

2022 年山东省东营市利津县
利津街道东津渡儿童教育产业园一期建设项目
实施方案

利津金街投资开发有限公司

2021.年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

利津街道东津渡儿童教育产业园一期建设项目

（二）项目单位

利津金街投资开发有限公司

项目单位简介：公司成立于 2016 年 11 月 11 日，法人代表林鲁波，注册资金 10100 万元，注册地址位于山东省东营市利津县利津街道办事处综合楼，主要经营范围为负责国家政策允许范围内以企业自有资金对土地收储、旅游行业、城市基础设施建设及对中小企业进行投资和咨询服务；特色小镇园区建设、运营、管理，房地产开发；农业开发；土地开发；水利工程、管网配套工程、园林绿化工程、建筑工程、路桥工程、水电暖安装工程；物业服务；垃圾处理工程；自来水管线维护；实物资产租赁、经营、管理；文化旅游项目开发、建设、管理；出入境旅游业务，国内旅游业务，旅客票务代理；旅游资源开发、经营、管理；旅游景区配套设施建设及管理服务；餐饮服务；文化艺术交流活动的组织、策划；健身休闲活动（不含气功及高危险性体育项目）；体育竞赛组织（不含高危险性体育项目）；会议及展览展示服务；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；工艺品（不含文物）的技术研发、制造、销售；休闲观光活动；企业营销策划；酒店管理和民宿服务；健康产业项目开发与管理服务；健康信息咨询；养老服务；疗养院经营，养生保健服务；智慧城市智能化系统工程技

术服务；互联网信息服务；大数据服务；云平台系统服务；软件开发及技术服务；行业领域数字技术创新推广应用服务；农业科学研究和试验发展；农业技术开发、技术服务、技术推广、技术转让；水产养殖及销售。

（三）项目规划审批

2019 年 12 月 31 日，东营市利津县区行政审批服务局《关于利津街道东津渡儿童教育产业园一期建设项目可行性研究报告的审批批复》（文号为利行审投发[2019]110 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总用地 41008.74 平方米，总建筑面积 23449.29 平方米，其中幼儿园面积 6932.90 平方米，特长培训中心 11624.06 平方米，跟岗培训中心 4709.72 平方米，配电房 120 平方米。建筑物总占地面积 9414.39 平方米，总容积率 0.57，建筑密度 23%，绿地率 30%，停车位 22 个，配套道路 1043 米，宽 7 米。

（五）项目建设期限

项目建设期限预计为 34 个月。2020 年 3 月开工建设，2022 年 12 月建设完工。

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、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

2、《中华人民共和国教育法》；

- 3、《国家教育事业发展规划第十四个五年规划》
- 4、《中华人民共和国义务教育法》
- 5、《国务院关于基础教育改革与发展的决定》（国发[2002]14号）
- 6、《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010—2020 年）》
- 7、山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要
- 8、《山东省教育事业“十四五”规划》
- 9、《山东省幼儿园基本办园条件标准》
- 10、《东营市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》
- 11、《东营市“十四五”教育事业发展规划》
- 12、山东省建设用地集约利用控制标准
- 13、国家计委《投资项目可行性研究指南》（试用版）
- 14、《产业结构调整指导目录》（2019 年本）
- 15、《幼儿园建设标准》建标 175-2016
- 16、《建筑设计资料集》
- 17、项目建设单位提供的资料及证明文件
- 18、项目建设单位编制可行性研究报告的委托书
- 19、项目建设单位提供的技术、基础资料
- 20、现场踏勘、调研情况
- 21、项目承办单位提供的其他资料。

2. 估算总额

本项目总估算投资 18000.00 万元。其中工程费用 14938.75 万元,其他费用 541.25 万元,建设期利息 63.00 万元,流动资金 2457.00 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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

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	18000	100%	
一、资本金	9000	50%	
自有资金	9000		
二、债务资金	9000	50%	
专项债券	9000		本次发债 3000 万元

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要为幼儿园收入、特长培训收入、跟岗培训收入等，正常年可实现营业收入 2360.00 万元/年。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

序号	项目	合 计	建设 期	计 算 期																			
			2020 -202 2	202 3	202 4	202 5	202 6	202 7	202 8	202 9	203 0	203 1	203 2	203 3	203 4	203 5	203 6	203 7	203 8	203 9	204 0	204 1	204 2
1	营业收入	472 00. 00		236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	
1 · 1	幼儿园 收入	720 0.0 0		360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00	360 .00
1 · 2	特长培 训收入	320 00. 00		160 0.0 0	160 0.0 0	160 0.0 0	160 0.0 0	160 0.0 0	160 0.0 0	160 0.0 0	160 0.0 0	160 0.0 0	160 0.0 0	160 0.0 0	160 0.0 0	160 0.0 0	160 0.0 0	160 0.0 0	160 0.0 0	160 0.0 0	160 0.0 0	160 0.0 0	
1 · 3	跟岗培 训收入	800 0.0 0		400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00	400 .00
2	营业税金及 附加	192 .49		9.6 6	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	
2 · 1	营业税																						
2	消费税																						

· 2																							
2 · 3	城市维 护建设 税	96. 24		4.8 3	4.8 1	4.8 1	4.8 1	4.8 1	4.8 1	4.8 1	4.8 1	4.8 1	4.8 1	4.8 1	4.8 1	4.8 1	4.8 1	4.8 1	4.8 1	4.8 1	4.8 1	4.8 1	4.8 1
2 · 4	教育费 附加	57. 75		2.9 0	2.8 9	2.8 9	2.8 9	2.8 9	2.8 9	2.8 9	2.8 9	2.8 9	2.8 9	2.8 9	2.8 9	2.8 9	2.8 9	2.8 9	2.8 9	2.8 9	2.8 9	2.8 9	2.8 9
2 · 5	地方教 育费附 加	38. 50		1.9 3	1.9 2	1.9 2	1.9 2	1.9 2	1.9 2	1.9 2	1.9 2	1.9 2	1.9 2	1.9 2	1.9 2	1.9 2	1.9 2	1.9 2	1.9 2	1.9 2	1.9 2	1.9 2	1.9 2
3	增值税	192 4.8 8		96. 59	96. 23	96. 23	96. 23	96. 23	96. 23	96. 23	96. 23	96. 23	96. 23	96. 23	96. 23	96. 23	96. 23	96. 23	96. 23	96. 23	96. 23	96. 23	96. 23
3 · 1	销项税 额	226 4.1 5		113 .21	113 .21	113 .21	113 .21	113 .21	113 .21	113 .21	113 .21	113 .21	113 .21	113 .21	113 .21	113 .21	113 .21	113 .21	113 .21	113 .21	113 .21	113 .21	113 .21
3 · 2	进项税 额	339 .27		16. 62	16. 98	16. 98	16. 98	16. 98	16. 98	16. 98	16. 98	16. 98	16. 98	16. 98	16. 98	16. 98	16. 98	16. 98	16. 98	16. 98	16. 98	16. 98	16. 98

1、收入预测方法说明：

（1）幼儿园收入

初步可以新增 360 名幼儿入园，每人按学前按 10000 元，幼儿园年收入 360.00 万元；

（2）特长培训收入

特长培训人员每年按 2000 人，每人每年学费按 8000 元，特长培训收入 1600.00 万元；

（3）跟岗培训收入

跟岗培训每年按 8000 人，每人按 500 元，跟岗培训收入 400.00 万元；

则项目年收入约 2360.00 万元。

2. 单价

根据可行性研究报告数据，参考《山东省定价目录》（鲁发改价格[2020]1361 号）中指标计算（备注：若该目录中未规定的单价，则参考当地市场价格定价）。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期	计 算 期																			
			2020-2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
1	外购原材料费	2000.00		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2	外购燃料及动力费	2026.11		101.31	101.31	101.31	101.31	101.31	101.31	101.31	101.31	101.31	101.31	101.31	101.31	101.31	101.31	101.31	101.31	101.31	101.31	101.31	101.31
3	工资及福利费	10560.00		528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00
4	修理费	99.75		4.99	4.99	4.99	4.99	4.99	4.99	4.99	4.99	4.99	4.99	4.99	4.99	4.99	4.99	4.99	4.99	4.99	4.99	4.99	4.99
5	其他费用	1056.00		52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80	52.80
6	经营成本	15741.87		787.09	787.09	787.09	787.09	787.09	787.09	787.09	787.09	787.09	787.09	787.09	787.09	787.09	787.09	787.09	787.09	787.09	787.09	787.09	787.09
7	折旧费	9975.39		498.77	498.77	498.77	498.77	498.77	498.77	498.77	498.77	498.77	498.77	498.77	498.77	498.77	498.77	498.77	498.77	498.77	498.77	498.77	498.77
8	摊销费	0.0		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

		0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	利息支出	756 0.0 0	63.0 0	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	315 .00
9 · 1	长期借款利息			378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	315 .00
9 · 2	流动资金借款利息	0.0 0		0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0
9 · 3	短期借款利息																						
1 0	总成本费用合计	332 77. 26	63.0 0	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	160 0.8 6
	其中：可变成本	402 6.1 1		201 .31	201 .31	201 .31	201 .31	201 .31	201 .31	201 .31	201 .31	201 .31	201 .31	201 .31	201 .31	201 .31	201 .31	201 .31	201 .31	201 .31	201 .31	201 .31	201 .31
	固定成本	291 88. 14		146 2.5 6	146 2.5 6	146 2.5 6	146 2.5 6	146 2.5 6	146 2.5 6	146 2.5 6	146 2.5 6	146 2.5 6	146 2.5 6	146 2.5 6	146 2.5 6	146 2.5 6	146 2.5 6	146 2.5 6	146 2.5 6	146 2.5 6	146 2.5 6	146 2.5 6	139 9.5 6

成本预测方法说明：

1、外购原材料成本

购置培训用的各类书本费用，年按 100 万。

2. 外购动力成本单价（含税）

新鲜水 31685 吨，按 3.5 元/吨，电 50.06 万度，按 0.65 元/度，天然气 34045 立方、按 2.5 元/立方，取暖面积按 22348m²、按 22 元/m²；

3. 固定资产中工程费用折旧年限为 30 年，净残值率为 5%；其他资产折旧年限为 20 年，净残值率为 5%；

4. 本项目定员人均工资及福利按 6.6 万元/人•年考虑；

5. 其他费用按工资及福利的 10%估算；

6. 债务利息费用按 4.2%记取；

7. 修理费：按折旧费用的 1%计算。

8. 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	9%	外购原辅材料费、动力费、修理费
销项税	6%	培训类收入、幼儿园收入免税
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育费附加	2%	
企业所得税	25%	

10. 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

9000.00 万元（本次发行 3000.00 万元、2022 年下半年发行 6000 万元），假设年利率 4.2%，期限 20 年，半年付息一次，到期一次偿还本金。

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

项目	合计	建设期		计 算 期																			
		2020-2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
建设期借款																							
建设期利息																							
期初借款余额	900 0.0 0		300 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0
当期借款	900 0.0 0	0.00	300 0.0 0	600 0.0 0																			
当期应计利息	756 0.0 0	0.00	63. 00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	315 .00
当期还本付息		0.00	63. 00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	931 5.0 0
其中：还本	900 0.0 0			0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	900 0.0 0

付息	756 0.0 0	0.00	63. 00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	315 .00
期末 借款 余额		0.00	300 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	0.0 0	
期末 余额		0.00	300 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	900 0.0 0	0.0 0	
利息 备付 率（%）				136 %	136 %	136 %	136 %	136 %	136 %	136 %	136 %	136 %	136 %	136 %	136 %	136 %	136 %	136 %	136 %	136 %	136 %	178 %	
偿债 备付 率（%）				368 %	368 %	368 %	368 %	368 %	368 %	368 %	368 %	368 %	368 %	368 %	368 %	368 %	368 %	368 %	368 %	368 %	368 %	100 %	

(三) 项目运营损益表

项目运营利润与利润分配表见表 7。

(四) 项目资金测算平衡表

项目投资现金流量表见表 8；

项目资本金现金流量表见表 9。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

序号	项 目	合 计	建设 期	计 算 期																			
			2020 -202 2	202 3	202 4	202 5	202 6	202 7	202 8	202 9	203 0	203 1	203 2	203 3	203 4	203 5	203 6	203 7	203 8	203 9	204 0	204 1	204 2
1	营业收入	472 00. 00		236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0	236 0.0 0
2	营业税金及 附加	192 .49		9.6 6	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2
3	总成本费用	512 14. 25	1800 0.00	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	166 3.8 6	160 0.8 6
4	补贴收入	0.0 0																					
5	利润总额 (1-2-3+4)	137 93. 26		686 .48	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	749 .51
6	弥补以前年 度亏损	0.0 0																					
7	应纳税所得 额（5-6）	137 93. 26		686 .48	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	686 .51	749 .51
8	所得税	344 8.3 1		171 .62	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	187 .38

9	净利润 (5-8)	103 44. 94		514 .86	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	562 .14
10	期初未分配 利润	0.0 0																					
11	可供分配的 利润(9+10)	103 44. 94		514 .86	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	514 .89	562 .14
12	提取法定盈 余公积金	103 4.4 9		51. 49	51. 49	51. 49	51. 49	51. 49	51. 49	51. 49	51. 49	51. 49	51. 49	51. 49	51. 49	51. 49	51. 49	51. 49	51. 49	51. 49	51. 49	56. 21	
13	可供投资者 分配的利润	931 0.4 5		463 .37	463 .40	463 .40	463 .40	463 .40	463 .40	463 .40	463 .40	463 .40	463 .40	463 .40	463 .40	463 .40	463 .40	463 .40	463 .40	463 .40	463 .40	463 .40	505 .92
14	应付优先股 股利	0.0 0																					
15	提取任意盈 余公积金	257 .44		25. 74	25. 74	25. 74	25. 74	25. 74	25. 74	25. 74	25. 74	25. 74	25. 74	25. 74	25. 74	25. 74	25. 74	25. 74	25. 74	25. 74	25. 74	28. 11	
16	应付普通股 股利	437 6.5 1		437 .63	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	477 .82
17	各投资方利 润分配	0.0 0																					
18	未分配利润	879 3.2 0		437 .63	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	437 .65	477 .82
19	回收固定资 产余值																					547 7.5 4	

20	回收流动资金																						2457.00
21	息税前利润	27817.33	63.00	1064.48	1064.51	1064.51	1064.51	1064.51	1064.51	1064.51	1064.51	1064.51	1064.51	1064.51	1064.51	1064.51	1064.51	1064.51	1064.51	1064.51	1064.51	1064.51	8999.06
22	息税折旧摊销前利润	39200.19		1563.25	1563.28	1563.28	1563.28	1563.28	1563.28	1563.28	1563.28	1563.28	1563.28	1563.28	1563.28	1563.28	1563.28	1563.28	1563.28	1563.28	1563.28	1563.28	9497.83

表 8：项目投资现金流量表（单位：万元）

序号	项 目	合 计	建 设 期	计 算 期																			
			2020-2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
1	现金流入	55134.54	0.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	10294.54
1.1	营业收入	47200.00		2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00
1.2	补贴收入	0.00	0.00																				
1.3	回收固定资产余值	5477.54																					5477.54
1.4	回收流动资金	2457.00																					2457.00
2	现金流出	33934.35	18000.00	796.75	796.72	796.72	796.72	796.72	796.72	796.72	796.72	796.72	796.72	796.72	796.72	796.72	796.72	796.72	796.72	796.72	796.72	796.72	796.72

2 · 1	建设投资	155 43. 00	155 43. 00																				
2 · 2	流动资金	245 7.0 0	245 7.0 0																				
2 · 3	经营成本	157 41. 87		787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	78 7. 09	78 7. 09	78 7. 09	78 7. 09	787 .09	787 .09	787 .09
2 · 4	营业税金及 附加	192 .49		9.6 6	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9. 62	9. 62	9. 62	9. 62	9.6 2	9.6 2	9.6 2
2 · 5	维持运营投 资	0.0 0																					
3	所得税前净 现金流量 (1-2)	212 00. 19	-18 000 .00	156 3.2 5	156 3.2 8	156 3.2 8	156 3.2 8	156 3.2 8	156 3.2 8	156 3.2 8	156 3.2 8	156 3.2 8	156 3.2 8	156 3.2 8	156 3.2 8	156 3.2 8	15 63 .2 8	15 63 .2 8	15 63 .2 8	15 63 .2 8	156 3.2 8	156 3.2 8	949 7.8 3
4	累计所得税 前净现金流 量	212 00. 19	-18 000 .00	-16 436 .75	-14 873 .46	-13 310 .18	-11 746 .89	-10 183 .61	-86 20. 33	-70 57. 04	-54 93. 76	-39 30. 47	-23 67. 19	-80 3.9 1	759 .38	232 2.6 6	38 85 .9 5	54 49 .2 3	70 12 .5 1	85 75 .8 0	101 39. 08	117 02. 37	212 00. 19
5	调整所得税	730 6.2 0		266 .12	266 .13	266 .13	266 .13	266 .13	266 .13	266 .13	266 .13	266 .13	266 .13	266 .13	266 .13	266 .13	26 6. 13	26 6. 13	26 6. 13	26 6. 13	266 .13	266 .13	224 9.7 6
6	所得税后净 现金流量 (3-5)	138 93. 99	-18 000 .00	129 7.1 3	129 7.1 6	129 7.1 6	129 7.1 6	129 7.1 6	129 7.1 6	129 7.1 6	129 7.1 6	129 7.1 6	129 7.1 6	129 7.1 6	129 7.1 6	129 7.1 6	12 97 .1	12 97 .1	12 97 .1	12 97 .1	129 7.1 6	129 7.1 6	724 8.0 6

																	6	6	6	6			
7	累计所得税 后现金流量	138 93. 99	-18 000 .00	-16 702 .87	-15 405 .71	-14 108 .56	-12 811 .40	-11 514 .24	-10 217 .09	-89 19. 93	-76 22. 78	-63 25. 62	-50 28. 47	-37 31. 31	-24 34. 16	-11 37. 00	16 0. 15	14 57 .3 1	27 54 .4 7	40 51 .6 2	534 8.7 8	664 5.9 3	138 93. 99
计算指标																							
项目投资财务内部收益率(%) (所得税前)										7.38%													
项目投资财务内部收益率(%) (所得税后)										5.23%													
项目投资财务净现值(所得税前) (ic=4%)										6602.63													
项目投资财务净现值(所得税后) (ic=4%)										2254.48													
项目静态投资回收期(年) (所得税前)										13.51													
项目静态投资回收期(年) (所得税后)										15.88													

表 9：项目资本金现金流量表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期	计 算 期																			
			2020-2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
1	现金流入	55134.54	0.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	10294.54
1.1	营业收入	47200.00		2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00
1.2	补贴收入	0.00																					
1.3	回收固定资产余值	5477.54																					5477.54
1.4	回收流动资金	2457.00																					2457.00
2	现金流出	44942.67	9063.00	1346.37	1346.34	1346.34	1346.34	1346.34	1346.34	1346.34	1346.34	1346.34	1346.34	1346.34	1346.34	1346.34	1346.34	1346.34	1346.34	1346.34	1346.34	1346.34	10299.09
2.1	项目资本金	9000.00	9000.00																				

2 · 2	借款本金 偿还	900 0.0 0		0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.0 0	900 0.0 0
2 · 3	借款利息 支付	756 0.0 0	63.0 0	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	378 .00	315 .00
2 · 4	经营成本	157 41. 87		787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09	787 .09
2 · 5	营业税金 及附加	192 .49		9.6 6	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	9.6 2	
2 · 6	所得税	344 8.3 1		171 .62	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	171 .63	187 .38
2 · 7	维持运营 投资	0.0 0																					
3	净现金流 量（1-2）	101 91. 87	-906 3.00	101 3.6 3	101 3.6 6	101 3.6 6	101 3.6 6	101 3.6 6	101 3.6 6	101 3.6 6	101 3.6 6	101 3.6 6	101 3.6 6	101 3.6 6	101 3.6 6	101 3.6 6	101 3.6 6	101 3.6 6	101 3.6 6	101 3.6 6	101 3.6 6	-4. 55	
计算指标：																							
资本金财务内部收益率（%）									9.01%														
资本金财务内部净现值(ic=4%)									4084.79														

（五）其他需要说明的事项

1. 本次专项债券于 2022 年上半年发行 3000 万元，2022 年下半年发行 6000 万元，期限 20 年，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

本项目收入主要是为幼儿园收入、特长培训收入、跟岗培训收入等，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对各项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 27817.33 万元，融资本息合计为 16560 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.68 倍。

表 10：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	9000	7560	16560	
银行借款	0	0	0	
融资合计	9000	7560	16560	27817.33
覆盖倍数	1.68			

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

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设、生产和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

（1）市场风险

市场风险是项目遇到的重要风险之一。它的损失主要表现在项目产品销路不畅，原材料供应不足，以至产量和销售收入达不到预期目标。该项目的市场风险主要来源于三个方面：一是市场供需实际情况与预测值发生偏离；二是项目产品市场竞争力发生重大变化；三是项目产品和主要原材料的实际价格与预测价格发生较大偏离。

（2）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。

（3）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。

（4）资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目

工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

(5)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，而导致企业在市场竞争中失败。

(6)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。

(7)外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和原材料市场发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

(8)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、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

项目实施单位为利津金街投资开发有限公司，本次拟申请专项债券 3000 万元，2022 年下半年发债 6000 万，用于利津街道东津渡儿童教育产业园一期建设项目建设，发债年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

1) 本项目的建设是国家教育事业发展的需要

科学技术是第一生产力已成为世界各国的共识，教育是科技发展的基石，国际竞争越来越表现为技术的竞争，人才质量的竞争，归根到底归结为教育质量的竞争，党和政府越来越重视教育。十八大报告指出，教育是民族振兴的基石。教育公平是社会公平的重要基础。社会及家长对优质教育的要求越来越高，愿望越来越强烈。办好人民的教育，提供优质的教育资源，是每个教育工作者应该面对的课题。

为了进一步推进教育工作的发展，教育部开展了制定《国家中长期教育改革和发展规划纲要》（2010 年-2020 年）的工作。规划纲要从我国现代化建设的总体战略出发，对未来十二年教育改革和发展做出全面规划和部署。一要在优先发展教育、促进教育公平、培养创新型人才、提高教育服务经济社会发展的能力等方面，提出符合国家战略和群众需求、反映教育规律和发展趋势的指导方针。

二要贯彻科学发展观，体现面向未来、面向世界、面向现代化，立足国情，改革创新。三要以提高国民素质、建设人力资源强国为核心，科学确定到 2020 年我国教育改革与发展的战略目标、总体任务和重大部署，对教育规模、结构、质量以及分阶段和分地区的目标提出具体要求。四要综合考虑人口变化、学龄人口结构、经济结构、就业结构和社会发展的特点，对各级各类教育的改革与发展作出专题性规划。五要系统研究基础教育、职业教育、高等教育的体制改革和教学改革、教师培养、教育发展保障等重大问题，找准症结，提出思路，使规划纲要具有战略性、前瞻性、针对性、操作性。

2) 本项目的建设是搞好基础教育工作的需要

随着国际国内形势的发展变化，特别是知识经济时代的到来，教育日益成为经济发展中不可缺少的重要组成部分，并直接支撑经济发展和社会进步。城市要加快发展，科教是基础，人才是关键，各级各部门都把教育工作放在重要位置，既要注重教育资源布局的合理性，又要注重学校基础设施的建设工作。为落实教育优先发展战略，要把提高青少年整体素质作为人才战略的基础工程，合理配置教育资源，完善教育投入机制，增加教育投入。

因此，教育消费成为近几年持续升温的社会消费新热点，随着人们物质、文化生活水平的提高和对教育消费观念的转变，国家计委统计，现在大部分家庭 48% 的储蓄将用于子女教育投资，大多数家长都“望子成龙，望女成凤”，渴望为子女上学提供良好的教育环境，甚至不惜交高额的择校费，为子女“购买”良好的教育机会。

为此，充分利用东营市高水平的办学质量、雄厚的师资力量，不仅解决了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，又促进了学校的发展，成为社会、家庭、学校多赢的新亮点。

3) 本项目的建设是落实“十四五”教育规划的需要

“十四五”教育规划纲要提出：要遵循教育规律和学生身心发展规律，坚持德育为先、能力为重，改革教学内容、方法和评价制度，促进学生德智体美全面发展。严格教师资质，加强师德师风建设，提高校长和教师专业化水平，鼓励优秀人才终身从教。

由于党和国家的高度重视，改革开放以来，我国教育事业取得了长足的发展和令人瞩目的成绩，人们的受教育水平有了显著的提高。

进一步积极发展教育基础事业，对于提高广大人民群众文化水平，接受更高层次教育打下坚实的基础，对创造素质教育的良好环境，提高民族素质，落实科教兴国战略具有十分重要的意义，同时，也是增加居民消费，带动与教育相关产业的发展，减轻就业压力，稳定社会的重要举措。

4) 本项目的建设是维护教育公平、推进和谐社会建设的需要

教育公平是构建和谐社会的重要前提、重要支撑。实践表明，现代社会中人们的受教育程度与职业、收入、社会地位呈正比关系，特别是在当今就业竞争越来越激烈的背景下，教育在很大程度上已成为社会个体的发展前提。只有坚持教育公平，赋予每个受教育者平等的受教育机会，才能使社会成员的潜能、积极性和创造性得到

最大限度的实现。人是社会的主体，培养高素质的劳动者和专门人才，是构建社会主义和谐社会的根本保证，而教育作为培养人才的摇篮，对构建和谐社会具有先导性作用。

在当前全面建设小康社会，努力构建社会主义和谐社会的新形势下，加快幼儿教育事业发展对于促进社会和谐，保证社会稳定具有重要的现实意义。随着家长需求的多元化，民办幼儿教育机构的服务达不到家长要求，进一步加大公办幼儿园投入力度，加强和完善幼儿教育基础设施建设，满足家长多元化需求，解除家长后顾之忧，推动幼儿教育事业与经济社会协调发展，与全社会共同实现小康目标，是一项十分重要和紧迫的任务。项目建设能够改善教育薄弱地区学校的薄弱环节，力促教育均衡发展，维护教育公平，推进和谐社会建设进程的需要。

5) 是顺应世界整体教育思想的需要

终身教育，是联合国教科文组织提出的深刻而富有远见卓识的观点，它从根本上影响了全世界的教育价值取向，也大大深化了我们对教育、对教育大系统的一个子系统——幼儿教育的认识。学前教育是终身学习的开端，是国民教育体系的重要组成部分，学前教育对提高义务教育的质量和国民素质具有重要意义，同时对于幼儿个体的身心发展、教育事业的发展、家庭的幸福和社会的稳定与进步也具有重要的作用。终身教育观念使我们获得了审视幼儿教育的新的更加广阔的视野，获得思考幼儿教育的更加全面的、整体的、深远的、人本的方式。因此，幼儿园教育是基础教育的重要组

成部分，是我国学校教育和终身教育的奠基阶段，它要为“幼儿一生的发展打好基础”。所以，实施幼儿园项目正是顺应终身教育这一世界整体教育思想的需要

6) 当地教育事业发展的要求

一是随着经济的持续、快速发展，区域常住人口与日俱增，加之二胎政策的开放，使得出生率急剧增高，未来几年入学适龄儿童大幅增长，现有的教学资源将不能满足教育发展的需要。二是在家门口建学校解决了上学路途远，节省了父母送孩子上学的时间，并且避免了城区的喧闹和烟尘，营造一个良好的学习环境。三是为了实施科教兴国战略，切实提高公民素质，响应国家大力发展民办教育的号召，全面推进社会主义建设，改善群众居民和生活条件，改善城乡整体面貌，着力解决周边适龄儿童学前教育。

7) 符合国家产业政策

根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该项目属于鼓励类中第三十六项“1、学前教育”、“2、特殊教育”，因此符合产业政策。

综上所述，本项目的建设是必要的。它能够完善周边区域的教育基础设施建设，全面提升其教育及服务效能，更好地为广大家长和儿童、少年服务；能够推动教育事业与经济社会协调发展，从而有效的促进东营市教育事业的健康发展。

2、项目实施的公益性

本项目是以教育培训为主要目的建设项目，是以优化教育资源

配路，破解教育发展难题，全面加速教育强县创建进程，为社会生产、公共生活服务和以创造社会效益为主的社会事业建设项目。项目的实施有利于促进全县教育稳定、持续、协调、健康发展，也有利于改善教育结构体系，有效解决 " 大班额 " " 入园贵 " " 入园难 " 等问题，保证全县教育规划建设与城市发展、人口增长相适应，促进全县教育事业优先、均衡发展，加快为国家和本地区培养人才的步伐，从外部环境上实现对当地社会发展的贡献。

3、项目实施的收益性

本项目收入主要是为幼儿园收入、特长培训收入、跟岗培训收入等，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对各项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 27817.33 万元，融资本息合计为 16560 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.68 倍，能够满足偿债要求。

4、项目建设投资合规性

(1) 筹资合规性：1) 资金来源渠道是否符合相关规定；2) 资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全；3) 资金筹措是否体现权责对等，财权和事权是否匹配。

(2) 财政投入能力：1) 各级财政资金配套方式和承受能力是否科学合理；2) 各级财政部门和其他部门是否有类似项目资金重复投入；3) 财政资金支持方式是否科学合理。

(3) 筹资风险可控性：1) 对筹资风险认识是否全面；2) 是否针对预期风险设定应对措施；3) 应对措施是否可行、有效。

(4) 财政投入可行性：1) 财政支持方式是否合理；2) 是否符合预算法、政府债务管理等相关规定；3) 筹资规模是否合理。

(5) 资金分配合理性：1) 资金分配依据是否合理，是否具有或符合相关政策、测算标准或定额标准；2) 资金分配结果是否与政策目标、政策内容相匹配。

5、项目成熟度

2019 年 12 月 31 日，东营市利津县区行政审批服务局《关于利津街道东津渡儿童教育产业园一期建设项目可行性研究报告的审批批复》（文号为利行审投发[2019]110 号）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措遵循投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能，发行专项债券从社会筹资的原。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据建设单位收入来源情况汇报拟通过在建设期公司可获得的营业收入等，收入的测算根据类似项目、东营市当地的实际收费价格进行测算，成本预测按照近期运营数据及日常管理人员等进行测算，预测基本合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 18000 万元，项目来源为项目建设单位自筹 9000 万元，拟申请政府专项债券 9000 万元，自有资金占项目总投资的 50%。根据《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知（国发〔2019〕26 号）》，项目最低资本金比例为 20%，本项目资本金

比例 50%，符合国务院对资本金的规定，且融资中的专项债券专项用于产业园区基础设施项目，符合专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目偿债计划可行性强。根据本项目资金测算平衡情况，（1）期末累计现金结存额大于零；（2）专项债券资金当年可使用完毕；（3）现金流与专项债券期限相匹配。

项目偿债风险可能存在以下三点：（1）投资风险：因投资测算不准确，估算投资不能完成项目建设的风险，影响项目投入使用时间，不能实现预期收益。（2）经营风险：若项目投入运营后的收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。（3）资金风险：本项目资金为上级资金和地方资金配套，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

综上所述，本项目偿债计划可行。项目偿债计划可行性强。根据本项目资金测算平衡情况，（1）期末累计现金结存额大于零；（2）专项债券资金当年可使用完毕；（3）现金流与专项债券期限相匹配。

项目偿债风险可能存在以下三点：（1）投资风险：因投资测算不准确，估算投资不能完成项目建设的风险，影响项目投入使用时间，不能实现预期收益。（2）经营风险：若项目投入运营后的收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。（3）资金风险：本项目资金为上级

资金和地方资金配套，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

综上所述，本项目偿债计划可行

10、绩效目标合理性

本项目处于项目建设前期，绩效目标以项目建设进展及项目建成投产后预期还款收益测算作为绩效目标确定，目标即考虑了项目建设的进度及必要条件，也考虑了项目建成投产后还款资金来源需满足专项债券资金还款来源，同时，也根据项目具有公益性的特点确定了项目的社会满意度，绩效目标合理。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

（三）评估结论

利津街道东津渡儿童教育产业园一期建设项目收益 47200 万元（项目整个运行周期按 20 年估算），项目债券本息合计 16560 万元，本息覆盖倍数为 1.68，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。项目建成后能满足发债各项指标要求。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、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。