

唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目 专项债券项目实施方案



财政部门：历城区财政局

立项主体：济南市历城区东部新区发展服务中心



编制时间：2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目

（二）项目单位

济南市历城区东部新区发展服务中心是本项目的立项主体，为济南市历城区预算单位，主要职责是认真贯彻执行国家、省、市法律法规及政策，负责制定并组织实施唐冶新区经济和社会发展规划；负责组织新区内各项基础设施、公共设施建设和其他建设项目的管理；负责新区内建设用地的开发和管理，协调审批新区内企业及新上项目的环评及设计；负责新区内财务事务，依法管理国有资产；负责新区内环境保护、环卫保洁、市政养护、道路交通、社会治安和社会事务等管理工作；负责新区内招商引资和项目落地工作；行使区政府授予的其他职权，承办区政府交办的其他事务。

（三）项目规划审批

2021年9月30日，取得济南市历城区行政审批服务局出具的《关于唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目可行性研究报告的批复》（济历城行审建设〔2021〕57号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于历城区唐冶新区，包括唐宣路（升之路）、盛源街（文明街）、盛业街、盛泽街4条支路，道路实施段总长约2319.97米，规划红线宽15-20米，主要建设内容包括新建道路、交通、管线综合、排水、路灯、绿化等工程。其中：唐宣路（升之路）南起贞观街，北至盛泽街，道路长度577.09米，规划红线宽度20米；盛源街（文明街）西起土河东路，东至围子山路，道路长度540.84米，

规划红线宽度 15 米；盛业街西起唐冶中路，东至唐冶东路，道路长度 519.79 米，规划红线宽度 15 米；盛泽街西起土河东路，东至围子山路，道路长度 682.25 米，规划红线宽度 15 米。

（五）项目建设期限

本项目建设期 15 个月，预计工期为 2022 年 3 月至 2023 年 6 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》；

2、《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》；

3、《济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

4、《城市房地产开发经营管理条例》；

5、《济南市建设事业发展第十四个五年规划纲要》；

6、《济南市城市总体规划》；

7、《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发〔2003〕18 号）；

8、《投资项目可行性研究指南》；

9、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法和参数》（第三版）；

10、《国家产业结构调整指导目录（2019 年本）》；

11、国家和山东省有关政策规定；

12、建设单位提供的有关资料、数据。

根据国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的建设项目的的评价原则，结合项目的特点，盈利能力计算项目实施后的增量效益与评价指标，为建设单位提供决策依据。

2. 估算总额

本项目估算总投资 15100 万元，其中工程费用 12536 万元，工程建设其他费用 1191 万元，基本预备费 1373 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，初步确定项目资金来源如下：

（1）立项主体为全额预算单位，项目资本金 3100 万元，占项目总投资的 20.53%。

（2）本期发行地方政府专项债券 1000 万元，发行期限 10 年，利率按照 4%测算，占项目总投资的 6.62%。

（3）项目自筹资金 11000 万元，占项目总投资的 72.85%。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	15100	100%	
一、资本金	3100	20.53%	
自有资金	3100		
二、债务资金	1000	6.62%	
专项债券	1000		
三、自筹资金	11000	72.85%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目主要收入包括运营收入和土地出让收入。处于谨慎性考虑，土地出让收入按照实际收入的 20%进行测算。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	运营收入	土地出售	合计
2022 年			
2023 年	6.85	3681.36	3688.21
2024 年	6.85	0.00	6.85
2025 年	6.85	0.00	6.85
2026 年	6.85	0.00	6.85
2027 年	6.85	0.00	6.85
2028 年	6.85	0.00	6.85
2029 年	6.85	0.00	6.85
2030 年	6.85	0.00	6.85
2031 年	6.85	0.00	6.85
合计	61.65	3681.36	3743.01

收入预测方法说明：

1. 运营收入

根据已签署的唐冶新区后续基础设施弱电管道建设、经营及维护服务合同得知，每年运营收入为 6.85 万元。

2. 土地出让收入

根据历城区自然资源局出具的关于唐冶片区土地出让地块说明，38 亩土地预计 2023 年完成出让，地价参考周边已出让居住用地土地价格，按照 484.39 元每亩计算。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用主要为管理费用等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	管理费用	人员工资	折旧和摊销
2022 年		60.00	
2023 年	18.44	60.00	297.73
2024 年	0.03	60.00	595.46
2025 年	0.03	60.00	595.46
2026 年	0.03	60.00	595.46
2027 年	0.03	60.00	595.46
2028 年	0.03	60.00	595.46
2029 年	0.03	60.00	595.46
2030 年	0.03	60.00	595.46
2031 年	0.03	60.00	595.46
合计	18.72	600.00	5061.41

成本预测方法说明：

（1）人员工资

项目核定劳动定员为 10 人，工资薪金按照 60000 元/人/年计算，员工年工资为 60 万元。

（2）管理费用

按照当年收入的千分之五计算。

(3) 折旧与摊销

折旧按照申请报告中固定资产支出金额 12536 万元进行计算，残值率 5%，折旧年限 20 年。

(4) 利息支出

根据本项目资金筹措计划，拟发行地方政府专项债券 1000 万元，假设年利率 4.00%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

本项目还本付息预测如下：

表 4：专项债券还本付息测算表（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
第 1 年		1000.00		1000.00	0.04	40.00	40.00
第 2 年	1000.00			1000.00	0.04	40.00	40.00
第 3 年	1000.00			1000.00	0.04	40.00	40.00
第 4 年	1000.00			1000.00	0.04	40.00	40.00
第 5 年	1000.00			1000.00	0.04	40.00	40.00
第 6 年	1000.00			1000.00	0.04	40.00	40.00
第 7 年	1000.00			1000.00	0.04	40.00	40.00
第 8 年	1000.00			1000.00	0.04	40.00	40.00
第 9 年	1000.00			1000.00	0.04	40.00	40.00
第 10 年	1000.00			1000.00	0.04	40.00	1040.00
合计			1000.00			400.00	1400.00

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：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	合计
一、收入/成本/税金												
营业收入	0.00	3688.21	6.85	6.85	6.85	6.85	6.85	6.85	6.85	6.85		3743.01
营业成本	60.03	96.85	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03	60.03		637.12
税金及附加	0.00	39.83	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07		40.42
息税折旧及摊销前利润	-60.03	3551.53	-53.25	-53.25	-53.25	-53.25	-53.25	-53.25	-53.25	-53.25		3065.47
二、折旧和摊												
总折旧和摊		297.73	595.46	595.46	595.46	595.46	595.46	595.46	595.46	595.46		5061.41
息税前利润	-60.03	3253.80	-648.71	-648.71	-648.71	-648.71	-648.71	-648.71	-648.71	-648.71		-1995.94
三、财务费用												
利息支出	20.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	20.00	400.00
总财务费用												
税前利润	-80.03	3213.80	-688.71	-688.71	-688.71	-688.71	-688.71	-688.71	-688.71	-688.71	-20.00	-2395.94
四、所得税												
所得税费用		803.45										9.53
五、净利润	-80.03	2410.35	-688.71	-688.71	-688.71	-688.71	-688.71	-688.71	-688.71	-688.71	-20.00	-2405.47

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金流							
经营活动收入	4079.89	0.00	4020.15	7.47	7.47	7.47	7.47
经营活动支出	637.12	60.03	96.85	60.03	60.03	60.03	60.03
支付的各项税费	1180.75	0.00	1175.22	0.69	0.69	0.69	0.69
经营活动产生的现金净额	2262.02	-60.03	2748.08	-53.25	-53.25	-53.25	-53.25
二、投资活动产生的现金净额	0.00						
建设成本支出	14040.00	11040.00	3000.00	0.00			
流动资金支出	0.00						
投资活动产生的现金净额	-14040.00	-11040.00	-3000.00	0.00			
三、筹资活动产生的现金净额	0.00						
资本金	14100.00	12000.00	2100.00	0.00			
专项债券	1000.00	1000.00					
银行借款	0.00						
偿还债券本金	1000.00						
偿还银行借款本金	0.00						
支付债券利息	400.00	20.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
支付银行利息	0.00						
融资活动产生的现金净额	13700.00	12980.00	2060.00	-40.00	-40.00	-40.00	-40.00
四、期初现金	31715.29	0.00	1879.97	3688.05	3594.80	3501.54	3408.29
期内现金变动	1922.02	1879.97	1808.08	-93.25	-93.25	-93.25	-93.25
五、期末现金		1879.97	3688.05	3594.80	3501.54	3408.29	3315.04

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金流					
经营活动收入	7.47	7.47	7.47	7.47	0.00
经营活动支出	60.03	60.03	60.03	60.03	
支付的各项税费	0.69	0.69	0.69	0.69	
经营活动产生的现金净额	-53.25	-53.25	-53.25	-53.25	
二、投资活动产生的现金净额					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动产生的现金净额					
三、筹资活动产生的现金净额					
资本金					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					1000.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	40.00	40.00	40.00	40.00	20.00
支付银行利息					
融资活动产生的现金净额	-40.00	-40.00	-40.00	-40.00	-1020.00
四、期初现金	3315.04	3221.78	3128.53	3035.27	2942.02
期内现金变动	-93.25	-93.25	-93.25	-93.25	-1020.00
五、期末现金	3221.78	3128.53	3035.27	2942.02	1922.02

（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

本项目收入主要是土地出售与运营收入，通过对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 2262.02 万元，融资本息合计为 1400 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.62 倍。

表 7：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	1000.00	400.00	1400.00	
银行借款			0.00	
融资合计	1000.00	400.00	1400.00	2262.02
覆盖倍数				1.62

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

自然条件风险：自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

项目建设过程中手续办理繁琐，有不能按时完成的可能。

施工过程中产生的噪声、扬尘等的污染受到社会舆论和附近居民的抵制。

（二）与项目收益相关的风险

外部环境风险：外部的自然环境、社会环境、经济环境和政府的相关政策等因素的变化也可能引发风险，导致房地产价格波动，从而给投资者带来风险。例如如果出现通货膨胀，使房地产建设成本加大，随之住房售价提高，使居民购买能力降低，并且使投资者收益贬值。

项目投资风险：本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目，立项主体为济南市历城区东部新区发展服务中心，本次拟申请专项债 1000 万元用于本项目，年限为 10 年。

（二）评估内容

（一）项目概况

唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目，立项主体为济南市历城区东部新区发展服务中心，本次拟申请专项债 1000 万元用于本项目，年限为 10 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目的建设，符合济南市城市发展总体规划，是济南市城市建设和发展的需要，是不断完善城市基础设施，改善城市环境，美化城市面貌的需要。项目建成后将有利于进一步完善浪潮产业园区周边基础设施建设，改善道路两侧开发地块的通行需求，优化唐冶区内路网结构，完善路网体系，满足其经济社会更快更高质量发展要求，项目符合唐冶片区发展建设需求

2、项目实施的公益性

项目的实施将会拉动历城区唐冶片区的开发建设，促进经济发展。项目建成后可以进一步完善区域道路基础设施，满足日益增加的交通需求。

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，有运营收入和相应的土地出让收入，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

项目已编制完成可研报告，已获取立项批复。

5、项目成熟度

项目已获取立项备案相关文件及土地证，具备实施条件。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 15100 万元，其中项目资本金 3100 万元，拟发行专项债券 1000 万元，项目单位自筹 11000 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

（一）项目投资风险

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

（二）自然条件风险

自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

（三）项目投资风险对策

为了保证项目投资工程顺利进行，一定要周密论证、科学计划、系统安排，具体可采取如下措施：

- (1) 成立专门领导班子，加强管理、统筹规划；
- (2) 并聘请房地产系统的专家作顾问，现场指导；
- (3) 实施员工前期培训，储备相关技术和人才；
- (4) 保持和加强与济南市有关部门的协调沟通，以确保项目的顺利进行；

(四) 自然条件风险对策

规避自然条件风险的主要策略有搞好水文地质勘探工作、搞好项目建设的招标工作、做出工程施工进度的详细计划、购买工程保险进行风险转移等。

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。本项目收入主要是土地出让与运营收入，通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出项目收益能够覆盖项目融资本息，绩效目标合理。

(三) 评估结论

本项目收益 2262.02 万元，项目债券本息合计 1400 万元，本息覆盖倍数为 1.62 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。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。

一、项目基本情况

（一）项目名称

唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目

（二）项目单位

济南市历城区东部新区发展服务中心是本项目的立项主体，为济南市历城区预算单位，主要职责是认真贯彻执行国家、省、市法律法规及政策，负责制定并组织实施唐冶新区经济和社会发展规划；负责组织新区内各项基础设施、公共设施建设和其他建设项目的管理；负责新区内建设用地的开发和管理，协调审批新区内企业及新上项目的环评及设计；负责新区内财务事务，依法管理国有资产；负责新区内环境保护、环卫保洁、市政养护、道路交通、社会治安和社会事务等管理工作；负责新区内招商引资和项目落地工作；行使区政府授予的其他职权，承办区政府交办的其他事务。

（三）项目规划审批

1、2021 年 8 月 10 日，本项目获得审批，项目代码为 2108-370112-04-01-712603。

2、2021 年 9 月 30 日，取得济南市历城区行政审批服务局出具的济历城行审建设【2021】57 号《关于唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目可行性研究报告的批复》。

3、济南市自然资源和规划局《建设项目规划审查意见函》。

4、2021 年 8 月 24 日，济南市历城区自然资源局出具《关于唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目预审情况复函》：项目用地总规模 3.5971 公顷，全部为国有存量建设用地，不涉及占用新增建设用地。集体土地征收 1.8159 公顷，批准文号为：山东省人民政府关于济南市 2015 年第 20 批次建设用地实施方案的批复（鲁政土字〔2015〕1723 号），山东省人民政府关于济南市 2016 年第 5 批次建

设用地实施方案的批复（鲁政土字〔2017〕526号），山东省人民政府关于济南市2016年第8批次建设用地实施方案的批复（鲁政土字〔2017〕518号），山东省人民政府关于济南市2015年第24批次建设用地实施方案的批复（鲁政土字〔2016〕268号）；国有土地收储1.7812公顷，批准文号为：济政土字〔2021〕50号，济政土字〔2020〕63号。根据国土资源部《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）和山东省自然资源厅《关于印发深入推进“多审合一、多证合一”改革落实方案的通知》（鲁自然资字〔2019〕107号）中“使用；已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”的规定，该项目用地不再进行用地预审。

5、2021年9月1日，济南市自然资源和规划局出具了《唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目规划选址意见》，认为唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目符合城乡规划，原则同意项目选址。唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目符合城乡规划，原则同意项目选址，本规划意见可用于项目前期工作使用。待项目具备条件后，请按程序办理后续规划手续。

6、2021年9月1日，济南市自然资源和规划局出具用字第370112202100128号《建设项目用地预审与选址意见书》。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于历城区唐冶新区，包括唐宣路（升之路）、盛源街（文明街）、盛业街、盛泽街4条支路，道路实施段总长约2319.97米，规划红线宽15-20米，主要建设内容包括新建道路、交通、管线综合、排水、路灯、绿化等工程。其中：唐宣路（升之路）南起贞观街，北至盛泽街，道路长度577.09米，规划红线宽度20米；盛源街（文明街）西起土河东路，东至围子山路，道路长度540.84米，

规划红线宽度 15 米；盛业街西起唐冶中路，东至唐冶东路，道路长度 519.79 米，规划红线宽度 15 米；盛泽街西起土河东路，东至围子山路，道路长度 682.25 米，规划红线宽度 15 米。

（五）项目建设期限

本项目建设期 12 个月，预计工期为 2021 年 10 月至 2022 年 9 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》；

2、《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》；

3、《济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

4、《城市房地产开发经营管理条例》；

5、《济南市建设事业发展第十四个五年规划纲要》；

6、《济南市城市总体规划》；

7、《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发〔2003〕18 号）；

8、《投资项目可行性研究报告》；

9、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法和参数》
(第三版);

10、《国家产业结构调整指导目录(2019 年本)》;

11、国家和山东省有关政策规定;

12、建设单位提供的有关资料、数据。

根据国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的建设项目的评估原则,结合项目的特点,盈利能力计算项目实施后的增量效益与评价指标,为建设单位提供决策依据。

2. 估算总额

唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目的估算总投资为15,220.00 万元,其中工程费用 12,536.00 万元,工程建设其他费用 1,191.00 万元,基本预备费 1,373.00 万元,建设期利息 120.00 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。

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,初步确定项目资金来源如下:

(1) 项目资本金 3220 万元,占项目总投资的 21.16%。

(2) 本期发行地方政府专项债券 1000 万元，发行期限 10 年，利率按照 4%测算，占项目总投资的 6.57%。

(3) 项目自筹资金 11000 万元，占项目总投资的 72.27%。由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决。出于风险谨慎原则考虑，其中 5,000.00 万元部分融资成本暂按照 4.00%进行测算。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目主要收入包括运营收入和土地出让收入。处于谨慎性考虑，土地出让收入按照实际收入的 20%进行测算。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	运营收入	土地出让	合计
2023 年	6.85	14,725.46	14,732.31
2024 年	6.85		6.85
2025 年	6.85		6.85
2026 年	6.85		6.85
2027 年	6.85		6.85
2028 年	6.85		6.85
2029 年	6.85		6.85
2030 年	6.85		6.85
2031 年	6.85		6.85
2032 年	0.57		0.57
合计	62.22	14,725.46	14,787.68

收入预测方法说明：

1. 运营收入

根据已签署合的唐冶新区后续基础设施弱电管道建设、经营及维护服务合同得知，每年运营收入为 6.85 万元。

2. 土地出让收入

根据济南市历城区自然资源局 2021 年 3 月 30 日出具的关于唐冶片区土地出让地块说明，出让地块位于飞跃大道以北、横二路以南、刘公河以西、规划路以东，土地性质为居住用地。土地预计 2023 年完成出让，地价参考周边已出让居住用地土地价格，按照 484.39 万元每亩计算，共有 38 亩，政策提留 20%。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用主要为管理费用等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	工资及福利费	管理费	合计
2023 年	68.40	0.03	68.43
2024 年	68.40	22.12	90.52
2025 年	68.40	0.03	68.43
2026 年	68.40	0.03	68.43
2027 年	68.40	0.03	68.43
2028 年	68.40	0.03	68.43
2029 年	68.40	0.03	68.43
2030 年	68.40	0.03	68.43
2031 年	68.40	0.03	68.43
2032 年	5.70	0.03	5.73
合计	621.30	22.43	643.73

成本预测方法说明：

（1）人员工资

项目核定劳动定员为 10 人，工资薪金按照 60000 元/人/年计算，员工年工资为 60 万元。

（2）管理费用

按照当年收入的千分之五计算。

(3) 折旧与摊销

折旧按照申请报告中固定资产支出金额 12536 万元进行计算，残值率 5%，折旧年限 20 年。

(4) 利息支出

根据本项目资金筹措计划，拟发行地方政府专项债券 1000 万元，假设年利率 4.00%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。出于风险谨慎原则考虑，后期自筹资金中 5,000.00 万元部分融资成本暂按照 4.00%进行测算，假设期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

本项目还本付息预测如下：

表 4：专项债券还本付息测算表（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
第 1 年		1000.00		1000.00	0.04	40.00	40.00
第 2 年	1000.00			1000.00	0.04	40.00	40.00
第 3 年	1000.00			1000.00	0.04	40.00	40.00
第 4 年	1000.00			1000.00	0.04	40.00	40.00
第 5 年	1000.00			1000.00	0.04	40.00	40.00
第 6 年	1000.00			1000.00	0.04	40.00	40.00
第 7 年	1000.00			1000.00	0.04	40.00	40.00
第 8 年	1000.00			1000.00	0.04	40.00	40.00
第 9 年	1000.00			1000.00	0.04	40.00	40.00
第 10 年	1000.00			1000.00	0.04	40.00	1040.00
合计			1000.00			400.00	1400.00

表 5：后续融资还本付息测算表（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		5,000.00		5,000.00	4.00%	100.00	100.00

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
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2032 年	5,000.00		5,000.00		4.00%	100.00	5,100.00
合计		5,000.00	5,000.00			2,000.00	7,000.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：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	合计
一、收入/成本/税金											
营业收入	14,732.31	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	0.52	14,783.10
营业成本	68.43	142.06	68.43	68.43	68.43	68.43	68.43	68.43	68.43	5.73	695.27
税金及附加											-
息税折旧及摊销前利润	14,663.87	-135.78	-62.15	-62.15	-62.15	-62.15	-62.15	-62.15	-62.15	-5.21	14,087.84
二、折旧和摊销											-
总折旧和摊销	722.95	722.95	722.95	722.95	722.95	722.95	722.95	722.95	722.95	60.25	6,566.80
息税前利润	13,940.92	-858.73	-785.10	-785.10	-785.10	-785.10	-785.10	-785.10	-785.10	-65.46	7,521.04
三、财务费用											-
利息支出	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00	2,280.00
总财务费用	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00	2,280.00
税前利润	13,700.92	-1,098.73	-1,025.10	-1,025.10	-1,025.10	-1,025.10	-1,025.10	-1,025.10	-1,025.10	-185.46	5,241.04
四、所得税											-
所得税费用	3,425.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,425.23
五、净利润	10,275.69	-1,098.73	-1,025.10	-1,025.10	-1,025.10	-1,025.10	-1,025.10	-1,025.10	-1,025.10	-185.46	1,815.81

表 7：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				
		2021 年-2021 年 9 月	2022 年 11-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	14,787.68			14,732.31	6.85	6.85	6.85
经营活动支出	695.27			68.43	142.06	68.43	68.43
支付的各项税费	3,425.23			3,425.23	-	-	-
经营活动现金净流量	10,667.18		-	11,238.64	-135.21	-61.58	-61.58
二、投资活动产生的现金	-						
建设投资支出	15,100.00	15,100.00					
投资活动现金净流量	-15,100.00	-15,100.00					
三、融资活动产生的现金	-						
资本金流入	3,220.00	3,220.00					
债券融资款	6,000.00	6,000.00					
自筹资金	6,000.00	6,000.00					
偿还债券本金	6,000.00						
偿还银行借款本金	-						
支付债券利息	2,400.00	120.00		240.00	240.00	240.00	240.00
支付银行借款利息	-	-		-	-	-	-
融资活动现金净流量	6,820.00	15,100.00		-240.00	-240.00	-240.00	-240.00
四、期初现金		-		-	10,998.64	10,623.43	10,321.85
当年现金变动		-	-	10,998.64	-375.21	-301.58	-301.58

五、期末现金	2,387.18	-	-	10,998.64	10,623.43	10,321.85	10,020.26
--------	----------	---	---	-----------	-----------	-----------	-----------

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	运营期					
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	6.85	6.85	6.85	6.85	6.85	0.57
经营活动支出	68.43	68.43	68.43	68.43	68.43	5.73
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	-61.58	-61.58	-61.58	-61.58	-61.58	-5.16
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						6,000.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-6,120.00
四、期初现金	10,020.26	9,718.68	9,417.09	9,115.51	8,813.92	8,512.34
当年现金变动	-301.58	-301.58	-301.58	-301.58	-301.58	-6,125.16

五、期末现金	9,718.68	9,417.09	9,115.51	8,813.92	8,512.34	2,387.18
--------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

（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

本项目收入主要是土地出售与运营收入，通过对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息前净现金流量为 10,667.18 万元，还本付息总金额为 8,400.00 万元，本息资金覆盖率可达到 1.27 倍。

表 7：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	1,000.00	400.00	1,400.00	10,667.18
银行借款	5,000.00	2,000.00	7,000.00	
融资合计	6,000.00	2,400.00	8,400.00	
覆盖倍数				1.27

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

自然条件风险：自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

项目建设过程中手续办理繁琐，有不能按时完成的可能。

施工过程中产生的噪声、扬尘等的污染受到社会舆论和附近居民的抵制。

（二）与项目收益相关的风险

外部环境风险：外部的自然环境、社会环境、经济环境和政府的相关政策等因素的变化也可能引发风险，导致房地产价格波动，从而给投资者带来风险。例如如果出现通货膨胀，使房地产建设成本加大，随之住房售价提高，使居民购买能力降低，并且使投资者收益贬值。

项目投资风险：本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目，立项主体为济南市历城区东部新区发展服务中心，本次拟申请专项债 1000 万元用于本项目，年限为 10 年。

（二）评估内容

（一）项目概况

唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目，立项主体为济南市历城区东部新区发展服务中心，本次拟申请专项债 1000 万元用于本项目，年限为 10 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目的建设，符合济南市城市发展总体规划，是济南市城市建设和发展的需要，是不断完善城市基础设施，改善城市环境，美化城市面貌的需要。项目建成后将有利于进一步完善浪潮产业园区周边基础设施建设，改善道路两侧开发地块的通行需求，优化唐冶区内路网结构，完善路网体系，满足其经济社会更快更高质量发展要求，项目符合唐冶片区发展建设需求

2、项目实施的公益性

项目的实施将会拉动历城区唐冶片区的开发建设，促进经济发展。项目建成后可以进一步完善区域道路基础设施，满足日益增加的交通需求。

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，有运营收入和相应的土地出让收入，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

项目已编制完成可研报告，已获取立项批复。

5、项目成熟度

项目已获取立项备案相关文件及土地证，具备实施条件。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 15100 万元，其中项目资本金 3220 万元，拟发行专项债券 1000 万元，项目单位自筹 11000 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

（一）项目投资风险

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

（二）自然条件风险

自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

（三）项目投资风险对策

为了保证项目投资工程顺利进行，一定要周密论证、科学计划、系统安排，具体可采取如下措施：

- (1) 成立专门领导班子，加强管理、统筹规划；
- (2) 并聘请房地产系统的专家作顾问，现场指导；
- (3) 实施员工前期培训，储备相关技术和人才；
- (4) 保持和加强与济南市有关部门的协调沟通，以确保项目的顺利进行；

(四) 自然条件风险对策

规避自然条件风险的主要策略有搞好水文地质勘探工作、搞好项目建设的招标工作、做出工程施工进度的详细计划、购买工程保险进行风险转移等。

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。本项目收入主要是土地出让与运营收入，通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出项目收益能够覆盖项目融资本息，绩效目标合理。

(三) 评估结论

本项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 10,667.18 万元，还本付息总金额为 8,400.00 万元，本息资金覆盖率可达到 1.27

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。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。