

济南新旧动能转换起步区崔寨安置一区 B-2 地块
12 班幼儿园项目实施方案

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：济南新旧动能转换起步区管委会社会事业部

2022 年 6 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

济南新旧动能转换起步区崔寨安置一区B-2地块12班幼儿园项目。

（二）项目单位

济南新旧动能转换起步区管委会社会事业部

（三）项目规划审批

1、2019年10月31日，济南新旧动能转换先行区建设管理部出具《关于先行区崔寨片区安置一区一期地块用地规划意见的函》（济先建设规管函[2019]66号）；

2、2020年9月7日，山东省人民政府建设用地批件《关于济南新旧动能转换先行区2020年第7批次建设用地的批复》（鲁政土字A〔2020〕17号）；

3、2021年7月13日，济南新旧动能转换先行区管委会建设管理部出具《关于先行区崔寨片区崔寨安置一区首期用地规划条件及设计要求的函》（济先建设规管函[2021]19号）；

4、2021年10月，同圆设计集团股份有限公司出具了《济南新旧动能转换起步区崔寨安置一区B-2地块12班幼儿园项目项目可行性研究报告》；

5、2021年11月5日，济南新旧动能转换先行区管委会产业发展部出具《关于济南新旧动能转换起步区崔寨安置一区B-2地块12班幼儿园项目建议书批复》（济转先管产字[2021]85号）；

6、2022 年 5 月 24 日，济南新旧动能转换起步区管委会出具《关于济南新旧动能转换起步区崔寨安置一区 B-2 地块 12 班幼儿园项目可行性研究报告的批复》（济起管经审[2022]9 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目位于济南新旧动能转换起步区崔寨片区，崔寨街道西王河村南侧，张仙寨路以南，总用地面积 0.97 公顷，总建筑面积 7147.26 平方米，其中，地上建筑面积 6549.01 平方米，地下建筑面积 598.25 平方米，教学规模 12 班，在校生 360 人。主要建设内容为：新建教学综合楼 1 栋、门卫 1 栋，同步实施室外管网、活动场地、道路、绿化等工程。

（五）项目建设期限

项目计划建设周期为 2022 年 8 月至 2023 年 7 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

- （1）《中华人民共和国义务教育法》（2016 年修订）
- （2）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- （3）《国家中长期教育改革和发展规划纲要》（2010—2020）
- （4）《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发[2015]51 号）
- （5）《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评

估暂行办法》（发改投资[2012]2492号）

（6）《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会 2016 年第 44 号令）

（7）《投资项目可行性研究指南》

（8）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

（9）《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）

（10）《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 版）

（11）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

（12）《山东省建设用地集约利用控制标准》（鲁政办发[2005]27 号）

（13）《山东省中长期教育改革和发展规划纲要》（2011-2020 年）

（14）《山东省"十三五"教育事业发展规划》鲁政发〔2017〕33 号

（15）《山东省人民政府办公厅关于解决城镇普通中小学大班额问题有关事宜的通知》（鲁政办字〔2015〕152 号）

（16）《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ39-2016）

（17）《济南市市国民经济和社会发展第十三个五年总体规划纲要》

（18）《济南市城市总体规划》（2011-2020 年）

（19）《山东省幼儿园办园条件标准》（2018 年 12 月 1 日）

（20）项目承建单位提供的有关基础资料、数据。

(21)《济南新旧动能转换起步区崔寨安置一区B-2地块12班幼儿园项目项目可行性研究报告》

2. 估算总额

该项目投资总额 4,739.20 万元,其中工程费用 3,706.00 万元,工程建设其他费用 503.00 万元,预备费 421.00 万元,建设期利息 109.20 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:

金额单位:万元

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		
济南新旧动能转换起步区崔寨安置一区B-2地块12班幼儿园项目	4,739.20	2,139.20		-	2,600.00	
合计	4,739.20	2,139.20		-	2,600.00	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

该项目预期收益主要来源于保育费收入和伙食费收入。运营期各年收入预测如下：

该项目为幼托，属于公共基础设施项目，运营期学生按照 360 人计算。

1、保育费：该项目保育费按照 I 类幼儿园 400 元/月/生，收费期间 10 个月/年（考虑寒暑假）。考虑到 GDP 增长等原因，上述收入按每年增长率 5.10%测算（5.10%为近 3 年 GDP 平均增长率 6.37% 的 80%）。

2、伙食费：该项目伙食费按 440 元/月/生，收费期间 10 个月/年（考虑寒暑假）。考虑到 GDP 增长等原因，上述收入按每年增长率 5.10%测算（5.10%为近 3 年 GDP 平均增长率 6.37% 的 80%）。运营期各年收入预测如下：

金额单位：万元

年限	保育费收入	伙食费收入	合计
2023 年	57.60	63.36	120.96
2024 年	151.34	166.48	317.82
2025 年	159.06	174.97	334.03
2026 年	167.17	183.89	351.06
2027 年	175.70	193.27	368.97
2028 年	184.66	203.13	387.79
2029 年	194.08	213.49	407.57
2030 年	203.97	224.37	428.34
2031 年	214.38	235.82	450.20
2032 年	225.31	247.85	473.16
2033 年	236.80	260.49	497.29
2034 年	248.88	273.77	522.65

年限	保育费收入	伙食费收入	合计
2035 年	261.57	287.73	549.30
2036 年	274.91	302.40	577.31
2037 年	288.94	317.83	606.77
2038 年	303.67	334.04	637.71
2039 年	319.16	351.07	670.23
2040 年	335.43	368.98	704.41
2041 年	352.54	387.80	740.34
2042 年	185.26	203.79	389.05
合计	4,540.43	4,994.53	9,534.96

（二）运营成本预测

该项目为公办性质幼儿园，教职工均为事业单位编制人员，员工工资及福利费、日常大额支出皆由财政统一发放，不计入成本，并且免征增值税和企业所得税等相关税费。项目成本主要包括管理费用、能源成本、伙食费成本、修理费、折旧费用以及利息支出等。年度运营成本预测如下：

1、伙食费成本

伙食费按照 360 名学生，10/人/天计算。考虑到 GDP 增长等原因，上述成本按每年增长率 4.00%测算。

2、能源成本

能源消耗包括水、电、天然气。

水费(包含不可预见损耗计 10%)，合计约 3,960.00 立方米；根据济南市城市供水价格相关通知，执行居民水价的托育园所水价执行 4.35 元/立方米。

年用电量 65.25 万 kWh；电费按照居民用电最高档 0.85 元/度计算。

年耗天然气 8988m³，天然气价格按照市物价局济价格字【2010】120 号文件规定，每立方米 2.70 元计算。

3、修理费

修理费按照固定资产折旧费的 3%计取。

4、其他管理费用

其他管理费用包括日常办公等易耗品损耗等，按运营收入的 1% 计算。

金额单位：万元

年限	伙食费成本	能源成本	修理费	其他管理费用	合计
2023 年	31.68	19.87	1.50	1.21	54.26
2024 年	82.37	49.68	4.50	3.18	139.73
2025 年	85.66	49.68	4.50	3.34	143.18
2026 年	89.09	49.68	4.50	3.51	146.78
2027 年	92.65	49.68	4.50	3.69	150.52
2028 年	96.36	49.68	4.50	3.88	154.42
2029 年	100.21	49.68	4.50	4.08	158.47
2030 年	104.22	49.68	4.50	4.28	162.68
2031 年	108.39	49.68	4.50	4.50	167.07
2032 年	112.72	49.68	4.50	4.73	171.63
2033 年	117.23	49.68	4.50	4.97	176.38
2034 年	121.92	49.68	4.50	5.23	181.33
2035 年	126.80	49.68	4.50	5.49	186.47
2036 年	131.87	49.68	4.50	5.77	191.82
2037 年	137.15	49.68	4.50	6.07	197.40
2038 年	142.63	49.68	4.50	6.38	203.19
2039 年	148.34	49.68	4.50	6.70	209.22
2040 年	154.27	49.68	4.50	7.04	215.49
2041 年	160.44	49.68	4.50	7.40	222.02
2042 年	83.43	24.84	1.88	3.89	114.03
合计	2,227.43	938.89	84.42	95.34	3,346.07

5、折旧费用

固定资产折旧=固定资产原值*（1-残值率 5%）/30 年，该项费

用不影响运营支出金额。

6、利息支出

按照资金筹集计划，该项目拟在建设期发行 20 年期政府专项债券 2,600.00 万元，年利率按照 4.20% 计算，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。应还本付息测算如下：

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
2022 年		2,600.00		2,600.00	4.20%	54.60	54.60
2023 年	2,600.00			2,600.00	4.20%	109.20	109.20
2024 年	2,600.00			2,600.00	4.20%	109.20	109.20
2025 年	2,600.00			2,600.00	4.20%	109.20	109.20
2026 年	2,600.00			2,600.00	4.20%	109.20	109.20
2027 年	2,600.00			2,600.00	4.20%	109.20	109.20
2028 年	2,600.00			2,600.00	4.20%	109.20	109.20
2029 年	2,600.00			2,600.00	4.20%	109.20	109.20
2030 年	2,600.00			2,600.00	4.20%	109.20	109.20
2031 年	2,600.00			2,600.00	4.20%	109.20	109.20
2032 年	2,600.00			2,600.00	4.20%	109.20	109.20
2033 年	2,600.00			2,600.00	4.20%	109.20	109.20
2034 年	2,600.00			2,600.00	4.20%	109.20	109.20
2035 年	2,600.00			2,600.00	4.20%	109.20	109.20
2036 年	2,600.00			2,600.00	4.20%	109.20	109.20
2037 年	2,600.00			2,600.00	4.20%	109.20	109.20
2038 年	2,600.00			2,600.00	4.20%	109.20	109.20
2039 年	2,600.00			2,600.00	4.20%	109.20	109.20
2040 年	2,600.00			2,600.00	4.20%	109.20	109.20
2041 年	2,600.00			2,600.00	4.20%	109.20	109.20
2042 年	2,600.00		2,600.00		4.20%	54.60	2,654.60
合计		2,600.00	2,600.00			2,184.00	4,784.00

（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	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	120.96	317.82	334.03	351.06	368.97	387.79	407.57	428.34	450.20	473.16
营业成本	54.26	139.73	143.18	146.78	150.52	154.42	158.47	162.68	167.07	171.63
税金及附加										
息税折旧及摊销前利润	66.70	178.09	190.85	204.28	218.45	233.37	249.10	265.66	283.13	301.53
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	50.02	150.07	150.07	150.07	150.07	150.07	150.07	150.07	150.07	150.07
息税前利润	16.67	28.02	40.78	54.21	68.38	83.30	99.03	115.59	133.06	151.46
三、财务费用										
利息支出	54.60	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20
总财务费用	54.60	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20
税前利润	-37.93	-81.18	-68.42	-54.99	-40.82	-25.90	-10.17	6.39	23.86	42.26
四、所得税										
所得税费用										
五、净利润	-37.93	-81.18	-68.42	-54.99	-40.82	-25.90	-10.17	6.39	23.86	42.26

(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
一、收入/成本/税金										
营业收入	497.29	522.65	549.30	577.31	606.77	637.71	670.23	704.41	740.34	389.05
营业成本	176.38	181.33	186.47	191.82	197.40	203.19	209.22	215.49	222.02	114.03
税金及附加										
息税折旧及摊销前利润	320.91	341.32	362.83	385.49	409.37	434.52	461.01	488.92	518.32	275.02
二、折旧和摊销									-	
总折旧和摊销	150.07	150.07	150.07	150.07	150.07	150.07	150.07	150.07	150.07	62.53
息税前利润	170.84	191.25	212.76	235.42	259.30	284.45	310.94	338.85	368.25	212.48
三、财务费用									-	
利息支出	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	54.60
总财务费用	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	54.60
税前利润	61.64	82.05	103.56	126.22	150.10	175.25	201.74	229.65	259.05	157.88
四、所得税									-	
所得税费用										
五、净利润	61.64	82.05	103.56	126.22	150.10	175.25	201.74	229.65	259.05	157.88

项目资金测算平衡表

单位: 万元

项目/年度	合计	建设期		运营期								
		2022 年	2023 年 1 月-7 月	2023 年 8 月-12 月	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	9,534.96			120.96	317.82	334.03	351.06	368.97	387.79	407.57	428.34	
经营活动支出	3,346.07			54.26	139.73	143.18	146.78	150.52	154.42	158.47	162.68	
支付的各项税费												
经营活动现金净流量	6,188.89	-	-	66.70	178.09	190.85	204.28	218.45	233.37	249.10	265.66	
二、投资活动产生的现金												
建设投资支出	4,630.00	2,778.00	1,852.00									
投资活动现金净流量	-4,630.00	-2,778.00	-1,852.00	-	-	-	-	-	-	-	-	
三、融资活动产生的现金												
资本金流入	2,139.20	232.60	1,906.60									
债券融资款	2,600.00	2,600.00										
银行借款	-											
偿还债券本金	2,600.00										-	
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
支付债券利息	2,184.00	54.60	54.60	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
融资活动现金净流量	2,609.80	2,778.00	1,852.00	-109.20	-109.20	-109.20	-109.20	-109.20	-109.20	-109.20	-109.20	
四、期初现金			-	-	12.10	80.99	162.64	257.72	366.97	491.14	631.05	
当年现金变动		-	-	12.10	68.89	81.65	95.08	109.25	124.17	139.90	156.46	
五、期末现金	1,514.09	-	-	12.10	80.99	162.64	257.72	366.97	491.14	631.05	787.51	

(续) 项目资金测算平衡表

单位: 万元

项目/年度	运营期											
	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	450.20	473.16	497.29	522.65	549.30	577.31	606.77	637.71	670.23	704.41	740.34	389.05
经营活动支出	167.07	171.63	176.38	181.33	186.47	191.82	197.40	203.19	209.22	215.49	222.02	114.03
支付的各项税费												
经营活动现金净流量	283.13	301.53	320.91	341.32	362.83	385.49	409.37	434.52	461.01	488.92	518.32	275.02
二、投资活动产生的现金												
建设投资支出												
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金												
资本金流入												
债券融资款												
银行借款												
偿还债券本金												2,600.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	109.20	54.60
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-109.20	-109.20	-109.20	-109.20	-109.20	-109.20	-109.20	-109.20	-109.20	-109.20	-109.20	-2,654.60
四、期初现金	787.51	961.44	1,153.77	1,365.48	1,597.60	1,851.23	2,127.52	2,427.70	2,753.02	3,104.83	3,484.55	3,893.67
当年现金变动	173.93	192.33	211.71	232.12	253.63	276.29	300.17	325.32	351.81	379.72	409.12	-2,379.58
五、期末现金	961.44	1,153.77	1,365.48	1,597.60	1,851.23	2,127.52	2,427.70	2,753.02	3,104.83	3,484.55	3,893.67	1,514.09

（五）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。

（六）小结

本项目收入主要是保育费收入和伙食费收入，项目建设资金包含项目资本金及债券资金。通过对相关营运成本、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 6,188.89 万元，应还本付息 4,784.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.29 倍。

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	2,600.00	2,184.00	4,784.00	6,188.89
合计	2,600.00	2,184.00	4,784.00	
本息覆盖倍数	1.29			

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

济南新旧动能转换起步区崔寨安置一区 B-2 地块 12 班幼儿园项目，项目立项单位为济南新旧动能转换起步区管委会社会事业部。该项目位于济南市新旧动能转换起步区崔寨安置一区，崔寨街道西王河村南侧，张仙寨路以南。

该项目拟建一处 12 班全日制普通幼儿园，共两栋建筑，教学综合楼地上 3 层，地下 1 层；门卫地上一层。在校生规模为 360 人，教职工人数为 60 人。

项目规划总用地面积 9684 平方米，其中：建筑物占地面积 2396.99 平方米，室外游戏场地占地面积 1440 平方米，道路硬化用地面积 2462.62 平方米。

项目规划总建筑面积为 7147.26 平方米，地上建筑面积为 6549.01 平方米，地下建筑面积为 598.25 平方米。项目同时建设道路、室外管网等工程。项目计划建设周期为 2022 年 8 月至 2023 年 7 月。项目总投资 4,739.20 万元，本次拟申请专项债券 2,600.00 万元用于项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

百年大计，教育为本。教育是民族振兴、社会进步的基石，是

提高国民素质、促进人全面发展的根本途径，寄托着亿万家庭对美好生活的期盼，强国必先强教。优先发展教育、提高教育现代化水平，对实现全面建设小康社会奋斗目标、建设富强民主文明和谐的社会主义现代化国家具有决定性意义。

2、项目实施的公益性

坚持教育的公益性和普惠性，保障人民享有接受良好教育的机会。建成覆盖城乡的基本公共教育服务体系，实现基本公共教育服务均等化，缩小区域差距；努力办好每一所学校，教好每一个学生，不让一个学生因家庭经济困难而失学；切实解决进城务工人员子女平等接受学前教育问题；保障残疾人受教育权利。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后，有明确的收益来源：保育费收入、伙食费收入，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目建设投资合规性

2022年5月24日，出具了关于《关于济南新旧动能转换起步区崔寨安置一区B-2地块12班幼儿园项目可行性研究报告的批复》（济起管经审〔2022〕9号）。

5、项目成熟度

（1）2019年10月31日，济南新旧动能转换先行区建设管理部出具《关于先行区崔寨片区安置一区一期地块用地规划意见的函》（济先建设规管函〔2019〕66号）；

（2）2020年9月7日，山东省人民政府建设用地批件《关于济

南新旧动能转换先行区 2020 年第 7 批次建设用地的批复》（鲁政土字 A〔2020〕17 号）；

（3）2021 年 7 月 13 日，济南新旧动能转换先行区管委会建设管理部出具《关于先行区崔寨片区崔寨安置一区首期用地规划条件及设计要求的函》（济先建设规管函〔2021〕19 号）；

（4）2021 年 10 月，同圆设计集团股份有限公司出具了《济南新旧动能转换起步区崔寨安置一区 B-2 地块 12 班幼儿园项目项目可行性研究报告》；

（5）2021 年 11 月 5 日，济南新旧动能转换先行区管委会产业发展部出具《关于济南新旧动能转换起步区崔寨安置一区 B-2 地块 12 班幼儿园项目建议书批复》（济转先管产字〔2021〕85 号）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资 4,739.20 万元，其中资本金 2,139.20 万元，本期拟申请专项债券资金 2600 万元。

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

项目申请债券资金需求参考可研及项目建设进度，与项目当年投资进度、支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目整体偿债能力强，主要偿债来源为保育费收入和伙食费收入，可完整覆盖本期专项债项目申请资金。

项目建成后，受入学人数等方面的影响，预计收入存在一定的风险。

10、绩效目标合理性

本项目收入主要是保育费收入和伙食费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对相关营运成本、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 6,188.89 万元，应还本付息 4,784.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.29 倍。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

项目可用于资金平衡的息前净现金流量 6,188.89 万元，应还本付息 4,784.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.29 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，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。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。

