

德州新区职业教育产业园项目（一期）

专项债券项目实施方案



德州海川教育投资有限公司

2021年7月



一、项目基本情况

（一）项目名称

德州新区职业教育产业园项目（一期）

（二）项目单位

德州海川教育投资有限公司

项目单位简介：德州海川教育投资有限公司是德州运河新区（德州新旧动能转换示范区）国有独资融资投资公司。2021年7月2日注册设立，注册资本金500万元。经营范围包括：以自有资金从事投资活动；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；组织文化艺术交流活动；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；单位后勤管理服务；采购代理服务；食用农产品批发；农副产品销售；食用农产品零售；食品经营（仅销售预包装食品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宿服务；餐饮服务等，为德州新区开发建设提供强力支持和资金保证。

（三）项目规划审批

本项目已完成项目立项，项目代码2020-371472-83-01-116936。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目拟在德州运河新区内实施，规划建设1所职业技术学院和1所职业学校，其中职业技术学院生源以高中生为主，在校生规模为15000人；职业学校生源以初中生为主，规划在校生规模为5000人。

职业技术学院占地面积1260亩，建设教学实训用房、教室、专业教学实训用房及场所、系及教师教研办公用房、图书馆、室内体

育用房、校级办公用房、大学生活动用房、学生宿舍、单身教师宿舍、食堂、后勤及附属用房等配套设施 450000 平方米。

职业学校占地面积 240 亩，建设教学实训用房、普通教室、合班教室、基础课实验室、实训用房、教学辅助及管理用房、图书阅览室、心理咨询室、风雨操场、行政办公室、教研室、生活用房、学生宿舍、食堂、单身教工宿舍、其他附属用等配套设施 100000 平方米。

（五）项目建设期限

项目建设期预计为 3 年，即 2021 年 6 月至 2024 年 5 月，其中 2021 年 6-7 月完成前期工作，2021 年 8 月开工，2024 年 5 月完工。

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）《产业结构调整指导目录（2019 年本）；
- （2）《国务院关于印发国家职业教育改革实施方案的通知》（国发〔2019〕4 号）；
- （3）《教育部山东省人民政府印发关于整省推进提质培优建设职业教育创新发展高地的意见》（鲁政发〔2020〕3 号）；
- （4）《职业教育提质培优行动计划（2020—2023 年）》
- （5）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （6）《高等职业学校建设标准》（建标 197-2019）；
- （7）《教育部关于印发中等职业学校设置标准的通知》（教职成〔2010〕12 号）；

(8) 《人力资源社会保障部关于印发技工院校设置标准（试行）》的通知（人社部发[2012]8号）；

(9) 《山东省人民政府关于整省推进提质培优建设职业教育创新发展高地的意见》（鲁政发〔2020〕3号）；

(10) 《德州市人民政府关于印发推进职业教育创新发展试验区建设打造职业教育创新发展高地的实施方案的通知》（德政发〔2020〕5号）；

(11) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(12) 《投资项目可行性研究指南》（试用版）；

(13) 《山东省建设工程概算定额》（鲁建标字【2018】29号）；

(14) 项目《可行性研究报告》。

2、估算总额

项目总投资 180000 万元。其中，建设投资 169429.70 万元，建设期利息 10370.30 万元，流动资金 200 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：本项目总投资为 180000 万元，拟申政府专项债 86400 万元，占总投资的 48%，主要用于项目主体工程和配套工程建设；申请

银行贷款 13600 万元，占总投资的 7.6%；其余 80000 万元由德州海川教育投资有限公司自筹，占总投资的 44.4%，主要用于主体工程建设、设备安装和配套工程，工程建设其他费用、项目预备费等。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	180000	100%	
一、资本金	80000	44.4%	
自有资金	80000		
二、债务资金	100000	55.6%	
专项债券	86400		
银行借款	13600		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目的收益主要为租金收入。按照国家有关规定，本项目建设完成后，项目建设单位移交给入驻学校进行运营和管理，并收取第三方租金。根据市场调查结果及项目实际情况，测算的项目营业收入，具体如下：

1、房屋租赁收入

本项目建筑物面积 550000 平方米，扣除公共服务用房约 2000 平方米，租赁面积 548000 平方米。

参考周边同类管理、办公用房租赁水平，租赁价格运营按照空租率 30%，即按照 70%折算租赁价格，按照 1.48 元/平方米·天。经测算，正常运营期年营业收入 20722.07 万元。

2、停车位租赁收入

本项目设计停车位约 2000 个，全部对外出租，租金 3000 元/车

位·年，考虑 30%的空租率，按照 70%折算租赁收入，预计正常年租赁收入约 420 万元。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	房屋租赁收入					停车位租赁收入				总计
	租赁面积 (平方米)	出租率	收费（元/ 平方米·天）	租赁 天数	合计	车位数量	出租率	收费（元/车 位·年）	合计	
2024 年 6-12 月	548000	0.70	1.48	214	12149.38	2000	0.70	3000.00	245.00	12394.38
2025 年	548000	0.70	1.48	365	20722.07	2000	0.70	3000.00	420.00	21142.07
2026 年	548000	0.70	1.48	365	20722.07	2000	0.70	3000.00	420.00	21142.07
2027 年	548000	0.70	1.48	365	20722.07	2000	0.70	3000.00	420.00	21142.07
2028 年	548000	0.70	1.48	365	20722.07	2000	0.70	3000.00	420.00	21142.07
2029 年	548000	0.70	1.48	365	20722.07	2000	0.70	3000.00	420.00	21142.07
2030 年	548000	0.70	1.48	365	20722.07	2000	0.70	3000.00	420.00	21142.07
2031 年	548000	0.70	1.48	365	20722.07	2000	0.70	3000.00	420.00	21142.07
2032 年	548000	0.70	1.48	365	20722.07	2000	0.70	3000.00	420.00	21142.07
2033 年	548000	0.70	1.48	365	20722.07	2000	0.70	3000.00	420.00	21142.07
2034 年	548000	0.70	1.48	365	20722.07	2000	0.70	3000.00	420.00	21142.07
2035 年	548000	0.70	1.48	365	20722.07	2000	0.70	3000.00	420.00	21142.07
2036 年	548000	0.70	1.48	365	20722.07	2000	0.70	3000.00	420.00	21142.07
2037 年	548000	0.70	1.48	365	20722.07	2000	0.70	3000.00	420.00	21142.07
2038 年	548000	0.70	1.48	365	20722.07	2000	0.70	3000.00	420.00	21142.07
2039 年	548000	0.70	1.48	365	20722.07	2000	0.70	3000.00	420.00	21142.07
2040 年	548000	0.70	1.48	365	20722.07	2000	0.70	3000.00	420.00	21142.07
2041 年	548000	0.70	1.48	365	20722.07	2000	0.70	3000.00	420.00	21142.07
2042 年	548000	0.70	1.48	365	20722.07	2000	0.70	3000.00	420.00	21142.07
合计										380557.30

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括动力费、人员费用、修理费、其他费用等。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	辅助材料费	动力费	损耗	人员费用	修理费	其他费用	安全生产费	安保基金	营业费用	合计
2024 年 6-12 月	-	20.16	-	93.33	870.09	292.83	-	-	-	1276.42
2025 年	-	34.56	-	160.00	1491.58	502.00	-	-	-	2188.14
2026 年	-	34.56	-	160.00	1491.58	502.00	-	-	-	2188.14
2027 年	-	34.56	-	160.00	1491.58	502.00	-	-	-	2188.14
2028 年	-	34.56	-	160.00	1491.58	502.00	-	-	-	2188.14
2029 年	-	34.56	-	160.00	1491.58	502.00	-	-	-	2188.14
2030 年	-	34.56	-	160.00	1491.58	502.00	-	-	-	2188.14
2031 年	-	34.56	-	160.00	1491.58	502.00	-	-	-	2188.14
2032 年	-	34.56	-	160.00	1491.58	502.00	-	-	-	2188.14
2033 年	-	34.56	-	160.00	1491.58	502.00	-	-	-	2188.14
2034 年	-	34.56	-	160.00	1491.58	502.00	-	-	-	2188.14
2035 年	-	34.56	-	160.00	1491.58	502.00	-	-	-	2188.14
2036 年	-	34.56	-	160.00	1491.58	502.00	-	-	-	2188.14
2037 年	-	34.56	-	160.00	1491.58	502.00	-	-	-	2188.14
2038 年	-	34.56	-	160.00	1491.58	502.00	-	-	-	2188.14
2039 年	-	34.56	-	160.00	1491.58	502.00	-	-	-	2188.14
2040 年	-	34.56	-	160.00	1491.58	502.00	-	-	-	2188.14
2041 年	-	34.56	-	160.00	1491.58	502.00	-	-	-	2188.14
2042 年	-	34.56	-	160.00	1491.58	502.00	-	-	-	2188.14
合计	-	642.24	-	2973.33	27718.53	9328.83	-	-	-	40662.94

支出计算说明：

1、外购动力费

本项目只考虑项目区管理运营的燃料、动力消耗。其中根据德发改价格[2020]501 号《关于核定德城区、经济技术开发区、运河经济开发区管道天然气配气价格和调整居民用气销售价格的通知》规定，天然气配气价格按照 3.69 元/立方米，按照德州市关于水价、供暖、供电的有关规定，水价按照 6.35 元/m³、供暖价格 22 元/平方米、供电价格 0.5469 元/kWh，则年燃料、

动力消耗费约 34.56 万元。

2、工资及福利费

本项目配备职工 20 人，职工年工资福利费 160 万元。

3、折旧

折旧按平均年限法计算。建筑物折旧期按 20 年，机器、设备折旧期按 10 年，残值率均取 5%。

4、摊销

土地无形资产和其他资产摊销年限分别为 30 年和 5 年。

5、修理费

按折旧费用的比例计取，计 1491.58 万元。

6、其他费用

按照营业收入计取，计 502 万元。

7、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%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

8、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 8.64 亿元，分三期发行，其中 2021 年 6 月发行 19000 万元，2022 年初发行 41000 万元，2023 年初发行 26400 万元，假设年利率 4.2%，

期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿本金。

银行借款筹集资金 13600 万元，假设年利率 5.5%，资金充裕时偿还部分本金。本项目还本付息预测如下。

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
2021 年 6-12 月	0.00	19000.00		19000.00	4.20%	465.50	465.50
2022 年	19000.00	41000.00		60000.00	4.20%	2520.00	2520.00
2023 年	60000.00	26400.00		86400.00	4.20%	3628.80	3628.80
2024 年	86400.00			86400.00	4.20%	3628.80	3628.80
2025 年	86400.00			86400.00	4.20%	3628.80	3628.80
2026 年	86400.00			86400.00	4.20%	3628.80	3628.80
2027 年	86400.00			86400.00	4.20%	3628.80	3628.80
2028 年	86400.00			86400.00	4.20%	3628.80	3628.80
2029 年	86400.00			86400.00	4.20%	3628.80	3628.80
2030 年	86400.00			86400.00	4.20%	3628.80	3628.80
2031 年	86400.00			86400.00	4.20%	3628.80	3628.80
2032 年	86400.00			86400.00	4.20%	3628.80	3628.80
2033 年	86400.00			86400.00	4.20%	3628.80	3628.80
2034 年	86400.00			86400.00	4.20%	3628.80	3628.80
2035 年	86400.00			86400.00	4.20%	3628.80	3628.80
2036 年	86400.00			86400.00	4.20%	3628.80	3628.80
2037 年	86400.00			86400.00	4.20%	3628.80	3628.80
2038 年	86400.00			86400.00	4.20%	3628.80	3628.80
2039 年	86400.00			86400.00	4.20%	3628.80	3628.80
2040 年	86400.00			86400.00	4.20%	3628.80	3628.80
2041 年	86400.00		60000.00	26400.00	4.20%	3163.30	63163.30
2042 年	26400.00		26400.00	0.00	4.20%	1108.80	27508.80
合计		86400.00	86400.00			72576.00	158976.00

表 6：银行借款还本付息测算表（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
2021 年	0.00	13600.00		13600.0	5.50%	374.00	374.00
2022 年	13600.00			13600.0	5.50%	748.00	748.00
2023 年	13600.00			13600.0	5.50%	748.00	748.00
2024 年	13600.00			13600.0	5.50%	748.00	748.00

2025 年	13600.00		2000.00	11600.0	5.50%	638.00	2638.00
2026 年	11600.00		2000.00	9600.00	5.50%	528.00	2528.00
2027 年	9600.00		2000.00	7600.00	5.50%	418.00	2418.00
2028 年	7600.00		2000.00	5600.00	5.50%	308.00	2308.00
2029 年	5600.00		2000.00	3600.00	5.50%	198.00	2198.00
2030 年	3600.00		2000.00	1600.00	5.50%	88.00	2088.00
2031 年	1600.00		1600.00	0.00	5.50%	0.00	1600.00
合计		13600.00	13600.00			4796.00	18396.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2024 年 6-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金									
营业收入	12394.38	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07
营业成本	1276.42	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14
税金及附加	192.54	330.07	330.07	330.07	330.07	330.07	330.07	330.07	330.07
息税折旧及摊销前利润	10925.42	18623.86	18623.86	18623.86	18623.86	18623.86	18623.86	18623.86	18623.86
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	5411.06	9276.11	9276.11	9276.11	9276.11	9276.11	9276.11	9276.11	9276.11
息税前利润	5514.36	9347.75	9347.75	9347.75	9347.75	9347.75	9347.75	9347.75	9347.75
三、财务费用									
利息支出	2864.80	4266.80	4156.80	4046.80	3936.80	3826.80	3716.80	3628.80	3628.80
总财务费用	2864.80	4266.80	4156.80	4046.80	3936.80	3826.80	3716.80	3628.80	3628.80
税前利润	2649.56	5080.95	5190.95	5300.95	5410.95	5520.95	5630.95	5718.95	5718.95
四、所得税									
所得税费用	662.39	1270.24	1297.74	1325.24	1352.74	1380.24	1407.74	1429.74	1429.74
五、净利润	1987.17	3810.71	3893.21	3975.71	4058.21	4140.71	4223.21	4289.21	4289.21

(续) 表 7: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07
营业成本	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14
税金及附加	330.07	330.07	330.07	330.07	330.07	330.07	330.07	330.07	330.07	330.07
息税折旧及摊销前利润	18623.86	18623.86	18623.86	18623.86	18623.86	18623.86	18623.86	18623.86	18623.86	18623.86
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	9276.11	9276.11	9276.11	9276.11	9276.11	9276.11	9276.11	9276.11	9276.11	9276.11
息税前利润	9347.75	9347.75	9347.75	9347.75	9347.75	9347.75	9347.75	9347.75	9347.75	9347.75
三、财务费用										
利息支出	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3163.30	1108.80
总财务费用	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3163.30	1108.80
税前利润	5718.95	5718.95	5718.95	5718.95	5718.95	5718.95	5718.95	5718.95	6184.45	8238.95
四、所得税										
所得税费用	1429.74	1429.74	1429.74	1429.74	1429.74	1429.74	1429.74	1429.74	1546.11	2059.74
五、净利润	4289.21	4289.21	4289.21	4289.21	4289.21	4289.21	4289.21	4289.21	4638.34	6179.21

表 8：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	9	10
		2021 年 6-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	392951.64	0.00	0.00	0.00	12394.38	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07
经营活动支出	40662.94	0.00	0.00	0.00	1276.42	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14
支付的各项税费	71763.82	0.00	0.00	0.00	2252.68	3861.73	3861.73	3861.73	3861.73	3861.73	3861.73
经营活动产生的现金净额	280524.89	0.00	0.00	0.00	8865.29	15092.20	15092.20	15092.20	15092.20	15092.20	15092.20
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	179800.00	38720.50	63163.85	48563.85	29351.80						
流动资金支出	200.00				200.00						
投资活动产生的现金净额	-180000.00	-38720.50	-63163.85	-48563.85	-29551.80						
三、融资活动产生的现金											
资本金 1	80000.00	6120.50	22163.85	22163.85	29551.80						
资本金 2（专项债券）	86400.00	19000.00	41000.00	26400.00	0.00						
银行借款	13600.00	13600.00									
偿还债券本金	86400.00										
偿还银行借款本金	13600.00					2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
支付债券利息	72576.00	465.50	2520.00	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80
支付银行借款利息	4796.00	374.00	748.00	748.00	748.00	638.00	528.00	418.00	308.00	198.00	88.00
融资活动产生的现金净额	2628.00	37881.00	59895.85	44187.05	25175.00	-6266.80	-6156.80	-6046.80	-5936.80	-5826.80	-5716.80
四、期初现金					0.00	4488.49	13313.89	22249.29	31294.69	40450.09	49715.49
期内现金变动					4488.49	8825.40	8935.40	9045.40	9155.40	9265.40	9375.40
五、期末现金					4488.49	13313.89	22249.29	31294.69	40450.09	49715.49	59090.89

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07	21142.07
经营活动支出	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14	2188.14
支付的各项税费	3861.73	3861.73	3861.73	3861.73	3861.73	3861.73	3861.73	3861.73	3861.73	3861.73	3861.73	3861.73
经营活动产生的现金净额	15092.20	15092.20	15092.20	15092.20	15092.20	15092.20	15092.20	15092.20	15092.20	15092.20	15092.20	15092.20
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											60000	26400
偿还银行借款本	1600.00											

金												
支付债券利息	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3628.80	3163.30	1108.80
支付银行借款利息												
融资活动产生的 现金净额	-5228.80	-3628.80	-3628.80	-3628.80	-3628.80	-3628.80	-3628.80	-3628.80	-3628.80	-3628.80	-63163.30	-27508.80
四、期初现金	59090.89	68954.29	80417.69	91881.09	103344.49	114807.89	126271.29	137734.69	149198.09	160661.49	172124.89	124053.79
期内现金变动	9863.40	11463.40	11463.40	11463.40	11463.40	11463.40	11463.40	11463.40	11463.40	11463.40	-48071.10	-12416.60
五、期末现金	68954.29	80417.69	91881.09	103344.49	114807.89	126271.29	137734.69	149198.09	160661.49	172124.89	124053.79	111637.19

（五）其他需要说明的事项

1. 本项目专项债分三期发行,其中 2021 年 6 月发行 19000 万元,2022 年初发行 41000 万元,2023 年初发行 26400 万元,期限 20 年,每半年付息一次,到期一次偿还本金。

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。通过对收入以及相关营运成本费用的估算,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 280524.89 万元,融资本息合计为 177372 万元,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.58 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	86400	72576	158976	
银行借款	13600	4796	18396	
融资合计	100000	77372	177372	280524.89
覆盖倍数				1.58

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）与项目建设及运营相关的风险

施工过程中的风险：

- 1、有害有毒物品：油漆、涂料、建筑粉尘。
- 2、易燃易爆物品：机械用汽油、机油、柴油、油漆、（涂料用）溶剂。
- 3、危险、危害性作业：高空作业、机械操作（搅拌机、起重机等）、机械振动、噪声、电焊及用电安全等。
- 4、运输安全隐患：主要是运输车辆的交通行驶安全、建筑材料装卸安全。

运营过程中的风险：

- 1、卫生风险：项目建成后，项目区的人流增大，在当期新冠疫情情况下，可能疾病发生、蔓延、流行。
- 2、质量风险：能够产生项目工程质量问题的原因主要来自于项目管理水平、设计任务书的条件深度、设计质量和施工企业的质量管理水平、技术手段和能力，也来自于工期紧张可能造成的非正常施工操作，以及取决于项目所需各种材料的品质保证。

（二）与项目收益相关的风险

1、需求达不到预期风险

项目运营后来自于服务目标数量变化的风险。包括需求下降、收费下跌等因素。这些因素的变化会最终导致项目营运利润下降，

从而达不到预期的投资目标，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，特别是工作人员、管理人员培训、安全管理等方面存在一定的风险，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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

本项目为德州新区职业教育产业园项目（一期），项目实施单位为德州海川教育投资有限公司，本次拟申专项债券 8.64 亿元用于本项目的建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策

国家对职业教育的发展历来十分重视，并采取了一系列促进发展的政策措施。国家发展改革委《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类第三十六条“教育”中，“3、职业教育”列为重点鼓励发展的产业。本项目为职业教育学院建设项目，符合国家产业发展政策。

（2）符合国家相关规划和政策

2019 年 2 月，《国家职业教育改革实施方案》出台，为新时代职业教育发展规划了路线图。《方案》指出，职业教育与普通教育是两种不同教育类型，具有同等重要地位。改革开放以来，职业教

育为我国经济社会发展提供了有力的人才和智力支撑，现代职业教育体系框架全面建成，服务经济社会发展能力和社会吸引力不断增强，具备了基本实现现代化的诸多有利条件和良好工作基础。随着我国进入新的发展阶段，产业升级和经济结构调整不断加快，各行各业对技术技能人才的需求越来越紧迫，职业教育重要地位和作用越来越凸显。但是，与发达国家相比，与建设现代化经济体系、建设教育强国的要求相比，我国职业教育还存在着体系建设不够完善、职业技能实训基地建设有待加强、制度标准不够健全、企业参与办学的动力不足、有利于技术技能人才成长的配套政策尚待完善、办学和人才培养质量水平参差不齐等问题，到了必须下大力气抓好的时候。没有职业教育现代化就没有教育现代化。

2019年10月9日，《国家产教融合建设试点实施方案》落地，《实施方案》指出，深化产教融合，促进教育链、人才链与产业链、创新链有机衔接，是推动教育优先发展、人才引领发展、产业创新发展、经济高质量发展相互贯通、相互协同、相互促进的战略性举措。明确了推动产教融合发展的布局、路径和政策导向。

2020年9月23日，教育部等九部门印发《职业教育提质培优行动计划（2020—2023年）》指出：强化中职教育的基础性作用。把发展中职教育作为普及高中阶段教育和建设中国特色现代职业教育体系的重要基础，保持高中阶段教育职普比大体相当。到2023年，中职学校教学条件基本达标，遴选1000所左右优质中职学校和3000个左右优质专业、300所左右优质技工学校和300个左右优质专业；

稳步发展高层次职业教育。把发展本科职业教育作为完善现代职业教育体系的关键一环，培养高素质创新型技术技能人才，畅通技术技能人才成长通道。稳步推进本科层次职业教育试点，支持符合条件的中国特色高水平高职学校建设单位试办职业教育本科专业。

（3）符合地方相关规划和政策

2018 年 12 月，山东省教育厅等 11 部门《关于办好新时代职业教育的十条意见》提出：建设全国一流的职业院校和专业（群）。优化职业院校区域布局结构，实施职业院校水平提升工程，以设区的市为单位制定 5 年实施方案，明确路线图，提升职业院校整体办学水平；推进省示范性及优质特色中职学校建设工程、优质高职院校建设工程，建设 100 所左右示范性及优质特色中职学校、30 所左右优质高职院校，争创中国特色高水平职业院校。

2019 年 1 月 14 日，山东省人民政府办公厅印发《关于深化产教融合推动新旧动能转换的实施意见》，提出建立教育服务新旧动能转换的协同机制，推进校企深度融合，加快推进人才培养改革。建设高水平的公共实训基地。建立多元化、多渠道投融资机制，鼓励和引导企业、院校、社会培训机构多种形式参与建设实习实训基地和平台。加快山东省公共实训基地建设，充分发挥省级新旧动能转换行业（专项）公共实训基地的引领示范作用，到 2022 年建成 50 个左右布局合理、特色鲜明、功能健全的区域性公共实训基地和企业实训基地。

2020 年 1 月 19 日，教育部山东省人民政府印发《关于整省推进

提质培优建设职业教育创新发展高地的意见》（鲁政发〔2020〕3号）要求，各设区市“一市一案”编制教育创新发展实施方案，系统设计区域内教育体系框架、结构布局和机制，推动教育制度创新和结构调整，建立产教深度融合、同发展需求密切对接、与加快教育现代化整体契合的区域教育发展模式，为建设国家教育创新发展高地提供可复制的经验做法，为新旧动能转换提供技术技能人才支撑。当前，院校的教学内容和教学环境最接近企业的实际生产，教师受教学启发更容易技术创新，取得的科研成果迫切需要应用于实际生产。

《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》即将印发实施，指出“深入实施科教强鲁人才兴鲁战略，加快建设高水平创新型省份。争取国家更多战略科技力量在山东布局，完善实验室体系，建设高质量教育体系，激发人才创新创造活力。”

2020年7月3日，德州市人民政府制定印发了《推进职业教育创新发展试验区建设打造职业教育创新发展高地的实施方案》并组织实施。《实施方案》中提出：到“十四五”末，实现职业教育布局结构全面优化，职业院校办学条件普遍改善，产教融合改革取得突破，人才培养质量全面提升，服务经济社会发展能力显著增强，职业教育现代化水平大幅提升”、“职普比低于4.5:5.5的县（市、区），不再新增普通高中招生计划和民办高中学校数量”、“规划建设职业教育园区”、“持特色、优势专业发展，围绕实施新型工

业化强市三年行动计划和新旧动能转换发展战略，每个县（市、区）主攻2个左右主导产业，打造一批与德州产业转型升级相适应的专业（群），重点扶持家政、养老等专业和先进制造业、现代农业、现代服务业、战略新兴产业等人才紧缺专业”、“适当超前，统筹规划实训体系建设。采用“1+N”模式，建立覆盖全市重点产业和职业院校主要专业的公共实训体系。通过市场化运作，积极吸引企业和社会力量参与职业教育实训基地建设，创新校企共建、共管、共享、共赢的实训基地运营模式”等具体目标任务及方向要求。

（4）符合当地经济社会发展需求

随着中国经济的快速发展，提高劳动者的文化素质已受到社会各界的广泛关注，职业教育在国家的众多种教育中，和其他社会教育一样，起着举足轻重的作用。经过改革开放以来40年的发展，我国如今已形成具有中国特色的初等、中等、高等职业教育相互衔接，又与普通教育、成人教育相互沟通，学历教育和职业培训并举的职业教育体系框架。

但是，德州职业教育目前还面临很多问题，在迈向工业化、现代化的过程中，搞好职业教育是当务之急：一是职业教育发展不足，技能型人才的培养还不能很好地适应我国经济社会发展的需要；二是职业教育管理体制还不完善；三是中等职业教育与高等职业教育之间、职业教育与普通教育之间的沟通和衔接不够；四是专业设置和教学内容与实际需求和就业联系不够紧密，职业教育质量有待进一步提高；五是职业教育教师数量不足、水平有待提高；六是经费

投入不足，学院办学条件难以满足教育教学的需要，职业教育基础能力有待进一步加强。

为进一步优化德州职业教育资源配置，扩大办学规模和档次，提高教学质量，增强办学实力，做大做强职业教育，促进德州经济社会又好又快发展，德州必须对职业教育资源进行彻底整合，实现规模化办学，增强核心竞争力，提高职业实训能力，为职业教育的发展创造良好的条件和广阔的空间。德州科技职业学院德州校区项目将打造一流的办学设施，不仅解决了德州市职业教育供不应求的矛盾，还为家庭提供了称心如意的教育消费点，又促进了德州职业教育的发展，培养了职业技能人才，成为社会、家庭、学校多赢的新亮点。

近年来，随着城市化进程的加快，德州市城市框架不断拉大，区域范围不断扩展，大量外来人员迅速涌入，人口规模急剧膨胀。区域内职业教育生源迅速增加，而职业教育基础设施建设相对滞后，形成了十分突出的供需矛盾，同时对学校的教学质量和教学硬件配套设施要求也越来越高。本项目抓住新时代中国特色职业教育的历史性的机遇，充分利用职业教育资源优势，提高办学水平，以适应社会和群众对职业教育的需求，为国家培养更多更好的建设人才，为德州乃至山东省经济社会又好又快发展，提供强有力的支撑和保障。

2、项目实施的收益性

（1）收入分析

本项目的收入主要来源为房屋租赁收入和停车位租赁收入，年收入 21142.07 万元。

（2）总成本费用分析

本项目成本和费用包括外购燃料动力费、工资及福利费用、修理费用、折旧、财务费用、管理费用等，估算为 15093.05 万元。

（3）利润分析

本项目计算期内息税前利润 9347.75 万元。

3、项目投资建设合规性

项目的建设投资符合《中华人民共和国预算法》等相关国家法律法规的相关规定。

4、项目成熟度

（1）实施内容明确性

本项目计划 2021 年 6-7 月完成项目前期准备、完成初步设计、完成施工图设计；2021 年 8 月正式开工，2024 年 5 月完成工程施工及竣工验收。项目内容明确、具体。绩效目标中设置了相关产出目标，内容与绩效目标匹配。

2、项目时效性

本项目明确 2024 年 6 月开始运行。本项目属职业教育建设项目，长期运营。

3、实施方案可行性

本项目建设得到了政府主管部门及相关管理部门的大力支持，为项目建设条件的完善提供了重要保障，技术标准明确清晰、可行。

本项目整个建设历程将经历“四个阶段、三个控制”。四个阶段，分别是项目立项阶段、项目计划阶段、项目实施阶段和项目验收阶段。三个控制则包括：项目质量控制、进度控制和投资控制。

目前项目处于项目计划阶段阶段，项目单位已进行相关项目调研和点位勘查。项目单位下个阶段将会对项目前期所需要的资源、人力等进行统一的整合，提供支持项目建设的条件，满足项目建设基本要求。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目所需资金为建设单位自筹资金及申请专项债券资金，本项目已列入当地政府工作计划，且建设单位的资金能力可支持本项目的建设。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）收入预测的合理性

本项目收益标准充分参考了目标市场的容量，结合市场发展的趋势以及当地产业发展的政策规划，符合国家产业融合政策。

（2）成本预测的合理性

本项目充分考虑到当地物价及同类项目的实际运营情况，并参照国家发展改革委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求对项目运行成本费用进行核算，成本的预测较为准确合理。

（3）收益预测的合理性

本项目的收益通过各项财务指标来进行分析研究，并通过科学

的计算方法做出的成果，同时根据项目的具体情况进行微调，及时校正出现的偏差，使预测更加科学准确合理，更具有预测价值。

8、债券资金需求合理性

本项目符合国家产业政策及有关规划，符合国家职业教育的有关要求。项目对提升德州职业教育整体实力具有重要意义，但项目投入大，资金紧张，因此项目拟申请专项债。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）项目偿债计划可行性

本项目建设单位为德州海川教育投资有限公司，项目组织机构健全，目前已按要求设置专门机构对项目进行管理，分工基本明确，且本项目具有一定的收益，完全可以支持本项目的正常运营及债券本息的支付。

（2）项目偿债风险点及应对措施

风险点一：项目收益未达到预期，导致偿还债务本息出现困难。

应对措施：项目前期做好充分调研，对市场需求量预测准确，使项目尽快达产。

风险点二：管理不规范，导致运营成本超预期。

应对措施：加强企业管理，完善落实各项制度，提搞运营效率，控制运营成本费用。

10、绩效目标合理性

（1）绩效目标设定明确

本项目为德州新区职业教育产业园项目（一期）建设工程，绩

效目标设定明确，即通过本项目的实施，将进一步改善德州职业教育的办学条件，扩大办学规模，为经济和社会发展输送更多、更高素质的专业技能人才，促进经济社会的发展。

（2）与长期规划目标、工作目标一致

本项目符合国家和省市县国民经济和社会发展规划。2020年9月23日，教育部等九部门印发《职业教育提质培优行动计划（2020—2023年）》指出：强化中职教育的基础性作用。把发展中职教育作为普及高中阶段教育和建设中国特色现代职业教育体系的重要基础，保持高中阶段教育职普比大体相当。到2023年，中职学校教学条件基本达标，遴选1000所左右优质中职学校和3000个左右优质专业、300所左右优质技工学校和300个左右优质专业；稳步发展高层次职业教育。把发展本科职业教育作为完善现代职业教育体系的关键一环，培养高素质创新型技术技能人才，畅通技术技能人才成长通道。稳步推进本科层次职业教育试点，支持符合条件的中国特色高水平高职学校建设单位试办职业教育本科专业。

《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出“深入实施科教强鲁人才兴鲁战略，加快建设高水平创新型省份。争取国家更多战略科技力量在山东布局，完善实验室体系，建设高质量教育体系，激发人才创新创造活力。”

2020年7月3日，德州市人民政府制定印发了《推进职业教育创新发展试验区建设打造职业教育创新发展高地的实施方案》并组织实施。《实施方案》中提出：到“十四五”末，实现职业教育布

局结构全面优化，职业院校办学条件普遍改善，产教融合改革取得突破，人才培养质量全面提升，服务经济社会发展能力显著增强，职业教育现代化水平大幅提升”、“职普比低于 4.5:5.5 的县（市、区），不再新增普通高中招生计划和民办高中学校数量”、“规划建设职业教育园区”、“持特色、优势专业发展，围绕实施新型工业化强市三年行动计划和新旧动能转换发展战略，每个县（市、区）主攻 2 个左右主导产业，打造一批与德州产业转型升级相适应的专业（群），重点扶持家政、养老等专业和先进制造业、现代农业、现代服务业、战略新兴产业等人才紧缺专业”、“适当超前，统筹规划实训体系建设。采用“1+N”模式，建立覆盖全市重点产业和职业院校主要专业的公共实训体系。通过市场化运作，积极吸引企业和社会力量参与职业教育实训基地建设，创新校企共建、共管、共享、共赢的实训基地运营模式”等等具体目标任务及方向要求。

（3）促进区域经济发展的需要

职业教育是教育体系的重要组成部分，是国民经济和社会发展的基础。发展职业教育就是发展现实的先进生产力。近年来，德州市职业教育得到了较快的发展。但政府对职业教育资金的投入力不从心，使职业教育与经济和社会发展的高标准要求不相适应，顺利实施本项目，极大地改善德州职业教育教学条件不好的现状，完善职业教育的基础设施，成为德州职业教育快速发展的良好契机，必将促使教学、实习水平上一个新台阶，实现职业教育新的跨越和发展，更好的发挥职业教育示范引领的作用，为德州的发展作出新的

贡献。

（4）绩效目标和指标设置与项目高度相关

本项目绩效目标为改善德州职业教育教学条件不好的现状，完善职业教育的基础设施，提高国民素质，推动当地经济社会持续协调发展，相关指标设置均与本项目高度相关。

（5）绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性

德州市技术人员比例都远达不到发达地区的比例，不能满足要求，已成为制约经济发展的因素之一。随着全国经济一体化进程的加快，对服务人员的技能要求也越来越高，对各类技能型人才的需求量必将越来越大，供需矛盾将越来越突出。考虑到德州经济结构的优化升级，需要大量高素质的人才，通过本项目的建设，可以为经济和社会发展储备和输送更多、更高素质的专业技能人才，因此项目具有一定挑战性和前瞻性。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

建议设立指向明确、合理可行、细化量化的绩效目标，围绕绩效目标制定具体工作计划，合理安排人员、资金，发挥绩效目标的导向作用，待项目建成后对绩效目标实现程度进行客观全面的衡量和评价。使得政府部门清楚掌握项目建设实际效果，发现其决策弊端，进而后续做出更加科学合理的规划设计，充分发挥执政效能，取得人民群众的信任和肯定。

（三）评估结论

德州新区职业教育产业园项目（一期）收益 280524.89 万元，

项目债券及银行借款本息合计 177372 万元，本息覆盖倍数为 1.58，符合专项债发行要求；项目由德州海川教育投资有限公司完成资金筹措，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，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。