

2022 年山东省济南高新区航材公共保税库专项债券 项目实施方案



济南高新技术产业开发区管理委员会财政金融部



济南综合保税区管理委员会

2021 年 12 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

济南综合保税区发展中心航材公共保税库项目

（二）项目单位

、 济南综合保税区发展中心是本项目的立项主体。2020年10月高新区体制机制深化改革后，济南综合保税区发展中心组织架构调整，更名为济南综合保税区管理委员会并承接原单位所有事项（含本项目实施）。

济南综合保税区于2012年5月15日经国务院批准设立，具有“保税加工、保税物流、国际贸易、口岸通关”四大功能，是济南和山东中西部地区唯一的海关特殊监管区域，是地区扩大对外开放、发展开放型经济的重要平台，也是对接融入“一带一路”国家发展战略的崭新窗口，在全市对外开放中优势独特，地位重要，搭建起济南和山东中西部地区与世界连通的快捷通道。

（三）项目规划审批

2020年7月，中国航空国际建设投资有限公司出具了《济南综合保税区发展中心航材公共保税库项目可行性研究报告》；

2020年7月30日，济南高新区管委会出具了《济南高新区管委会关于济南综合保税区发展中心航材公共保税库项目可行性研究报告的批复》（济高管字〔2020〕91号）；

2020年8月6日，济南市自然资源和规划局出具了本项目的《不动产权证书》（37010257263）；

2020年9月10日，济南市自然资源和规划局出具了《建设用地

规划许可证》（地字第 370101202000316 号）；

2020 年 12 月 21 日，济南高新技术产业开发区管理委员会审批服务部出具了《建筑工程施工许可证》（370199202012210101）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划建设用地面积 41138 平方米（合 61.7 亩），总建筑面积 39608 平方米，其中地上建筑面积 36220 平方米，地下建筑面积 3388 平方米。主要建设内容包括新建航材及保税仓库 3 栋、保障楼 1 栋，同步进行道路、消防、室外管网、绿化等配套设施建设。计划建设周期 24 个月。

（五）项目建设期限

本项目完成立项、规划、勘察设计、招投标等前期工作后，项目预计 2020 年 9 月份开工，计划工期为 24 个月，期间完成土建工程、设备购置及安装工程等内容。

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）中国民用航空总局《民用运输机场建设工程项目（预）可行性研究报告编制办法》（MD-PL-2008-01）；

（2）中国民用航空局颁布的《民航建设工程概算编制办法》（AP-129-CA-2008-01）；

（3）国家和地方的有关规定。

（4）项目可研报告。

2. 估算总额

本项目估算总投资 24983 万元，其中工程费用 19391 万元，其他

费用 3321 万元，预备费 2271 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）发行抗疫特别国债筹资。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，项目资金来源如下：

（1）立项主体为预算单位，项目资本金 17783 万元，资本金比例 71.18%；

（2）2020 年已申请 5000 万元抗疫特别国债，根据济南高新区财政局《关于下达 2020 年抗疫特别国债预算资金的通知》，抗疫特别国债资金由财政部门统筹偿还；

（3）本次拟发行专项债券资金 2200 万元，发行期限 20 年，利率按照 4%测算。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）		占比	备注
估算总投资	24,983.00		100%	
一、资本金	17783.00		71.18%	
二、债务资金	7200.00		28.82%	
专项债券	2200.00			
抗疫特别国债	5000.00			

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来源于办公用房及标准厂房出租收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	出租收入	百分比	用于平衡的现金流入合计
2022 年	867.5	15.00%	130.125
2023 年	3470	15.00%	520.5
2024 年	3470	15.00%	520.5
2025 年	3470	15.00%	520.5
2026 年	3470	15.00%	520.5
2027 年	3470	15.00%	520.5
2028 年	3470	15.00%	520.5
2029 年	3470	15.00%	520.5
2030 年	3470	15.00%	520.5
2031 年	3470	15.00%	520.5
2032 年	3470	15.00%	520.5
2033 年	3470	15.00%	520.5
2034 年	3470	15.00%	520.5
2035 年	3470	15.00%	520.5
2036 年	3470	15.00%	520.5
2037 年	3470	15.00%	520.5
2038 年	3470	15.00%	520.5
2039 年	3470	15.00%	520.5
2040 年	3470	15.00%	520.5
2041 年	3470	15.00%	520.5
2042 年	1735	15.00%	260.25
合计			10279.875

收入预测方法说明：

根据市场分析的有关资料和项目可行性研究报告，预测出租价格为 2.4 元/m²/天。出于审慎性原则，以净现金流入资金的 15%用来平衡本次发行专项债券的融资本息。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括经营成本、基本折旧与摊销、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)

年份	修理费	工资及福利	运营成本现金流出合计
2022 年	18.74	7.50	26.24
2023 年	74.95	30.00	104.95
2024 年	74.95	30.00	104.95
2025 年	74.95	30.00	104.95
2026 年	74.95	30.00	104.95
2027 年	74.95	30.00	104.95
2028 年	74.95	30.00	104.95
2029 年	74.95	30.00	104.95
2030 年	74.95	30.00	104.95
2031 年	74.95	30.00	104.95
2031 年	74.95	30.00	104.95
2031 年	74.95	30.00	104.95
2031 年	74.95	30.00	104.95
2031 年	74.95	30.00	104.95
2031 年	74.95	30.00	104.95
2031 年	74.95	30.00	104.95
2031 年	74.95	30.00	104.95
2031 年	74.95	30.00	104.95
2031 年	74.95	30.00	104.95
2032 年	37.47	15.00	52.47
合计	1480.24	592.50	2072.74

成本预测方法说明:

1) 经营成本

年修理费按固定资产原值的 0.3% 计算。工资及福利按 6 万元/人/年计算, 有 5 名工作人员。房产税按租金的 12% 计算。

2) 基本折旧与摊销

固定资产折旧采用分类直线折旧计算。固定资产残值率为 5%。新增建筑及设备按 30 年计提折旧。

3) 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

项目	所得税	增值税	房产税	土地增值税	附加税	税费现金流出合计
2022 年		0.00	57.30	0.00	0.00	57.30
2023 年		0.00	57.30	0.00	0.00	57.30
2024 年		0.00	57.30	0.00	0.00	57.30
2025 年		0.00	57.30	0.00	0.00	57.30
2026 年		0.00	57.30	0.00	0.00	57.30
2027 年		0.00	57.30	0.00	0.00	57.30
2028 年		0.00	57.30	0.00	0.00	57.30
2029 年		0.00	57.30	0.00		
2030 年		34.35	57.30	0.00	4.29	95.95
2031 年		34.35	57.30	0.00	4.29	95.95
2032 年		0.00	57.30	0.00	0.00	57.30
2033 年		0.00	57.30	0.00	0.00	57.30
2034 年		0.00	57.30	0.00	0.00	57.30
2035 年		0.00	57.30	0.00	0.00	57.30
2036 年		0.00	57.30	0.00	0.00	57.30
2037 年		0.00	57.30	0.00	0.00	57.30
2038 年		0.00	57.30	0.00	0.00	57.30
2039 年		0.00	57.30	0.00		
2040 年		34.35	57.30	0.00	4.29	95.95
2041 年		17.18	28.65	0.00	2.15	47.98
2042 年		120.24	1131.73	0.00	15.03	1033.18
合计	0.00	240.48	2263.46	0.00	30.06	2185.58

4) . 利息支出

根据本项目资金筹措计划，2020 年该项目已发行 5000 万元抗疫特别国债，根据济南高新区财政局《关于下达 2020 年抗疫特别国债预算资金的通知》，本项目抗疫特别国债本金由财政部门统筹偿还；建设期拟发行地方政府专项债券 2200.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 20 年，每半年付息一次，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）

年 度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资 利率	付息合计	还本付息合计
202 2 年	-	2,200.00		2,200.00	4.00%	44.00	44.00
202 3 年	2,200.00	-		2,200.00	4.00%	88.00	88.00
202 4 年	2,200.00	-		2,200.00	4.00%	88.00	88.00
202 5 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00	88.00
202 6 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00	88.00
202 7 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00	88.00
202 8 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00	88.00
202 9 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00	88.00
203 0 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00	88.00
203 1 年	2,200.00		-	2,200.00	4.00%	88.00	88.00
203 2 年	2,200.00		-	2,200.00	4.00%	88.00	88.00
203 3 年	2,200.00		-	2,200.00	4.00%	88.00	88.00
203 4 年	2,200.00		-	2,200.00	4.00%	88.00	88.00
203 5 年	2,200.00		-	2,200.00	4.00%	88.00	88.00

203 6 年	2,200.00		-	2,200.00	4.00%	88.00	88.00
203 7 年	2,200.00		-	2,200.00	4.00%	88.00	88.00
203 8 年	2,200.00		-	2,200.00	4.00%	88.00	88.00
203 9 年	2,200.00		-	2,200.00	4.00%	88.00	88.00
204 0 年	2,200.00		-	2,200.00	4.00%	88.00	88.00
204 1 年	2,200.00		-	2,200.00	4.00%	88.00	88.00
204 2 年	2,200.00		2,200.00	-	4.00%	44.00	2,244.00
合 计	-	2,200.00	2,200.00			1,760.00	3,960.00

(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)

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、营业收入/成本/税金													
营业收入			119.38	477.52	477.52	477.52	477.52	477.52	477.52	477.52	477.52	477.52	477.52
营业成本			24.08	96.33	96.33	96.33	96.33	96.33	96.33	96.33	96.33	96.33	96.33
税金及附加			14.33	57.30	57.30	57.30	57.30	57.30	57.30	57.30	-165.12	61.60	61.60
息税折旧及摊销前利润			80.97	323.89	323.89	323.89	323.89	323.89	323.89	323.89	546.32	319.60	319.60
二、折旧和摊销													
总折旧和摊销			197.78	791.13	791.13	791.13	791.13	791.13	791.13	791.13	791.13	791.13	395.56
息税前利润	0.00	0.00	-116.81	-467.23	-467.23	-467.23	-467.23	-467.23	-467.23	-467.23	-244.81	-471.53	-75.96
三、财务费用													
利息支出	0.00	0.00	44.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00
总财务费用	0.00	0.00	44.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00
税前利润	0.00	0.00	-160.81	-555.23	-555.23	-555.23	-555.23	-555.23	-555.23	-555.23	-332.81	-559.53	-163.96
四、企业所得税													
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-83.20	0.00	0.00
五、净利润	0.00	0.00	-160.81	-555.23	-555.23	-555.23	-555.23	-555.23	-555.23	-555.23	-249.61	-559.53	-163.96

表 6 (续)：项目运营损益表 (单位：万元)

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、营业收入/成本/税金										
营业收入	477.52	477.52	477.52	477.52	477.52	477.52	477.52	477.52	477.52	238.76
营业成本	96.33	96.33	96.33	96.33	96.33	96.33	96.33	96.33	96.33	48.16
税金及附加	57.30	57.30	57.30	57.30	57.30	57.30	57.30	104.54	61.60	30.80
息税折旧及摊销前利润	323.89	323.89	323.89	323.89	323.89	323.89	323.89	276.66	319.60	159.80
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	791.13	791.13	791.13	791.13	791.13	791.13	791.13	791.13	791.13	395.56
息税前利润	-467.23	-467.23	-467.23	-467.23	-467.23	-467.23	-467.23	-514.47	-471.53	-235.76
三、财务费用										
利息支出	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	44.00
总财务费用	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	44.00
税前利润	-555.23	-555.23	-555.23	-555.23	-555.23	-555.23	-555.23	-602.47	-559.53	-279.76
四、企业所得税										
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-150.62	0.00	0.00
五、净利润	-555.23	-555.23	-555.23	-555.23	-555.23	-555.23	-555.23	-451.85	-559.53	-279.76

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金														
经营活动收入	0.00	0.00	130.13	520.50	520.50	520.50	520.50	520.50	520.50	520.50	520.50	520.50	520.50	520.50
经营活动支出	0.00	0.00	26.24	104.95	104.95	104.95	104.95	104.95	104.95	104.95	104.95	104.95	104.95	104.95
支付的各项税费	0.00	0.00	14.33	57.30	57.30	57.30	57.30	57.30	57.30	57.30	0.00	95.95	95.95	57.30
经营活动现金净流量	0.00	0.00	89.56	358.25	358.25	358.25	358.25	358.25	358.25	358.25	415.55	319.60	319.60	358.25
二、投资活动产生的现金														
建设投资支出	7,678.00	1,100.00	16,205.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资金														
投资活动现金净流量	7,678.00	1,100.00	16,205.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金														
资本金流入	2,678.00	1,100.00	14,005.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券融资款	5,000.00	0.00	2,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
银行借款			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支付债券利息	0.00	0.00	44.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00
支付银行借款利息			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
融资活动现金净流量			16,161.00	-88.00	-88.00	-88.00	-88.00	-88.00	-88.00	-88.00	-88.00	-88.00	-88.00	-88.00
四、期初现金			0.00	45.56	315.81	586.06	856.31	1,126.56	1,396.80	1,667.05	1,937.30	2,264.85	2,496.45	2,728.05
当年现金变动			45.56	270.25	270.25	270.25	270.25	270.25	270.25	270.25	327.55	231.60	231.60	270.25
五、期末现金			45.56	315.81	586.06	856.31	1,126.56	1,396.80	1,667.05	1,937.30	2,264.85	2,496.45	2,728.05	2,998.30

表 7 (续)：项目资金测算平衡表 (单位：万元)

项目/年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、经营活动产生的现金										0.00
经营活动收入	520.50	520.50	520.50	520.50	520.50	520.50	520.50	520.50	260.25	10,279.88
经营活动支出	104.95	104.95	104.95	104.95	104.95	104.95	104.95	104.95	52.47	2,072.74
支付的各项税费	57.30	57.30	57.30	57.30	57.30	57.30	0.00	95.95	47.98	1,152.40
经营活动现金净流量	358.25	358.25	358.25	358.25	358.25	358.25	415.55	319.60	159.80	7,054.74
二、投资活动产生的现金										0
建设投资支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24,983.00
流动资金										0
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24,983.00
三、融资活动产生的现金										0
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		17783
债券融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		7200
银行借款	0.00	0.00	0.00	0.00						0
偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0	2200	2200
偿还银行借款本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支付债券利息	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	44.00	1,760.00
支付银行借款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
融资活动现金净流量	-88.00	-88.00	-88.00	-88.00	-88.00	-88.00	-88.00	-88.00	-2,244.00	12,245.00
四、期初现金	2,998.30	3,268.55	3,538.79	3,809.04	4,079.29	4,349.54	4,619.79	4,947.34	5,178.94	52,210.37
当年现金变动	270.25	270.25	270.25	270.25	270.25	270.25	327.55	231.60	-2,084.20	3,094.74

五、期末现金				161.36	894.81	1,628.25	2,361.70	3,095.14	3,828.59	4,562.03	5,295.48
--------	--	--	--	--------	--------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，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

本项目收入主要是出租收入，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 7054.74 万元，融资本息合计为 3960 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.78 倍。

表 9：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	2200.00	1760.00	3960.00	
融资合计	2200.00	1760.00	3960.00	7054.74
覆盖倍数				1.78

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

济南综合保税区发展中心航材公共保税库项目，立项主体为济南综合保税区发展中心，本次拟申请专项债券 2200 万元，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

我国 MRO 市场蓬勃发展，据商飞预测，2038 年我国机队规模将达到 10344 架，年均复合增长率为 5.4%；截至 2019 年底，我国通用航空机队在册架数 2368，同比增长 13%，据《促进通用航空业发展的指导意见》（国办发 38 号文）规划，2020 年我国通用航空器将达到 5000 架以上。随机队规模的快速增长，MRO 市场将高速发展，2018 年我国 MRO 市场规模达 750 亿元，同比增长 18.67%。距预测，未来十年 MRO 市场将以年均 10% 的增长率高速增长。济南综合保税区以遥墙国际机场为核心，以太古、翔宇、中航等企业为龙头，规划布局机场运营服务区、飞机维修维护区等功能区，打造集航空维修维护、通航运营服务等一体的全产业链航空园区。同时，保税区内和机场周边企业开展了广泛的国际商业合作。

2、项目实施的公益性

项目建成后将迅速优化综保区内加工贸易企业和进出口企业的贸易流程，极大促进上述企业的业务发展，整体上改善保税区的招商、营商环境，提高保税区企业的整体竞争力，促进当地经济的发展。

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：办公用房及标准厂房租赁收入，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目投资合规性

本项目已编制可研报告，并获得了立项批复。

5、项目成熟度

本项目取得了《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。

6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资 24983 万元，其中资本金 17783 万元，2020 年已发行抗疫特别国债 5000 万元，本期拟申请专项债券资金 2200 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入成本依据可行性研究报告及有关市场资料，收益预测合理。

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，主要偿债来源为办公用房及标准厂房租赁收入，可完整覆盖本期专项债项目申请资金。

随着原料价格的不断提升，人工成本的增加，产品成本不断增加，从而给投资者带来风险，造成项目收益的不确定性。

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。项目建成后能够产生稳定的租金收入，绩效目标合理。

（三）评估结论

济南综合保税区发展中心航材公共保税库项目收益 7054.74 万元，融资本息合计为 3960.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.78 倍，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。本项目建成后产生的厂区出租收益将用于航材公共保税库厂区的日常管理和运营维护，同时将用于补贴综保区符合国家政策的企业，鼓励和引导综保区内企业的技术、管理模式创新，从而整体上改善保税区的招商、营商环境，提高保税区企业的整体竞争力，促进当地经济的发展。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

济南综合保税区发展中心航材公共保税库项目

（二）项目单位

、 济南综合保税区发展中心是本项目的立项主体。2020 年 10 月高新区体制机制深化改革后,济南综合保税区发展中心组织架构调整,更名为济南综合保税区管理委员会并承接原单位所有事项(含本项目实施)。

济南综合保税区于 2012 年 5 月 15 日经国务院批准设立, 具有“保税加工、保税物流、国际贸易、口岸通关”四大功能,是济南和山东中西部地区唯一的海关特殊监管区域,是地区扩大对外开放、发展开放型经济的重要平台,也是对接融入“一带一路”国家发展战略的崭新窗口,在全市对外开放中优势独特,地位重要,搭建起济南和山东中西部地区与世界连通的快捷通道。

（三）项目规划审批

1、2020 年 7 月 30 日,济南高新区管委会出具了《济南高新区管委会关于济南综合保税区发展中心航材公共保税库项目可行性研究报告的批复》(济高管字〔2020〕91 号);

2、2020 年 8 月 6 日,济南市自然资源和规划局出具了本项目的《不动产权证书》(37010257263);

3、2020 年 9 月 10 日,济南市自然资源和规划局出具了《建设用地规划许可证》(地字第 370101202000316 号);

4、2020 年 12 月 1 日,取得济南市自然资源和规划局建字第 370101202000669 号《建设工程规划许可证》。

5、2020 年 10 月 13 日，办理了备案号 20203701000100000634《建设项目环境影响登记表》。

6、2020 年 12 月 21 日，取得济南高新区管委会高新区审批服务部编号 370199202012210101 号《建筑工程施工许可证》。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划建设用地面积 41138 平方米（合 61.7 亩），总建筑面积 39608 平方米，其中地上建筑面积 36220 平方米，地下建筑面积 3388 平方米。主要建设内容包括新建航材及保税仓库 3 栋、保障楼 1 栋，同步进行道路、消防、室外管网、绿化等配套设施建设。计划建设周期 24 个月。

（五）项目建设期限

本项目完成立项、规划、勘察设计、招投标等前期工作后，项目预计 2020 年 9 月份开工，计划工期为 24 个月，期间完成土建工程、设备购置及安装工程等内容。

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）中国民用航空总局《民用运输机场建设工程项目（预）可行性研究报告编制办法》（MD-PL-2008-01）；

（2）中国民用航空局颁布的《民航建设工程概算编制办法》（AP-129-CA-2008-01）；

（3）国家和地方的有关规定。

（4）项目可研报告。

2. 估算总额

本项目估算总投资为 25,133.00 万元。其中，工程费 19,391.00 万元，工程建设其它费用 3,321.00 万元，基本预备费 2,271.00 万元，建设期利息 150.00 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）发行抗疫特别国债筹资。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，项目资金来源如下：

（1）项目资本金 17783 万元，资本金比例 39.98%；其中，2020 年已申请 5000 万元抗疫特别国债，根据济南高新区财政局《关于下达 2020 年抗疫特别国债预算资金的通知》，抗疫特别国债资金由财政部门统筹偿还；

（2）本次拟发行专项债券资金 2200 万元，发行期限 10 年，利率按照 4%测算。

（3）后期融资 12,906.40 万元，占投资总额的 51.35%，后续 12,906.40 万元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 5,300.00 万元的融资成本暂按照 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

本项目预期收入主要来源于办公用房及标准厂房出租收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	出租收入	百分比	用于平衡的现金流入合计
2022 年	867.50	70%	260.25
2023 年	3,470.00	70%	1,041.00
2024 年	3,470.00	70%	1,041.00
2025 年	3,470.00	70%	1,041.00
2026 年	3,470.00	70%	1,041.00
2027 年	3,470.00	70%	1,041.00
2028 年	3,470.00	70%	1,041.00
2029 年	3,470.00	70%	1,041.00
2030 年	3,470.00	70%	1,041.00
2031 年	3,470.00	70%	1,041.00
2032 年	1,735.00	70%	520.50
合计	33,832.50		10,149.75

收入预测方法说明：

根据市场分析的有关资料和项目可行性研究报告，预测出租价格为 2.4 元/m²/天。出于审慎性原则，以净现金流入资金的 15%用来平衡本次发行专项债券的融资本息。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括经营成本、基本折旧与摊销、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）

年份	修理费	工资及福利	运营成本现金流出合计
2022 年	18.74	7.50	26.24
2023 年	74.95	30.00	104.95
2024 年	74.95	30.00	104.95
2025 年	74.95	30.00	104.95

2026 年	74.95	30.00	104.95
2027 年	74.95	30.00	104.95
2028 年	74.95	30.00	104.95
2029 年	74.95	30.00	104.95
2030 年	74.95	30.00	104.95
2031 年	74.95	30.00	104.95
2032 年	37.47	15.00	52.47
合计	730.75	292.50	1,023.25

成本预测方法说明：

1) 经营成本

年修理费按固定资产原值的 0.3% 计算。工资及福利按 6 万元/人/年计算,有 5 名工作人员。房产税按租金的 12% 计算。

2) 基本折旧与摊销

固定资产折旧采用分类直线折旧计算。固定资产残值率为 5%。新增建筑及设备按 30 年计提折旧。

3) 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	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、租赁收入
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	1%	
企业所得税	25%	

4) 利息支出

根据本项目资金筹措计划,2020 年该项目已发行 5000 万元抗疫

特别国债，根据济南高新区财政局《关于下达 2020 年抗疫特别国债预算资金的通知》，本项目抗疫特别国债本金由财政部门统筹偿还；建设期拟发行地方政府专项债券 2200.00 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。

表 5：专项债券还本付息测算表（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	-	2,200.00		2,200.00	4.00%	44.00	44.00
2023 年	2,200.00	-		2,200.00	4.00%	88.00	88.00
2024 年	2,200.00	-		2,200.00	4.00%	88.00	88.00
2025 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00	88.00
2026 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00	88.00
2027 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00	88.00
2028 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00	88.00
2029 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00	88.00
2030 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00	88.00
2031 年	2,200.00		-	2,200.00	4.00%	88.00	88.00
2032 年	2,200.00		2,200.00	-	4.00%	44.00	2,244.00
合计	-	2,200.00	2,200.00			880.00	3,080.00

后续融资测算情况如下表：

表 6：后期拟融资还本付息测算表（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	-	5,300.00		5,300.00	4.00%	106.00	106.00
2023 年	5,300.00	-		5,300.00	4.00%	212.00	212.00
2024 年	5,300.00	-		5,300.00	4.00%	212.00	212.00
2025 年	5,300.00			5,300.00	4.00%	212.00	212.00
2026 年	5,300.00			5,300.00	4.00%	212.00	212.00
2027 年	5,300.00			5,300.00	4.00%	212.00	212.00
2028 年	5,300.00			5,300.00	4.00%	212.00	212.00

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
2029 年	5,300.00			5,300.00	4.00%	212.00	212.00
2030 年	5,300.00			5,300.00	4.00%	212.00	212.00
2031 年	5,300.00		-	5,300.00	4.00%	212.00	212.00
2032 年	5,300.00		5,300.00	-	4.00%	106.00	5,406.00
合计	-	5,300.00	5,300.00			2,120.00	7,420.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年度	合计	2022 年	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	21,727.29	557.11	2,228.44	2,228.44	2,228.44	2,228.44	2,228.44	2,228.44	2,228.44	2,228.44	2,228.44	1,114.22
营业成本	939.18	24.08	96.33	96.33	96.33	96.33	96.33	96.33	96.33	96.33	96.33	48.16
税金及附加	2,607.28	66.85	267.41	267.41	267.41	267.41	267.41	267.41	267.41	267.41	267.41	133.71
息税折旧及摊 销前利润	18,180.83	466.18	1,864.70	1,864.70	1,864.70	1,864.70	1,864.70	1,864.70	1,864.70	1,864.70	1,864.70	932.35
二、折旧和摊销	0.00											
总折旧和摊销	7,713.50	197.78	791.13	791.13	791.13	791.13	791.13	791.13	791.13	791.13	791.13	395.56
息税前利润	10,467.33	268.39	1,073.57	1,073.57	1,073.57	1,073.57	1,073.57	1,073.57	1,073.57	1,073.57	1,073.57	536.79
三、财务费用	0.00											
利息支出	880.00	44.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	44.00
总财务费用	880.00	44.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	44.00
税前利润	9,587.33	224.39	985.57	985.57	985.57	985.57	985.57	985.57	985.57	985.57	985.57	492.79
四、所得税	0.00											
所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润	9,587.33	224.39	985.57	985.57	985.57	985.57	985.57	985.57	985.57	985.57	985.57	492.79

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	建设期			运营期									
		2020 年-	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	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	23,682.75	0.00	0.00	607.25	2,429.00	2,429.00	2,429.00	2,429.00	2,429.00	2,429.00	2,429.00	2,429.00	2,429.00	1,214.50
经营活动支出	1,023.25	0.00	0.00	26.24	104.95	104.95	104.95	104.95	104.95	104.95	104.95	104.95	104.95	52.47
支付的各项税费	2,607.28	0.00	0.00	66.85	267.41	267.41	267.41	267.41	267.41	267.41	267.41	267.41	267.41	133.71
经营活动现金净流量	20,052.22	0.00	0.00	514.16	2,056.64	2,056.64	2,056.64	2,056.64	2,056.64	2,056.64	2,056.64	2,056.64	2,056.64	1,028.32
二、投资活动产生的现金	0.00													
建设投资支出	24,983.00	2,866.63	11,466.50	10,649.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金净流量	24,983.00	2,866.63	11,466.50	10,649.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	0.00													
资本金流入	22,933.00	2,866.63	11,466.50	8,599.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
专项债券	2,200.00	0.00	0.00	2,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他融资	5,300.00			5,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
偿还债券本金	2,200.00			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,200.00
偿还借款本金	5,300.00			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,300.00
支付债券利息	880.00	0.00	0.00	44.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	88.00	44.00
偿还其他融资利	2,120.00			106.00	212.00	212.00	212.00	212.00	212.00	212.00	212.00	212.00	212.00	106.00

息														
融资活动现金净 流量	19,933.00	2,866.63	11,466.50	15,949.88	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-7,650.00
四、期初现金				0.00	5,814.16	7,570.80	9,327.44	11,084.07	12,840.71	14,597.35	16,353.99	18,110.63	19,867.26	21,623.90
当年现金变动	15,002.22	0.00	0.00	5,814.16	1,756.64	1,756.64	1,756.64	1,756.64	1,756.64	1,756.64	1,756.64	1,756.64	1,756.64	-6,621.68
五、期末现金				5,814.16	7,570.80	9,327.44	11,084.07	12,840.71	14,597.35	16,353.99	18,110.63	19,867.26	21,623.90	15,002.22

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，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

本项目收入主要是出租收入，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息前净现金流量为 20,052.22 万元，还本付息总额为 3,080.00 元，本息资金覆盖率可达到 1.91 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资形式	融资本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
债券融资	2,200.00	880.00	3,080.00	20,052.22
其他融资	5,300.00	2,120.00	7,420.00	
融资合计	7,500.00	3,000.00	10,500.00	
覆盖倍数				1.91

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

济南综合保税区发展中心航材公共保税库项目，立项主体为济南综合保税区发展中心，本次拟申请专项债券 2200 万元，年限为 10 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

我国 MRO 市场蓬勃发展，据商飞预测，2038 年我国机队规模将达到 10344 架，年均复合增长率为 5.4%；截至 2019 年底，我国通用航空机队在册架数 2368，同比增长 13%，据《促进通用航空业发展的指导意见》（国办发 38 号文）规划，2020 年我国通用航空器将达到 5000 架以上。随机队规模的快速增长，MRO 市场将高速发展，2018 年我国 MRO 市场规模达 750 亿元，同比增长 18.67%。距预测，未来十年 MRO 市场将以年均 10% 的增长率高速增长。济南综合保税区以遥墙国际机场为核心，以太古、翔宇、中航等企业为龙头，规划布局机场运营服务区、飞机维修维护区等功能区，打造集航空维修维护、通航运营服务等一体的全产业链航空园区。同时，保税区内和机场周边企业开展了广泛的国际商业合作。

2、项目实施的公益性

项目建成后将迅速优化综保区内加工贸易企业和进出口企业的贸易流程，极大促进上述企业的业务发展，整体上改善保税区的招

商、营商环境，提高保税区企业的整体竞争力，促进当地经济的发展。

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：办公用房及标准厂房租赁收入，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

本项目已编制可研报告，并获得了立项批复。

5、项目成熟度

本项目取得了《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。

6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资 25,133.00 万元，其中资本金 10,026.60 万元，2020 年已发行抗疫特别国债 5000 万元，本期拟申请专项债券资金 2200 万元。后续 12,906.40 万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入成本依据可行性研究报告及有关市场资料，收益预测合理。

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，主要偿债来源为办公用房及标准厂房租赁收入，可完整覆盖本期专项债项目申请资金。

随着原料价格的不断提升，人工成本的增加，产品成本不断增加，从而给投资者带来风险，造成项目收益的不确定性。

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。项目建成后能够产生稳定的租金收入，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 20,052.22 万元，还本付息总额为 3,080.00 元，本息资金覆盖率可达到 1.91 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。本项目建成后产生的厂区出租收益将用于航材公共保税库厂区的日常管理和运营维护，同时将用于补贴综保区符合国家政策的企业，鼓励和引导综保区内企业的技术、管理模式创新，从而整体上改善保税区的招商、营商环境，提高保税区企业的整体竞争力，促进当地经济的发展。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。