

济南新旧动能转换起步区船员培训教育基地项目实施方案

财政部门：济南新旧动能转换起步区管理委员会财政局

立项主体：济南先投产业发展有限公司

2022 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

船员培训教育基地

（二）项目单位

济南先投产业发展有限公司是本项目的立项主体，是济南先行投资有限责任公司全资子公司，成立于 2019 年 7 月 5 日，注册资本 5 亿元。公司经营范围：基础设施和公共服务设施建设；计算机信息技术咨询、技术推广、技术服务；科技中介服务；自有房屋租赁；房地产开发、经营；物业管理；计算机软硬件的开发、技术服务。

（三）项目规划审批

1. 2020 年 7 月 22 日，济南新旧动能转换先行区管理委员会建设管理部出具《关于先行区大桥片区总部经济区 E-2 地块用地规划意见函》（济先建设规管意见函〔2020〕90 号）；

2. 2022 年 2 月 12 日，本项目已取得山东省建设项目备案证明。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于起步区大桥片区总部经济区，省道 101 以东、横一路以南。规划总建筑面积约 34000 平方米，建设内容含内河船员实操、智能船舶等专业船员培训教育用房。

（五）项目建设期限

项目建设期为 2022 年 7 月至 2024 年 3 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

序号	费用类别	金额
三	基本预备费	415.56
四	建设期利息	798.00
合计		30.391.56

（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，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，根据国家相关规定，确定项目资金来源如下：

项目名称	项目概算总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
船员培训教育基地	30,391.56	7,500.00			8,000.00	14,891.56
合 计	30,391.56	7,500.00			8,000.00	14,891.56

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

根据可行性研究报告数据，该项目预期收益主要来源于地上建筑租赁、车位租赁、餐厅租赁以及物业管理收入。运营期各年收入预测如下：

经营活动收入汇总表

单位：万元

(1) 国家发改委、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) 本项目方案图纸；

(5) 定额编制依据《山东省建设工程概算定额》、材料价格编制依据为最新一期《济南市工程造价信息》；

(6) 类似工程建设经济指标；

(7) 现行建筑工程投资估算的有关规定。

(8) 2018 年《山东省建筑工程概算定额》；

(9) 2018 年《山东省安装工程概算定额》；

(10) 2018 年《山东省市政工程概算定额》；

(11) 济南材料参考价格；

(12) 同类工程造价情况；

(13) 其他相关资料；

(14) 项目《可行性研究报告》；

(15) 项目实施方案。

2. 估算总额

项目估算总投资 30,391.56 万元，其中建筑工程费用 18,553.29 万元，工程建设其他费用 10,624.71 万元，基本预备费 415.56 万元，建设期利息 798.00 万元。明细如下表（单位：万元）

序号	费用类别	金额
一	建筑工程费用	18,553.29
二	工程建设其它费用	11,609.91

年度	地上建筑租赁收入	地上停车位租赁收入	地下停车位租赁收入	餐厅租赁收入	物业管理费收入	总收入合计
2024 年	1,627.09	36.22	28.09	150.00	44.58	1,885.97
2025 年	2,277.92	50.70	29.49	210.00	59.44	2,627.56
2026 年	2,391.82	53.24	30.97	220.50	59.44	2,755.96
2027 年	2,511.41	55.90	32.51	231.53	59.44	2,890.79
2028 年	2,636.98	58.70	34.14	243.10	59.44	3,032.36
2029 年	2,768.83	61.63	35.85	255.26	59.44	3,181.00
2030 年	2,907.27	64.71	37.64	268.02	59.44	3,337.08
2031 年	3,052.64	67.95	39.52	281.42	59.44	3,500.96
2032 年	3,205.27	71.35	41.50	295.49	59.44	3,673.04
2033 年	3,365.53	74.91	43.57	310.27	59.44	3,853.72
2034 年	3,533.81	78.66	45.75	325.78	59.44	4,043.43
2035 年	3,710.50	82.59	48.04	342.07	59.44	4,242.63
2036 年	3,896.02	86.72	50.44	359.17	59.44	4,451.79
2037 年	4,090.83	91.06	52.96	377.13	59.44	4,671.41
2038 年	4,295.37	95.61	55.61	395.99	59.44	4,902.01
2039 年	4,510.14	100.39	58.39	415.79	59.44	5,144.14
2040 年	4,735.64	105.41	61.31	436.57	59.44	5,398.37
2041 年	4,972.42	110.68	64.38	458.40	59.44	5,665.32
2042 年	2,610.52	58.11	33.80	240.66	29.72	2,972.81
合计	63,100.02	1,404.53	823.94	5,817.14	1,084.73	72,230.36

收入预测说明：

（1）地上建筑租赁收入

租赁面积约 22013.72 平方米，租金单价 3 元/日/平方米，租金按照每年 5%递增，计算期内考虑平均出租率为 90%。

（2）地上停车位租赁收入

租赁地上停车位 147 个，租金单价 10 元/日/个，租金按照每年 5%递增，计算期内考虑平均出租率为 90%。

（3）地下停车位租赁收入

租赁地下停车位 76 个，租金单价 15 元/日/个，租金按照每年 5%递增，计算期内考虑平均出租率为 90%。

（4）餐厅租赁收入

租赁餐厅租金 200 万元/年，租金按照每年 5%递增。

(5) 物业管理收入

项目地上总建筑面积 22013.72 m²，物业管理收入按 2.5 元/m²·月计，租金按照每年 5%递增，计算期内考虑平均出租率为 90%，不出租部分无法收取物业费，对应扣减。

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用主要包括燃料及动力费、工资及福利费、维修费、其他管理费用、折旧费和利息支出等。运营支出是指扣除折旧费、利息支出后的现金流出。年度运营支出预测如下：

运营支出估算表				单位：万元
年度	工资及福利费	维修费	管理费用	合计
2024 年	171.00	54.13	188.60	413.73
2025 年	234.84	72.18	262.76	569.78
2026 年	241.89	72.18	275.60	589.67
2027 年	249.14	72.18	289.08	610.40
2028 年	256.62	72.18	303.24	632.04
2029 年	264.31	72.18	318.10	654.59
2030 年	272.24	72.18	333.71	678.13
2031 年	280.41	72.18	350.10	702.69
2032 年	288.82	36.09	367.30	692.21
2033 年	297.49	72.18	385.37	755.04
2034 年	306.41	72.18	404.34	782.93
2035 年	315.61	72.18	424.26	812.05
2036 年	325.07	72.18	445.18	842.43
2037 年	334.83	72.18	467.14	874.15
2038 年	344.87	72.18	490.20	907.25
2039 年	355.22	72.18	514.41	941.81
2040 年	365.87	72.18	539.84	977.89
2041 年	376.85	72.18	566.53	1,015.56
2042 年	194.08	36.09	297.28	527.45
合计	5,475.57	1,281.19	7,223.04	13,979.80

成本预测方法说明：

1、工资及福利费

运营期人员工资及福利费参考济南市人力资源和社会保障局官网发布的济南市 2018 年部分岗位（工种）工资指导价位中的平均价计列。平均价格中包括从业人员劳动报酬、社会保险费用、福利费用、教育经费、劳动保护费用、住房费用和其他人工成本等七个方面。同时考虑 2018-2024 年工资增长情况。本项目 2024 年考虑管理人员 10 人，年平均工资 8 万元/人；一般工作人员 20 人，年平均工资 6 万元/人。考虑通货膨胀因素，以后相关费用按年均 3% 的速度递增。

2、维修费：按照固定资产折旧的 10% 计算。

3、管理费用：主要为企业日常发生的费用，按照收入的 5% 计算。

4、折旧费

折旧费用在整个运营期 40 年按直线法进行计提，残值率按照 5% 计算。

5、相关税费

按照国家有关税收政策法规，不动产租赁增值税销项税率 9%。

按照增值税暂行条例、财税有关规定抵扣进项税，项目投资按 100% 抵扣，增值税进项税税率按 11%、9%、6% 计算。，企业所得税按应纳税所得额的 25% 计算。

6、利息支出

根据项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券 8,000.00 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。

该项目还本付息预测如下：

(1) 本次发行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		8,000.00		8,000.00	4.20%	168.00	168.00
2023 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2024 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2025 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2026 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2027 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2028 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2029 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2030 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2031 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2032 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2033 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2034 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2035 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2036 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2037 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2038 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2039 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2040 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2041 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2042 年	8,000.00		8,000.00	0.00	4.20%	168.00	8,168.00
合计		8,000.00	8,000.00			6,720.00	14,720.00

(2) 后续资金 14,891.56 万元（占总投资的 49.00%）由项目单位通过自筹方式解决。出于风险谨慎原则考虑，其中 7,000.00 万元融资成本暂按照 4.20% 进行测算。

其他资金还本付息测算表

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
2023 年	0.00	7,000.00		7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2024 年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00

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
2025 年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2026 年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2027 年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2028 年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2029 年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2030 年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2031 年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2032 年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2033 年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2034 年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2035 年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2036 年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2037 年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2038 年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2039 年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2040 年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2041 年	7,000.00			7,000.00	4.20%	294.00	294.00
2042 年	7,000.00		7,000.00	0.00	4.20%	294.00	7,294.00
合计		7,000.00	7,000.00			5,880.00	12,880.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见下表。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见下表。

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	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金											
营业收入			1,730.25	2,410.60	2,528.41	2,652.10	2,781.98	2,918.35	3,061.54	3,211.89	3,369.76
营业成本			413.73	569.78	589.66	610.40	632.03	654.59	678.13	702.69	692.22
税金及附加			12.51	17.43	18.28	19.17	20.11	21.10	22.13	23.22	24.36
息税折旧及摊销前利润			1,304.01	1,823.40	1,920.46	2,022.52	2,129.83	2,242.66	2,361.28	2,485.98	2,653.18
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销		360.90	721.80	721.80	721.80	721.80	721.80	721.80	721.80	721.80	721.80
息税前利润		-360.90	582.21	1,101.60	1,198.66	1,300.73	1,408.03	1,520.86	1,639.48	1,764.18	1,931.38
三、财务费用											
利息支出	168.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
总财务费用	168.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
税前利润	-168.00	-990.90	-47.79	471.60	568.66	670.73	778.03	890.86	1,009.48	1,134.18	1,301.38
四、所得税											
所得税费用						126.08	61.52	61.52	61.52	283.55	325.35
五、净利润	-168.00	-990.90	-47.79	471.60	568.66	544.65	716.52	829.34	947.96	850.64	976.04

(续) 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	合计
一、收入/成本/税金											
营业收入	3,535.52	3,709.57	3,892.32	4,084.21	4,285.70	4,497.26	4,719.39	4,952.64	5,197.54	2,727.35	66,266.39
营业成本	755.04	782.94	812.05	842.43	874.15	907.25	941.81	977.89	1,015.56	527.45	13,979.80
税金及附加	25.56	26.82	28.14	29.53	30.99	32.52	34.12	35.81	37.58	19.72	479.11
息税折旧及摊销前利润	2,754.92	2,899.82	3,052.13	3,212.25	3,380.57	3,557.49	3,743.46	3,938.94	4,144.40	2,180.18	51,807.48
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	721.80	721.80	721.80	721.80	721.80	721.80	721.80	721.80	721.80	721.80	14,075.09
息税前利润	2,033.12	2,178.02	2,330.33	2,490.45	2,658.77	2,835.69	3,021.66	3,217.14	3,422.60	1,458.38	37,732.39
三、财务费用											
利息支出	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	462.00	12,600.00
总财务费用	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	462.00	12,600.00
税前利润	1,403.12	1,548.02	1,700.33	1,860.45	2,028.77	2,205.69	2,391.66	2,587.14	2,792.60	996.38	25,132.39
四、所得税											
所得税费用	350.78	387.00	425.08	465.11	507.19	551.42	597.92	646.78	698.15	249.09	5,798.05
五、净利润	1,052.34	1,161.01	1,275.25	1,395.34	1,521.57	1,654.27	1,793.75	1,940.35	2,094.45	747.28	19,334.34

项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	合计	建设期			运营期							
		2022 年	2023 年	2024 年 1-3 月	2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金			-									
经营活动收入	72,230.36		-		1,885.97	2,627.56	2,755.96	2,890.79	3,032.36	3,181.00	3,337.08	3,500.96
经营活动支出	13,979.80		-		413.73	569.78	589.66	610.40	632.03	654.59	678.13	702.69
支付的各项税费	6,277.16		-		12.51	17.43	18.28	145.25	81.63	82.61	83.65	306.77
经营活动现金净流量	51,973.41		-		1,459.73	2,040.35	2,148.02	2,135.14	2,318.70	2,443.79	2,575.30	2,491.51
二、投资活动产生的现金	0											
建设投资支出	29,593.56	12,000.00	16,000.00	1,593.56	1,593.56							
流动资金支出												
投资活动现金净流量	-29,593.56	-12,000.00	-16,000.00	-1,593.56	-1,593.56	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	-											
资本金	7,500.00	5,000.00	2,500.00									
专项债券	8,000.00	8,000.00										
其他资金	14,891.56		14,891.56									
偿还债券本金	8,000.00											
偿还其他资金本金	7,000.00											
支付债券利息	6,720.00	168.00	336.00		336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
支付其他资金利息	5,880.00	-	294.00		294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00
融资活动现金净流量	2,791.56	12,832.00	16,761.56		-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00
四、期初现金			832.00	1,593.56	1,593.56	829.73	2,240.08	3,758.10	5,263.24	6,951.94	8,765.73	10,711.03
当年现金变动	25,171.41	832.00	761.56	-1,593.56	-763.83	1,410.35	1,518.02	1,505.14	1,688.70	1,813.79	1,945.30	1,861.51
五、期末现金	25,171.41	832.00	1,593.56	0.00	829.73	2,240.08	3,758.10	5,263.24	6,951.94	8,765.73	10,711.03	12,572.54

(续) 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	运营期										
	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	3,673.04	3,853.72	4,043.43	4,242.63	4,451.79	4,671.41	4,902.01	5,144.14	5,398.37	5,665.32	2,972.81
经营活动支出	692.22	755.04	782.94	812.05	842.43	874.15	907.25	941.81	977.89	1,015.56	527.45
支付的各项税费	349.71	376.34	413.82	453.23	494.64	538.18	583.94	632.04	682.59	735.73	268.81
经营活动现金净流量	2,631.11	2,722.34	2,846.67	2,977.36	3,114.72	3,259.09	3,410.82	3,570.29	3,737.89	3,914.03	2,176.55
二、投资活动产生的现金											
建设投资支出											
流动资金支出											
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金											
资本金											
专项债券											
其他资金											
偿还债券本金			-	-	-	-	-	-	-	-	8,000.00
偿还其他资金本金											7,000.00
支付债券利息	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	168.00
支付其他资金利息	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00
融资活动现金净流量	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-15,462.00
四、期初现金	12,572.54	14,573.65	16,665.99	18,882.66	21,230.02	23,714.74	26,343.83	29,124.65	32,064.94	35,172.83	38,456.86
当年现金变动	2,001.11	2,092.34	2,216.67	2,347.36	2,484.72	2,629.09	2,780.82	2,940.29	3,107.89	3,284.03	-13,285.45
五、期末现金	14,573.65	16,665.99	18,882.66	21,230.02	23,714.74	26,343.83	29,124.65	32,064.94	35,172.83	38,456.86	25,171.41

（六）其他需要说明的事项

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

本项目收入主要来源于地上建筑租赁、车位租赁、餐厅租赁以及物业管理收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 51,973.41 万元，还本付息总额为 27,600.00 元，本息资金覆盖率可达到 1.88 倍。现金流覆盖融资本息情况详见下表：

现金流覆盖倍数表

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	8,000.00	6,720.00	14,720.00	51,973.41
其他资金	7,000.00	5,880.00	12,880.00	
融资合计	15,000.00	3,200.00	27,600.00	
覆盖倍数				1.88

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、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

项目建设地点位于济南新旧动能转换起步区大桥片区，横一路以南，南车村以北，规划的济南北站西南侧，临近 101 省道。

本项目总用地面积为 19980.00 平方米，拟新建为船员中心，分为南楼和北楼。总建筑面积 27596.58 平方米。其中地上建筑面积 22332.58 平方米，地下建筑面积 5264.10 平方米。项目建设规模及内容符合相关规范要求。

项目功能配置主要分为南北两栋大楼和一个下沉广场。下沉广场位于两栋大楼之间，靠近综合楼设置。南北入口各设一个门卫。项目同时进行场区道路硬化、室外管网等建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

山东作为以京、津为核心的环渤海经济圈的一部分，西与我国的能源地接壤，南与长江三角洲经济区相邻，处于我国三大经济区交汇处，是我国港口最密集的区域之一。同时，山东省是我国的海洋大省，在国家整体战略布局中的地位举足轻重，山东省沿海港口地处“一带一路”十字交汇点和“东西双向互济、陆海内外联动”关键节点；是中国由南向北扩大开放、由东向西梯度发展的战略节点，在中国区域发展格局中占有重要的地位，肩负着“建设世界一流海洋港口”的使命。加之近期国家首个新旧动能转换综合试验区、中国（山东）自由贸易试验区、中国-上海合作组织地方经贸合作示

范区、交通强国建设试点、黄河流域生态保护和高质量发展、乡村振兴等多个国家战略持续赋能，交通运输部正在推进构建“陆海空天”一体化水上交通运输安全保障体系，山东省海洋强省战略建设的推进，都为新时代山东船员高质量发展带来了前所未有的战略机遇，也对山东海事服务尤其是船员服务工作提出了高要求。通过船员评估中心的建设，山东能够在海事服务层面促进航运事业发展，服务各大国家战略。

其次，而山东海事局作为中央垂管单位驻在地方，本身就肩负着服务地方经济社会发展的责任和使命，船员的评估培养关系着山东海上航运业的发展和繁荣，关系着山东省内河航运的发展，山东海事局船员评估中心的建设，能够为船员的评估培养创造优质的条件，势必提升山东海事服务的能力和形象，为周边广大辐射地区的船员带来更好的服务，吸引中西部以至全国各地船员的到来，促进山东地方经济的发展。

因此推动船员评估中心建设培养船员，是山东海事局支持树立山东航运形象、服务地方社会经济发展的重要举措。

2、项目实施的公益性

本项目的实施，在济南建设山东海事局船员评估中心，更好发挥公益性机构的服务优势，从根本上改变完全依赖社会化考试评估所带来的弊端，有效统一和掌控评估的方式、手段、标准及结果，提高船员实操评估的公平性、科学性和合理性，从根本上缓解社会机构所承受的船员培训考核压力，真正起到引导船员评估健康发展

的作用。

3、项目实施的收益性

项目主要收入来源为地上建筑租赁、车位租赁、餐厅租赁以及物业管理收入，可覆盖项目融资本息。

4、项目投资合规性

2022年2月12日，本项目已取得山东省建设项目备案证明。

5、项目成熟度

2020年7月22日，济南新旧动能转换先行区管理委员会建设管理部出具《关于先行区大桥片区总部经济区E-2地块用地规划意见函》（济先建设规管意见函〔2020〕90号）；

2022年2月12日，本项目已取得山东省建设项目备案证明。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源于自有资金及专项债资金。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本都参考可研报告进行披露，具备合理性。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，该项目本次申请债券资金8000.00万元，与投资支出进度相匹配，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

本项目投资规模较大，建设周期较长，投资回收周期较长。故本次债券发行期限申请20年期，每半年付息一次，到期一次偿还本

金，使得偿债金额与每年运营收益相匹配，发行期内各阶段均可顺利还款，项目偿债计划合理可行。

（2）偿债风险

①收入的不确定性

预测结果是整个项目设计的基础，直接影响项目的建设规模、投资规模及费用收益水平。

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、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；同时项目潜在的交通事故危险将造成项目运营成本的增加。

（3）偿债风险的应对措施

①广泛搜集数据，科学选取样本，采用科学、可靠且适合于具体项目的预测模型，此外密切关注城市规划方案及落实进度，争取精准可靠的预测结果。

②加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平；建立健全道路安全应急机制，提高灾害处置能力，降低灾害对运营管理的影响。

③若项目单位无法按照方案中的项目收入按时、足额上缴财政用于偿还债券本息的，由其管理单位或集团公司缴纳。

10、绩效目标合理性

依据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和

《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、资金投入、债券还本付息、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。项目建成运营后可产生较为稳定的地上建筑租赁、车位租赁、餐厅租赁以及物业管理费收入，有力支持起步区发展，经济效益和社会效益明显，绩效目标明确合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 51,973.41 万元，还本付息总额为 27,600.00 元，本息资金覆盖率可达到 1.88 倍，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，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。

