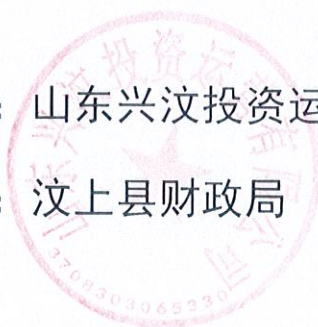


汶东产城融合发展示范区产业园基础设施建设工程 实施方案

项目单位：山东兴汶投资运营有限公司

财政部门：汶上县财政局



2025 年 2 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

汶东产城融合发展示范区产业园基础设施建设工程

（二）立项单位

山东兴汶投资运营有限公司，负责人：渠腾；注册地址：山东省济宁市汶上县经济开发区新世纪路 2810 号；统一社会信用代码：91370830MABXBP5U28。

（三）项目规划审批

2023 年 2 月 13 日，汶上县行政审批服务局对本项目做出《关于汶东产城融合发展示范区产业园基础设施建设工程可行性研究报告的批复》（汶审服政投〔2023〕6 号），经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设内容、总投资及资金来源进行了批复。

2023 年 12 月 8 日，汶上县行政审批服务局对本项目做出《关于同意汶东产城融合发展示范区产业园基础设施建设工程项目变更申请的批复》，同意本项目变更建设单位、调整主要建设内容。

2023 年 3 月 1 日，汶上县自然资源和规划局做出《关于汶东产城融合发展示范区基础设施建设工程用地意见的复函》，项目符合汶上县“三区三线”划定要求。

2023 年 5 月 25 日，汶上县行政审批服务局颁发《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第 370830202300007 号)，经审核，本建设项目符合国土空间用途管制要求。

(四) 项目规模与主要内容

1、汶东产城融合示范产业园建设工程

规划占地面积 500 亩，建设地点为汶上县义桥镇，主要建设内容包括标准化生产车间建筑面积约 65000m²，仓库建筑面积约 26000m²，综合配套设施用房建筑面积约 5100m²，研发中心建筑面积约 12600m²，产业园道路及配套设施建设建筑面积约 32000m²，智慧园区大数据中心建筑面积约 13000m²等内容。

2、汶东产城融合发展示范区道路建设及配套雨污分流工程

主要包括区内 10 条道路建设、升级改造及配套雨污分流工程建设，总规划道路长度约 66.761 公里，建设地点为汶上县中都街道、南站街道、康驿镇、义桥镇。

3、给水、电力、燃气、热力等配套管网建设工程

规划建设供水管网长度约 9700m，供电管网长度约 8800m，燃气管网长度约 5600m，热力管网长度约 5500m 等配套管网建设，实现汶东产城融合发展示范区管网全覆盖，建设

地点为汶上县义桥镇。

4、综合服务中心建设工程

总建筑面积约 6 万平方米,包括企业服务中心建筑面积约 12000m², 人才培训基地建筑面积约 19000m², 创业孵化中心建筑面积约 21000m², 智慧停车场建筑面积约 80000m²等, 建设地点为汶上县义桥镇。

5、污水处理厂等生态环境配套设施建设工程

建设内容主要包括各种不同处理的构筑物、附属建筑物等并进行道路、厂区给排水、污泥处理设施及处理系统管理自动化工程等建设, 其中铺设污水处理管网 4 千米, 建设规模为日处理污水 2 万吨, 建设地点为汶上县义桥镇。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 1 月至 2026 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- 1、《中华人民共和国环境保护法》;
- 2、《中华人民共和国水土保持法》;
- 3、《建设项目环境保护管理条例》国务院令第 253 号;
- 4、《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》;
- 5、《国务院办公厅关于推进城区地下管网建设的指导意见

见》；（国办发〔2015〕61号）；

6、《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》；

7、《汶上县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》；

8、《投资项目可行性研究指南（试用版）》；

9、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

（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

本项目估算总投资240,516.47万元，其中，项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券。其中，项目单位自有资金48,516.47万元，已发行专项债券10,000.00万元，本期拟发行专项债券9,000.00万元，后续拟发行专项债券173,000.00万元。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

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	240,516.47	100.00%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
一、资本金	48,516.47	20.17%	
（一）自有资金	48,516.47	20.17%	
（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）	192,000.00	79.83%	
（一）已发行专项债券	10,000.00	4.16%	
（二）本期拟发行专项债券	9,000.00	3.74%	
（三）后续拟发行专项债券	173,000.00	71.93%	
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	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	A	881,309.70				25,949.36	25,949.36	25,949.36	25,949.36
经营活动支出	B	89,846.75				2,913.68	2,913.68	2,913.68	2,913.68
支付的各项税费	C	9,612.98				282.87	282.87	282.87	282.87
经营活动现金净流量	D=A-B-C	781,849.97				22,752.81	22,752.81	22,752.81	22,752.81
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	240,516.47	25,000.00	39,000.00	176,516.47				
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-240,516.47	-25,000.00	-39,000.00	-176,516.47				
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	48,516.47	15,000.00	15,000.00	18,516.47				
专项债券	I	192,000.00	10,000.00	24,000.00	158,000.00				
银行借款	J								
偿还债券本金	K	192,000.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	247,812.50				8,455.00	8,455.00	8,455.00	8,455.00
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	-199,296.03	25,000.00	39,000.00	176,516.47	-8,455.00	-8,455.00	-8,455.00	-8,455.00
四、期初现金	P						14,297.81	28,595.62	42,893.43
期内现金变动	Q=D+G+O	342,037.47				14,297.81	14,297.81	14,297.81	14,297.81
期末现金	R=P+Q	342,037.47				14,297.81	28,595.62	42,893.43	57,191.24

注：运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付，包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

(续)表2项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	25,949.36	27,231.65	27,231.65	27,231.65	27,231.65	27,231.65	28,578.07	28,578.07
经营活动支出	B	2,913.68	2,944.06	2,944.06	2,944.06	2,944.06	2,944.06	2,975.96	2,975.96
支付的各项税费	C	282.87	296.92	296.92	296.92	296.92	296.92	311.68	311.68
经营活动现金净流量	D=A-B-C	22,752.81	23,990.67	23,990.67	23,990.67	23,990.67	23,990.67	25,290.43	25,290.43
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	8,455.00	8,455.00	8,455.00	8,455.00	8,455.00	8,455.00	8,455.00	8,455.00
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	-8,455.00	-8,455.00	-8,455.00	-8,455.00	-8,455.00	-8,455.00	-8,455.00	-8,455.00
四、期初现金	P	57,191.24	71,489.05	87,024.72	102,560.39	118,096.05	133,631.72	149,167.39	166,002.82
期内现金变动	Q=D+G+O	14,297.81	15,535.67	15,535.67	15,535.67	15,535.67	15,535.67	16,835.43	16,835.43
五、期末现金	R=P+Q	71,489.05	87,024.72	102,560.39	118,096.05	133,631.72	149,167.39	166,002.82	182,838.26

(续)表2项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	28,578.07	28,578.07	28,578.07	29,991.80	29,991.80	29,991.80	29,991.80	29,991.80	31,476.21
经营活动支出	B	2,975.96	2,975.96	2,975.96	3,009.46	3,009.46	3,009.46	3,009.46	3,009.46	3,044.63
支付的各项税费	C	311.68	311.68	311.68	327.17	327.17	327.17	327.17	327.17	343.44
经营活动现金净流量	D=A-B-C	25,290.43	25,290.43	25,290.43	26,655.17	26,655.17	26,655.17	26,655.17	26,655.17	28,088.14
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	8,455.00	8,455.00	8,455.00	8,455.00	8,455.00	8,455.00	8,455.00	8,455.00	8,455.00
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-8,455.00	-8,455.00	-8,455.00	-8,455.00	-8,455.00	-8,455.00	-8,455.00	-8,455.00	-8,455.00
四、期初现金	P	182,838.26	199,673.69	216,509.12	233,344.55	251,544.72	269,744.89	287,945.06	306,145.23	324,345.40
期内现金变动	Q=D+G+O	16,835.43	16,835.43	16,835.43	18,200.17	18,200.17	18,200.17	18,200.17	18,200.17	19,633.14
五、期末现金	R=P+Q	199,673.69	216,509.12	233,344.55	251,544.72	269,744.89	287,945.06	306,145.23	324,345.40	343,978.54

(续)表2项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	31,476.21	31,476.21	31,476.21	31,476.21	33,034.85	33,034.85	33,034.85	33,034.85	33,034.85
经营活动支出	B	3,044.63	3,044.63	3,044.63	3,044.63	3,081.56	3,081.56	3,081.56	3,081.56	3,081.56
支付的各项税费	C	343.44	343.44	343.44	343.44	360.52	360.52	360.52	360.52	360.52
经营活动现金净流量	D=A-B-C	28,088.14	28,088.14	28,088.14	28,088.14	29,592.77	29,592.77	29,592.77	29,592.77	29,592.77
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							10,000.00	24,000.00	158,000.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	8,455.00	8,455.00	8,455.00	8,455.00	8,455.00	8,455.00	8,322.50	7,650.00	3,555.00
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	-8,455.00	-8,455.00	-8,455.00	-8,455.00	-8,455.00	-8,455.00	-18,322.50	-31,650.00	-161,555.00
四、期初现金	P	343,978.54	363,611.69	383,244.83	402,877.97	422,511.11	443,648.89	464,786.66	476,056.93	473,999.70
期内现金变动	Q=D+G+O	19,633.14	19,633.14	19,633.14	19,633.14	21,137.77	21,137.77	11,270.27	-2,057.23	-131,962.23
五、期末现金	R=P+Q	363,611.69	383,244.83	402,877.97	422,511.11	443,648.89	464,786.66	476,056.93	473,999.70	342,037.47

（二）应付本息情况

本项目 2024 年 3 月已发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.65%；本期拟发行专项债券 9,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，后续拟发行专项债券 173,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。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	应付利息	还本付息 合计
2024 年		10,000.00		10,000.00	132.50	132.50
2025 年	10,000.00	24,000.00		34,000.00	805.00	805.00
2026 年	34,000.00	158,000.00		192,000.00	4,900.00	4,900.00
2027 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2028 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2029 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2030 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2031 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2032 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2033 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2034 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2035 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2036 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2037 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00

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	应付利息	还本付息 合计
2038 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2039 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2040 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2041 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2042 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2043 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2044 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2045 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2046 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2047 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2048 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2049 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2050 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2051 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2052 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2053 年	192,000.00			192,000.00	8,455.00	8,455.00
2054 年	192,000.00		10,000.00	182,000.00	8,322.50	18,322.50
2055 年	182,000.00		24,000.00	158,000.00	7,650.00	31,650.00
2056 年	158,000.00		158,000.00		3,555.00	161,555.00
合计		192,000.00	192,000.00		253,650.00	445,650.00

（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 781,849.97 万元，融资本息合计 445,650.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.75。

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、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目实施过程造成的影响，自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

2、技术风险

技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给项目可能带来的损失。包括：建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、建筑生产力因素短缺风险、施工事故风险。

3、社会稳定风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对

项目的影 响。风险因素主要有城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、住户干预风险、治安风险。

（二）与项目收益相关的风险

1、项目收入达不到预期风险

项目收益对租赁市场基本情况较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，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、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

汶东产城融合发展示范区产业园基础设施建设工程，项目实施单位为山东兴汶投资运营有限公司，本次拟申请专项债券 9,000.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目的建设符合国家产业政策的要求

汶东产城融合发展示范区基础设施建设工程属于符合国

务院《产业结构调整指导目录（2019 年本）（2021 年修改）》鼓励类建设项目，有当地政府、各相关部门的支持，按国家基本建设程序实施，项目符合当地产业规划的工业产业布局建设要求，项目设计可靠合理，是一项具有良好的社会效益和经济效益的项目。因此，本项目的建设符合国家产业政策要求。

（2）项目的建设符合国家用地政策的要求

汶东产城融合发展示范区基础设施建设工程建设地点为汶上县，结合《关于发布实施〈限制用地项目目录 2012 年本〉和〈禁止用地项目目录（2012 年本）〉的通知》国土资发〔2012〕98 号文的要求，本项目既不属于限制用地项目目录的范畴，也不属于保护性耕地，用地符合国家用地政策要求。

（3）提升城市基础设施在城市经济中的作用

本项目的实施，不仅解决了汶东产城融合发展示范区排污系统老化、新建管网铺设不连贯、雨污未分离等现实问题，通过管网配套排水工程的建设可加快污水的排放，避免路面积水现象的发生，提升汶上县的整体形象，可以改善投资环境，促进经济的发展，改善项目影响区域的社会和自然环境，从而为招商引资创造良好的条件，吸引更多外资的投入，拉动汶上县经济的发展。

（4）升级改造是区域经济、城镇化发展的需要

汶东产城融合发展示范区基础设施建设工程对于济宁市

任城区、汶上县和周边地区的经济发展有着重要的作用，改革开放以来，沿线各地市的经济发展迅速，随着经济的发展，汶上县的矿产资源有了长足的进步，城区建设也日新月异。汶东产城融合发展示范区基础设施建设工程实施后，必将带动沿线经济、工业的快速发展，方便群众出行。本项目建设，将为当地提供大量就业机会，吸收下岗职工与闲置人口再就业，将有力促进当地经济的繁荣发展和社会稳定；此外，项目的实施可带动我国产城融合区及相关行业上下游产业的发展，为提高中国综合国力产生巨大而深远影响，对于搞活国民经济、增加国民收入、提高国民生活水平有着非常重要的意义。

（5）升级改造是旅游业发展的需要

本项目的建设将便于旅游资源的整合开发和利用，带动佛都汶上乃至整个济宁市的旅游产业发展。该道路工程全线贯通后，汶上与济宁紧密融合发展，实现与济宁都市圈、周边旅游城市的市场对接、客源共享，推进济宁与汶上旅游板块融合发展，把汶上打造成为济宁北部功能完善、交通便利、设施配套、环境优美的旅游城市，吸引更多的游人来佛都汶上旅游、休闲、度假，从而成为济宁旅游休闲的“后花园”。同时，地处该路北端的汶上县军屯乡紧靠大汶河，有大汶河溢流坝、水牛山摩崖石刻等丰富的自然人文景观，绵延 14 公里的大汶河长堤绿色葱翠，风景秀美，是休闲避暑的胜地，现正全力开发旅游休

闲项目。该路的开通对汶上县开发北部山区乃至整个大汶河沿线的旅游开发都具有龙头带动和桥梁纽带作用，尤其是该路北端横跨大汶河旅游观光桥贯通后，就能实现济宁市汶上县、泰安市一线直达，有效衔接，形成南北直线旅游精品线路，串联汶上礼佛、肥城赏桃花、东平揽湖光等沿途众多的风景名胜，充分整合分散的旅游资源，拉长旅游线路，发挥旅游规模效益，推进济宁市与泰安市旅游板块融合发展。

2、项目实施的公益性

本项目使用者无排斥性，具有公共产品属性。加快推进此专项债项目，符合《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号）精神，立足于稳增长、调结构、促改革、惠民生，科学研究、统筹规划，提升城市基础设施建设和管理水平，提高城镇化质量；充分发挥市场配置资源的基础性作用；着力抓好既利当前、又利长远的重点基础设施项目建设，提高城市综合承载能力；保障城市运行安全，改善城市人居环境，推动城市节能减排，促进经济社会持续健康发展。

总之，本项目的建设能够为汶上县的交通、工业、经济、文化、旅游等行业的快速发展提供最有力的保证，完善而良好的城市基础设施为城市居民创造清洁、卫生、优美、舒适的工作条件和生活环境，提高城市居民生活质量，增强城市居民对城市的向心力、凝聚力，从而促进城市经济的发展。

3、项目实施的收益性

本项目经济效益指标来自于可行性研究报告，预期收入主要来源于厂房及配套商业用房出租收入、物业管理费收入、停车位收入、充电桩收入、广告牌收入。本项目实施的收益性可观。

4、项目投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划，是加快企业发展，全面提高企业经济效益的必然要求。2023年2月13日，汶上县行政审批服务局对本项目做出《关于汶东产城融合发展示范区产业园基础设施建设工程可行性研究报告的批复》（汶审服政投〔2023〕6号），经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设内容、总投资及资金来源进行了批复。2023年12月8日，汶上县行政审批服务局对本项目做出《关于同意汶东产城融合发展示范区产业园基础设施建设工程项目变更申请的批复》，同意本项目变更建设单位、调整主要建设内容。本项目的实施计划基本完整、可行、合理，具备明确的项目范围和项目内容，具备明确的项目组织及分工。因此本项目投资满足合规性。

5、项目成熟度

通过工程分析，本项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有

关规范要求。因此从项目实施角度分析，本项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 240,516.47 万元，综合考虑各方情况，确定本项目申请专项债 192,000.00 万元，项目资本金为 48,516.47 万元。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 240,516.47 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是通过发行专项债券进行筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，主要参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。本项目收益是在项目收入、成本预测合理的前提下，结合国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的相关规定计算得出。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 240,516.47 万元，资本金 48,516.47 万元，占总投资 20.17%；发行专项债券筹资 192,000.00 万元，占总投资 79.83%。项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要来源于厂房及配套商业用房出租收入、物业管理费收入、停车位收入、充电桩收入、广告牌收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑本项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（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 781,849.97 万元，融资本息合计为 445,650.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.75，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券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。