

2022 年山东省泰安市新泰市泰山光电科技产业园（三期）  
基础设施建设项目专项债券项目实施方案

项目单位：泰安惠泰建设发展集团有限公司

主管部门：新泰经济开发区管理委员会

财政部门：新泰市财政局

编制时间：2022 年 2 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

项目名称：新泰市泰山光电科技产业园（三期）基础设施建设项目

### （二）项目单位

项目单位：泰安惠泰建设发展集团有限公司

单位简介：泰安惠泰建设发展集团有限公司成立于 1992 年 8 月 22 日，位于山东省新泰市经济开发区，注册资本 5000 万元，目前资产总额 7.7 亿元。主要经营范围：新区开发建设、旧城改造、五金、建材、装饰装修及材料出售；科技企业孵化；自有房屋租赁；以自有资产股权投资；以自有资金对外投资（不含证券、期货及金融投资、未经金融监管部门批准、不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融服务）；市政工程、水利工程、绿化工程、灯光亮化工程施工；土地整理；房地产开发；商业信息咨询；财务咨询；经济贸易咨询。

自成立以来不断创新发展，坚持走高质量规模扩张之路。为尽快建立现代企业管理制度，使企业责权利更加清晰、管理水平不断提高，根据企业的发展要求，2018 年企业完成了由全民所有制企业向国有独资企业的改制进程，目前下辖泰安陆港投资发展有限公司、泰安陆港通报关有限公司、泰安陆港国际会展服务有限公司、泰安陆港通跨境电子商务有限公司、泰安陆港物业管理有限公司、泰安陆港商务服务有限公司、山东国汇国际供应链管理有限责任公司、新兆源股权投资基金（泰安）合伙企业（有限合伙）等多家公司。

### （三）项目规划审批

新泰市行政审批服务局 2021 年 9 月 28 日出具了《关于泰山光电科技产业园（三期）基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（新行审投资【2021】86 号）。

新泰市自然资源和规划局 2021 年 10 月 30 日出具了《关于泰山光电科技产业园（三期）基础设施建设项目的用地预审和规划意见》（新自然资源规审字【2021】185 号）。

### （四）项目规模与主要建设内容

泰山光电科技产业园（三期）基础设施建设项目拟建地点位于新泰市经济开发区新区，具体位置在新泰市泰和路与和圣路交叉口西南角。本项目建设内容主要包括建设通用标准厂房 7 栋及道路、管网、配电房及相关配套设施。项目建成后，主要为新泰市光电产业集聚提供发展平台，引领新泰市光电产业转型升级和创新发展。本项目用地面积为 82189.37 平方米（约 123.28 亩）；建筑面积为 169656 平方米，项目综合容积率为 2.06，建筑密度 68.81%，绿地系数 10%。

### （五）项目建设期限

本项目建设期为 3 年，2022 年—2024 年建成并投入使用。

## 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

根据本项目可行性研究报告，投资估算编制依据为：

- (1) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (2) 《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- (3) 2016 年《山东省建筑工程消耗量定额》；
- (4) 2016 年《山东省安装工程消耗量定额》；
- (5) 2020 年《山东省建筑工程价目表》；
- (6) 2020 年《山东省安装工程价目表》；
- (7) 同类工程造价情况；
- (8) 现行投资估算的有关规定；
- (9) 建设单位提供的基础资料和数据；
- (10) 上级主管部门颁发的有关预算方面的文件；
- (11) 主要调价材料和地方材料参考新泰市现行价。

## 2. 估算总额

本项目总投资 35000 万元，其中：工程费用 27152.9 万元，工程建设其他费用 4120.5 万元，预备费用 1876.4 万元，建设期利息 1785.00 万元，流动资金 65.20 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  | 35000  | 100%   |    |
| 一、资本金  | 18000  | 51.43% |    |
| 自有资金   | 18000  |        |    |
| 二、债务资金 | 17000  | 48.57% |    |
| 专项债券   | 17000  |        |    |

### 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### （一）项目运营收入预测

参考《泰山光电科技产业园（三期）基础设施建设项目可行性研究报告》，本工程主要是出租收入、物业管理收入。

##### （1）厂房出租收入

项目建成后标准化车间进行出租，根据新泰市场行情及未来情况预计，标准厂房租金按 0.8 元/m<sup>2</sup>·日计算，标准厂房建筑面积为 169656 m<sup>2</sup>。

##### （2）物业管理费收入

参考新泰地区的相关物业费收费标准，物业管理费定为 0.8 元/平方米·月，物业面积按 169656 平方米计算。

具体详见下表：

单位：人民币万元

| 项目     | 计算依据                    | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年     | 2026 年     | 2027 年     |
|--------|-------------------------|--------|--------|--------|------------|------------|------------|
| 出租收入   | 面积（m <sup>2</sup> ）     |        |        |        | 169,656.00 | 169,656.00 | 169,656.00 |
|        | 单价（元/m <sup>2</sup> 每日） |        |        |        | 0.80       | 0.80       | 0.80       |
|        | 小计                      | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 4,953.96   | 4,953.96   | 4,953.96   |
| 物业管理收入 | 面积（m <sup>2</sup> ）     |        |        |        | 169,656.00 | 169,656.00 | 169,656.00 |
|        | 单价（元/m <sup>2</sup> 每月） |        |        |        | 0.80       | 0.80       | 0.80       |
|        | 小计                      | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 162.87     | 162.87     | 162.87     |
| 合计     |                         | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 5,116.83   | 5,116.83   | 5,116.83   |

续表

| 项目     | 计算依据                    | 2028 年     | 2029 年     | 2030 年     | 2031 年     | 2032 年     | 2033 年     |
|--------|-------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 出租收入   | 面积（m <sup>2</sup> ）     | 169,656.00 | 169,656.00 | 169,656.00 | 169,656.00 | 169,656.00 | 169,656.00 |
|        | 单价（元/m <sup>2</sup> 每日） | 0.80       | 0.80       | 0.80       | 0.80       | 0.80       | 0.80       |
|        | 小计                      | 4,953.96   | 4,953.96   | 4,953.96   | 4,953.96   | 4,953.96   | 4,953.96   |
| 物业管理收入 | 面积（m <sup>2</sup> ）     | 169,656.00 | 169,656.00 | 169,656.00 | 169,656.00 | 169,656.00 | 169,656.00 |
|        | 单价（元/m <sup>2</sup> 每月） | 0.80       | 0.80       | 0.80       | 0.80       | 0.80       | 0.80       |
|        | 小计                      | 162.87     | 162.87     | 162.87     | 162.87     | 162.87     | 162.87     |
| 合计     |                         | 5,116.83   | 5,116.83   | 5,116.83   | 5,116.83   | 5,116.83   | 5,116.83   |

续表

| 项目     | 计算依据                     | 2034 年     | 2035 年     | 2036 年     | 2037 年     | 合计        |
|--------|--------------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| 出租收入   | 面积 (m <sup>2</sup> )     | 169,656.00 | 169,656.00 | 169,656.00 | 169,656.00 |           |
|        | 单价 (元/m <sup>2</sup> 每日) | 0.80       | 0.80       | 0.80       | 0.80       |           |
|        | 小计                       | 4,953.96   | 4,953.96   | 4,953.96   | 825.66     | 60,273.18 |
| 物业管理收入 | 面积 (m <sup>2</sup> )     | 169,656.00 | 169,656.00 | 169,656.00 | 169,656.00 |           |
|        | 单价 (元/m <sup>2</sup> 每月) | 0.80       | 0.80       | 0.80       | 0.80       |           |
|        | 小计                       | 162.87     | 162.87     | 162.87     | 27.14      | 1,981.58  |
| 合计     |                          | 5,116.83   | 5,116.83   | 5,116.83   | 852.80     | 62,254.76 |

## (二) 项目运营成本预测

### 1、项目运营成本预测

参考《泰山光电科技产业园（三期）基础设施建设项目可行性研究报告》，项目运营成本主要包括工资及福利费、维修费、固定资产折旧及其他费用等。

#### (1) 工资及福利费

项目需要管理人员，生产定员计划 23 人，其中高级管理人员 5 人，中层管理人员 8 人，普通工作人员 10 人。工资及福利根据岗位不同而异，每年工资按 5%递增。

#### (2) 修理费

本项目为园区建设项目，相关设备较少，根据可研报告，运营期维修费按项目折旧费用的 5%计取。

#### (3) 固定资产折旧

项目固定资产折旧方法采用直线法，固定资产折旧年限按 20 年，考虑 5%净残值。

#### (4) 销售费用、管理费用及其他费用

销售费用、管理费用、其他费用主要包括应进入费用成本的各项税费及旅差费、办公费、广告费、业务招待费、修理费等，参考有关同行业的统计数据，销售费用、管理费用及其他费用等按销售收入的5%计算。

具体详见下表：

单位：人民币万元

| 序号     | 项目     | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1      | 工资及福利费 |        |        |        | 156.40 | 164.22 | 172.43 |
| 2      | 修理费    |        |        | -      | 78.73  | 78.73  | 78.73  |
| 3      | 其他费用   |        |        | -      | 255.84 | 255.84 | 255.84 |
| 付现成本小计 |        |        | -      | -      | 490.97 | 498.79 | 507.00 |

续表

| 序号     | 项目     | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1      | 工资及福利费 | 181.05 | 190.10 | 199.61 | 209.59 | 220.07 | 231.07 |
| 2      | 修理费    | 78.73  | 78.73  | 78.73  | 78.73  | 78.73  | 78.73  |
| 3      | 其他费用   | 255.84 | 255.84 | 255.84 | 255.84 | 255.84 | 255.84 |
| 付现成本小计 |        | 515.62 | 524.67 | 534.18 | 544.16 | 554.64 | 565.64 |

续表

| 序号     | 项目     | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 合计       |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 1      | 工资及福利费 | 242.62 | 254.75 | 267.49 | 46.81  | 2,536.21 |
| 2      | 修理费    | 78.73  | 78.73  | 78.73  | 13.12  | 957.88   |
| 3      | 其他费用   | 255.84 | 255.84 | 255.84 | 42.64  | 3,112.72 |
| 付现成本小计 |        | 577.19 | 589.32 | 602.06 | 102.57 | 6,606.81 |

### （三）项目收益预测

项目收益预测情况见下表：

| 项目    | 2022 年  | 2023 年  | 2024 年  | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   |
|-------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|
| 营业收入  | -       | -       | -       | 4,698.57 | 4,698.57 | 4,698.57 |
| 营业成本  | -       | -       | -       | 2,065.59 | 2,073.41 | 2,081.62 |
| 税金及附加 | -       | -       | -       | 595.58   | 595.58   | 595.58   |
| 财务费用  | 357.00  | 714.00  | 714.00  | 714.00   | 714.00   | 714.00   |
| 利润总额  | -357.00 | -714.00 | -714.00 | 1,323.40 | 1,315.58 | 1,307.37 |

| 项目  | 2022 年  | 2023 年  | 2024 年  | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|-----|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 所得税 | -       | -       | -       | 330.85 | 328.90 | 326.84 |
| 净利润 | -357.00 | -714.00 | -714.00 | 992.55 | 986.68 | 980.53 |

续表

| 项目    | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 营业收入  | 4,698.57 | 4,698.57 | 4,698.57 | 4,698.57 | 4,698.57 | 4,698.57 |
| 营业成本  | 2,090.24 | 2,099.29 | 2,108.80 | 2,118.78 | 2,129.26 | 2,140.26 |
| 税金及附加 | 595.58   | 595.58   | 595.58   | 595.58   | 595.58   | 595.58   |
| 财务费用  | 714.00   | 714.00   | 714.00   | 714.00   | 714.00   | 714.00   |
| 利润总额  | 1,298.75 | 1,289.70 | 1,280.19 | 1,270.21 | 1,259.73 | 1,248.73 |
| 所得税   | 324.69   | 322.43   | 320.05   | 317.55   | 314.93   | 312.18   |
| 净利润   | 974.06   | 967.27   | 960.14   | 952.66   | 944.80   | 936.55   |

续表

| 项目    | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年 | 合计        |
|-------|----------|----------|----------|--------|-----------|
| 营业收入  | 4,698.57 | 4,698.57 | 4,698.57 | 783.09 | 57,165.93 |
| 营业成本  | 2,151.81 | 2,163.94 | 2,176.68 | 365.01 | 25,764.69 |
| 税金及附加 | 595.58   | 595.58   | 595.58   | 99.27  | 7,246.23  |
| 财务费用  | 714.00   | 714.00   | 714.00   | 357.00 | 10,710.00 |
| 利润总额  | 1,237.18 | 1,225.05 | 1,212.31 | -38.19 | 13,445.01 |
| 所得税   | 309.30   | 306.26   | 303.08   | -      | 3,817.06  |
| 净利润   | 927.88   | 918.79   | 909.23   | -38.19 | 9,627.95  |

#### （四）项目还本付息情况

发行人拟就本项目，发行 2022 年山东省政府专项债券，预计本次发行 17,000.00 万元，假设融资利率为 4.20%，期限为 15 年，在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，应还本付息情况如下表所示：

| 年度     | 年初债券余额    | 本年债券发行额   | 债券票面利率 | 本年债券本金偿还额 | 期末债券余额    | 本年支付利息 | 本年度本息偿还总额 |
|--------|-----------|-----------|--------|-----------|-----------|--------|-----------|
| 2022 年 |           | 17,000.00 | 4.20%  |           | 17,000.00 | 357.00 | 357.00    |
| 2023 年 | 17,000.00 |           | 4.20%  |           | 17,000.00 | 714.00 | 714.00    |
| 2024 年 | 17,000.00 |           | 4.20%  |           | 17,000.00 | 714.00 | 714.00    |
| 2025 年 | 17,000.00 |           | 4.20%  |           | 17,000.00 | 714.00 | 714.00    |

| 年度     | 年初债券余额    | 本年债券发行额   | 债券票面利率 | 本年债券本金偿还额 | 期末债券余额    | 本年支付利息    | 本年度本息偿还总额 |
|--------|-----------|-----------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2026 年 | 17,000.00 |           | 4.20%  |           | 17,000.00 | 714.00    | 714.00    |
| 2027 年 | 17,000.00 |           | 4.20%  |           | 17,000.00 | 714.00    | 714.00    |
| 2028 年 | 17,000.00 |           | 4.20%  |           | 17,000.00 | 714.00    | 714.00    |
| 2029 年 | 17,000.00 |           | 4.20%  |           | 17,000.00 | 714.00    | 714.00    |
| 2030 年 | 17,000.00 |           | 4.20%  |           | 17,000.00 | 714.00    | 714.00    |
| 2031 年 | 17,000.00 |           | 4.20%  |           | 17,000.00 | 714.00    | 714.00    |
| 2032 年 | 17,000.00 |           | 4.20%  |           | 17,000.00 | 714.00    | 714.00    |
| 2033 年 | 17,000.00 |           | 4.20%  |           | 17,000.00 | 714.00    | 714.00    |
| 2034 年 | 17,000.00 |           | 4.20%  |           | 17,000.00 | 714.00    | 714.00    |
| 2035 年 | 17,000.00 |           | 4.20%  |           | 17,000.00 | 714.00    | 714.00    |
| 2036 年 | 17,000.00 |           | 4.20%  |           | 17,000.00 | 714.00    | 714.00    |
| 2037 年 | 17,000.00 |           | 4.20%  | 17,000.00 | -         | 357.00    | 17,357.00 |
| 合计     |           | 17,000.00 |        | 17,000.00 |           | 10,710.00 | 27,710.00 |

#### （五）项目融资平衡测算情况

项目融资平衡测算情况见下表：

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预测项目建设期及运营期现金流量情况如下表：

| 项 目             | 2022 年     | 2023 年    | 2024 年  | 2025 年    | 2026 年   | 2027 年   |
|-----------------|------------|-----------|---------|-----------|----------|----------|
| 一、经营活动产生的现金流量   |            |           |         |           |          |          |
| 1、经营活动收到的现金     | -          | -         | -       | 5,116.83  | 5,116.83 | 5,116.83 |
| 2、经营活动支付的现金     | -          | -         | -       | 490.97    | 498.79   | 507.00   |
| 3、经营活动支付的税费     | -          | -         | -       | 1,344.69  | 1,342.74 | 1,340.68 |
| 经营活动产生的现金流量小计   | -          | -         | -       | 3,281.17  | 3,275.30 | 3,269.15 |
| 二、投资活动产生的现金流量   |            |           |         |           |          |          |
| 1、支付的项目建设资金     | 25,000.00  | 1,000.00  | 500.00  | 8,500.00  |          |          |
| 2、支付的其他投资资金     |            |           |         |           |          |          |
| 投资活动产生的现金流量小计   | -25,000.00 | -1,000.00 | -500.00 | -8,500.00 | -        | -        |
| 三、筹资活动产生的现金流量   |            |           |         |           |          |          |
| 1、项目资本金         | 18,000.00  |           |         |           |          |          |
| 2、专项债筹资         | 17,000.00  |           |         |           |          |          |
| 3、本期其他方式融资      |            |           |         |           |          |          |
| 4、支付债券利息及本金     | 357.00     | 714.00    | 714.00  | 714.00    | 714.00   | 714.00   |
| 5、偿还其他方式融资利息及本金 | -          | -         | -       | -         | -        | -        |
| 筹资活动产生的现金流量小计   | 34,643.00  | -714.00   | -714.00 | -714.00   | -714.00  | -714.00  |

| 项 目      | 2022 年   | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年    | 2026 年   | 2027 年   |
|----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| 四、现金流量小计 |          |           |           |           |          |          |
| 1、期初现金   | -        | 9,643.00  | 7,929.00  | 6,715.00  | 782.17   | 3,343.47 |
| 2、期内现金变动 | 9,643.00 | -1,714.00 | -1,214.00 | -5,932.83 | 2,561.30 | 2,555.15 |
| 3、期末现金   | 9,643.00 | 7,929.00  | 6,715.00  | 782.17    | 3,343.47 | 5,898.62 |

续表

| 项 目             | 2028 年   | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    |
|-----------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金流量   |          |           |           |           |           |           |
| 1、经营活动收到的现金     | 5,116.83 | 5,116.83  | 5,116.83  | 5,116.83  | 5,116.83  | 5,116.83  |
| 2、经营活动支付的现金     | 515.62   | 524.67    | 534.18    | 544.16    | 554.64    | 565.64    |
| 3、经营活动支付的税费     | 1,338.53 | 1,336.27  | 1,333.89  | 1,331.39  | 1,328.77  | 1,326.02  |
| 经营活动产生的现金流量小计   | 3,262.68 | 3,255.89  | 3,248.76  | 3,241.28  | 3,233.42  | 3,225.17  |
| 二、投资活动产生的现金流量   |          |           |           |           |           |           |
| 1、支付的项目建设资金     |          |           |           |           |           |           |
| 2、支付的其他投资金      |          |           |           |           |           |           |
| 投资活动产生的现金流量小计   | -        | -         | -         | -         | -         | -         |
| 三、筹资活动产生的现金流量   |          |           |           |           |           |           |
| 1、项目资本金         |          |           |           |           |           |           |
| 2、专项债筹资         |          |           |           |           |           |           |
| 3、本期其他方式融资      |          |           |           |           |           |           |
| 4、支付债券利息及本金     | 714.00   | 714.00    | 714.00    | 714.00    | 714.00    | 714.00    |
| 5、偿还其他方式融资利息及本金 | -        | -         | -         | -         | -         | -         |
| 筹资活动产生的现金流量小计   | -714.00  | -714.00   | -714.00   | -714.00   | -714.00   | -714.00   |
| 四、现金流量小计        |          |           |           |           |           |           |
| 1、期初现金          | 5,898.62 | 8,447.30  | 10,989.19 | 13,523.95 | 16,051.23 | 18,570.65 |
| 2、期内现金变动        | 2,548.68 | 2,541.89  | 2,534.76  | 2,527.28  | 2,519.42  | 2,511.17  |
| 3、期末现金          | 8,447.30 | 10,989.19 | 13,523.95 | 16,051.23 | 18,570.65 | 21,081.82 |

续表

| 项 目           | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年 | 合计         |
|---------------|----------|----------|----------|--------|------------|
| 一、经营活动产生的现金流量 |          |          |          |        | -          |
| 1、经营活动收到的现金   | 5,116.83 | 5,116.83 | 5,116.83 | 852.80 | 62,254.76  |
| 2、经营活动支付的现金   | 577.19   | 589.32   | 602.06   | 102.57 | 6,606.81   |
| 3、经营活动支付的税费   | 1,323.14 | 1,320.10 | 1,316.92 | 168.98 | 16,152.12  |
| 经营活动产生的现金流量小计 | 3,216.50 | 3,207.41 | 3,197.85 | 581.25 | 39,495.83  |
| 二、投资活动产生的现金流量 |          |          |          |        | -          |
| 1、支付的项目建设资金   |          |          |          |        | 35,000.00  |
| 2、支付的其他投资金    |          |          |          |        | -          |
| 投资活动产生的现金流量小计 | -        | -        | -        | -      | -35,000.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流量 |          |          |          |        | -          |
| 1、项目资本金       |          |          |          |        | 18,000.00  |

| 项 目             | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年     | 合计        |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| 2、专项债筹资         |           |           |           |            | 17,000.00 |
| 3、本期其他方式融资      |           |           |           |            | -         |
| 4、支付债券利息及本金     | 714.00    | 714.00    | 714.00    | 17,357.00  | 27,710.00 |
| 5、偿还其他方式融资利息及本金 | -         | -         | -         | -          | -         |
| 筹资活动产生的现金流量小计   | -714.00   | -714.00   | -714.00   | -17,357.00 | 7,290.00  |
| 四、现金流量小计        |           |           |           |            | -         |
| 1、期初现金          | 21,081.82 | 23,584.32 | 26,077.73 | 28,561.58  |           |
| 2、期内现金变动        | 2,502.50  | 2,493.41  | 2,483.85  | -16,775.75 | 11,785.83 |
| 3、期末现金          | 23,584.32 | 26,077.73 | 28,561.58 | 11,785.83  |           |

注：本次评价本着谨慎性原则，对初步设计报告部分参数进行了修正，并按现行税法对税费进行了修正。

## （六）其他需要说明的事项

1. 项目建设期利息通过项目自有资金解决。
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。

## （七）总体评价

根据前述对本项目未来数据的合理预测，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入为 39,495.83 元，能够覆盖债券本息金额 27,710.00 万元，项目收益覆盖本息倍数为 1.43 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

## 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、项目完工风险

此项风险主要体现在建设施工过程产生的风险，由于项目具体实施的施工单位都是通过招标而来，如果对施工单位监管不到位，就容易导致建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。针对上述可能出现的问题，项目承办单位将委托专业机构，对项目建设资金使用情况进行审计，以确保项目资金专款专用，有效控制项目总投资预算。项目建设要严格按照政府工程项目建设程序进行管理，保证工程质量和如期完工。

### （二）与项目收益相关的风险

#### 1、运营风险

运营风险主要指运营成本增加带来的风险。项目建成后的运营管理、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及运营效益。

本项目通过加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提供项目安全运营水平；通过

建立健全安全应急体质，提高安全事件处理能力，降低突发事件对运营管理的影响。从而保证项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

## 2、利率风险

本项目的专项债券年利率暂按照 4.20%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存一期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

通过合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

新泰市泰山光电科技产业园（三期）基础设施建设项目，项目主管部门为新泰开发区管理委员会，实施单位为泰安惠泰建设发展集团有限公司，本次拟申请专项债券 17000 万元用于新泰市泰山光电科技产业园（三期）基础设施建设项目，年限为 15 年。

### （二）评估内容

#### 1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

评估认为，本项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性、及财政投入相关性，项目实施具有必要性；本项目专项债务收入用于公益性资本支出，项目实施为社会公共利益服务，注重社会、区域发展长期利益，项目实施具有公益性；本项目建成后，收入来源主要为厂房出租收入、

物业管理费收入，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

## 2. 项目投资合规性与项目成熟度

评估认为，项目立项已批复，项目投资较为合规；本项目已开工建设，建设用地、规划等手续较完备，项目成熟度较高。

## 3. 项目资金来源和到位可行性

评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较高。

## 4. 项目收入、成本、收益预测合理性

评估认为，本项目建成后，项目运营收入主要为厂房出租收入、物业管理费收入，项目运营成本主要包括工资及福利费、维修费、固定资产折旧及其他费用等。通过对项目收入来源、运营成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。

## 5. 债券资金需求合理性

评估认为，本项目投向正确，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。

## 6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

评估认为，本项目以厂房出租收入、物业管理费收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行；本项目对可能存在的风险进行了分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施，偿债风险基本可控。

## 7. 绩效目标合理性

评估认为，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，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。

### （三）评估结论

新泰市泰山光电科技产业园（三期）基础设施建设项目收益 39,495.83 万元，项目债券本息合计 27,710.00 万元，本息覆盖倍数为 1.43，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。

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，收益预测较为合理，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。