

山东省菏泽市职业教育人才中心项目
实施方案



菏泽市城市开发有限公司

2022年6月

目 录

一、 项目基本情况.....	3
(一) 项目名称	3
(二) 项目单位	3
(三) 项目规划审批.....	3
(四) 项目规模与主要建设内容	4
(五) 项目建设期限	4
二、 项目投资估算及资金筹措方案.....	4
(一) 投资估算依据	4
(二) 资金筹措方案.....	5
三、 项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	6
(一) 运营收入测算	6
(二) 运营成本预测	7
(三) 项目运营损益表	14
(四) 项目资金测算平衡表	18
(五) 其他需要说明的事项	23
(六) 项目收益与融资自求平衡情况	23
四、 专项债券使用与项目收入缴库安排.....	23
五、 项目风险分析.....	24

(一) 与项目建设相关的风险	24
(二) 与项目收益相关的风险	24
六、事前项目绩效评估报告	27
(一) 项目概况	27
(二) 评估内容	27
(三) 评估结论	35

一、项目基本情况

（一）项目名称

菏泽市职业教育人才中心项目

（二）项目单位

项目单位名称：菏泽职业学院

项目实施单位：菏泽市城市开发投资有限公司

（三）项目规划审批

2019年8月2日，菏泽市发展和改革委员会文件《菏泽市发展和改革委员会关于菏泽职业学院菏泽市人才公寓建设项目可行性研究报告的批复》（荷发改〔2019〕59号），批复同意了菏泽市人才公寓建设项目可行性研究报告。

2020年4月3日，菏泽市发展和改革委员会文件《菏泽市发展改革委关于菏泽职业学院菏泽市人才公寓建设项目变更项目名称和建设内容的批复》（荷发改〔2020〕66号），批复同意了菏泽市职业学院菏泽市人才公寓建设项目变更立项内容的申请。名称变更为：菏泽市职业教育人才中心项目。

2020年4月16日，菏泽市住房和城乡建设局《关于菏泽市人才公寓工程初步设计的批复》，批复同意了该项目按照菏泽市人才公寓工程立项文件进行施工图设计。

2020年4月10日，该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202037170200000067。

2019年9月7日，取得《建设工程规划许可证》（建字第

371700201100025-2（变更）号），审核本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

2010年3月30日，取得《建设用地规划许可证》（地字第371700201000019号），审核本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

2011年8月18日，获得《国有土地使用证》（荷国用（2011）第14961号）（荷国用（2011）第14963号）。

（四）项目规模与主要建设内容

菏泽市职业教育人才中心项目规划总建筑面积为 48648.11 m²，地上总建筑面积 36748.18 m²（其中宿舍楼建筑面积 34141.41 m²，外连廊面积 650.00 m²，科教中心及配套用房建筑面积 1956.77 m²），地下总建筑面积 11899.93 m²（其中地下配套建筑面积 5699.93 m²，地下车库建筑面积 6200.00 m²），停车位 155 辆（其中地面临时停车位 15 辆，地下停车位 140 辆），基底面积 4871.38 m²。

（五）项目建设期限

建设工期：本项目建设期计划为 33 个月，即 2020 年 4 月-2022 年 12 月底。期间完成项目的立项手续、场地勘察、施工图设计、土建施工、各项设施安装、竣工验收等工程。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算依据

1.国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

2.国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评

价方法与参数实用手册》。

3.中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》。

4.土建及设备材料购置按市场询价估列。

5.基本预备费按工程费用和其他费用之和 5%计列。

（二）估算总额

菏泽市职业教育人才中心项目总投资额 28,564.54 万元，其中工程费用 23,325.64 万元，工程其他费用为 3,234.06 万元，预备费为 1,327.98 万元，流动资金 100.62 万元，建设期利息 576.25 万元。

（三）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）政府投资项目，由财政资金承担。

（2）发行地方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	28,564.54	100.00%	
一、财政资金	13,564.54	47.49%	
二、债务资金	15,000.00	52.51	
专项债券	15,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入测算

一) 收入估算

项目运营净收益为本项目未来运营收入扣除运营成本后的部分，运营收入包括宿舍住宿收入和停车场收入等。其中住宿收入根据鲁发改成本【2019】804号文件第六条规定：成人教育（包括进修、培训）、访学、交流学生住宿费标准由高校自主决定。菏泽市职业教育人才中心从建设质量、户型、室内装修、家具家电配置、小区环境、配套设施等方面都具有明显的居住优势，住宿标准为每月每间1500元。债券存续期间，由于对未来自来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对《菏泽市职业教育人才中心项目可行性研究报告》参数进行修正：将未来预测收入调减20%计算，测算基础数据来自《菏泽市职业教育人才中心项目可行性研究报告》，预测见下表：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

序号	项目名称	运营期										
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	宿舍住宿收入	1,907.71	1,907.71	1,907.71	1,907.71	1,907.71	2,225.66	2,225.66	2,225.66	2,225.66	2,225.66	2,543.62

序号	项目名称	运营期												2033										
		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20											
1	原辅材料费	37.30	37.30	37.30	37.30	37.30	37.30	37.30	37.30	37.30	37.30	37.30	37.30	37.30	37.30	43.51	43.51	43.51	43.51	43.51	43.51	43.51	49.73	
2	燃料动力费	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	
3	工资及福利	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	121.28
4	维修费	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59
5	其它费用	24.86	24.86	24.86	24.86	24.86	24.86	24.86	24.86	24.86	24.86	24.86	24.86	24.86	24.86	24.86	24.86	24.86	24.86	24.86	24.86	24.86	24.86	33.15
13	合计																							

		394.73	394.73	394.73	394.73	394.73	394.73	394.73	394.73	410.59	410.59	410.59	410.59	410.59	410.59	426.73
		运营期														合计
序号	项目名称	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
1	原辅材料费	49.73	49.73	49.73	49.73	49.73	49.73	55.95	55.95	55.95	55.95	55.95	55.95	55.95	27.97	904.47
2	燃料动力费	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	74.98	37.49	1,462.11
3	工资及福利	121.28	121.28	121.28	121.28	121.28	121.28	127.34	127.34	127.34	127.34	127.34	127.34	127.34	63.67	2,306.93
4	维修费	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	147.59	73.80	2,878.01
5	其它费用	33.15	33.15	33.15	33.15	33.15	33.15	37.30	37.30	37.30	37.30	37.30	37.30	37.30	18.65	602.95

13	合计	426.73	426.73	426.73	443.16	443.16	443.16	443.16	221.58	8,154.47
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----------

成本预测方法说明：

债券存续期间，由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对《菏泽市职业教育人才中心项目可行性研究报告》参数进行修正：将项目每年整体运营成本上浮 10%进行测算，测算基础数据来自《菏泽市职业教育人才中心项目可行性研究报告》，明细如下：

- (1) 原辅材料费：营业收入×1.5%。
- (2) 燃料动力费：电费单价为 0.72015 元/度，年耗电量约 90.53 万 kW·h；水费单价为 4.2 元/m³，年总用水量约 0.71 万 m³；合计年费用约 68.16 万元，上浮 10%后，合计约 74.98 万元。
- (3) 工资及福利费：职工定员暂定为 20 人，职工基准工资及福利费为 5 万元/人，年费用约 100.00 万元，上浮 10%后，年费用约 110.00 万元，综合考虑收入涨幅，保守估计每 5 年增长率为 5%。
- (4) 维修费=固定资产折旧额×10%，年费用约 134.18 万元，上浮 10%后，年费用约 147.59 万元。
- (5) 其他费用=营业收入×1%。
- (6) 折旧费

考虑其行业特点,本项目建筑物折旧年限按20年,机械设备折旧年限按10年计算,净残值取5%,第一年折旧额为1341.76万元。

2.利息支出

本次拟发行2021年菏泽市职业教育人才中心项目地方政府专项债券以满足项目投资需求,拟发行地方政府债券进行融资15,000.00万元,其中2021年5月已发行专项债券5,000.00万元,债券期限20年,年利率3.83%,2021年9月已发行专项债券5,000.00万元,债券期限20年,年利率3.59%,本次发债金额5,000.00万元,假设债券期限20年,年利率按照4.50%计算。根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。按照债券发行要求,专项债券每半年偿还一次利息,到期一次性偿还本金。发行计划详见下表:

表4:专项债券还本付息测算表(金额单位:万元)

年度	期初本金 额	已发行债券 额	本期新增 债券	本期偿还 额	期末本金 额	已发行债券利率	融资利率	已发行债券 利息	计划发行债券利息	应付利息
2021	0.00	10,000.00			10,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	95.75		95.75
2022	10,000.00		5,000.00		15,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	366.00	112.50	480.50
2023	15,000.00				15,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	366.00	225.00	593.00

2024	15,000.00					15,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	368.00	225.00	593.00
2025	15,000.00					15,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	368.00	225.00	593.00
2026	15,000.00					15,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	368.00	225.00	593.00
2027	15,000.00					15,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	368.00	225.00	593.00
2028	15,000.00					15,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	368.00	225.00	593.00
2029	15,000.00					15,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	368.00	225.00	593.00
2030	15,000.00					15,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	368.00	225.00	593.00
2031	15,000.00					15,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	368.00	225.00	593.00
2032	15,000.00					15,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	368.00	225.00	593.00
2033	15,000.00					15,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	368.00	225.00	593.00
2034	15,000.00					15,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	368.00	225.00	593.00
2035	15,000.00					15,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	368.00	225.00	593.00
2036	15,000.00					15,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	368.00	225.00	593.00
2037	15,000.00					15,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	368.00	225.00	593.00

2038	15,000.00				15,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	366.00	225.00	593.00
2039	15,000.00				15,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	366.00	225.00	593.00
2040	15,000.00				15,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	366.00	225.00	593.00
2041	15,000.00			10,000.00	5,000.00	3.83%/3.53%	4.50%	272.25	225.00	497.25
2042	5,000.00			5,000.00		3.83%/3.53%	4.00%		112.50	112.50
合计				10,000.00	5,000.00			7,360.00	4,500.00	11,860.00

(三) 项目运营损益表

表 5: 项目运营损益表

年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、营业收入、成本、税金											
营业收入	1,876.59	1,876.59	1,876.59	1,876.59	1,876.59	2,189.35	2,189.35	2,189.35	2,189.35	2,189.35	2,502.12
营业成本、费用	377.11	377.11	377.11	377.11	377.11	392.46	392.46	392.46	392.46	392.46	408.08
税金及附加	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40	13.59	13.59	13.59	13.59	13.59	15.78
息前折旧及摊销前利润	1,488.08	1,488.08	1,488.08	1,488.08	1,488.08	1,783.30	1,783.30	1,783.30	1,783.30	1,783.30	2,078.26
二、折旧及摊销											

(四) 项目资金测算平衡表

表 6: 项目资金测算平衡表

序号	项目	建设期				运营期								
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
一	经营活动产生的现金流													
1	经营活动产生的现金净流量 (1.1-1.2)	-	-	-100.62	1,488.08	1,488.08	1,488.08	1,488.08	1,488.08	1,783.30	1,783.30	1,783.30	1,783.30	1,783.30
1.1	经营活动产生的现金流入	-	-	-	1,989.18	1,989.18	1,989.18	1,989.18	1,989.18	2,320.71	2,320.71	2,320.71	2,320.71	2,320.71
1.1.1	总收入	-	-	-	1,989.18	1,989.18	1,989.18	1,989.18	1,989.18	2,320.71	2,320.71	2,320.71	2,320.71	2,320.71
1.1.1.1	宿舍住宿收入	-	-	-	1,907.71	1,907.71	1,907.71	1,907.71	1,907.71	2,225.66	2,225.66	2,225.66	2,225.66	2,225.66
1.1.1.2	停车场收入	-	-	-	81.47	81.47	81.47	81.47	81.47	95.05	95.05	95.05	95.05	95.05
1.2	经营活动产生的现金流出	-	-	100.62	501.10	501.10	501.10	501.10	501.10	537.41	537.41	537.41	537.41	537.41
1.2.1	运营成本	-	-	-	394.73	394.73	394.73	394.73	394.73	410.59	410.59	410.59	410.59	410.59
1.2.2	相关税费	-	-	-	106.37	106.37	106.37	106.37	106.37	126.82	126.82	126.82	126.82	126.82
1.2.3	营运资金	-	-	100.62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2.3	支付贷款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	支付债券利息	-	95.75	480.50	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00
3.2.5	支付债券发行费 (0.1%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	期末现金 (1+2+3)	-	-	-	895.08	895.08	895.08	895.08	895.08	895.08	895.08	895.08	895.08	895.08	1,190.30	1,190.30	1,190.30	1,190.30	1,190.30	1,190.30
五	累计剩余现金	-	-	-	895.08	1,790.16	2,685.24	3,580.32	4,475.40	5,665.70	6,856.00	8,046.30	9,236.60							
运营期																				
序号	项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计							
一	经营活动产生的现金流																			
1	经营活动产生的现金净流量 (1.1-1.2)	1,783.30	2,078.26	2,078.26	2,078.26	2,078.26	2,078.26	2,263.36	2,263.36	2,263.36	2,239.43	1,085.70	36,762.79							
1.	经营活动产生的现金流入	2,320.71	2,652.25	2,652.25	2,652.25	2,652.25	2,652.25	2,983.77	2,983.77	2,983.77	2,983.77	1,491.89	48,237.67							
1																				
1.1.1	总收入	2,320.71	2,652.25	2,652.25	2,652.25	2,652.25	2,652.25	2,983.77	2,983.77	2,983.77	2,983.77	1,491.89	48,237.67							
1.1.1.1	宿舍住宿收入	2,225.66	2,543.62	2,543.62	2,543.62	2,543.62	2,543.62	2,861.57	2,861.57	2,861.57	2,861.57	1,430.79	46,262.02							
1.1.1.2	停车场收入	95.05	108.63	108.63	108.63	108.63	108.63	122.20	122.20	122.20	122.20	61.10	1,975.65							

1.2	经营活动产生的现金流出	537.41	573.99	573.99	573.99	573.99	573.99	573.99	573.99	720.41	720.41	720.41	744.34	406.19	11,474.88
1.2.1	运营成本	410.59	426.73	426.73	426.73	426.73	426.73	426.73	426.73	443.16	443.16	443.16	443.16	221.58	8,154.47
1.2.2	相关税费	126.82	147.26	147.26	147.26	147.26	147.26	147.26	147.26	277.25	277.25	277.25	301.18	184.61	3,219.79
1.2.3	营运资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.62
二	投资活动产生的现金流量														
2	投资活动产生的现金流量 (2.1-2.2)	-	-342.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-28,229.67
2.1	投资活动产生的净现金流入	-	18.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.00
2.2	投资活动产生的金现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,887.67
2.2.1	建设投资	-	360.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,247.67
三	融资活动产生的现金流量														
3	融资活动产生的净现金流量 (3.1-3.2)	-593.00	-593.00	-593.00	-593.00	-593.00	-593.00	-593.00	-593.00	-593.00	-593.00	-593.00	-10,497.25	-5,112.50	1,704.54
3.1	融资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,564.54

3.1.1	项目资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,564.54		
3.1.2	银行贷款流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.1.3	债券融资款流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,000.00		
3.2	融资活动产生的现金流出	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	5,112.50	26,860.00	
3.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00	15,000.00	
3.2.2	偿还贷款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2.3	支付贷款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2.4	支付债券利息	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	593.00	112.50	11,860.00	
3.2.5	支付债券发行费 (0.1%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四	期末现金 (1+2+3)	1,190.30	1,143.26	1,485.26	1,485.26	1,485.26	1,485.26	1,485.26	1,485.26	1,485.26	1,485.26	1,485.26	1,485.26	1,485.26	1,670.36	1,670.36	1,670.36	1,670.36	1,670.36	-8,257.82	-4,026.80	10,237.66
五	累计剩余现金	10,426.90	11,570.16	13,055.42	14,540.68	16,025.94	17,511.20	19,181.56	20,851.92	22,522.28	24,264.46	26,077.72	27,952.98	29,890.24	31,889.50	33,950.76	36,074.02	38,250.28	40,488.54	42,790.80	45,157.96	47,591.12
六	本息覆盖倍数																					1.36

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2. 项目收入、成本、收益测算仅考虑债券存续期间，其后的经营期限未纳入测算期间。

3. 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）项目收益与融资自求平衡情况

本次融资项目收入主要为宿舍住宿收入和停车场收入等，项目建设资金包括项目资本金及融资资金。通过对宿舍楼租赁收入和停车场收入等相关运营成本费用的估算，测得本项目可用于资金平衡项目的息前净现金流量为 36,762.79 万元（扣除设备更新 342.00 万元后），收益覆盖倍数为 1.36 倍。

综合以上分析，项目各项偿债能力分析指标均符合要求，具备偿债能力，能够保证在偿还期内还清所有融资。

表 7：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	还本付息支出			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	15000.00	11,860.00	26,860.00	36,762.79
覆盖倍数	1.36			

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、项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等也会对项目建设期产生影响。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、风险控制措施

（1）深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；

（2）选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度，通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款）切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的市级投资收益产生相应不确定性。

2、流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3、运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4、偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自于建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但未来运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

5、税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上

述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

菏泽市职业教育人才中心项目规划总建筑面积为 48648.11 m²，地上总建筑面积 36748.18 m²（其中宿舍楼建筑面积 34141.41 m²，外连廊面积 650.00 m²，科教中心建筑面积 1956.77 m²），地下总建筑面积 11899.93 m²（其中地下配套建筑面积 5699.93 m²，地下车库建筑面积 6200.00 m²），停车位 155 辆（其中地面临时停车位 15 辆，地下停车位 140 辆），基底面积 4871.38 m²。实施单位为菏泽市城市开发投资有限公司，项目拟发行专项债券金额 15000.00 万元，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）本项目的建设是促进菏泽市企业发展壮大，提高菏泽市经济实力的需要

人才是推动企业健康发展的力量源泉，人才是企业发展的决定性因素。因此只有拥有了充足的人才，企业才能实现跨越式的发展。企业要发展，必须要引进且要留住人才，而居住环境是一个人才来企业就职首要考虑的问题，企业具有较强的实力，又能提供良好的居住环境，往往能得到人才的青睐，又能留住人才。本项目的建设就是考虑本区域企业发展的需要，为来菏人才提供良好的居住环境。人才宿舍楼建成后，高标准精装修交付，周边生活配套齐全，这种安居乐业的生活环境，将吸引众多来菏创业的外地大学毕业生和各行业精英人士，

将成为菏泽市的一张“金名片”。

（2）本项目的建设是构建和谐社会的需要

从某种意义上讲，住房问题是老百姓最关心的问题，因为它直接关系到老百姓生活水平的提高和生活质量的改善。同时住房问题也是衡量社会经济发展的重要指标，因为它涉及社会安定团结、民心所向，经济持续发展等一系列社会问题。

解决人才家庭住房困难，进一步改善来菏人才的生活工作条件，是全面落实政府各项人才保障政策，是全面建设小康社会的客观需要，也是深入贯彻落实科学发展观、促进社会和谐的重要内容。

综上所述，本项目建设符合国家及地方相关发展规划，符合国家产业政策，菏泽市大学生创新创业园区对吸引本地和外来人才助力菏泽当地经济和社会发展进步具有重要的意义，因此项目建设是十分必要且可行的。

2、项目实施的可行性

（1）本项目符合国家相关产业政策

菏泽市职业教育人才中心项目是菏泽市市委、市政府为吸引人才、引进人才重点打造的项目，经查国家发改委 2013 年第 21 号令《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正），本项目不属于该目录中鼓励类、限制类、禁止类项目，属于允许类项目，符合国家相关产业政策。

（2）本项目建设符合国家、山东省、菏泽市国民经济和社会发

展“十三五”规划

该项目的建设符合科学发展观的要求，符合“《菏泽市国民经济和社会发展“十三五”规划》中第十四章第四节：建设人才集聚高地”的相关政策，有助于和谐社会的全面建设，为外来引进人才提供了更好的生活居住条件；有利于人民群众物质文化生活水平的提高，有利于菏泽市和谐社会的全面建设。

人才宿舍楼建设是市委、市政府关注民生、改善民生、构建和谐社会的重要举措。该项目的实施解决了在菏工作人才的家庭住房问题，有助于改善和提高他们的生活水平的提高，是政府履行住房保障职能的具体体现。

(3) 本项目建设符合山东省、菏泽市各项人才引进政策

该项目的建设符合山东省政府《关于做好人才支撑新旧动能转换工作的意见》中第六条：“营造更具竞争力的人才生态环境，加大人才财政金融扶持力度。充分发挥财政资金的杠杆作用，鼓励新旧动能转换基金支持高层次人才创新创业项目。实施人才安居工程。支持各地通过新建、购买、租赁人才宿舍楼以及发放住房补贴等形式，多渠道解决人才居住需求。支持人才集聚的企事业单位、产业园区利用自用存量工业用地，在符合相关规划前提下，建设人才宿舍楼（单位租赁住房）等配套服务设施，建筑面积占项目总建筑面积的比例由 7% 提高到不超过 15%。择业期（毕业 3 年内）来鲁工作的博士在省内购

买首套房的，住房公积金管理机构在贷款额度方面，可给予其适度政策优惠，具体办法由各市根据当地实际制定。降低柔性引进人才在鲁购房门槛，来鲁开展项目合作的省级以上人才工程入选者购买省内首套住房时，享有本地户籍人员同等待遇。”

因此，菏泽市职业教育人才中心项目符合国家相关产业政策，符合省、市相关政策及发展规划，项目可行。

3、项目实施的收益性

本项目建设资金来源于财政资金及发债募集资金。通过对项目收入以及相关营业成本估算，债券存续期间，本项目总融资成本（还本付息总额）为 26,860.00 万元，项目预计总的可用于偿债的收益约为 36,762.79 万元，覆盖倍数为 1.36 倍，项目收益可以覆盖融资成本。

4、项目建设投资合规性

（1）菏泽市职业教育人才中心项目是菏泽市市委、市政府为吸引人才、引进人才重点打造的项目，经查国家发改委 2013 年第 21 号令《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正），本项目不属于该目录中鼓励类、限制类、禁止类项目，属于允许类项目，符合国家相关产业政策。

（2）该项目的建设符合科学发展观的要求，符合“《菏泽市国民经济和社会发展“十三五”规划》中第十四章第四节：建设人才集聚高地”的相关政策，有助于和谐社会的全面建设，为外来引进人才提

供了更好的生活居住条件；有利于人民群众物质文化生活水平的提高，有利于菏泽市和谐社会的全面建设。

5、项目成熟度

菏泽市职业教育人才中心项目目前已具备审批相关手续，项目建设条件初步完善，项目成熟度显现。菏泽市职业教育人才中心项目已于 2020 年 4 月进行建设，项目审批文号：菏发改【2020】66 号。

6、项目资金来源和到位可行性

项目预计总投资为 28,564.54 万元，建设单位拟通过发行地方政府专项债券方式筹集 15000.00 万元，剩余资金由财政统筹安排，资金筹集到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本预测采取科学、谨慎的原则开展，项目收益预测合理。详见方案“三（一）、（二）收入成本预测部分”。

8、债券资金需求合理性

依据《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》要求，基础设施项目维持 20%不变，社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过 5 个百分点。项目自筹资金以财政自筹部分计算达到 47.49%。因此，项目发行债券募集资金方式更有优势，综合考虑，当前债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 项目偿债计划可行。

按照当前偿债计划，债券存续期间，本项目总融资成本（还本付息总额）为 26,860.00 万元，项目预计总的可用于偿债的收益约为 36,762.79 万元，覆盖倍数为 1.36 倍，项目收益可以覆盖融资成本，资金偿还能力较强。

(2) 偿债风险点

①项目建设相关风险及应对措施

项目建设相关风险见五、（一）。

应对措施：

建立项目管理机构，完善项目管理制度，对规范项目管理进行详细、全面地约束，增强管理人员风险意识，提高项目管理风险的预见性，有效规避建设风险。

一是加强工程投资控制，工程设计阶段是决定投资控制目标的关键阶段，加强对初步设计、设计概算的审核。保证工程建设投资构成的完整性、合理性，根据项目总进度计划编制项目投资计划。重视工程量清单的审核及招标控制价的编制，选择合理的合同计价方式。

二是促进工程进度管理，项目建设前期加强可行性研究报告和初步设计的审核工作，要求设计进度节点，提前组织工程、设备招投标工作，施工前对设计图纸组织相关单位进行详细审核，减少工程实施过程中的变更。加强对设计、施工、监理单位的监督管理，严格控制进度计划中关键线路上关键工序的工期，适时进行计划调整，严格处理工程延误，及时采取纠

偏措施督促和优化投入资源保证里程碑计划节点；定期将工程的进展情况进行梳理。

三是严抓工程质量管理，按照计划、实施、检查、处置的循环控制原理。以事前控制为基础，事中控制为重点，降低工程的质量风险。加强勘察设计阶段设计质量控制，建立健全的项目质量、技术管理制度，设立项目监理机构。施工前要求施工单位编制质量计划，审核并设置合理的质量控制点，对质量进行全面有效的监督管理。抓好工程中主要材料和主要设备的质量控制，严把建筑材料设备进场验收环节。在每道工序完成后，要按照规范及设计图纸要求组织设计、监理、建设和施工等单位对工序进行质量验收，尤其是对隐蔽工程的验收，不放过任何可能影响施工质量的环节。

②项目收益相关风险及应对措施

项目收益相关风险见五、（二）。

应对措施：项目建成后应加强项目运行过程中的管理，加强人才中心运营成本控制，需要结合人才中心自身的运营管理要求等，采取科学的成本管控技术和方法来进行监督，这样才能更好地保证各类资金资源等科学配置和利用，以此更好地实现人才中心持续发展的目标，推动人才中心实现长远高质量发展，优化日常检查、养护、大修和安全等方面的管理。

10. 绩效目标合理性

（1）项目产出指标定量与定性相结合，科学、合理。

项目产出数量目标明确，完整反映拟建设项目内容；项目产出质量指

标就建筑及安装工程质量、设备验收质量设定指标，均要求达到国家技术标准要求的合格标准，符合国家规定；项目产出时效符合可研进度计划；项目成本指标符合基本建设工程成本管理要求。

(2) 项目效益指标具有项目个性化，设定合理。

通过菏泽市职业教育人才中心项目的实施，能够切实完善菏泽市人才基础配套设施，实施动能转换，领军人才特殊支持计划；加大高端人才支持力度；实施高校毕业生集聚工程；加大技术技能人才培养力度；创优做强人才创新平台；加大人才融资扶持；提高科技人才成果收益；加强人才服务保障；强化政治引领和政治吸纳；打造特色鲜明的引才品牌。

但上述指标难以量化，设定为定性指标。为确保上述效益持续影响，运营后要做好服务，维护相关设施，保证正常运营。

表 8：项目总体绩效目标表

一级指标	二级指标	指标内容	指标值
产出指标	数量指标	建筑面积	48648.11 m ²
		配套设施	达到设计要求
	质量指标	建筑工程质量	合格
		设备验收质量	合格
	时效指标	项目建设完成时间	2022 年 12 月

一级指标	二级指标	指标内容	指标值
	成本指标	项目建设成本	≤30000 万元
效益指标	经济效益指标	带动医疗产业发展	有效带动
	社会效益指标	完善地方应急医疗设施配套	有效完善
	可持续影响指标	推动突发公共卫生事件应急制度的建立	有效促进
满意度指标	社会公众满意度	群众满意度	≥90%

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

菏泽市职业教育人才中心项目收益 36,762.79 万元，项目债券本息合计 26,860.00 万元，本息覆盖倍数为 1.36，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。

本项目建设运营后，随着人才、设备等配套措施的逐步完善，将成为落户菏泽高层次人才的聚集地，以优质的服务、优雅的环境和浓厚的学术氛围，免除入菏人才的后顾之忧，为菏泽市“双招双引”工作实施提供最坚实的保障，促进城市形象的提升，带动城市经济的发展。但该项目在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。