

2022 年山东省济南市莱芜区方下总部  
经济园区基础配套设施建设项目  
专项债券实施方案

财政部门：济南市莱芜区财政局

实施单位：山东赢昊城市建设投资集团有限公司

编制时间：2022 年 1 月

## 前言

2019 年 1 月 27 日，在济南市第十七届人民代表大会第一次会议上，政府工作报告明确提出，莱芜区和钢城区纳入济南新旧动能转换先行区，并作为先行区的“南翼”，实现一体发展。《济南城市发展战略规划（2018-2050 年）》中明确指出，将莱芜打造成为科技创新产业基地、高端装备智造基地、文旅康养休闲胜地。

按照统筹规划管理，济南未来城市发展框架结构，莱芜定位为省会副中心。下步，将莱芜全面纳入济南总体规划，按照济南城市功能布局和发展大势，整体布局，科学规划，以规划的前瞻性和科学性引领城市发展。济南将围绕以上莱芜的功能定位实施“四个一体打造”。一体打造智造济南，一体打造文旅济南，一体打造康养济南，一体打造全域济南。

在此背景下，提出了方下总部经济园区基础配套设施建设，完善企业的投资环境，为企业入驻提供方便。夯实发展基础，培育农村经济新的增长点，优化农村经济布局，从而为更大规模地转移农村富余劳动力、启动农村经济市场、加快农村工业化和农村城市化进程，满足城镇居民的生产生活和发展的需要，道路和配套管网等城镇基础设施建设工程刻不容缓。

道路等基础设施的完备度是衡量投资环境优劣的重要尺度，为确保更多重点企业的引进，提高当地居民生活质量水平，加大方下道路的建设，搞好配套管网服务，就总部经济园区将进行控制性详细规划编制工作。

# 目录

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 一、 项目基本情况.....           | 1  |
| (一) 项目名称.....            | 1  |
| (二) 项目单位.....            | 1  |
| (三) 项目规划审批.....          | 1  |
| (四) 项目规模与主要建设内容.....     | 2  |
| (五) 项目建设期限.....          | 2  |
| 二、 项目投资估算及资金筹措方案.....    | 2  |
| (一) 投资估算.....            | 2  |
| (二) 资金筹措方案.....          | 3  |
| 三、 项目预期收益、成本及融资平衡情况..... | 4  |
| (一) 运营收入预测.....          | 4  |
| (二) 运营成本预测.....          | 7  |
| (三) 项目运营损益表.....         | 9  |
| (四) 项目资金测算平衡表.....       | 9  |
| (五) 其他需要说明的事项.....       | 13 |
| (六) 小结.....              | 13 |
| 四、 专项债券使用与项目收入缴库安排.....  | 13 |
| 五、 项目风险分析.....           | 14 |
| (一) 与项目建设相关的风险.....      | 14 |
| (二) 与项目收益相关的风险.....      | 14 |
| 六、 事前项目绩效评估报告.....       | 14 |
| (一) 项目概况.....            | 14 |
| (二) 评估内容.....            | 15 |
| (三) 评估结论.....            | 17 |

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

济南市莱芜区方下总部经济园区基础配套设施建设项目。

### （二）项目单位

山东赢昊城市建设投资集团有限公司（原济南市莱芜区赢昊城市建设投资有限公司）是本项目的立项主体，为国有独资公司。统一社会信用代码：913712025677089233。公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；法定代表人：秦立奉；成立日期：2010年12月30日；住所：山东省济南市莱芜区凤城西大街150号。

经营范围：旧城拆迁改造、街景改造；新建、扩建城市道路，桥梁工程建设；房地产开发；城市基础设施、市政工程、水利基础设施建设；水资源开发利用；污水处理、河道治理；旅游开发；土地储备、整理、开发；城镇化建设、新农村建设开发；集中居住区建设开发；城市公用设施投资、建设及运营管理，政府授权范围内国有资产经营，建设项目投资策划及咨询（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；建材、钢材、木材、五金交电、阀门、管件、装饰材料、水暖器材、有色金属（不含贵金属）的批发零售；汽车租赁、机械设备租赁；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；登记状态：在营（开业）企业。

### （三）项目规划审批

1. 为实施本项目，2020年10月山东嘉信建设管理咨询有限公司对该项目出具《可行性研究报告》。

2. 2020年10月23日，办理了方下总部经济园区基础配套设施



建设核准类项目，代码 2020-371202-48-02-117528。

3. 2020 年 10 月 23 日，取得莱芜区行政审批服务局莱芜行审发【2020】53 号《关于方下新城镇基础设施配套建设项目的核准意见》。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目建设位置在莱芜区方下境内，建设内容包括：

1. 区域内四横七纵道路，共 27.6 千米，道路采用城市主/次干道标准建设，道路红线宽度 70 米；
2. 配套管网：建设供水管网 35.88 千米、供电管网 37.26 千米、供暖管网 33.12 千米、天然气管网 34.5 千米等。

#### （五）项目建设期限

预计建设工期为 36 个月，即从 2021 年 3 月开工建设，至 2024 年 2 月底竣工。

### 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）国家计委计价格（1999）1283 号《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的文件；

（2）《财政部建材（2002）394 号《关于基本建设财务管理规定》的文件；

（3）原国家计委、建设部计价格（2002）10 号关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知；

（4）国家发改委、建设部发布的《关于印发建设工程监理与相关事务收费的管理规定》的通知；

（5）执行国家发改委计价格（2002）1980 号关于印发《招标代

理服务收费管理暂行办法》的通知；

(6) 鲁价费发〔2007〕205号；

(7) 《山东省建设工程概算定额》2017版；

(8) 国家物价局、统计局公布的物价上涨指数（CPI指数）；

(9) 参照当地类似工程的概预算指标。

## 2. 估算总额

本项目估算总投资 72,958.50 万元，其中工程费用 34,127.40 万元，工程建设其他费用 30,687.42 万元，预备费 5,185.19 万元，建设期利息 2,958.50 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  | 72,958.50 | 100%   |    |
| 一、资本金  | 16,958.50 | 23.24% |    |
| 自有资金   | 16,958.50 | 23.24% |    |
| 二、债务资金 | 15,000.00 | 20.56% |    |

|          |           |        |  |
|----------|-----------|--------|--|
| 专项债券     | 15,000.00 | 20.56% |  |
| 三、其他融资方式 | 41,000.00 | 56.20% |  |

### 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管网使用者收入、广告收入及土地出让金返还收益。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   | 管网使用者收入        |               |              |              | 广告收入     | 土地出让金返<br>还收益 | 合计         |
|------|----------------|---------------|--------------|--------------|----------|---------------|------------|
|      | 给排水管网<br>使用者收入 | 电力管网使<br>用者收入 | 热力管网<br>使用者收 | 燃气管网<br>使用者收 |          |               |            |
| 2022 | 1.80           | 161.57        | 19.58        |              |          |               | 182.95     |
| 2023 | 5.82           | 523.71        | 60.78        | 75.63        |          |               | 665.94     |
| 2024 | 27.45          | 2,470.90      | 286.04       | 113.45       | 98.88    | 111,403.91    | 114,400.63 |
| 2025 | 30.80          | 2,771.75      | 315.82       | 189.08       | 108.77   |               | 3,416.22   |
| 2026 | 30.80          | 2,771.75      | 315.82       | 2,268.99     | 119.64   |               | 5,507.00   |
| 2027 | 30.80          | 2,771.75      | 315.82       | 302.53       | 131.61   |               | 3,552.51   |
| 2028 | 23.83          | 2,144.97      | 246.55       | 302.53       | 144.76   |               | 2,862.64   |
| 2029 | 23.28          | 2,094.83      | 240.47       | 302.53       | 159.24   |               | 2,820.35   |
| 2030 | 15.29          | 1,376.13      | 153.40       | 302.53       | 159.24   |               | 2,006.59   |
| 2031 | 15.29          | 1,376.13      | 153.40       | 302.53       | 175.17   |               | 2,022.52   |
| 2032 | 1.27           | 114.68        | 30.68        | 25.21        | 16.06    |               | 187.90     |
| 合计   | 206.42         | 18,578.17     | 2,138.36     | 4,185.01     | 1,113.37 | 111,403.91    | 137,625.25 |

收入预测方法说明：

#### 1. 管网使用者收入

目前能够收取使用者费用的管网为给排水管网、电力管网、热力管网和燃气管网，收取费用类型为水费、电费、供暖费和燃气费。

##### (1) 给排水管网使用者收入

根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）中“第四章 城市用水量，表 4.0.3-3 不同类别用地用水量指标  $q_i [m^3 / (hm^2 \cdot d)]$ ”



规定，本报告取值  $80\text{m}^3 / (\text{hm}^2 \cdot \text{d})$ ，按照规划土地使用进度，确定每年各种用地占地面积，计算每年项目区域用水量，按照每立方米 0.1 元获取使用者收入。

### (2) 电力管网使用者收入

根据《城市电力规划规范》（GB / T 50293-2014）中“第四章 城市用电负荷，4.3 负荷预测指标的表 4.3.4 规划单位建筑面积负荷指标”规定，本报告取值  $60\text{W}/\text{m}^2$ ，按照前文所述建设进度，确定每年建筑面积，计算每年产业城用电量，按照每度电 0.05 元获取使用者收入。

### (3) 热力管网使用者收入

根据济价格字【2008】113 号)和济价格字【2010】119 号等文件规定，“居民用户按套内建筑面积 26.7 元/ $\text{m}^2$  交纳暖气费，公建用户按建筑面积 39.8 元/ $\text{m}^2$  交纳暖气费”。按照暖气费的 8% 计算使用者收入。

### (4) 燃气管网使用者收入

根据《城镇燃气规划规范》（GB / T 51098-2015）中“第四章 用气负荷，4.3 规划指标的表 4.3.1 规划人均综合用气量指标”规定，本报告取值  $6500\text{MJ}/\text{人} \cdot \text{a}$ ，换算成体积单位为  $178.38 \text{ m}^3/\text{人} \cdot \text{a}$ 。绿色智造产业城项目实施后预计 10 年内将陆续增加该地区常住人口至 15 万人，暂定建设期前两年无收入，按照每立方米 0.2 元获取使用者收入。

## 2. 广告收入



项目新建道路 27600 米,假设每 25 米设立一个道路路灯广告牌,两侧广告牌共计 2208 个,按照市场价格每个广告牌每年租赁费用 350 元,道路广告牌每年收入为 77.28 万元;道路路口大型广告位设置 200 个,年租金 800 元/个,年收入 16 万元;自运营期第二年起收入按每年 10%的价格增长率增长。

### 3. 土地出让金返还收益

本项目预期产生的现金流入主要来源于土地出让净收益,运营期各年度收入预测结果见下表:

表 2-1: 运营收入预测表 (单位: 万元)

| 年度     | 土地出让收益     | 扣除各项基金    | 土地出让净收益    |
|--------|------------|-----------|------------|
| 2024 年 | 123,782.12 | 12,378.21 | 111,403.91 |
| 合计     | 123,782.12 | 12,378.21 | 111,403.91 |

预测说明:

用于偿还债券本息的地块北至方正路,南至鲁中西大街,东至滨河路,西至方兴路共计 201.6 亩,规划用地为居住,预计 2024 年出让土地偿还债券利息。

经查济南公共资源交易中心网站,2021 年地块周边用地住宅用地平均价格为 528.22 万元/亩。根据相关规定,区级政府作为出让主体的,需要扣除重大基础设施建设专项资金后的余额作为土地净收益。济南市近三年 GDP 平均增速为 6.43%,根据土地交易行情,参照济南市近三年平均 GDP 增长速度的 80%测算预期土地价格增长。预计 2024 年土地出让单价为 614 万元/亩,扣除 10%各项基金后的净收益作为本次调整的政府专项债券还本付息的来源。

表 2-2：2021 年绑定地块周边居住用地出让情况（单位：万元/亩）

| 序号       | 地块                            | 成交时间      | 区位     | 单价     |
|----------|-------------------------------|-----------|--------|--------|
| 1        | 莱芜高新区飞泉街以南、滨河西路以西             | 2021/5/24 | 济南市莱芜区 | 597.31 |
| 2        | 莱芜区鲁中大街以南、鹏泉大街以北、凤阳路以西、北坦路以东  | 2021/5/24 | 济南市莱芜区 | 470.38 |
| 3        | 莱芜区鹏泉东大街以南、新汶矿业职工大学以东、凤城东大街以北 | 2021/5/24 | 济南市莱芜区 | 516.96 |
| 参考交易平均价格 |                               |           |        | 528.22 |

## （二）运营成本预测

本项目总成本费用包括运营维护成本、折旧摊销费用、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）

| 年度     | 运营维护成本   | 合计       |
|--------|----------|----------|
| 2022 年 | 18.29    | 18.29    |
| 2023 年 | 66.59    | 66.59    |
| 2024 年 | 299.67   | 299.67   |
| 2025 年 | 341.62   | 341.62   |
| 2026 年 | 550.70   | 550.70   |
| 2027 年 | 355.25   | 355.25   |
| 2028 年 | 286.26   | 286.26   |
| 2029 年 | 282.03   | 282.03   |
| 2030 年 | 200.66   | 200.66   |
| 2031 年 | 202.25   | 202.25   |
| 2032 年 | 18.79    | 18.79    |
| 合计     | 2,622.13 | 2,622.13 |

成本预测方法说明：

1. 经营成本费用按照经营收入的 1%计取；
2. 固定资产采用直线法折旧，考虑到道路等使用寿命净残值率设定为 50%，年折旧额为 2,439.89 万元，计算期内总折旧额为 2,439.89 万元；

3. 土地费用在运营期内年摊销费用为 2,898.00 万元;

#### 4. 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、管输费收入     |
|        | 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% |                 |

#### 5. 利息支出

根据本项目资金筹措计划,建设期本次拟发行地方政府专项债券 5,000.00 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,已发行债券 10000.00 万元,票面 3.37%,期限 10 年,每半年付息一次,到期一次偿还本金,其他融资方式假设年利率 4.90%

表 5: 本次专项债券还本付息测算表(金额单位: 万元)

| 年度     | 期初本金<br>余额 | 本期新增     | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 融资利率  | 应付利息   |
|--------|------------|----------|------------|------------|-------|--------|
| 2022 年 | 0.00       | 5,000.00 |            | 5,000.00   | 4.00% | 100.00 |
| 2023 年 | 5,000.00   |          |            | 5,000.00   | 4.00% | 200.00 |
| 2024 年 | 5,000.00   |          |            | 5,000.00   | 4.00% | 200.00 |
| 2025 年 | 5,000.00   |          |            | 5,000.00   | 4.00% | 200.00 |
| 2026 年 | 5,000.00   |          |            | 5,000.00   | 4.00% | 200.00 |
| 2027 年 | 5,000.00   |          |            | 5,000.00   | 4.00% | 200.00 |
| 2028 年 | 5,000.00   |          |            | 5,000.00   | 4.00% | 200.00 |
| 2029 年 | 5,000.00   |          |            | 5,000.00   | 4.00% | 200.00 |



| 年度     | 期初本金<br>余额 | 本期新增            | 本期偿还<br>本金      | 期末本金<br>余额 | 融资利率  | 应付利息            |
|--------|------------|-----------------|-----------------|------------|-------|-----------------|
| 2030 年 | 5,000.00   |                 |                 | 5,000.00   | 4.00% | 200.00          |
| 2031 年 | 5,000.00   |                 |                 | 5,000.00   | 4.00% | 200.00          |
| 2032 年 | 5,000.00   |                 | 5,000.00        | 0.00       | 4.00% | 100.00          |
| 合计     |            | <b>5,000.00</b> | <b>5,000.00</b> |            |       | <b>2,000.00</b> |

表 6：上次专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

| 年度     | 期初本金<br>余额 | 本期新增      | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 融资利率  | 应付利息     |
|--------|------------|-----------|------------|------------|-------|----------|
| 2021 年 |            | 10,000.00 |            | 10,000.00  | 3.37% |          |
| 2022 年 | 10,000.00  |           |            | 10,000.00  | 3.37% | 337.00   |
| 2023 年 | 10,000.00  |           |            | 10,000.00  | 3.37% | 337.00   |
| 2024 年 | 10,000.00  |           |            | 10,000.00  | 3.37% | 337.00   |
| 2025 年 | 10,000.00  |           |            | 10,000.00  | 3.37% | 337.00   |
| 2026 年 | 10,000.00  |           |            | 10,000.00  | 3.37% | 337.00   |
| 2027 年 | 10,000.00  |           |            | 10,000.00  | 3.37% | 337.00   |
| 2028 年 | 10,000.00  |           |            | 10,000.00  | 3.37% | 337.00   |
| 2029 年 | 10,000.00  |           |            | 10,000.00  | 3.37% | 337.00   |
| 2030 年 | 10,000.00  |           |            | 10,000.00  | 3.37% | 337.00   |
| 2031 年 | 10,000.00  |           | 10,000.00  | 0.00       | 3.37% | 337.00   |
| 合计     |            | 10,000.00 | 10,000.00  |            |       | 3,370.00 |

表 7：其他融资方式还本付息测算表（金额单位：万元）

| 年度     | 期初本金<br>余额 | 本期新增             | 本期偿还<br>本金       | 期末本金余<br>额 | 融资利率  | 应付利息            |
|--------|------------|------------------|------------------|------------|-------|-----------------|
| 2022 年 | 0.00       | 20,000.00        |                  | 20,000.00  | 4.90% | 490.00          |
| 2023 年 | 20,000.00  | 21,000.00        |                  | 41,000.00  | 4.90% | 1,494.50        |
| 2024 年 | 41,000.00  |                  | 41,000.00        | 0.00       | 4.90% | 1,004.50        |
| 合计     |            | <b>41,000.00</b> | <b>41,000.00</b> |            |       | <b>2,989.00</b> |

### （三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 8。

### （四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 9。

表 8：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       | 172.59 | 628.24 | 114,231.01 | 3,222.85  | 5,195.28  | 3,351.42  | 2,700.61  | 2,660.70  | 1,893.01  | 1,908.04  | 177.27    | 136,141.02 |
| 土地出让金返还收益  |        |        | 111,403.91 |           |           |           |           |           |           |           |           | 111,403.91 |
| 营业成本       | 18.29  | 66.59  | 299.67     | 341.62    | 550.70    | 355.25    | 286.26    | 282.03    | 200.66    | 202.25    | 18.79     | 2,622.13   |
| 税金及附加      |        |        |            |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 息税折旧及摊销前利  | 154.30 | 561.65 | 113,931.33 | 2,881.22  | 4,644.58  | 2,996.17  | 2,414.34  | 2,378.67  | 1,692.35  | 1,705.79  | 158.48    | 133,518.88 |
| 二、折旧和摊销    |        |        |            |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 总折旧和摊销     |        |        | 6,005.13   | 6,005.13  | 6,005.13  | 6,005.13  | 6,005.13  | 6,005.13  | 6,005.13  | 6,005.13  | 6,005.13  | 54,046.17  |
| 息税前利润      | 154.30 | 561.65 | 107,926.20 | -3,123.91 | -1,360.55 | -3,008.96 | -3,590.79 | -3,626.46 | -4,312.78 | -4,299.34 | -5,846.65 | 79,472.71  |
| 三、财务费用     |        |        |            |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 利息支出       |        |        | 1,541.50   | 537.00    | 537.00    | 537.00    | 537.00    | 537.00    | 537.00    | 537.00    | 100.00    | 5,400.50   |
| 总财务费用      |        |        | 1,541.50   | 537.00    | 537.00    | 537.00    | 537.00    | 537.00    | 537.00    | 537.00    | 100.00    | 5,400.50   |
| 税前利润       | 154.30 | 561.65 | 106,384.70 | -3,660.91 | -1,897.55 | -3,545.96 | -4,127.79 | -4,163.46 | -4,849.78 | -4,836.34 | -5,946.65 | 74,072.21  |
| 四、所得税      |        |        |            |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 所得税费用      | 38.57  | 140.41 | 26,596.18  |           |           |           |           |           |           |           |           | 26,775.16  |
| 五、净利润      | 115.72 | 421.24 | 79,788.53  | -3,660.91 | -1,897.55 | -3,545.96 | -4,127.79 | -4,163.46 | -4,849.78 | -4,836.34 | -5,946.65 | 47,297.05  |



表 9：项目资金测算平衡表（单位：万元）

| 年度          | 1<br>2021 年 | 2<br>2022 年 | 3<br>2023 年 | 4<br>2024 年 | 5<br>2025 年 | 6<br>2026 年 | 7<br>2027 年 | 8<br>2028 年 | 9<br>2029 年 | 10<br>2030 年 | 11<br>2031 年 | 12<br>2032 年 |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| 合计          |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |              |
| 一、经营活动产生的现金 |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |              |
| 经营活动收入      |             | 182.95      | 665.94      | 2,996.72    | 3,416.22    | 5,507.00    | 3,552.51    | 2,862.64    | 2,820.35    | 2,006.59     | 2,022.52     | 187.90       |
| 土地出让金返还     |             |             |             | 111,403.9   |             |             |             |             |             |              |              |              |
| 经营活动支出      |             | 18.29       | 66.59       | 299.67      | 341.62      | 550.70      | 355.25      | 286.26      | 282.03      | 200.66       | 202.25       | 18.79        |
| 支付的各项税费     |             | 38.57       | 140.41      | 26,596.18   | -           | -           | -           | -           | -           | -            | -            | -            |
| 经营活动产生的现金净  | -           | 126.08      | 458.93      | 87,504.78   | 3,074.60    | 4,956.30    | 3,197.26    | 2,576.38    | 2,538.31    | 1,805.93     | 1,820.27     | 169.11       |
| 二、投资活动产生的现金 |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |              |
| 建设成本支出      |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |              |
| 投资活动产生的现金净  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |              |
| 投资活动产生的现金净  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |              |
| 三、融资活动产生的现金 |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |              |
| 资本金         |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |              |
| 专项债券        |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |              |
| 银行借款        |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |              |
| 偿还债券本金      |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |              |
| 偿还银行借款本金    |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |              |
| 支付债券利息      |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |              |
| 支付银行借款利息    |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |              |
| 融资活动产生的现金净  |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |              |
| 四、期初现金      |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |              |
| 期内现金变动      |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |              |
| 五、期末现金      |             |             |             |             |             |             |             |             |             |              |              |              |

### （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 10 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

本项目收入主要是管网使用者收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对管网使用者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 108,227.95 万元，融资本息合计为 64,359.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.68 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      |            |
| 本次债券   | 5,000.00  | 2,000.00 | 7,000.00  | 108,227.95 |
| 已发债券   | 10,000.00 | 3,370.00 | 13,370.00 |            |
| 其他融资方式 | 41,000.00 | 2,989.00 | 43,989.00 |            |
| 融资合计   | 56,000.00 | 8,359.00 | 64,359.00 |            |
| 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

#### （1）工期风险

项目实施过程中，一旦某个环节出现问题，如施工条件、环境条件等发生变化，将会直接或间接地对整个项目的进度产生影响，导致项目延期竣工。

#### （2）质量风险

项目实施过程中，应严格规范工程监理工作，确保施工质量合规达标，从而为安全生产打下基础。

### （二）与项目收益相关的风险

#### （1）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。

#### （2）利率风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

济南市莱芜区方下方下总部经济园区基础配套设施建设项目，



实施单位为山东赢昊城市建设投资集团有限公司，本次拟申请专项债券5,000.00元用于济南市莱芜区方下方下总部经济园区基础配套设施项目建设，年限为10年。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

该项目建设符合产业发展政策；符合《济南城市发展战略规划（2018-2050年）》中的要求；是建设现代化城市的需要，能够为日后更好地引进外资和城市化发展打下良好的基础。

### 2、项目实施的公益性

本项目的建成可以快速促进城市化进程，促进城乡互动发展。进入以工促农、以城带乡的发展阶段，进入加快改造传统农业、走中国特色农业现代化道路的关键时刻，进入着力破除城乡二元结构、形成城乡经济社会发展一体化新格局的重要时期。充分发挥工业对农业的支持和反哺作用、城市对农村的辐射和带动作用，建立以工促农、以城带乡的长效机制，促进城乡协调发展。要把挖掘农业自身潜力与工业反哺农业结合起来，把扩大农村就业与引导农村富余劳动力有序转移结合起来，把建设社会主义新农村与稳步推进城镇化结合起来，加快以工促农、以城带乡，形成城乡良性互动的发展格局。

### 3、项目实施的收益性

项目建成后，可完善方下总部经济园区的基础设施。工程有利于改善总部经济园区环境和投资环境，并可加快整个规划区的开发建设速度，明显提升该组团的区位优势，挖掘规划区内土地增值的潜力。

#### 4、项目投资合规性

该项目已由山东嘉信建设管理咨询有限公司编制项目申请报告并经济南市行政审批服务局核准通过。该项目建设符合国家产业政策；符合国民经济和社会发展规划“十三五”规划；符合国家其他产业政策的要求；符合山东省的土地利用规划等。

#### 5、项目成熟度

该项目手续完善成熟，经济南市行政审批服务局等核准通过。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

该项目总投资额 72,958.50 万元，其中，项目资本金 16,958.50 万元，占总投资的比例为 23.24%，由企业自筹解决；部分以发行政府专项债券方式筹集 15,000.00 万元，其中前期已筹集政府专项债 10,000.00 万元，本次拟筹集 5,000.00 万元。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

该项目收入成本预测根据《济南市城市基础设施配套费征收使用管理办法》济政发〔2018〕33 号）等文件规定以及根据莱芜区市场行情和项目地理位置，参照周边地区类似项目预测本项目收入及成本。

#### 8、债券资金需求合理性

该项目于 2021 年 3 月份开工，计划 2024 年 2 月完工。根据项目工程进度，2022 年债券资金需求与投资进度、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

(1) 可行性：该项目预测收益率水平较高，投资远期回报较高。

(2) 风险点：工期拖延风险。项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工



技术及管理平等也会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

应对措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

#### 10、绩效目标合理性

该项目项目工期 24 个月，总投资 72,958.50 万元。该项目的建成将打造方便、快捷的交通网、通信网等城市配套体系，提高产业城区域优势，增强企业和投资者的投资吸引力，满足打造智造济南的要求。项目的建成将深化济南城市发展战略规划，带动城区的社会经济可持续发展，促进全区相关产业的快速稳定发展。

#### （三）评估结论

济南市莱芜区方下方下总部经济园区基础配套设施建设项目收益 108,227.95 元，项目债券本息合计 64,359.00 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。项目建成后能改善农民生活环境，提高农民生活质量。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，项目予以支持。

