

淄博市沂源县高庄社区幼儿园建设 项目实施方案

财政部门：沂源县财政局

主管部门：沂源县教育和体育局

实施单位：沂源宏鼎资产经营有限公司

编制时间：2022年2月

一、项目基本情况

（一）项目名称

沂源县高庄社区幼儿园建设项目

（二）项目单位

沂源宏鼎资产经营有限公司。

沂源宏鼎资产经营有限公司成立于 2011 年 3 月 18 日，法定代表人为张继红，注册地址山东省淄博市沂源县城鲁山路 61 号，公司注册资本 24000 万元，公司股东是沂源县财政局和济南财金浦银投资管理合伙企业，持股比例分别为 83.33%和 16.67%。公司作为沂源县城基础设施、水利建设项目投资与资产管理的主要实体，负责对沂源县内城市及农村基础设施、水利项目的投资与资产管理，房屋租赁等筹集县域建设资金，承担沂源县基础设施建设，对国有资产进行优化管理，盘活存量资产，实现国有资产的保值、增值。

（三）项目规划审批

2021 年 10 月 23 日沂源县发展和改革局出具《沂源县高庄社区幼儿园建设项目登记单》。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总占地面积 15 亩，主要建设内容包括幼儿园主楼、餐厅、室外景观、幼儿活动场地等，建筑面积 6000 平方米。计划容纳幼儿

人数为 480 人。

（五）项目建设期限

本项目建设期 24 个月，预计工期为 2022 年 1 月至 2023 年 12 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）《沂源县中小学及幼儿园布局规划（2019-2030）》（源政字〔2019〕94 号）；

（2）《山东省幼儿园办园条件标准》（鲁教基发〔2018〕4 号）；

（3）《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010-2020 年）》；

（4）《山东省“十三五”教育事业发展规划》（鲁政发〔2017〕33 号）；

（5）《山东省政府办公厅关于城镇居住区配套教育设施规划建设意见》（鲁政办字〔2018〕189 号）；

（6）《淄博市人民政府办公厅关于城镇居住区配套教育设施规划建设意见》（淄政办字〔2018〕号）；

（7）《沂源县第三期学前教育行动计划（2018-2020 年）》（源政字〔2018〕110 号）；

（8）《沂源县中长期教育改革和发展规划纲要（2011—2020 年）》（源发〔2011〕16 号）。

2. 估算总额

本项目估算总投资 3000 万元。

（二）资金筹措方案

1、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	3000.00	100%	
一、资本金	600.00	20%	
自有资金	600.00		
二、债务资金	2400.00	80%	
专项债券	2400.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于租金收入和财政补贴收入。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	租金收入	财政补贴收入	收入合计
2024	270.00	50.00	320.00
2025	270.00	50.00	320.00
2026	270.00	50.00	320.00
2027	270.00	50.00	320.00
2028	270.00	50.00	320.00
2029	270.00	50.00	320.00
2030	270.00	50.00	320.00
2031	270.00	50.00	320.00
2032	270.00	50.00	320.00
2033	270.00	50.00	320.00
2034	270.00	50.00	320.00
2035	270.00	50.00	320.00
2036	270.00	50.00	320.00
2037	270.00	50.00	320.00
2038	270.00	50.00	320.00
2039	270.00	50.00	320.00
2040	270.00	50.00	320.00
2041	270.00	50.00	320.00
合计	4,860.00	900.00	5,760.00

收入预测方法说明：

1、租金收入

根据项目单位提供的《房屋租赁合同》，按照 270 万元每年收取租金。

2、财政补贴收入

根据沂源县人民政府出具的《关于对沂源县高庄社区幼儿园建设项目给予财政补助的批复》，财政补贴资金约 50.00 万元/年，补贴时间为 2024 年至 2041 年。

（二）运营成本预测

根据沂源县人民政府出具的《关于对沂源县高庄社区幼儿园建设项目给予财政补助的批复》，项目所产生的日常运营成本由县财政全额保障。

（三）财务费用预测

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 2,400.00 万元，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。

本项目还本付息预测如下：

表 3：专项债券还本付息测算表（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	付息合计	当期还本 付息合计
2022	-	1,300.00	-	1,300.00	27.30	27.30
2023	1,300.00	1,100.00	-	2,400.00	77.70	77.70
2024	2,400.00	-	-	2,400.00	100.80	100.80
2025	2,400.00	-	-	2,400.00	100.80	100.80
2026	2,400.00	-	-	2,400.00	100.80	100.80
2027	2,400.00	-	-	2,400.00	100.80	100.80
2028	2,400.00	-	-	2,400.00	100.80	100.80
2029	2,400.00	-	-	2,400.00	100.80	100.80
2030	2,400.00	-	-	2,400.00	100.80	100.80
2031	2,400.00	-	-	2,400.00	100.80	100.80
2032	2,400.00	-	-	2,400.00	100.80	100.80
2033	2,400.00	-	-	2,400.00	100.80	100.80
2034	2,400.00	-	-	2,400.00	100.80	100.80
2035	2,400.00	-	-	2,400.00	100.80	100.80
2036	2,400.00	-	-	2,400.00	100.80	100.80
2037	2,400.00	-	-	2,400.00	100.80	100.80

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	付息合计	当期还本 付息合计
2038	2,400.00	-	-	2,400.00	100.80	100.80
2039	2,400.00	-	-	2,400.00	100.80	100.80
2040	2,400.00	-	-	2,400.00	100.80	100.80
2041	2,400.00	-	-	2,400.00	100.80	100.80
2042	2,400.00	-	1,300.00	1,100.00	73.50	1,373.50
2043	1,100.00	-	1,100.00	-	23.10	1,123.10
合计		2,400.00	2,400.00		2,016.00	4,416.00

(四) 项目现金流量表

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行测算，项目 2020 年至 2042 年现金流量情况如下表：

表 4：项目现金流量表（单位：万元）

年度	期初余额	现金流入				现金流出				期末余额	
		业务活动 收入	债券融 资金	建设投资	小计	业务活动 支出	偿还债券本金	支付债券 利息	建设支出		小计
2022	-	-	1,300.00	400.00	1,700.00	1.30	-	27.30	500.00	528.60	1,171.40
2023	1,171.40	-	1,100.00	200.00	1,300.00	1.10	-	77.70	500.00	578.80	1,892.60
2024	1,892.60	320.00	-		320.00	-	-	100.80	2,000.00	2,100.80	111.80
2025	111.80	320.00	-		320.00	-	-	100.80		100.80	331.00
2026	331.00	320.00	-		320.00	-	-	100.80		100.80	550.20
2027	550.20	320.00	-		320.00	-	-	100.80		100.80	769.40
2028	769.40	320.00	-		320.00	-	-	100.80		100.80	988.60
2029	988.60	320.00	-		320.00	-	-	100.80		100.80	1,207.80
2030	1,207.80	320.00	-		320.00	-	-	100.80		100.80	1,427.00
2031	1,427.00	320.00	-		320.00	-	-	100.80		100.80	1,646.20
2032	1,646.20	320.00	-		320.00	-	-	100.80		100.80	1,865.40
2033	1,865.40	320.00	-		320.00	-	-	100.80		100.80	2,084.60
2034	2,084.60	320.00	-		320.00	-	-	100.80		100.80	2,303.80
2035	2,303.80	320.00	-		320.00	-	-	100.80		100.80	2,523.00
2036	2,523.00	320.00	-		320.00	-	-	100.80		100.80	2,742.20
2037	2,742.20	320.00	-		320.00	-	-	100.80		100.80	2,961.40

2038	2,961.40	320.00	-	-	320.00	-	-	100.80		100.80	3,180.60
2039	3,180.60	320.00	-	-	320.00	-	-	100.80		100.80	3,399.80
2040	3,399.80	320.00	-	-	320.00	-	-	100.80		100.80	3,619.00
2041	3,619.00	320.00	-	-	320.00	-	-	100.80		100.80	3,838.20
2042	3,838.20	-	-	-	-	-	1,300.00	73.50		1,373.50	2,464.70
2043	2,464.70	-	-	-	-	-	1,100.00	23.10		1,123.10	1,341.60
合计		5,760.00	2,400.00	600.00	8,760.00	2.40	2,400.00	2,016.00	3,000.00	7,418.40	

（五）其他需要说明的事项

1、假设本次专项债券于 2022 年 2 月发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

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，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对运营期收入以及相关营运成本的估算，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 5,757.60 万元，融资本息合计为 4,416.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.30 倍。

表 5：沂源县高庄社区幼儿园建设项目（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	600.00	2,016.00	4,416.00	
融资合计	600.00	2,016.00	4,416.00	5,757.60
覆盖倍数	1.30			

四、项目风险分析

（一）建设风险

1、工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，

从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2、工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

（二）与项目收益相关的风险

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。

五、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

沂源县高庄社区幼儿园项目，项目主管部门为沂源宏鼎资产经营有限公司，实施单位为沂源宏鼎资产经营有限公司，本次拟申请专项债券 1,300.00 万元用于沂源县高庄社区幼儿园项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 学前教育是基础教育的重要组成部分，是人的社会化进步和人格品质成长的最关键的奠基时期，发展学前教育对促进儿童身心和谐发展、实现教育均衡发展、提高国民整体素质、办好人民满意的教育具有重要意义。学前教育作为我国学制的第一阶段、基础教育的有机组成部分，必然对我国教育事业的整体发展、尤其是基础教育的发展具有重要的作用与影响。通过帮助幼儿做好义务阶段的入学准备(包括社会适应性、学习适应性、身体素质以及良好的学习与行为习惯、态度和能力等方面准备)，学前教育有助于儿童顺利地适应小学的学习和生活。在我国已经普及九年制学前教育的背景下，学前教育则可为有效提高学前教育的质量与效益。本项目的实施将在一定程度上解决辖区适龄儿童“入园难”的问题，推动沂源县高庄社区学前教育事业的均衡发展，为淄博市教育事业的健康发展奠定基础。

(2) 项目建设满足高庄社区适龄儿童入园需求，服务区域发展的一项现实举措现实经验表明，社会发展进程中往往会出现过于注重居住功能忽视医疗、教育、社区服务等社会公共服务功能而造成的社会问题，从而影响区域城市化进程的持久性。近年来，随着二胎政策的开放，新生幼儿会出现一定比例升高，幼儿是祖国的未来，民族的希望。学前教育是人生学校教育的第一站，也是幼儿从家庭融入社会的第一站，为幼儿提供宽敞明亮、安全舒适的活动场所和教育设施，是迫在眉睫的。

综上所述，该项目建设是十分必要的、也是非常迫切的。

2、项目实施的公益性

本项目为社会公共项目中的学前教育基础设施，属于社会公益性建设事业。主要体现在以下几个方面：

第一，项目的建设可以改善高庄社区幼儿园整体规模不足、幼儿园布局不合理的现状，保障儿童均能就近接受高质量的学前教育，并减轻家长负担。

第二，项目的建设可以发展学前教育、提高学前教育质量，推进沂源县教育现代化建设，全面建设和谐社会。

第三，项目的建设可以为高庄社区儿童提供一个良好的起点、一个现代化的成长平台。

第四，项目的建设可以深入贯彻落实党中央国务院、山东省人民政府及淄博市人民政府关于“加快学前教育发展”的指导思想，将加快学前教育建设落到实处，是国民教育体系的重要组成部分，是重要的社会公益事业。

3、项目实施的收益性

项目收益预计 5,757.60 万元，债券本息合计 4,416.00 万元，本息覆盖倍数为 1.30，收益性较好。

(1) 社会效益分析

提供公平的教育是建设和谐社会的重要途径，实现教育公平直接关系到社会公平的实现。教育公平包括了教育机会公平、教育过程公平和教育质量公平。当前，高庄社区教育的办学条件和办学水平在城乡之间、校区之间还存在着一些的差距。本项目有利于增加当地学位提供，改善学校教学环境，提高教学水平 and 教学质量，满足人民群众对优质学位的需求，实现教育的公平化和优质化，推进当地学前教育的均衡发展，为构建和谐社会打下基础。本项目的建设不仅能弥补高庄社区教育资源缺失的短板，解决周边学子上学远、上学难的问题，保障学生的身心健康成长，提高全民的基本文化素质水平，促进教育事业的优质发展，而且也是适应市场经济的发展和国家发展强大的需求。

（2）经济效益分析

教育基础设施建设水平是影响区域经济发展的重要因素，“百年大计，教育为本”，落后地区要加快地方经济的发展必须从幼儿基础教育抓起，为下一代提供优异的学习环境，让孩子汲取更多更好的知识养分，每一个孩子都是一个家庭的希望，也是国家的未来，项目的建设是为人民和社会培养可持续发展的竞争能力打下坚实的基础。另外，项目建设可以进一步完善高庄社区教育系统设施，完备的基础设施可以带动高庄社区招商引资，能够促进社会经济发展，增加社会服务容量，将在很大程度上对高庄社区的快速发展起到积极作用，从整体上进一步提升区域的核心竞争力，进一步提升其整体形象，也将会极大地增强社区经济活力。

4、项目投资合规性

项目属于政府出资的建设项目。

根据《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号），项目属于“2022 年新增专项债券资金投向领域”第五条“社会事业”。

因此，项目属于财政资金支持范围，符合国家规定的专项债券资金支持的九大领域。

项目不存在财政资金重复支持问题。项目资金测算依据科学，符合相关政策、测算标准。

（1）不同渠道或者不同时期的项目资金来源可能存在差别，在筹措资金时，应当根据实际的项目性质和实施过程制定科学合理的计划，为项目实施提供坚实的资金保障。

(2) 投资过程规范化

投资过程需遵循国家法律法规和相应的规章制度，有序地进行资金筹措，以减少不必要的法律纠纷，提高项目实施效率，促进社会和谐稳定。

5、项目成熟度

目前，沂源宏鼎资产经营有限公司已经完成该项目立项，

(1) 随着社会经济的快速发展和人民生活水平的不断提高，家长对教育的需求进一步向早起教育延伸，学前教育已经成为人民群众对教育的新要求。全县学前教育资源供给总量不足，已不能适应人民群众的期盼和人的全面发展，还存在学前教育投入不足，资源总量短缺，学前教育发展不平衡，当前学前教育发展滞后的问题，迫切需要采取多种形式扩大学前教育资源。项目的建设弥补了学前教育不足的需求，因此项目的建设市场的成熟度高。

(2) 该项目深入贯彻落实党中央国务院、山东省人民政府及淄博市人民政府关于“加快学前教育发展”的指导思想，符合沂源县教育规划的实际情况。因此项目在规划及政策响应方面的成熟度高。

(3) 该项目在保障措施方面，政府加强了调控力度，切实把教育摆在优先发展的战略地位；同时，加强了对教育设施规划的宣传，提高了公众对基础教育在社会经济发展中重要性的认识，理解和关心支持学校的撤并和建设，鼓励公众参与项目的实施与监督；为了保障城乡教育设施建设的实施，项目一经批准，将纳入各层次的城乡规划中。在项目范围内凡编制城市规划及其他专业规划、详细规划等时，均将本项目的相关内容一并纳入考虑，具体落实，同步实施，严格控制各种教育设施用地。因此项目在保障措施方面成熟度高。

(4) 项目在决策、筹资、建设等方面存在着一定的风险，各主管部门及

实施单位制定了充分、全面可行的风险防控措施，因此该项目在风险防控方面的成熟度高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为项目资本金和地方政府专项债券，其中项目资本金为600.00万元，占估算总投资的20%，保证项目顺利开工及后续融资的可能；申请专安排专项债券资金2,400.00万元。

项目实施单位为沂源宏鼎资产经营有限公司，公司股东是沂源县财政局和济南财金浦银投资管理合伙企业，持股比例分别为83.33%和16.67%。公司作为沂源县的骨干企业，是沂源县政府重点支持和打造的最大综合性国有控股公司，肩负着沂源县城镇化基础设施建设的重要任务。目前，公司已经形成以工程施工业务、房屋租赁业务、投融资业务为主的业务发展格局。公司通过国有资本运作，在提高了自身的业务水平，实现了国有资产的保值增值，为沂源县经济发展做出了巨大的贡献。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据对项目收入预测、成本预测及收益预测进行的分析评价，认为本项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目平衡。

8、债券资金需求合理性

高庄社区项目，一方面符合《2022年新增专项债券资金投向领域》中的“五、社会事业中的（二）教育（学前教育和职业教育）”；另一方面，预计项目需申请专项债券2,400.00万元，占比估算总投资的80%是合理的。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据对项目收益预测、投资支出预测及成本预测等进行分析评价，认为该

项目在全额债券存续期间内，项目的收益能保证还本付息需要，项目的偿债计划可行。

由于工程量预计不足或者随着物价、设备、材料等价格上涨，导致经营成本的增加，可能存在偿债风险。同时，如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

针对偿债风险，加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控，防止在实施过程中资金超出预算。同时，在项目建设前期对项目进行科学分析，对影响成本较大的因素重点分析把控。

10、绩效目标合理性

项目的绩效目标明确，与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相符，受益对象明确，绩效目标合理。但该项目绩效目标应进一步细化。

（三）评估结论

山东省淄博市沂源县高庄社区幼儿园建设专项债券项目收益 5,757.60 元，项目债券本息合计 4,416.00 万元，本息覆盖倍数为 1.30，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。项目建成后弥补了学前教育不足的需求，将加快学前教育建设落到实处，是国民教育体系的重要组成部分。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符合专项债券申报使用要求。