

新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目 实施方案

项目单位：新泰市统筹城乡发展集团有限公司



财政部门：新泰市财政局



编制时间：2022 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目

（二）项目单位

项目单位：新泰市统筹城乡发展集团有限公司

单位简介：新泰市统筹城乡发展集团有限公司前身为新泰市城市资产运营有限公司，统一社会信用代码 913709827850119805，于 2006 年 1 月经新泰市工商行政管理局登记注册成立，注册资本 1600 万元。公司为国有独资公司，出资人为新泰市国有资产管理局。2010 年 12 月，公司吸收新泰市财政局 400 万元投资，更名为新泰市统筹城乡发展集团有限公司，注册资本 10 亿元，隶属财政局管理。公司经营范围：城乡资产运营；城乡基础设施建设；农村基础设施建设；房地产开发及销售；污水处理及中水销售；广告位出租；路桥工程施工；土地整理；太阳能光伏发电项目的投资、开发、建设、管理；太阳能光伏电站建设；电力销售。

（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《关于新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（新行审投资【2021】93 号）。

新泰市自然资源和规划局 2021 年 10 月 30 日出具了《关于新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目的用地预审和规划意见》（新自然资

规审字【2021】188号）。

新泰市行政审批服务局 2022 年 3 月 16 日出具了《建设工程规划许可证》（建字 370982202200040 号）。

新泰市行政审批服务局 2022 年 3 月 16 日出具了《建设工程规划许可证》（建字 370982202200041 号）。

新泰市行政审批服务局 2022 年 5 月 18 日出具了《建设工程施工许可证》（编号 370982202205180101）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于滨河大道以北,国贸路以东,总用地面积 214 亩,计容建筑面积约 34 万平米。规划建设标准化厂房及研发中心、园区道路、管网等基础设施。项目建成后,主要为医养健康产业集聚提供发展平台,引领新泰市医养健康产业转型升级和创新发展。

（五）项目建设期限

本项目建设期 36 个月。预计为 2022 年 1 月至 2024 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）《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

该项目总投资 70000.00 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。

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	70,000.00	100%	
一、资本金	35,700.00	51%	

自有资金	35,700.00		
二、债务资金	34,300.00	49%	
专项债券	34,300.00		

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《新泰大健康产业园(二期)基础设施建设项目可行性研究报告》，本工程主要是将厂房出租及物业管理产生收益。

(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 1.25 元/平方米·日计算，标准厂房建筑面积为 340000 平方米。出于谨慎型考虑，本次将租金单价按 70% (0.88 元/平方米·日) 进行测算。

(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 1.5 元/平方米·月，物业面积按 340000 平方米（不含设备用房）计算。考虑到谨慎性原则，本次将租金单价按 70% (1.05 元/平方米·月) 进行测算。

经测算，达产后项目期间正常年营业收入为 11,349.20 万元。

具体详见下表：

项目	计算依据	2022	2023	2024	2025	2026	2027
厂房出租 收入	租赁单价 (元/m ² /日)	-	-	-	0.88	0.88	0.88
	面积 (m ²)	-	-	-	340,000.00	340,000.00	340,000.00
小计 (万元)		-	-	-	10,920.80	10,920.80	10,920.80
物业管理	单价 (元/m ² /月)	-	-	-	1.05	1.05	1.05

费收入	面积 (m²)	-	-	-	340,000.00	340,000.00	340,000.00
小计 (万元)		0.00	0.00	0.00	428.40	428.40	428.40
合计 (万元)		0.00	0.00	0.00	11,349.20	11,349.20	11,349.20

续表

项目	计算依据	2028	2029	2030	2031	2032	2033
厂房出租 收入	租赁单价 (元/m²/日)	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
	面积 (m²)	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00
小计 (万元)		10,920.80	10,920.80	10,920.80	10,920.80	10,920.80	10,920.80
物业管理 费收入	单价 (元/m²/月)	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
	面积 (m²)	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00
小计 (万元)		428.40	428.40	428.40	428.40	428.40	428.40
合计 (万元)		11,349.20	11,349.20	11,349.20	11,349.20	11,349.20	11,349.20

续表

项目	计算依据	2034	2035	2036	2037	2038
厂房出租收 入	租赁单价 (元/m²/日)	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
	面积 (m²)	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00
小计 (万元)		10,920.80	10,920.80	10,920.80	10,920.80	10,920.80
物业管理费 收入	单价 (元/m²/月)	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
	面积 (m²)	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00
小计 (万元)		428.40	428.40	428.40	428.40	428.40
合计 (万元)		11,349.20	11,349.20	11,349.20	11,349.20	11,349.20

续表

项目	计算依据	2039	2040	2041	2042	合计
厂房出租收 入	租赁单价 (元/m²/日)	0.88	0.88	0.88	0.88	
	面积 (m²)	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00	
小计 (万元)		10,920.80	10,920.80	10,920.80	5,460.40	191,114.00
物业管理费 收入	单价 (元/m²/月)	1.05	1.05	1.05	1.05	
	面积 (m²)	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00	
小计 (万元)		428.40	428.40	428.40	214.20	7,497.00
合计 (万元)		11,349.20	11,349.20	11,349.20	5,674.60	198,611.00

（二）项目运营成本预测

1、项目运营成本预测

参考《新泰大健康产业园(二期)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、维修费及其他费用等。

（1）工资及福利

项目需要管理人员及工作人员共 20 人，工资及福利根据职级不同设置不同标准。其中，高级管理人员 3 人，人均工资 10 万元/人/年；中层管理人员 5 人，人均工资 7 万元/人/年，普通工作人员 12 人，人均工资 4 万元/人/年。经测算，年工资及福利费用 129.95 万元。考虑到 CPI 上涨因素每年按上涨 5% 计算。

（2）销售费用、管理费用及其它费用

销售费用、管理费用、其它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按经营收入的 4% 计算。

（3）大维修费

年大修理费按折旧费的 5% 计取。

2、预测项目发债期内经营期付现经营成本总额 14,233.39 万元（不含利息费用与税费），具体详见下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	工资及福利费	-	-	-	129.95	136.45	143.27
2	修理费	-	-	-	158.98	158.98	158.98

序号	项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027
3	其他费用	-	-	-	453.97	453.97	453.97
付现成本小计		-	-	-	742.90	749.40	756.22

续表

序号	项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	工资及福利费	150.43	157.95	165.85	174.14	182.85	191.99
2	修理费	158.98	158.98	158.98	158.98	158.98	158.98
3	其他费用	453.97	453.97	453.97	453.97	453.97	453.97
付现成本小计		763.38	770.90	778.80	787.09	795.80	804.94

续表

序号	项目	2034	2035	2036	2037	2038
1	工资及福利费	201.59	211.67	222.25	233.36	245.03
2	修理费	158.98	158.98	158.98	158.98	158.98
3	其他费用	453.97	453.97	453.97	453.97	453.97
付现成本小计		814.54	824.62	835.20	846.31	857.98

续表

序号	项目	2039	2040	2041	2042	合计
1	工资及福利费	257.28	270.14	283.65	148.92	3,506.77
2	修理费	158.98	158.98	158.98	79.49	2,782.15
3	其他费用	453.97	453.97	453.97	226.98	7,944.47
付现成本小计		870.23	883.09	896.60	455.39	14,233.39

(三) 项目收益预测

项目收益预测情况见下表:

项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027
营业收入	-	-	-	10,423.23	10,423.23	10,423.23
营业成本	-	-	-	3,922.52	3,929.02	3,935.84
税金及附加	-	-	-	1,310.50	1,310.50	1,310.50
财务费用	471.25	1,074.80	1,207.10	1,207.10	1,207.10	1,207.10
利润总额	-471.25	-1,074.80	-1,207.10	3,983.11	3,976.61	3,969.79
所得税	-	-	-	995.78	994.15	992.45
净利润	-471.25	-1,074.80	-1,207.10	2,987.33	2,982.46	2,977.34

续表

项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033
营业收入	10,423.23	10,423.23	10,423.23	10,423.23	10,423.23	10,423.23
营业成本	3,943.00	3,950.52	3,958.42	3,966.71	3,975.42	3,984.56
税金及附加	1,310.50	1,310.50	1,310.50	1,310.50	1,310.50	1,310.50
财务费用	1,207.10	1,207.10	1,207.10	1,207.10	1,207.10	1,207.10
利润总额	3,962.63	3,955.11	3,947.21	3,938.92	3,930.21	3,921.07
所得税	990.66	988.78	986.80	984.73	982.55	980.27
净利润	2,971.97	2,966.33	2,960.41	2,954.19	2,947.66	2,940.80

续表

项目	2034	2035	2036	2037	2038
营业收入	10,423.23	10,423.23	10,423.23	10,423.23	10,423.23
营业成本	3,994.16	4,004.24	4,014.82	4,025.93	4,037.60
税金及附加	1,310.50	1,310.50	1,310.50	1,310.50	1,310.50
财务费用	1,207.10	1,207.10	1,207.10	752.15	164.90
利润总额	3,911.47	3,901.39	3,890.81	4,334.65	4,910.23
所得税	977.87	975.35	972.70	1,083.66	1,227.56
净利润	2,933.60	2,926.04	2,918.11	3,250.99	3,682.67

续表

项目	2039	2040	2041	2042	合计
营业收入	10,423.23	10,423.23	10,423.23	5,211.62	182,406.53
营业成本	4,049.85	4,062.71	4,076.22	2,045.20	69,876.74
税金及附加	1,310.50	1,310.50	1,310.50	655.25	22,933.75
财务费用	32.60	32.60	32.60	16.30	18,269.50
利润总额	5,030.28	5,017.42	5,003.91	2,494.87	71,326.54
所得税	1,257.57	1,254.36	1,250.98	623.72	18,519.94
净利润	3,772.71	3,763.06	3,752.93	1,871.15	52,806.60

(四) 项目还本付息情况

1、前次发行情况：

发行人已就本项目，发行 2022 年 2 月山东省政府专项债券，发行金额 23,000.00 万元，融资利率为 3.37%，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	-	23,000.00	3.37%	-	23,000.00	387.55	387.55
2023 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2024 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2025 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2026 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2027 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2028 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2029 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2030 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2031 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2032 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2033 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2034 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2035 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2036 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2037 年	23,000.00	-	3.37%	23,000.00	-	387.55	23,387.55
合计		23,000.00		23,000.00		11,626.50	34,626.50

2、本次及后续发行情况:

发行人拟就本项目,发行 2022 年山东省政府专项债券,本次拟接收泰安市新泰市齐鲁医药学院直属附属医院院区建设项目调整发行金额 1,000.00 万元,接收调整的债券融资利率为 3.26%,期限为 20 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;拟接收泰安市新泰市中国新泰种业硅谷建设项目调整发行金额 4,000.00 万元,接收调整的债券融资利率为 3.37%,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;本次接收调整的债券金额总计 5,000.00 万元。预计 2023 年 6 月再次申请发行金额 6,300.00 万元,假设预计后续发行债券利率为 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	期初债券余额	本期债券调整额	预计后续发行债券	本期债券票面利率	预计后续债券票面利率	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
----	--------	---------	----------	----------	------------	-----------	--------	--------	-----------

年度	期初债券余额	本期债券调整额	预计后续发行债券	本期债券票面利率	预计后续债券票面利率	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	-	5,000.00	-	3.26%	-	-	5,000.00	83.70	83.70
2023 年	5,000.00	-	6,300.00	3.37%	-	-	11,300.00	299.70	299.70
2024 年	11,300.00	-	-	-	4.20%	-	11,300.00	432.00	432.00
2025 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2026 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2027 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2028 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2029 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2030 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2031 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2032 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2033 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2034 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2035 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2036 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2037 年	11,300.00	-	-	-	-	4,000.00	7,300.00	364.60	4,364.60
2038 年	7,300.00	-	-	-	-	6,300.00	1,000.00	164.90	6,464.90
2039 年	1,000.00	-	-	-	-	-	1,000.00	32.60	32.60
2040 年	1,000.00	-	-	-	-	-	1,000.00	32.60	32.60
2041 年	1,000.00	-	-	-	-	-	1,000.00	32.60	32.60
2042 年	1,000.00	-	-	-	-	1,000.00	-	16.30	1,016.30
合计		5,000.00	6,300.00			11,300.00		6,643.00	17,943.00

(五) 项目融资平衡测算情况

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	2023	2024	2025	2026	2027
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	-	-	-	11,349.20	11,349.20	11,349.20
2、经营活动支付的现金	-	-	-	742.90	749.40	756.22
3、经营活动支付的税费	-	-	-	3,232.25	3,230.62	3,228.92
经营活动产生的现金流量小计	-	-	-	7,374.05	7,369.18	7,364.06
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金	52,650.00	13,000.00	1,100.00	3,250.00	-	-
2、支付的其他投资资金	-	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金流量小计	-52,650.00	-13,000.00	-1,100.00	-3,250.00	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						

项 目	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1、项目资本金出资	35,700.00	-	-	-	-	-
2、专项债券筹资	28,000.00	6,300.00	-	-	-	-
3、其他方式融资	-	-	-	-	-	-
4、支付债券利息及本金	471.25	1,074.80	1,207.10	1,207.10	1,207.10	1,207.10
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	63,228.75	5,225.20	-1,207.10	-1,207.10	-1,207.10	-1,207.10
四、现金流量小计						
1、期初现金	-	10,578.75	2,803.95	496.85	3,413.80	9,575.88
2、期内现金变动	10,578.75	-7,774.80	-2,307.10	2,916.95	6,162.08	6,156.96
3、期末现金	10,578.75	2,803.95	496.85	3,413.80	9,575.88	15,732.84

续表

项 目	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	11,349.20	11,349.20	11,349.20	11,349.20	11,349.20	11,349.20
2、经营活动支付的现金	763.38	770.90	778.80	787.09	795.80	804.94
3、经营活动支付的税费	3,227.13	3,225.25	3,223.27	3,221.20	3,219.02	3,216.74
经营活动产生的现金流量小计	7,358.69	7,353.05	7,347.13	7,340.91	7,334.38	7,327.52
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、项目资本金出资	-	-	-	-	-	-
2、专项债券筹资	-	-	-	-	-	-
3、其他方式融资	-	-	-	-	-	-
4、支付债券利息及本金	1,207.10	1,207.10	1,207.10	1,207.10	1,207.10	1,207.10
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	-1,207.10	-1,207.10	-1,207.10	-1,207.10	-1,207.10	-1,207.10
四、现金流量小计						
1、期初现金	15,732.84	21,884.43	28,030.38	34,170.41	40,304.22	46,431.50
2、期内现金变动	6,151.59	6,145.95	6,140.03	6,133.81	6,127.28	6,120.42
3、期末现金	21,884.43	28,030.38	34,170.41	40,304.22	46,431.50	52,551.92

续表

项 目	2034	2035	2036	2037	2038
一、经营活动产生的现金流量					
1、经营活动收到的现金	11,349.20	11,349.20	11,349.20	11,349.20	11,349.20
2、经营活动支付的现金	814.54	824.62	835.20	846.31	857.98
3、经营活动支付的税费	3,214.34	3,211.82	3,209.17	3,320.13	3,464.03
经营活动产生的现金流量小计	7,320.32	7,312.76	7,304.83	7,182.76	7,027.19

项 目	2034	2035	2036	2037	2038
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、项目资本金出资	-	-	-	-	-
2、专项债券筹资	-	-	-	-	-
3、其他方式融资	-	-	-	-	-
4、支付债券利息及本金	1,207.10	1,207.10	1,207.10	27,752.15	6,464.90
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	-1,207.10	-1,207.10	-1,207.10	-27,752.15	-6,464.90
四、现金流量小计					
1、期初现金	52,551.92	58,665.14	64,770.80	70,868.53	50,299.14
2、期内现金变动	6,113.22	6,105.66	6,097.73	-20,569.39	562.29
3、期末现金	58,665.14	64,770.80	70,868.53	50,299.14	50,861.43

续表

项 目	2039	2040	2041	2042	合计
一、经营活动产生的现金流量					-
1、经营活动收到的现金	11,349.20	11,349.20	11,349.20	5,674.60	198,611.00
2、经营活动支付的现金	870.23	883.09	896.60	455.39	14,233.39
3、经营活动支付的税费	3,494.04	3,490.83	3,487.45	1,741.95	57,658.16
经营活动产生的现金流量小计	6,984.93	6,975.28	6,965.15	3,477.26	126,719.45
二、投资活动产生的现金流量					-
1、支付的项目建设资金	-	-	-	-	70,000.00
2、支付的其他投资资金	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-70,000.00
三、筹资活动产生的现金流量					-
1、项目资本金出资	-	-	-	-	35,700.00
2、专项债券筹资	-	-	-	-	34,300.00
3、其他方式融资	-	-	-	-	-
4、支付债券利息及本金	32.60	32.60	32.60	1,016.30	52,569.50
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	-32.60	-32.60	-32.60	-1,016.30	17,430.50
四、现金流量小计					-
1、期初现金	50,861.43	57,813.76	64,756.44	71,688.99	
2、期内现金变动	6,952.33	6,942.68	6,932.55	2,460.96	74,149.95
3、期末现金	57,813.76	64,756.44	71,688.99	74,149.95	

注：本次评价本着谨慎性原则，对可行性研究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

本项目收入主要是厂房出租收入、物业管理费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对厂房出租收入、物业管理费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 126,719.45 万元，能够覆盖债券本息金额 52,569.50 万元，项目收益覆盖本息倍数为 2.41 倍。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以厂房出租收入、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。

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）项目建设相关风险

本项目工程风险主要为设计技术、施工技术、生产工艺、应用设备、原材料等原因产生的技术风险以及勘察设计单位的技术和经验、承包商的资质和经验、监理单位的资质和信用、供应商的信用和管理、外来破坏、盗窃等产生的人为风险。

本项目通过加强项目管理，严格按照国家基本建设程序实施，实行工程质量责任制度、项目法人责任制度、招标投标制度、工程承包合同制度、工程监理制度和竣工验收制度，以确保项目的顺利实施和工程质量，降低工程风险。同时加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见风险降至最低。

（二）项目收益相关风险

1、运营风险

（1）市场风险

本项目的市场风险主要是：一用户对服务的认识和认可；二是用户实际需求与系统提供的功能的匹配问题。

本项目以新泰市统筹城乡发展集团有限公司为项目建设主体，实行项目法人管理；以会员制为基础，以虚拟联盟模式，以股份制合作、设备协作、信息协作、人才合作、项目合作等多种不同形式与一切有意且有能力为中小企业提供服务的机构和个人建立广泛联系和合作。公司要充分发挥

政府、协会、高校、中介机构等各类组织的作用，努力开发业务渠道，制订品牌策划和营销策略；打造服务品牌，高度重视品牌建设和无形资产的积累，努力建成为中小企业服务的诚信机构；不断完善各类服务系统，通过功能完善实用的应用系统为企业提供良好的服务

（2）资金风险

本项目总投资额度较大，需要配比的项目资本金能否及时足额到位将直接影响项目能否顺利实施，进而产生不确定性。本项目资金来源于企业自有资金，因此，项目的资本金及时足额到位有较高的保障。

（3）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。

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

新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目，项目实施单位为新泰市统筹城乡发展集团有限公司，主管部门为新泰经济开发区管理委员会。本次拟申请专项债券 5000 万元用于新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目，年限为 15 年。

（二）评估内容

评估工作组运用专家咨询、查阅资料、座谈论证等方式，根据《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），参照《山东省省级政策和项目预算事前绩效评估工作规程》（鲁财绩〔2020〕5 号），对新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目进行了客观评估。

表 5：事前绩效评估得分情况统计表

指标	项目实施的必要性、公益性、收益性	项目建设投资合规性与项目成熟度	项目资金来源和到位可行性	项目收入、成本、收益预测合理性	债券资金需求合理性	项目偿债计划可行性和偿债风险点	绩效目标合理性	合计
分值	20	10	10	20	10	20	10	100
得分	20	10	10	18	10	20	10	98
得分率	100%	100%	100%	90%	100%	100%	100%	98%

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

该指标分值 20 分，评估得分 20 分，得分率 100%。

(1) 项目实施的必要性。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。

本项目符合政策要求，与国家及省市发展规划相关，政策相关性较强。

本项目主管部门为新泰经济开发区管理委员会，该部门具有建设项目的规划、审批职能，规划及当年重点工作与项目相关，职能相关性较强。

新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目建成后能够帮助开展医养健康产业、医疗器械产品的高科技生产企业提供法律、政策方面的支持，向医养健康科技领域的中小企业提供孵化场所、管理咨询、市场营销、技术开发和法律援助等方面的中介支持，为中小企业提供良好的外部发展环境，降低中小企业产业化的风险，提高产业化的成功率。实现中小企业经济效益与社会效益的双赢。

本项目具有公共性，属于公共财政支持范围，财政投入相关性较强。

评估认为，项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性、财政投入相关性，项目实施具有必要性。

(2) 项目实施的公益性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

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。评估认为，项目实施具有公益性。

(3) 项目实施的收益性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

本项目建成后，收入来源主要为厂房出租收入以及物业管理费收入，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

该指标分值 10 分，评估得分 10 分，得分率 100%。

(1) 项目投资合规性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

新泰市行政审批服务局 2021 年 9 月 28 日出具了《关于新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（新行审投资【2021】93 号）。

评估认为，本项目可研报告及可研批复已经落地，项目投资较为合规。

（2）项目成熟度。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

新泰市自然资源和规划局 2021 年 10 月 30 日出具了《关于新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目的用地预审和规划意见》（新自然资源审字【2021】188 号）。

新泰市行政审批服务局 2022 年 3 月 16 日出具了《建设工程规划许可证》（建字 370982202200040 号）。

新泰市行政审批服务局 2022 年 3 月 16 日出具了《建设工程规划许可证》（建字 370982202200041 号）。

新泰市行政审批服务局 2022 年 5 月 18 日出具了《建设工程施工许可证》（编号 370982202205180101）。

本项目建设用地、规划等手续已完成，项目成熟度较高。

3、项目资金来源和到位可行性

该项指标 10 分，得分 10 分，得分率 100%。

该项目总投资 70000.00 万元，其中：工程费用 58066.80 万元，工程建设其他费用 5685.00 万元，基本预备费 3187.60 万元，建设期利息 2753.15 万元，流动资金 307.45 万元。项目建设所需资金拟发行地方政府专项债券 34,300.00 万元，剩余 35,700.00 万元由项目单位自筹。

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

该项指标 20 分，得分 18 分，得分率 90%。

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以及物业管理费收入，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

该项指标 10 分，得分 10 分，得分率 100%。

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。本项目拟发行地方政府专项债券 34,300.00 万元，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。评估认为，项目债券资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

该项指标 20 分，得分 20 分，得分率 100%。

(1) 项目偿债计划可行性。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。

本项目计划通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以厂房出租收入以及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。

(2) 项目偿债风险点。该指标分值 10 分，评估得分 10 分。

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

该项指标 10 分，得分 10 分，得分率 100%。

(1) 绩效目标明确性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

新泰市统筹城乡发展集团有限公司按照要求设定了项目绩效目标，同时将绩效目标进行了细化、量化。评估认为，本项目绩效目标设定较为明确，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。

(2) 绩效目标合理性。该指标分值 5 分，评估得分 5 分。

本项目绩效目标与项目预计解决问题相匹配，与现实需求相匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。评估认为，绩效目标设置合理。

(三) 评估结论

新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目收益 126,719.45 万元，能够覆盖债券本息金额 52,569.50 万元，项目收益覆盖本息倍数为 2.41 倍，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。