施方案

项目单位：济宁园祥控股集团有限公司
主管部门：山东嘉祥经济开发区管理委员会
财政部门：嘉祥县财政局

2024年1月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

嘉祥化工园区基础设施建设工程项目。

(二) 立项单位

项目立项主体名称：济宁园祥控股集团有限公司。

(三) 项目规划审批

1.2019 年 12 月 5 日，嘉祥县行政审批服务局颁发《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第 370829201900002 号)，经审核，本建设项目符合国土空间用途管制要求。

2.2019 年 12 月 6 日山东省投资项目在线审批监督平台《项目登记单》(项目代码：2020-370829-78-02-037731)。

3.2019 年 12 月 6 日，嘉祥县自然资源和规划局出具的《关于嘉祥化工园基础设施建设项目用地审查意见》(嘉自资规函[2019]35 号)，需要建设用地部分符合嘉祥县土地利用总体规划。

4.2019 年 12 月 6 日，嘉祥县规划发展服务中心出具的《关于嘉祥化工园区基础设施建设项目的情况说明》，该项目符合我县规划。

5.2020 年 2 月 28 日，济宁园祥投资有限公司为本项目填报《建设项目环境影响登记表》，并完成备案(备案号：2020370829000000023)。

6.2020 年 5 月 11 日，嘉祥县行政审批服务局出具《关于嘉祥化工园区基础设施建设工程项目核准的批复》(嘉审

服投〔2020〕148号），同意本项目建设，并对项目拟建设地点、建设面积、建设内容、总投资等做出了批复。

7.2020年6月5日，嘉祥县不动产登记中心颁发《不动产权证书》（鲁（2020）嘉祥县不动产权第0002385号），共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：出让/自建房，用途：其他商服用地/商业服务。

8.2020年6月5日，嘉祥县不动产登记中心颁发《不动产权证书》（鲁（2020）嘉祥县不动产权第0002386号），共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：出让/自建房，用途：其他商服用地/商业服务。

9.2020年6月5日，嘉祥县不动产登记中心颁发《不动产权证书》（鲁（2020）嘉祥县不动产权第0002387号），共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：出让/自建房，用途：其他商服用地/商业服务。

10.2020年9月8日，嘉祥县行政审批服务局出具《关于嘉祥化工园区基础设施建设工程项目变更部分建设内容的意见》（嘉审服投〔2020〕201号），同意变更部分建设内容。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目建设地点位于嘉祥县经济开发区嘉祥化工产业

园内。项目占地面积 54.90 万平方米，建筑面积 33.00 万平方米，主要建设内容为路网工程、供水管网项目、孵化器二期项目、孵化器三期项目、公共科技服务中心附属楼项目、公共管廊项目、供热二期项目、污水处理二期项目、人工湿地二期项目、危化品停车场项目、智慧园区管理服务平台项目。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 3 月至 2025 年底全部竣工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》;
2. 《中华人民共和国城乡规划法》;
3. 《中华人民共和国建筑法》;
4. 《产业结构调整指导目录（2019 年本）》;
5. 《建设项目经济评价方法与参数》第三版;
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》;
8. 《山东省建设用地控制标准 2019》
9. 《济宁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. 《嘉祥县城市总体规划（2010-2030 年）》

11.山东省人民政府办公厅《关于进一步推进节约集约用地的意见》（鲁政办发〔2013〕36号）

12.《嘉祥化工园区基础设施建设工程项目项目可行性研究报告》。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，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

本项目估算总投资 193,790.00 万元，其中，项目单位自有资金 59,790.00 万元，已发行专项债券 35,400.00 万元，本次拟发行专项债券 9,000.00 万元，后续 2024 年上半年拟发行专项债券 89,600.00 万元。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

表 1：项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	193,790.00	100.00%	
一、资本金	59,790.00	30.85%	
（一）自有资金	59,790.00	30.85%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	134,000.00	69.15%	
（一）已发行专项债券	35,400.00	18.27%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（二）本期拟发行专项债券	9,000.00	4.64%	
（三）后续拟发行专项债券	89,600.00	46.24%	
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2：项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	607,207.74				10,364.00	10,757.00	17,107.00	17,107.00	17,107.00
经营活动支出	B									
支付的各项税费	C	91,105.32				1,498.54	1,022.49	1,545.99	1,545.99	1,545.99
经营活动现金净流量	D=A-B-C	516,102.42				8,865.46	9,734.51	15,561.01	15,561.01	15,561.01
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	193,790.00	20,400.00	5,850.00	7,250.00	5,400.00	154,890.00			
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=E-F	-193,790.00	-20,400.00	-5,850.00	-7,250.00	-5,400.00	-154,890.00			
三、融资活动产生的现金	—									
股本金（自有资金）	H	59,290.00	400.00	850.00	1,050.00	1,200.00	56,290.00			
专项债券	I	134,000.00	20,000.00	5,000.00	6,200.00	4,200.00	98,600.00			
银行借款	J									
偿还债券本金	K	134,000.00								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	155,791.47				1,174.69	3,461.02	5,679.52	5,679.52	5,679.52
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	96,001.47	20,400.00	5,850.00	7,250.00	4,225.31	151,428.98	-5,679.52	-5,679.52	-5,679.52
四、期初现金	P						7,590.77	13,964.26	23,845.75	33,727.24
期内现金变动	Q=D+G+O	226,310.95				7,690.77	6,273.49	9,881.49	9,881.49	9,881.49
五、期末现金	R=P+Q	226,310.95				7,690.77	13,964.26	23,845.75	33,727.24	43,608.73

(续1)表2: 项目资金平衡测算表(单位: 万元)

项目/年度	公式	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	17,594.30	17,613.95	17,931.45	17,931.45	17,931.45	18,443.12	18,463.75	18,797.13	18,797.13
经营活动支出	B									
支付的各项税费	C	1,688.01	1,693.74	1,786.27	1,786.27	1,786.27	1,515.39	1,941.40	2,038.57	2,038.57
经营活动现金净流量	D=A-B-C	15,906.29	15,920.21	16,145.18	16,145.18	16,145.18	16,927.73	16,522.35	16,758.56	16,758.56
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E									
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=E-F									
三、融资活动产生的现金	—									
资本金(自有资金)	H									
专项债券	I									
银行借款	J									
偿还债券本金	K									
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	5,679.52	5,679.52	5,679.52	5,679.52	5,679.52	5,679.52	5,679.52	5,679.52	5,679.52
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-5,679.52	-5,679.52	-5,679.52	-5,679.52	-5,679.52	-5,679.52	-5,679.52	-5,679.52	-5,679.52
四、期初现金	P	42,608.73	53,835.50	64,076.19	74,541.85	85,007.51	95,473.17	106,301.38	117,144.21	128,223.25
期内现金变动	Q=D+C+O	10,226.77	10,240.69	10,465.66	10,465.66	10,465.66	10,928.21	10,842.83	11,079.04	11,079.04
五、期末现金	R=P+Q	52,835.50	64,076.19	74,541.85	85,007.51	95,473.17	106,301.38	117,144.21	128,223.25	139,302.29

(续2)表2:项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	18,799.13	19,334.38	19,356.04	19,706.09	19,706.09	19,706.09	20,270.20	20,292.95	20,660.50
经营活动支出	B									
支付的各项税费	C	2,038.57	2,195.14	2,201.45	2,392.46	2,505.40	2,554.76	2,761.54	2,785.13	2,852.25
经营活动现金净流量	D=A-B-C	16,760.56	17,139.24	17,154.59	17,313.63	17,200.69	17,151.33	17,508.66	17,507.82	17,768.25
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E									
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=E-F									
三、融资活动产生的现金	—									
资本金(自有资金)	H									
专项债券	I									
银行借款	J									
偿还债券本金	K				20,000.00	5,000.00	6,200.00	4,200.00		
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	5,679.52	5,679.52	5,679.52	5,323.52	4,871.77	4,674.34	4,504.83	4,437.00	4,437.00
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-5,679.52	-5,679.52	-5,679.52	-25,323.52	-9,871.77	-10,874.34	8,704.83	-4,437.00	-4,437.00
四、期初现金	P	139,362.29	150,381.33	161,841.05	173,316.12	165,306.23	172,035.15	178,912.14	187,715.97	200,786.79
期内现金变动	Q=D+E+O	11,079.04	11,459.72	11,475.07	-8,009.89	7,328.92	6,276.99	8,803.83	13,070.82	13,331.25
五、期末现金	R=P+Q	150,381.33	161,841.05	173,316.12	165,306.23	172,635.15	178,912.14	187,715.97	200,786.79	214,118.04

(续3)表2:项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	20,660.50	20,660.50	21,252.81	21,276.69	21,660.60	21,662.62	21,662.62	22,284.55	22,309.63
经营活动支出	B									
支付的各项税费	C	2,892.25	4,512.00	5,084.62	5,091.57	5,204.05	5,204.05	5,204.05	5,385.30	5,947.24
经营活动现金净流量	D=A-B-C	17,768.25	15,748.50	16,168.19	16,185.12	16,458.57	16,458.57	16,458.57	16,899.25	16,362.39
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E									
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=E-F									
三、融资活动产生的现金	—									
资本金(自有资金)	H									
专项债券	I									
银行借款	J									
偿还债券本金	K									98,600.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	4,437.00	4,437.00	4,437.00	4,437.00	4,437.00	4,437.00	4,437.00	4,437.00	2,218.50
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I+K-L-M-N	-4,437.00	-4,437.00	-4,437.00	-4,437.00	-4,437.00	-4,437.00	-4,437.00	-4,437.00	-100,818.50
四、期初现金	P	214,118.04	227,449.29	238,760.79	250,491.98	262,240.10	274,261.57	286,283.24	298,304.81	310,767.06
期内现金变动	Q=D+G+O	13,331.25	11,311.50	11,731.19	11,748.12	12,021.57	12,021.57	12,021.57	12,462.25	-84,456.11
五、期末现金	R=P+Q	227,449.29	238,760.79	250,491.98	262,240.10	274,261.67	286,283.24	298,304.81	310,767.06	226,310.95

注:运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”,建设期利息由建设期项目资本金支付,包含在“二、投资活动产生的现金-建设成本支出”中

（二）应付本息情况

本项目 2020 年 5 月已发行专项债券 20,000.00 万元、利率 3.56%、期限 20 年，2021 年 5 月已发行专项债券 5,000.00 万元、利率 3.83%、期限 20 年，2022 年 5 月已发行专项债券 6,200.00 万元、利率 3.28%、期限 20 年，2023 年 1 月已发行专项债券 4,200.00 万元、利率 3.23%、期限 20 年。本期拟发行专项债券 9,000.00 万元，后续 2024 年上半年拟发行 89,600.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），假设债券期限为 30 年、利率为 4.50%。在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3：专项债券还本付息测算表（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2020 年		20,000.00		20,000.00	356.00	356.00
2021 年	20,000.00	5,000.00		25,000.00	807.75	807.75
2022 年	25,000.00	6,200.00		31,200.00	1,005.18	1,005.18
2023 年	31,200.00	4,200.00		35,400.00	1,174.69	1,174.69
2024 年	35,400.00	98,600.00		134,000.00	3,461.02	3,461.02
2025 年	134,000.00			134,000.00	5,679.52	5,679.52
2026 年	134,000.00			134,000.00	5,679.52	5,679.52
2027 年	134,000.00			134,000.00	5,679.52	5,679.52
2028 年	134,000.00			134,000.00	5,679.52	5,679.52
2029 年	134,000.00			134,000.00	5,679.52	5,679.52
2030 年	134,000.00			134,000.00	5,679.52	5,679.52
2031 年	134,000.00			134,000.00	5,679.52	5,679.52
2032 年	134,000.00			134,000.00	5,679.52	5,679.52

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2033 年	134,000.00			134,000.00	5,679.52	5,679.52
2034 年	134,000.00			134,000.00	5,679.52	5,679.52
2035 年	134,000.00			134,000.00	5,679.52	5,679.52
2036 年	134,000.00			134,000.00	5,679.52	5,679.52
2037 年	134,000.00			134,000.00	5,679.52	5,679.52
2038 年	134,000.00			134,000.00	5,679.52	5,679.52
2039 年	134,000.00			134,000.00	5,679.52	5,679.52
2040 年	134,000.00		20,000.00	114,000.00	5,323.52	25,323.52
2041 年	114,000.00		5,000.00	109,000.00	4,871.77	9,871.77
2042 年	109,000.00		6,200.00	102,800.00	4,674.34	10,874.34
2043 年	102,800.00		4,200.00	98,600.00	4,504.83	8,704.83
2044 年	98,600.00			98,600.00	4,437.00	4,437.00
2045 年	98,600.00			98,600.00	4,437.00	4,437.00
2046 年	98,600.00			98,600.00	4,437.00	4,437.00
2047 年	98,600.00			98,600.00	4,437.00	4,437.00
2048 年	98,600.00			98,600.00	4,437.00	4,437.00
2049 年	98,600.00			98,600.00	4,437.00	4,437.00
2050 年	98,600.00			98,600.00	4,437.00	4,437.00
2051 年	98,600.00			98,600.00	4,437.00	4,437.00
2052 年	98,600.00			98,600.00	4,437.00	4,437.00
2053 年	98,600.00			98,600.00	4,437.00	4,437.00
2054 年	98,600.00		98,600.00		2,218.50	100,818.50
合计		134,000.00	134,000.00		157,960.40	291,960.40

注：已发行专项债券利率分别为 3.56%、3.83%、3.28%、3.23%，本期拟发行专项债券及后续 2024 年上半年拟发行专项债券利率预计为 4.50%。

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 516,102.42 万元，融资本息合计为 291,960.40 万元，项目净现金流覆盖

融资本息的覆盖倍数为 1.77 倍。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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、项目投资风险

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

2、工程及进度勘察不到位，项目建设期间，工程量变更、工期拖长、投资增加。应坚持公开、公平、公正的原则，选择资质符合要求、业绩优良的勘察设计单位、施工单位及监理单位，对项目的建设全面负责。

3、施工及监管不到位。项目建设及运营期间，工程进度拉长、建设质量低劣、影响项目功能的有效发挥。应成立专门的监管小组，负责项目施工过程中的监督与管理。

4、自然风险

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害对工程造成的直接或间接威胁，从而对项目建设者和经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。本项目所在地济宁市地处温带大陆性季风气候区，春季干燥少雨，多西南风、南风，夏季酷热多雨，秋季天高气爽。工程地质条件较好，无不良和物理地址现象，施工条件较好，工程自然风险主要表现为施工时遇到雨季导致工期延误风险。选好施工时间，避开雨季，做好雨季准备工作。

（二）与项目收益相关的风险

1、政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给项目建设者和经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影晌是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。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。

2、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：财务风险、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。

3、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项目建设者和经营者可能带来的损失。包括：建筑材料改变和更新的风险、建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、建筑生产力因素短缺风险、施工事故风险。

4、内部决策和管理风险

内部决策和管理风险是指由于投资建设者策划失误、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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

项目名称为嘉祥化工园区基础设施建设工程项目，立项单位为济宁园祥控股集团有限公司。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）本项目的建设符合国家产业政策

随着改革开放的不断深入，工业地产项目目前在全国都在实施进行，国家在这方面也是下了很大力度，并且还出台了一系列的政策法规来约束和规范工业地产的建设及销售。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)》，该目录由鼓励、限制和淘汰三类产业组成，该项目不属于以上三类，因此分析认为该项目属于国家允许建设的项目，该项目的建设符合国家产业政策的要求。

(2) 项目建设是改善人才安居条件的需要

该项目的建设有助于解决外来及本地人才的住房问题，共享经济发展成果，有助于和谐社会的全面建设，为当地人才提供了更好的生活居住条件。从解决关系人民群众切身利益的现实问题入手，更加注重经济社会协调发展，千方百计扩大就业，加快发展社会事业，促进人类的全面发展。有助于改善城市当地人才生活居住环境条件的改善，有利于人民群众物质文化生活水平的提高，有利于济宁市和谐社会的全面建设。

职工宿舍建设是县委、县政府关注民生、改善民生、构建和谐社会的的重要举措。该项目的实施能够有效解决在嘉祥经济开发区工作的人才家庭住房问题，有助于改善和提高他们的生活水平。

(3) 项目建设有利于促进嘉祥县和济宁市经济发展，引领经济腾飞

配套服务设施是城市存在和发展的物质基础，也是外商评价一个城市投资环境好坏的重要内容。城市同农村区别的一个重要方面，是配套服务设施的质量和数量不同；新建或扩大一个城市，总是基础设施先行；基础设施是生产设施和生活设施发挥作用的前提。由此可见，基础设施是城市存在

和发展的物质基础。一个城市的基础设施容量大，现代化程度高，预示着它有很大的发展潜力，这也将是吸引外商投资的一个重要方面。但相对滞后的配套服务基础设施建设，已经成为嘉祥经济开发区进一步扩大对外开放的主要瓶颈。

本项目建成后将大量吸引技术含量高、投资强度大、无污染、产品附加值高的新型工业企业落户，不断地做大做强，形成规模化发展。随着园区建设的逐步落实完善，必将彰显出嘉祥科技创新产业巨大的发展潜力。

2、项目实施的公益性

本项目的建设，为入驻的企业和职工提供良好的生产和生活环境，使嘉祥县经济和社会事业获得很大的发展。当前，嘉祥县产业园区正面临史无前例的良好发展机遇，各级政府对园区建设的支持力度不断加大。同时，项目建设将使覆盖区群众受益，因而深受当地群众期待和欢迎。

3、项目实施的收益性

本项目收入主要是租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对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息前净现金流量能够覆盖融资本息，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数大于1.2倍，因此该项目实施的收益性可观。

4、项目投资建设合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划和经济发展要求，是加快社会发展，改善生态环境，完善城市基础设施的必然

要求。《济宁市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：基础实施建设一体化。坚持标准化、信息化、精细化方向，提升城乡基础设施建设管理水平，形成适度超前、相互衔接、满足需求的功能体系，全面增强综合承载能力。2020年5月11日，嘉祥县行政审批服务局出具《关于嘉祥化工园区基础设施建设工程项目核准的批复》（嘉审服投〔2020〕148号），同意本项目建设，并对项目拟建设地点、建设面积、建设内容、总投资等做出了批复；2020年9月8日，嘉祥县行政审批服务局出具《关于嘉祥化工园区基础设施建设工程项目变更部分建设内容的意见》（嘉审服投〔2020〕201号），同意变更部分建设内容。因此该项目建设投资合规。

5、项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 59,790.00 万元，占总投资 30.85%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 134,000.00 万元，占总投资 69.15%。资金来源渠道及筹措程序合规。除项目自有资金外，通过发行专项债筹集，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

本项目的财务评价按项目实际运用情况并考虑该项目的
相关投入综合测算，依据国家发展计划改革委员会、建设
部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》的有关规定和国
家现行财务、税收制度，对该项目的各项财务指标进行测算
分析，考察项目的盈利能力和偿债能力，对可能产生的不确
定因素进行敏感性分析，估算数据合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资为 193,790.00 万元，发行专项债券筹资
134,000.00 万元，占总投资 69.15%，本项目资本金 59,790.00
万元，占总投资 30.85%，项目资本金不低于项目总投资的
20%，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

本项目收入来源为租赁收入，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。

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。

（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 516,102.42 万元，融资本息合计为 291,960.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.77 倍，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。