

山东省本级山东土地集团泰山智造科技园项目 实施方案

项目单位：山东土地集团（泰安高新）有限公司

主管部门：山东省科学技术厅

财政部门：山东省财政厅

2025 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

山东土地集团泰山智造科技园项目

（二）立项单位

单位名称：山东土地集团（泰安高新）有限公司

山东土地集团（泰安高新）有限公司成立于 2020-03-19，法定代表人为张长青，注册资本为 2000 万元人民币，统一社会信用代码为 91370900MA3RKC2W3L，企业注册地址位于山东省泰安 高新区政务服务中心 7 层 702，经营范围包含：一般项目：土地整治服务；物业管理；工程管理服务；园林绿化工程施工；住房租赁；非居住房地产租赁；对外承包工程；土壤污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务（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：建设工程监理；水利工程建设监理；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；房地产开发经营；各类工程建设活动；矿产资源（非煤矿山）开采；供电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

（三）项目规划审批

2020 年 12 月，元亨工程咨询集团有限公司对该项目出具了《山东土地集团泰山智造科技园项目可行性研究报告》；2020

年 12 月 4 日山东土地集团（泰安高新）有限公司取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-370991-47-03-142603。

（四）项目规模与主要内容

项目位于高新区龙腾路以东，渠西路以西，新凯南路以北。项目占地面积 325922 平方米，总建筑面积 252489.63 平方米（其中地上 234234.08 平方米地下 18255.55 平方米）。主要建设生产厂房、厂前区配套设施等配套园区基础设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 5 月至 2027 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

（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）国家发改委投资司、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）装置性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 6%计列，涨价预备费按国家发改委计投资〔1999〕1340 号文件费率为 0%；

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 110,000.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，后期拟发行专项债券 70,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	200,000.00	100.00%	
一、资本金	110,000.00	55.00%	
（一）自有资金	110,000.00	55.00%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	90,000.00	45.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	10.00%	
（三）后续拟发行专项债券	70,000.00	35.00%	
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金平衡测算表

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2021 年-2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	270,921.47	-	-	-	9,183.78
经营活动支出	B	4,831.61	-	-	-	159.06
支付的各项税费	C	59,891.98	-	-	-	2,027.65
经营活动现金净流量	D=A-B-C	206,197.89	-	-	-	6,997.07
二、投资活动产生的现金	—	-				
建设成本支出	E	196,400.00	66,631.16	52,318.84	77,450.00	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-196,400.00	-66,631.16	-52,318.84	-77,450.00	-
三、融资活动产生的现金	—	-				
资本金（自有资金）	H	110,000.00	46,631.16	23,368.84	40,000.00	-
专项债券	I	90,000.00	20,000.00	30,000.00	40,000.00	-
银行借款	J	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	90,000.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	81,000.00	-	1,050.00	2,100.00	2,700.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	29,000.00	66,631.16	52,318.84	77,900.00	-2,700.00
四、期初现金	P		-	-	-	450.00
期内现金变动	Q=D+G+O	38,797.89	-	-	450.00	4,297.07
五、期末现金	R=P+Q	38,797.89	-	-	450.00	4,747.07

项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	9,183.78	9,183.78	9,183.78	9,183.78	9,183.78	9,183.78
经营活动支出	B	159.06	159.06	159.06	159.06	160.86	160.86
支付的各项税费	C	2,015.76	2,015.76	2,015.76	2,015.76	2,015.31	2,015.31
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,008.96	7,008.96	7,008.96	7,008.96	7,007.61	7,007.61
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00
四、期初现金	P	4,747.07	9,056.03	13,364.99	17,673.95	21,982.91	26,290.52
期内现金变动	Q=D+G+O	4,308.96	4,308.96	4,308.96	4,308.96	4,307.61	4,307.61
五、期末现金	R=P+Q	9,056.03	13,364.99	17,673.95	21,982.91	26,290.52	30,598.12

项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	9,183.78	9,183.78	9,183.78	9,183.78	9,183.78	9,183.78	9,183.78
经营活动支出	B	160.86	160.86	160.86	162.75	162.75	162.75	162.75
支付的各项税费	C	2,015.31	2,015.31	2,015.31	2,014.84	2,014.84	2,014.84	2,014.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,007.61	7,007.61	7,007.61	7,006.19	7,006.19	7,006.19	7,006.19
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00
四、期初现金	P	30,598.12	34,905.73	39,213.34	43,520.95	47,827.15	52,133.34	56,439.53
期内现金变动	Q=D+G+O	4,307.61	4,307.61	4,307.61	4,306.19	4,306.19	4,306.19	4,306.19
五、期末现金	R=P+Q	34,905.73	39,213.34	43,520.95	47,827.15	52,133.34	56,439.53	60,745.72

项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	9,183.78	9,183.78	9,183.78	9,183.78	9,183.78	9,183.78	9,183.78
经营活动支出	B	162.75	164.73	164.73	164.73	164.73	164.73	166.82
支付的各项税费	C	2,014.84	2,014.34	2,014.34	2,014.34	2,014.34	2,014.34	2,013.82
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,006.19	7,004.70	7,004.70	7,004.70	7,004.70	7,004.70	7,003.14
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00
四、期初现金	P	60,745.72	65,051.91	69,356.62	73,661.32	77,966.02	82,270.73	86,575.43
期内现金变动	Q=D+G+O	4,306.19	4,304.70	4,304.70	4,304.70	4,304.70	4,304.70	4,303.14
五、期末现金	R=P+Q	65,051.91	69,356.62	73,661.32	77,966.02	82,270.73	86,575.43	90,878.57

项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	9,183.78	9,183.78	9,183.78	9,183.78	9,183.78	9,183.78	9,183.78
经营活动支出	B	166.82	166.82	166.82	166.82	169.00	169.00	169.00
支付的各项税费	C	2,013.82	2,013.82	2,013.82	2,013.82	2,013.27	2,013.27	2,013.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,003.14	7,003.14	7,003.14	7,003.14	7,001.50	7,001.50	7,001.50
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	20,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-22,700.00
四、期初现金	P	90,878.57	95,181.71	99,484.85	103,788.00	108,091.14	112,392.64	116,694.14
期内现金变动	Q=D+G+O	4,303.14	4,303.14	4,303.14	4,303.14	4,301.50	4,301.50	-15,698.50
五、期末现金	R=P+Q	95,181.71	99,484.85	103,788.00	108,091.14	112,392.64	116,694.14	100,995.64

项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2056 年	2057 年
一、经营活动产生的现金	—		
经营活动收入	A	9,183.78	4,591.89
经营活动支出	B	169.00	84.50
支付的各项税费	C	2,275.77	1,194.14
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,739.00	3,313.25
二、投资活动产生的现金	—		
建设成本支出	E	-	-
流动资金支出	F	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-
三、融资活动产生的现金	—		
资本金（自有资金）	H	-	-
专项债券	I	-	-
银行借款	J	-	-
偿还债券本金	K	30,000.00	40,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-
支付债券利息	M	1,650.00	600.00
支付银行借款利息	N	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-31,650.00	-40,600.00
四、期初现金	P	100,995.64	76,084.64
期内现金变动	Q=D+G+O	-24,911.00	-37,286.75
五、期末现金	R=P+Q	76,084.64	38,797.89

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.00%，后期拟发行专项债券 70,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.00%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存 续期	期初本金 余额	本期增加金 额	本期偿还金 额	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息合 计
2025	-	20,000.00	-	20,000.00	3.00%	-	-
2026	20,000.00	30,000.00	-	50,000.00	3.00%	1,050.00	1,050.00
2027	50,000.00	40,000.00	-	90,000.00	3.00%	2,100.00	2,100.00
2028	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2029	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2030	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2031	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2032	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2033	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2034	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2035	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2036	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2037	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2038	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2039	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2040	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00

2041	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2042	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2043	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2044	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2045	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2046	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2047	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2048	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2049	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2050	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2051	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2052	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2053	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2054	90,000.00	-	-	90,000.00	3.00%	2,700.00	2,700.00
2055	90,000.00	-	20,000.00	70,000.00	3.00%	2,700.00	22,700.00
2056	70,000.00	-	30,000.00	40,000.00	3.00%	1,650.00	31,650.00
2057	40,000.00	-	40,000.00	-	3.00%	600.00	40,600.00
合计		90,000.00	90,000.00			81,000.00	171,000.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 206,197.89 万元，融资本息合计 171,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款

专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致生产能力利用率降低，生产成本增加，产品质量达不到预期要求。

2、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，从而导致企业在市场竞争中失败。

4、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目

原定目标难以实现甚至无法实现。

5、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

6、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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、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。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

山东土地集团泰山智造科技园项目项目单位为山东土地集团（泰安高新）有限公司，本次拟申请专项债券 2.00 亿元

用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目的建设是提升泰安市泰山区科技创新竞争力的需要；

（2）项目的建设是加快新旧动能转换，推动产业升级的需要；

（3）项目的建设是提升城市形象及吸引力的需要。

2、项目实施的公益性

本项目建设完成之后，会吸引大量的企业入驻，将为项目周边农民提供大量的工作岗位，并且相关行业发展之后，常住人口增多，消费水平提升，购买力增强，将间接促进农副产品的销售，提高农民的收入水平。随着产业的聚集和人口的不断增加，项目建设区域将汇聚大量人员生活、生产，需要大力发展餐饮住宿、物流配送、商贸流通、社区服务等劳动密集型产业，能够积极吸纳周边农民就业，有力促进周边居民增收。

本项目属于产业园基础设施配套项目，其建设运营会对泰安市发展产生直接的推动作用。本项目建成后，将为周边及入驻企业提供集展销、培训、科研于一体的创业园区，将改善泰安市招商环境，提升科技等相关产业发展水平。项目的

建设还可带动项目周边区域其他资源的开发，为泰安市可持续发展提供保障。带动基础工业发展水平，夯实经济基础。本项目的建设对于泰安市的经济发展具备良好的推动作用。

3、项目实施的收益性

根据《山东土地集团泰山智造科技园项目项目可行性研究报告》，项目建成后，项目主要收益来源为厂房及配套用房租赁现金流入、停车费现金流入、物业费现金流入，可实现年现金流入约 9,183.78 万元。本项目具有较好的盈利能力。项目计算期内各年现金流入均大于现金流出，具备较好的财务生存能力。

经评估论证，本项目建设规模和收费标准符合市场要求，收益稳定。

4、项目建设投资合规性

本项目建设总投资 200,000.00 万元。相关费用主要测算依据山东省最新一期材料预算价格，同类工程造价情况、材料市场价格、国家现行投资估算的有关规定、投资估算有关数据、有关设备的询价资料以及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，山东土地集团泰山智造科技园项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

2020 年 12 月，元亨工程咨询集团有限公司对该项目出具了《山东土地集团泰山智造科技园项目可行性研究报告》；2020 年 12 月 4 日山东土地集团（泰安高新）有限公司取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-370991-47-03-142603。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目建设总投资 200,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 90,000.00 万元，占项目总投资的 45.00%，110,000.00 元资本金自筹解决，占项目总投资的 55.00%。项目资金来源有保障。

资金风险对本项目属于一般风险项目在筹资过程中和建设中，各部门应当积极配合，减少项目风险的发生，并积极采取措施予以防范；本项目筹资风险认识较为全面。针对可能风险设定了具体应对措施，措施相对可行、有效。

7、项目现金流入、成本、收益预测合理性

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于厂房及配套用房租赁现金流入、停车费现金流入、物业费现金流入等。

（1）厂房及配套用房租赁现金流入

目前，产业园主要以车间厂房项目为主，用地性质主要为工业用地。根据厂房类型和标准不同，泰安市生产车间租金价格在 1 元/m²/天。

本项目生产厂房出租价格按 1 元/m²/天测算，厂房面积为 207363.63m²。

本项目配套用房出租价格按 1 元/m²/天测算，面积为 24979.72m²。

年厂房及配套用房租赁现金流入为 8,480.53 万元。

（2）停车场现金流入

项目共有 411 个车位，根据《关于泰安市停车服务收费管理有关问题的通知》泰发改价格〔2022〕43 号规定，二类区域停车场(除西起桃花源路,泰山景区以南至万官大街以北,东至天烛峰路区域外),小型车收费标准为 1 元/时,中型车收费标准为 2 元/时,大型车收费标准为 3 元/时。

本项目停车场收费标准按 2 元/小时,每天停车 10 小时,年停车均按照 365 天计算,考虑 95%负荷率,年停车场现金流入为 285.03 万元。

（3）物业管理费现金流入

本项目拟向入驻园区企业提供卫生清洁、安全管理等物业服务,物业费按 1.50 元/平方米/月计,物业规模为 232,343.35 m²,年物业费现金流入为 418.22 万元。

项目成本费用主要包括燃料动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧费等。

（1）燃料动力费

考虑每年用水量 2190 吨，单价 4.2 元/吨，用电量 21.9 万千瓦时，单价 0.55 元/千瓦时，年燃料动力费 12.96 万元。

（2）工资及福利费

本项目正常劳动定员为 6 人，人均年工资及福利按 6 万元估算，年工资福利总额为 36 万元，考虑每五年增长 5%。

（3）修理费

修理费按固定资产折旧的 1%估算，年修理费为 35.26 万元。

（4）其他费用

主要包括卫生清洁、安全管理及招商等费用，按工程费用的 0.05%计算，正常年其他费用估算为 74.83 万元。

（5）折旧费

本项目房屋建筑物折旧年限为 50 年，残值率 5%，年折旧费用为 3,526.40 万元。

到 2057 年本项目可实现净现金流入 206,197.89 万元，为控制项目投资成本和建设费用，在可行性分析报告的批复文件以及其他相关文件中，要求对项目的建筑工程和安装工程采用公开招标方式，采取委托招标的组织形式进行招投标；在可行性分析报告中对勘察、设计和监理等采用公开招标方式进行，以便控制投资建设成本。在具体工程实施和建设以及未来节约成本方面，做出相关节约水电费和节约能源的设计和考虑。

在项目建设组织中，论述强化项目资金管理，项目建设资金实行专款专用，专人管理，并严格按工程预算进行列支，坚决杜绝拼占、挪用，并接受有关部门的检查、监督；组织好均衡连续施工，对工期、质量、成本和安全进行科学的监督、检查和控制，力求达到“高质量、高工效、低成本”的目标，使工程早日竣工验收。

经评估论证：本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，现金流入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目建设总投资 200,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 90,000.00 万元，占项目总投资的 45.00%，110,000.00 元资本金自筹解决，占项目总投资的 55.00%，可实现净现金流入 206,197.89 万元，债券本息 171,000.00 万元，本息覆盖倍数为 1.21，满足申报发行专项债券倍数不低于 1.20 倍的需求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。本项目可用于资

金平衡的项目的息前净现金流量为 206,197.89 万元，项目债券本息合计 171,000.00 万元，本息覆盖倍数为 1.21，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

项目偿债计划明确，偿债资金来源有保障，因此偿债计划可行。

依据《山东土地集团泰山智造科技园项目项目可行性研究报告》，本项目的风险点为现金流不稳定导致的不能按时还本付息；为及时应对相关偿债风险的发生，项目制定了完善的招商营销计划，并计划聘用专业的运营管理团队进行项目后期的运营筹划工作；聘用专业的财务团队对项目运营过程中的财务情况进行全面把控，降低成本，将收益最大化。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确性

该项目绩效目标设定明确，基本覆盖了预期的产出及效益情况，与山东省长期规划目标、年度工作目标相一致；绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理性

该项目绩效目标与项目预计解决的问题及现实需求相匹配；绩效指标分别从产出、效益和满意度三个方面进行细化、量化，指标值设置合理。

经专家论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相

匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 206,197.89 万元，融资本息合计为 171,000.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.21，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。