

2022 年山东省泰安市东平县
山大泰山科技园产业加速服务中心建设项目
专项债券项目实施方案

泰安云智企业管理咨询有限公司

2022 年 02 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

山大泰山科技园产业加速服务中心建设项目

(二) 项目单位

项目立项主体名称: 泰安云智企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码: 91370923MA3MK3J94X

类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人: 尹成振

注册资本: 1000 万元

住所: 山东省泰安市东平县滨河新区财智大厦 402 室

成立日期: 2018 年 01 月 05 日

经营范围: 企业管理咨询服务; 教育信息咨询服务; 人力资源信息咨询服务; 商务信息咨询服务; 市场信息咨询与调查; 互联网信息服务; 职业中介服务; 房屋、工程机械设备租赁; 计算机技术转让、技术推广服务; 文化艺术交流组织、策划服务; 广告设计、制作、代理、发布; 会议及展览服务; 物业管理; 机电设备维修; 园林景观工程、装饰装修工程、道路工程施工; 日用百货、洗化用品、陶瓷制品、五金产品、皮革制品、办公用品、橡胶制品、塑料制品、金属制品、摄影器材、建筑材料、装饰材料、卫生洁具、电动工具、金属工具、制冷设备、家用电器、包装材料、服装、鞋帽、家具、玩具、化工原料及产品(除危险品)、自行车、音响设备及器材、机电设备及配件、压缩机及配件、机械设备及配件、计算机软

硬件及配件的销售（含网上销售）。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

2021 年 11 月 01 日，泰安云智企业管理咨询有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台进行网上审批流程，申领项目代码为 2111-370923-04-01-906703 的《山东省建设项目备案证明》，批准立项。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划占地 200 亩，总建筑面积 151000 平方米，建设标准厂房 24 栋，综合服务中心 1 栋，工业发展研发中心 1 个及基础配套工程建设项目，其中基础配套工程明细如下：

1、山大泰山科技园市政道路提升工程：

（1）对园区现有道路改造提升：其中瑞星大道长 2 千米、宽 22 米；腾驰路长 1 千米、宽 14 米；腾飞路长 1.5 千米，宽 14 米；运河街长 2 千米、宽 8 米；园区南路长 2 千米，宽 8 米；完善提升污水管网 17 千米。

（2）平河街东延伸工程，道路全长 1 千米，道路红线 20 米，绿化断面 20 米，配套铺设雨污水管网；

（3）望江大街改扩建工程全长 2.2 千米，道路红线 30 米，绿化断面 20 米配套铺设雨污水管网。

（4）火车站外向通道改造提升：道路全长 4167 米。

2、山大泰山科技园道路管网配套基础设施建设工程：新修道路

3.2 千米，新建雨水、污水、电力管网各 6.4 米。

（五）项目建设期限

本项目建设期 24 个月，预计工期为 2022 年 05 月至 2024 年 04 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）国家及省有关政策、法规和规定；
- （2）现行有关技术规范、规定；
- （3）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （4）国家发改委《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正）；
- （5）国家、山东省、泰安市、东平县《国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》；
- （6）《东平县城市总体规划（2016—2030 年）》；
- （7）《工业设计产业园建设规范》DB44/T 1183-2013；
- （8）项目有关基础资料、图纸、数据等；
- （9）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目主要建设内容包括科技产业园及基础配套设施建设，项目预计总投资为 56,000.00 万元。其中科技产业园工程预计投资 40,409.00 万元、山大泰山科技园市政道路提升工程预计投资 8,745.00 万元、山大泰山科技园道路管网配套基础设施建设工程预计投资预计为 6,846.00 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	56,000.00	100%	
一、资本金	46,000.00	82.14%	
自有资金	46,000.00		
二、债务资金	10,000.00	17.86%	
专项债券	10,000.00		
银行借款			

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赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	标准厂房租赁收入	办公楼租赁收入	收入
----	----------	---------	----

	面积	单价	收入	面积	单价	收入	
2022 年							
2023 年							
2024 年							
2025 年	11.02	127.75	1,407.81	3.15	273.75	862.31	2,270.12
2026 年	11.02	127.75	1,407.81	3.15	273.75	862.31	2,270.12
2027 年	11.02	127.75	1,407.81	3.15	273.75	862.31	2,270.12
2028 年	11.02	127.75	1,407.81	3.15	273.75	862.31	2,270.12
2029 年	11.02	127.75	1,407.81	3.15	273.75	862.31	2,270.12
2030 年	11.02	127.75	1,407.81	3.15	273.75	862.31	2,270.12
2031 年	11.02	127.75	1,407.81	3.15	273.75	862.31	2,270.12
2032 年	11.02	127.75	1,407.81	3.15	273.75	862.31	2,270.12
2033 年	11.02	127.75	1,407.81	3.15	273.75	862.31	2,270.12
2034 年	11.02	127.75	1,407.81	3.15	273.75	862.31	2,270.12
2035 年	11.02	127.75	1,407.81	3.15	273.75	862.31	2,270.12
2036 年	11.02	127.75	1,407.81	3.15	273.75	862.31	2,270.12
2037 年	11.02	127.75	1,407.81	3.15	273.75	862.31	2,270.12
合计							29,511.53

收入预测方法说明：

年营运收入=面积（万平方米）×单价（元/平方米·年），项目按照 2025 年正式运营进行测算。

1. 数量

根据《可行性研究报告》及工程建设计划总建筑面积共计 15.1 万平方米，其中标准厂房计划建筑面积共计 11.6 万平方米，标准厂房按照 5%交通公共空间进行测算，标准厂房租赁面积预计为 11.02 万平方米；综合服务中心、工业发展研发中心预计建筑面积共计 3.50 万平方米，办公楼按照 10%交通公共空间进行测算，办公楼租赁面积

预计为 3.15 万平方米。

2. 单价

根据可行性研究报告数据，参考市场价格，一年按照 365 天进行测算。标准厂房租金为 0.35 元/平方米·天，标准厂房年租金为 127.75 元/平方米；办公楼租金为 0.75 元/平方米·天，办公楼年租金为 273.75 元/平方米。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括运营费用、人员费用、修理费等。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	运营费用	人员费用	修理费	合计
2022 年				
2023 年				
2024 年				
2025 年	113.51	50.00	56.00	219.51
2026 年	113.51	52.50	56.00	222.01
2027 年	113.51	55.13	56.00	224.63
2028 年	113.51	57.88	56.00	227.39
2029 年	113.51	60.78	56.00	230.28
2030 年	113.51	63.81	56.00	233.32
2031 年	113.51	67.00	56.00	236.51
2032 年	113.51	70.36	56.00	239.86
2033 年	113.51	73.87	56.00	243.38
2034 年	113.51	77.57	56.00	247.07
2035 年	113.51	81.44	56.00	250.95
2036 年	113.51	85.52	56.00	255.02
2037 年	113.51	89.79	56.00	259.30
合计	1,475.58	885.65	728.00	3,089.23

成本预测方法说明：

1. 项目资产折旧年限为 50 年、净残值率为 0%；
2. 运营费用按照租赁收入的 5%测算；
3. 本项目预计员工人均工资按 50,000.00 元/人·年考虑，假设年增长率 5%，预测员工人数为 10 人；
4. 维护修理费：按项目资产原值的 1‰计算。
5. 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%	修理费
	9%	不动产租赁收入
	6%	
城建税	5%	县城和镇
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	0%	（鲁财税〔2021〕6 号）
企业所得税	25%	假设未弥补亏损期限为 10 年

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 10,000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		10,000.00		10,000.00	4.20%	210.00	210.00

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2037 年	10,000.00		10,000.00	0.00	4.20%	210.00	10,210.00
合计		10,000.00	10,000.00			6,300.00	16,300.00

（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：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、收入/成本/税金								
营业收入	0.00	0.00	0.00	2,082.68	2,082.68	2,082.68	2,082.68	2,082.68
营业成本	0.00	0.00	0.00	213.06	215.56	218.19	220.94	223.84
税金及附加	0.00	0.00	0.00	18.10	18.10	18.10	18.10	18.10
息税折旧及摊销前利润	0.00	0.00	0.00	1,851.51	1,849.01	1,846.39	1,843.63	1,840.74
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	0.00	0.00	0.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00
息税前利润	0.00	0.00	0.00	731.51	729.01	726.39	723.63	720.74
三、财务费用								
利息支出	210.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
总财务费用								
税前利润	-210.00	-420.00	-420.00	311.51	309.01	306.39	303.63	300.74
四、所得税								
所得税费用							45.14	75.18
五、净利润	-210.00	-420.00	-420.00	311.51	309.01	306.39	258.50	225.55

(续) 表 6: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入/成本/税金								
营业收入	2,082.68	2,082.68	2,082.68	2,082.68	2,082.68	2,082.68	2,082.68	2,082.68
营业成本	226.88	230.07	233.42	236.94	240.63	244.51	248.58	252.86
税金及附加	18.10	18.10	18.10	18.10	18.10	18.10	18.10	18.10
息税折旧及摊销前 利润	1,837.70	1,834.51	1,831.16	1,827.64	1,823.95	1,820.07	1,816.00	1,811.72
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00
息税前利润	717.70	714.51	711.16	707.64	703.95	700.07	696.00	691.72
三、财务费用								
利息支出	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	210.00
总财务费用								
税前利润	297.70	294.51	291.16	287.64	283.95	280.07	276.00	481.72
四、所得税								
所得税费用	74.42	73.63	72.79	71.91	70.99	70.02	69.00	120.43
五、净利润	223.27	220.88	218.37	215.73	212.96	210.05	207.00	361.29

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	29,511.53	0.00	0.00	0.00	2,270.12	2,270.12	2,270.12	2,270.12	2,270.12
经营活动支出	3,089.23	0.00	0.00	0.00	219.51	222.01	224.63	227.39	230.28
支付的各项税费	3,331.78	0.00	0.00	0.00	199.10	199.10	199.10	244.24	274.28
经营活动产生的现金净额	23,090.52	0.00	0.00	0.00	1,851.51	1,849.01	1,846.39	1,798.50	1,765.55
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	56,000.00	9,000.00	15,000.00	20,000.00	12,000.00				
流动资金支出									
投资活动产生的现金净额	-56,000.00	-9,000.00	-15,000.00	-20,000.00	-12,000.00				
三、融资活动产生的现金									
资本金 1	46,000.00		23,000.00	23,000.00					
资本金 2（专项债券）	10,000.00	10,000.00							
银行借款									
偿还债券本金	10,000.00								
偿还银行借款本金									
支付债券利息	6,300.00	210.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	39,700.00	9,790.00	22,580.00	22,580.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00
四、期初现金			790.00	8,370.00	10,950.00	381.51	1,810.53	3,236.92	4,615.41
期内现金变动	6,790.52	790.00	7,580.00	2,580.00	-10,568.49	1,429.01	1,426.39	1,378.50	1,345.55
五、期末现金		790.00	8,370.00	10,950.00	381.51	1,810.53	3,236.92	4,615.41	5,960.96

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	9 2030 年	10 2031 年	11 2032 年	12 2033 年	13 2034 年	14 2035 年	15 2036 年	16 2037 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	2,270.12	2,270.12	2,270.12	2,270.12	2,270.12	2,270.12	2,270.12	2,270.12
经营活动支出	233.32	236.51	239.86	243.38	247.07	250.95	255.02	259.30
支付的各项税费	273.52	272.73	271.89	271.01	270.08	269.12	268.10	319.53
经营活动产生的现金净额	1,763.27	1,760.88	1,758.37	1,755.73	1,752.96	1,750.05	1,747.00	1,691.29
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								
资本金 2 (专项债券)								
银行借款								
偿还债券本金								10,000.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	210.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-10,210.00
四、期初现金	5,960.96	7,304.24	8,645.12	9,983.49	11,319.22	12,652.18	13,982.23	15,309.23
期内现金变动	1,343.27	1,340.88	1,338.37	1,335.73	1,332.96	1,330.05	1,327.00	-8,518.71
五、期末现金	7,304.24	8,645.12	9,983.49	11,319.22	12,652.18	13,982.23	15,309.23	6,790.52

（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 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，测算项目收益与融资自求平衡时，2022、2037 年按照半年计息。

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赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对租赁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 23,090.52 万元，融资本息合计为 16,300.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.42 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表（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	10,000.00	6,300.00	16,300.00	23,090.52
银行借款				
融资合计	10,000.00	6,300.00	16,300.00	
覆盖倍数	1.42			

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. 政策性风险

国家产业政策及地方政府的政策对各行各业具有较大影响。尤其是在我国经济进入第十四个五年计划发展阶段，国家经济高速发展，通货膨胀问题显现，国家财政、货币等调控政策频频出台，对部分行业投资和投机的强制性遏制等证明，政策性风险是投资开发项目最大的风险。

本项目的政策性风险主要是指因东平县经济条件发生改变或者政府政策做出调整，导致项目原定目标难以实现 或者无法实现。

2. 资金筹措风险

项目的资金风险主要来自于各方面的影响使得工程方案变动造成的工程量增加、工期延长以及人工、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高。

3. 技术风险

技术方面的风险主要指项目采用先进技术和新技术应用上的可靠性和适应性等存在的不确定性可能给项目带来的风险。

4. 工程风险

本项目的工程风险主要包括设计方案、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从《运营收入估算表》可知，项目收益对租金价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，租赁厂房、办公楼需求减少，或者实际价格与预测偏差较大，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效益，维护费用的上升将会对项目的收益带来一定风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

山大泰山科技园产业加速服务中心建设项目，项目主管部门为东平县滨河新区管理委员会，实施单位为泰安云智企业管理咨询有限公司，本次拟申请专项债券 10,000.00 万元用于山大泰山科技园产业加速服务中心建设项目建设，年限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）园区产业规划一定要跟着国家政策走

明确哪些产业是属于国家重点扶持和鼓励的，哪些产业是属于国家明确限制的，对划出的园区意向产业范围进行缩小、集中，精准园区意向产业，这也是园区产业规划的关键。

（2）园区产业规划做好产业定位

园区产业规划前提一定要做好产业定位，产业是产业地产的核心，未来产业地产的竞争不仅仅是物业价格水平的竞争，更是基于特定产业链的专业化竞争。分析园区面临的产业机遇，判断产业发展逻辑，明确产业体系对于产业地产的开发运营至关重要。

根据各方面的研究分析情况，聚焦某个或某几个产业，将其作为园区的重点产业，并将其中最具发展潜力且最适合自己的园区的产业定为核心产业。

（3）园区产业规划明确相关产业做支撑

相关产业做支撑，这支撑产业包括服务于核心产业与重点产业的产业机构、社会机构等。此外，还要针对核心产业与重点产业，分析上下游企业的构成与关系，以及具体行业企业的组成分布情况，为制定招商策略奠定基础。

（4）园区产业规划加强产业配套

园区产业规划应强化产业配套能力、公共基础设施和政策市场环境建设，加快发展生产性服务业，集成提升行政效能和服务水平。

推动产业关联的企业合理流动、入园发展，推动形成既竞争又合作的集聚发展态势，增强对产业园区以外产业的吸纳、集聚和辐射带动力，使产业园区成为本区域产业集中度最高的区块。努力扩大规模经济和范围经济效益，打造一批特色产业基地、知名区域品牌，不断提升产业创新能力和区域产业竞争力。

2、项目实施的公益性

本项目为经济建设项目，项目实施有助于促进地区经济发展，

为东平经济建设做出贡献。

3、项目实施的收益性

有利于促进区域现代服务业发展、增加就业机会。科技园区通过组织、协调和衔接各种科技活动，有利于培育第三方科技企业和促进资源整合，为生产流通企业提供各种现代服务功能的综合配套系统，进一步促进了现代服务业发展。同时，科技园区的建设、科技企业的入驻，以及各类生活服务设施的配套运营，为社会，特别是当地富余人员提供了大量的就业机会。而当地的经济发展和周边企业的竞争力提高，也进一步加大了就业需求，扩大了就业渠道。

4、项目建设投资合规性

2021年11月01日，泰安云智企业管理咨询有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台进行网上审批流程，申领项目代码为2111-370923-04-01-906703的《山东省建设项目备案证明》，批准立项。

5、项目成熟度

（1）技术可行性

本项目拟建内容符合东平县城市发展总体规划的要求。工程所在地为平原地带，地形平坦，工程地质和水文地质条件较好。同时，本项目区现已具备了一定的基础设施条件，项目区道路均与现有主次干道衔接，便于工程机械和建筑材料的进出，项目施工条件良好。

（2）社会可行性

近年来，随着各项改革的深入，东平县政府抓住国家扩大内需

促进经济增长等一系列机遇，大力建设各项基础设施，优化城市投资环境，加大基础设施和环境的建设，为当地居民提供了良好的生产和生活环境，使东平县社会事业获得很大的发展。当前，东平县正面临史无前例的良好发展机遇，各级政府对城市市政等基础设施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。项目建设的社会环境条件良好。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目建设投资 56,000.00 万元，申请专项债券 10,000.00 万元，其余由建设单位自筹解决。评估认为资金来源渠道符合相关规定，资金筹措程序科学规范。各级财政资金配套方式和承受能力科学合理，资金支持方式科学合理。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目根据市场情况、经济发展规律为依据，对项目的收入、成本、收益进行预测，预测数据较为合理。

（1）收入来源

项目主要收益为租赁收入，债券存续期内项目收入预计 29,511.53 万元。

（2）成本费用估算

项目债券存续期内预计费用总和为 3,089.23 万元，其中运营费用 1,475.58 万元、人员费用为 885.65 万元、修理费用为 728.00 万元。

（3）收益预测

预计本项目债券存续期内净利润为 2,230.52 万元。

(4) 项目综合收益分析

在项目运营期间，确保从各项经济活动中得到足够的净现金流量是项目能够维持项目存续。通过《项目资金测算平衡表》表可知，各年累计盈余资金均远大于零，没有出现负值，并且在运营内具有较大的经营净现金流量，在运营初期就拥有足够的经营净现金流量。说明项目方案比较合理，能够实现自身的资金平衡。

总之，从本项目各项数据分析计算结果来看，无论是盈利能力分析的各项静态和动态指标，均优于社会投资基准指标。从评价参数指标判别，对项目收入来源、投入成本和项目收益都进行了充分的论证，预测结果合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 56,000.00 万元，其中 10,000.00 万元申请专项债券，其余资金由建设单位自筹，自有资金占项目总投资的 82.14%。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%，本项目资本金比例远远大于 20%，符合国务院对资本金的规定，且融资中的专项债券专项用于项目建设，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

项目偿债计划可行，偿债风险有政府财政予以保障。项目偿债风险点在于项目是否可行根据预测事项实施，同时存在预测数据与

实际发生存在偏差的风险。为降低风险发生，应严格按照计划进行项目的工程建设及后期运营，确保偿债计划的顺利实施。

本项目申请专项债券 10,000.00 万元，融资利率 4.20%，年限为 15 年(2022 年 02 月-2037 年 01 月)，应付利息合计 6,300.00 万元，应付本息合计 16,300.00 万元，本息覆盖倍数 1.42，根据要求覆盖倍数不低于 1.2 且不大于 4，项目覆盖倍数符合要求。本项目资金测算平衡情况，(1) 期末累计现金结存额大于零；(2) 专项债券资金当年可使用完毕；(3) 现金流与专项债券期限相匹配。项目偿债计划可行性强。

项目偿债风险可能存在以下两点：(1) 投资风险：因投资测算不准确，估算投资不能完成项目建设的风险，影响项目投入使用时间。(2) 经营风险：若项目投入运营后的收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

评估认为，项目存在一定筹资风险问题，但预期项目收益能够覆盖融资本息，风险较小。综上所述，本项目偿债计划可行。

10、绩效目标合理性

根据《项目支出绩效评价管理办法》(财预[2020]10 号)、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》(财预〔2021〕61 号)、《山东省政府专项债券项目资金绩效管理办法》(鲁财预〔2021〕53 号)等文件要求设置项目绩效目标，绩效目标

的设置合理、明确。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

山大泰山科技园产业加速服务中心建设项目收益 23,090.52 万元，项目债券本息合计 16,300.00 万元，本息覆盖倍数为 1.42，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。项目建成后能有效的带动地区经济发展。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符合专项债券申报使用要求。

