

济南临港经济开发区园区综合开发建设运营项目（一期）专项债券 项目实施方案

财政部门：历城区财政局

立项主体：济南临港建设发展有限公司

编制时间：2022年1月



一、项目基本情况

（一）项目名称

济南临港经济开发区园区综合开发建设运营项目（一期）

（二）项目单位

济南临港建设发展有限公司为本项目的立项主体，公司为临港经济开发区管委会批准成立的国有独资公司。公司经营范围包括：房地产开发、建筑安装工程、建筑装饰装修工程、市政工程施工、园林绿化工程、钢结构工程、物业管理、土地开发及整理（以上凭资质证经营）；建筑工程技术咨询、技术服务；房屋、场地、设施租赁（不含商场、超市、市场及融资性租赁）等。

（三）项目规划审批

1、2021 年 1 月 7 日，济南市历城区自然资源局出具《关于济南临港经济开发区园区综合开发建设运营项目（一期）的审查意见》

2、2021 年 3 月 15 日，济南市自然资源和规划局出具《建设项目用地预审与选址意见书》

3、2021 年 3 月 23 日，济南市行政审批服务局出具《关于济南临港经济开发区园区综合开发建设运营项目（一期）核准的批复》（济行审工字〔2021〕137 号）

4、2021 年 4 月 8 日，济南市生态环境局历城分局出具《关于济南临港经济开发区园区综合开发建设运营项目（一期）环境影响报告表告知承诺的批复》（济历环报告表（告）[2021]4 号）

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设内容包括道路工程、排水工程，同时进行给水、燃气、热力、弱电、电力工程的土建施工，配套建设路灯、绿化、交通设施等工程。其中道路工程总长度 6563 米，绿化工程 39373.955 平方米，雨水工程管线长度约为 15486 米，污水工程管线总长度 11241 米，给水土建管线总长 8706 米，燃气工程管线总长 6515 米。

（五）项目建设期限

本项目建设期 24 个月，预计工期为 2021 年 5 月至 2023 年 5 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) 《市政工程投资估算指标》(HGZ47-101-2007)
- (2) 《全国统一市政工程预算定额山东省单位估价表》
- (3) 《市政工程投资估算编制办法》(建标[2007]164 号)
- (4) 国家发改委 2007 年《电网工程建设预算编制与计算标准》
- (5) 中国电力企业联合会《电力建设工程概算定额》(2006 年版)

一、建筑工程、电气设备安装工程

- (6) 中国电力企业联合会《电力建设工程预算定额》(2006 年版)

一、调试工程

- (7) 电力工程造价与定额管理总站《电力建设工程概预算定额》(2006 年版)——补充本

- (8) 中国电力企业联合会《电力建设工程概算定额》(2006 年版)

一、通信工程补充本

- (9) 设备及材料按现行市场价格估算
- (10) 济南市近期类似工程相关指标
- (11) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)
- (12) 《投资项目可行性研究指南》(试用版)
- (13) 建设单位提供的相关资料

2. 估算总额

本项目估算总投资 69265 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：

(1) 项目资本金 23853 万元，资本金比例 34.44%；

(2) 本期发行地方政府专项债券 8000 万元，发行期限 10 年，利率按照 3.5%测算。

(3) 银行借款 37412 万元。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	69265	100%	
一、资本金	23853	34.44%	
自有资金	23853		
二、债务资金	45412	65.56%	
专项债券	8000		
银行借款	37412		

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广告收入、管廊入廊费收入及土地出让收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	广告收入	管廊入廊费收入	土地出让收入
2023 年	300.00	30.52	24000.00
2024 年	300.00	30.52	24000.00
2025 年	300.00	30.52	24000.00
2026 年	300.00	30.52	24000.00
2027 年	300.00	30.52	24000.00
2028 年	345.00	30.52	
2029 年	345.00	30.52	
2030 年	345.00	30.52	
2031 年	345.00	30.52	
2032 年	28.75	2.54	
合计	2908.75	277.21	120000.00

收入预测方法说明：

1、广告收入

园区户外广告牌按照 200 米一个设置，计算得出大约可建 50 个

广告牌，每个广告牌按照 6 万/年收费计算，价格每 5 年上浮 15%。

2、管廊入廊费

本项目电缆隧道有偿使用收费标准参照《淄博高新技术产业开发

区关于高新区城市地下综合管廊有偿使用收费有关问题的通知》执行。本工程新建电缆隧道总长度约 1200 米，入廊费收费标准按 226.14 元/米计算，日常维护费按 28.18 元/米计算。

3、土地出让收入

本项目出让地块位于片区内，可出让土地占地面积约 2000 亩，用地性质为工业用地。参照周边土地出让单价，工业用地出让价格

暂

按 60 万元/亩，项目建成后，分五年分期分批进行土地出让。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括燃料及动力费、工资及福利费、养护维修费用、折旧摊销费用以及财务费用等。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	燃料动力费	工资及福利费	修理费	折旧与摊销	合计
2023	7.5	205.2	164.5	3289.95	3667.15
2024	7.5	205.2	164.5	3289.95	3667.15
2025	7.5	205.2	164.5	3289.95	3667.15
2026	7.5	205.2	164.5	3289.95	3667.15
2027	7.5	205.2	164.5	3289.95	3667.15
2028	7.5	205.2	164.5	3289.95	3667.15
2029	7.5	205.2	164.5	3289.95	3667.15
2030	7.5	205.2	164.5	3289.95	3667.15
2031	7.5	205.2	164.5	3289.95	3667.15
2032	0.63	17.1	13.71	3289.95	3321.39
合	68.13	1863.90	1494.21	32899.5	36325.74

成本预测方法说明：

（1）燃料及动力费

项目每年消耗电力 4 万度，按照每度电 1 元计算，每年电费约 4 万元；项目每年消耗水 1 万吨，按照每吨水 3.5 元计算，每年水费约 3.5 万元。

（2）工资及福利费

项目劳动定员为 30 人，工资薪金按 60000 元/人年计，福利费按照工资薪金总额的 14% 计算，员工年工资及福利费用为 205.2 万元。

(3) 修理费

项目年修理费按固定资产折旧费的 5%计取。

(4) 折旧与摊销

按照残值率 5%，期限 20 年进行计提折旧。

(5) 利息支出

根据本项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券 8000 万元，假设年利率 3.5%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

银行借款筹集资金 37412 万元，假设年利率 4.9%，期限 10 年，每年还息，最后一年还本。本项目还本付息预测如下：

表 5：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	0.00	8000.00		8000.00	3.5%	280.00	140.00
第 2 年	8000.00	0.00		8000.00	3.5%	280.00	280.00
第 3 年	8000.00			8000.00	3.5%	280.00	280.00
第 4 年	8000.00			8000.00	3.5%	280.00	280.00
第 5 年	8000.00			8000.00	3.5%	280.00	280.00
第 6 年	8000.00			8000.00	3.5%	280.00	280.00
第 7 年	8000.00			8000.00	3.5%	280.00	280.00
第 8 年	8000.00			8000.00	3.5%	280.00	280.00
第 9 年	8000.00		0.00	8000.00	3.5%	280.00	280.00
第 10 年	8000.00			8000.00	3.5%	280.00	280.00
合计	0.00	8000.00	8000.00			2800.00	10800.00

表 6：银行借款还本付息测算表（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		37412.00		37412.00		1833.19	1833.19

第 2 年	37412.00			37412.00		1833.19	1833.19
第 3 年	37412.00			37412.00		1833.19	1833.19
第 4 年	37412.00			37412.00		1833.19	1833.19
第 5 年	37412.00			37412.00		1833.19	1833.19
第 6 年	37412.00			37412.00		1833.19	1833.19
第 7 年	37412.00			37412.00		1833.19	1833.19
第 8 年	37412.00			37412.00		1833.19	1833.19
第 9 年	37412.00			37412.00		1833.19	1833.19
第 10 年	37412.00		37412.00	0.00		1833.19	39245.19
合计		37412.00	37412.00			18331.88	55743.88

（三）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

（四）项目运营损益表

项目运营损益表见表 8。

表 7： 项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	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	0.00	22329.37	22329.37	22329.37	22329.37	22329.37	353.47	353.47	353.47	353.47	29.46
营业成本	0.00	357.41	357.41	357.41	357.41	357.41	357.41	357.41	357.41	357.41	29.78
税金及附加	0.00	247.67	247.67	247.67	247.67	247.67	0.28	0.28	0.28	0.28	0.02
息税折旧及摊销前利 润	0.00	21724.28	21724.28	21724.28	21724.28	21724.28	-4.22	-4.22	-4.22	-4.22	-0.35
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	0.00	3289.95	3289.95	3289.95	3289.95	3289.95	3289.95	3289.95	3289.95	3289.95	3289.95
息税前利润	0.00	18434.33	18434.33	18434.33	18434.33	18434.33	-3294.17	-3294.17	-3294.17	-3294.17	-3290.30
三、财务费用											
利息支出	140.00	2113.19	2113.19	2113.19	2113.19	2113.19	2113.19	2113.19	2113.19	2113.19	1973.19
总财务费用	140.00	2113.19	2113.19	2113.19	2113.19	2113.19	2113.19	2113.19	2113.19	2113.19	1973.19
税前利润	-140.00	16321.15	16321.15	16321.15	16321.15	16321.15	-5407.36	-5407.36	-5407.36	-5407.36	-5263.49
四、企业所得税											
所得税	0.00	4080.29	4080.29	4080.29	4080.29	4080.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润	-140.00	12240.86	12240.86	12240.86	12240.86	12240.86	-5407.36	-5407.36	-5407.36	-5407.36	-5263.49

表 8：项目运营损益表（单位：万元）

项目/年度	2021 年	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、经营活动产生的现金													
经营活动收入	0.00	0.00	24330.52	24330.52	24330.52	24330.52	24330.52	375.52	375.52	375.52	375.52	375.52	123530.18
经营活动支出	0.00	0.00	377.20	377.20	377.20	377.20	377.20	377.20	377.20	377.20	377.20	377.20	3772.00
支付的各项税费	0.00	0.00	-543.19	6361.82	6361.82	6361.82	6361.82	2.54	2.54	2.54	2.54	2.54	24916.81
经营活动现金净流量	0.00	0.00	24496.51	17591.50	17591.50	17591.50	17591.50	-4.22	-4.22	-4.22	-4.22	-4.22	94841.37
二、投资活动产生的现金													0.00
建设投资支出	20000.00	35000.00	14265.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	69265.00
流动资金													0.00
投资活动现金净流量	20000.00	35000.00	14265.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	69265.00
三、融资活动产生的现金													0.00
资本金流入	20000.00	3853.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23853.00
债券融资款	0.00	8000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8000.00
银行借款		37412.00											37412.00
偿还债券本金										0.00		23000.00	23000.00
偿还银行借款本金											37412.00	0.00	22412.00
支付债券利息	0.00	140.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	140.00	8050.00

支付银行借款利息		1833.19	1833.19	1833.19	1833.19	1833.19	1833.19	1833.19	1833.19	1833.19	1833.19	0.00	10981.88
融资活动现金净流量	20000.00	47291.81	-2113.19	-2113.19	-2113.19	-2113.19	-2113.19	-2113.19	-2113.19	-2113.19	-39525.19	-23140.00	4821.12
四、期初现金		0.00	12291.81	20410.14	35888.44	51366.75	66845.06	82323.37	80205.95	78088.54	75971.13	36441.72	13297.49
当年现金变动	0.00	12291.81	8118.32	15478.31	15478.31	15478.31	15478.31	-2117.41	-2117.41	-2117.41	-39529.41	-23144.22	30397.49
五、期末现金	0.00	12291.81	20410.14	35888.44	51366.75	66845.06	82323.37	80205.95	78088.54	75971.13	36441.72	13297.49	

（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

本项目收入主要是广告收入、管廊入廊费收入及土地出让收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对的项目的息前净现金流量为 94841.37 万元，融资本息合计为 66543.88 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.43 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	8000.00	2800.00	10800.00	
银行借款	37412.00	18331.88	55743.88	
融资合计	45412.00	21131.88	66543.88	94841.37
覆盖倍数				1.43

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

项目施工过程中在一定程度上会对其周围环境产生不良影响。主要涉及问题为项目施工是否影响周围群众的日常生产、生活，是否对周围生态环境造成破坏，是否对水环境、大气环境造成污染等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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、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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

济南临港经济开发区园区综合开发建设运营项目（一期），立项主体为济南临港建设发展有限公司，本次拟申请专项债 0.8 亿元用于济南临港经济开发区园区综合开发建设运营项目（一期），年限为 10 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目为济南临港经济开发区园区综合开发建设运营项目，项目的建设将形成交通便利的园区路网，保障配套供电水平，为园区的开发建设和招商引资工作提供良好的条件，对支持园区内企业的建设发展，加快园区内项目进程具有重要意义。

2、项目实施的公益性

项目为济南临港经济开发区园区综合开发建设运营项目的建设将形成交通便利的园区路网，保障配套供电水平，为园区的开发建设和招商引资工作提供良好的基础设施条件，对支持园区内企业的建设发展，加快园区内项目进程具有重要意义。项目建成后能够为周边居民及园区内工作人员的出行提供便利，将大幅度提高区域内居民的生活质量。

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，包括广告收入、管廊入廊费、土地出让收入等，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目建设的投资合规性

项目已编制完成可研报告，已获取相关备案证明。

5、项目成熟度

项目已用地预审初审意见、环评批复、立项批复。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 69265 万元，资本金 23853 万元，拟发行专项债 8000 万元，项目已投入资金 2 亿余元，项目按照预期施工进度进行。

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

项目当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

（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。通过上述收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目收益覆盖项目融资本息总额，绩效目标合理。

(三) 评估结论

本项目收益 94841.37 万元，项目债券本息合计 66543.88 万元，本息覆盖倍数为 1.43 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

济南临港经济开发区园区综合开发建设运营项目（一期）

（二）项目单位

济南临港建设发展有限公司为本项目的立项主体，公司为临港经济开发区管委会批准成立的国有独资公司。公司经营范围包括：房地产开发、建筑安装工程、建筑装饰装修工程、市政工程施工、园林绿化工程、钢结构工程、物业管理、土地开发及整理（以上凭资质证经营）；建筑工程技术咨询、技术服务；房屋、场地、设施租赁（不含商场、超市、市场及融资性租赁）等。

（三）项目规划审批

1、2021年1月7日，济南市历城区自然资源局出具《关于济南临港经济开发区园区综合开发建设运营项目（一期）的审查意见》，认为：该项目规划路五西延、规划路六西延、规划路七西延、规划路八、规划路十、规划路十一已取得《关于济南临港经济开发区管委会〈关于商请济南临港经济开发区温梁路以南、郭董路以东范围内项目及道路用地规划审查的函〉的复函》（济自然规划管函（三）〔2020〕31号），规划路六、规划路七（春晖路以东段）已取得《关于济南临港经济开发区管委会〈关于商请济南临港经济开发区春晖路以东规划路六、规划路七（春晖路以东段）道路用地规划审查的函〉的复函》（济自然规划管函（三）〔2020〕89号），虞山北路东延已取得《关于济南临港经济开发区管委会〈关于商请济南临港经济开发区春晖

路以东、虞山大道东延线以北范围内道路用地规划审查的函》的复函》（济自然规划管函（三）〔2020〕98号）。规划路十三建设指标符合《山东省建设用地控制标准》（2019年版）。该项目用地符合节约集约用地的要求，同意该项目申请用地预审。

2、2021年3月15日，济南市自然资源和规划局出具用字第370112202100040《建设项目用地预审与选址意见书》。

3、2021年3月23日，济南市行政审批服务局出具济行审工字【2021】137号《关于济南临港经济开发区园区综合开发建设运营项目（一期）核准的批复》，项目代码为2012-370100-04-01-204894。

4、2021年4月8日，济南市生态环境局历城分局出具《关于济南临港经济开发区园区综合开发建设运营项目（一期）环境影响报告表告知承诺的批复》。

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设内容包括道路工程、排水工程，同时进行给水、燃气、热力、弱电、电力工程的土建施工，配套建设路灯、绿化、交通设施等工程。其中道路工程总长度6563米，绿化工程39373.955平方米，雨水工程管线长度约为15486米，污水工程管线总长度11241米，给水土建管线总长8706米，燃气工程管线总长6515米。

（五）项目建设期限

本项目建设期24个月，预计工期为2021年5月至2023年5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）《市政工程投资估算指标》（HGZ47-101-2007）

（2）《全国统一市政工程预算定额山东省单位估价表》

（3）《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164 号）

（4）国家发改委 2007 年《电网工程建设预算编制与计算标准》

（5）中国电力企业联合会《电力建设工程概算定额》（2006 年版）

一建筑工程、电气设备安装工程

（6）中国电力企业联合会《电力建设工程预算定额》（2006 年版）

一调试工程

（7）电力工程造价与定额管理总站《电力建设工程概预算定额》（2006 年版）—补充本

（8）中国电力企业联合会《电力建设工程概算定额》（2006 年版）

一通信工程补充本

（9）设备及材料按现行市场价格估算

（10）济南市近期类似工程相关指标

（11）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

（12）《投资项目可行性研究指南》（试用版）

（13）建设单位提供的相关资料

2. 估算总额

根据立项批复，济南临港经济开发区园区综合开发建设运营项目（一期）的估算总投资为 67,867.08 万元。其中工程费用 55,369.00 万元，工程建设其他费用 4,608.00 万元，基本预备费 5,998.00 万元，建设期利息 1,892.08 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：

（1）资本金 24,867.08 万元，占总投资的 36.64%；

（2）本期发行地方政府专项债券 8000 万元，发行期限 10 年，利率按照 3.5%测算。

（3）银行借款 35,000.00 万元。

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广告收入、管廊入廊费收入及土地出让收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	广告收入	管廊入廊费收入	土地出让收入	合计
----	------	---------	--------	----

2023 年	175.00	17.80	22,320.00	22,512.80
2024 年	300.00	3.38	22,320.00	22,623.38
2025 年	300.00	3.38	22,320.00	22,623.38
2026 年	300.00	3.38	22,320.00	22,623.38
2027 年	300.00	3.72	22,320.00	22,623.72
2028 年	300.00	3.72		303.72
2029 年	300.00	3.72		303.72
2030 年	300.00	4.09		304.09
2031 年	300.00	4.09		304.09
2032 年	25.00	0.34		25.34
合计	2,600.00	47.63	111,600.00	114,247.63

收入预测方法说明：

1、广告收入

园区户外广告牌按照 200 米一个设置，计算得出大约可建 50 个广告牌，每个广告牌按照 6 万/年收费计算，价格每 5 年上浮 15%。

2、管廊入廊费

本项目电缆隧道有偿使用收费标准参照《淄博高新技术产业开发区关于高新区城市地下综合管廊有偿使用收费有关问题的通知》执行。本工程新建电缆隧道总长度约 1200 米，入廊费收费标准按 226.14 元/米计算，日常维护费按 28.18 元/米计算。

3、土地出让收入

本项目出让地块位于片区内，可出让土地占地面积约 2000 亩，用地性质为工业用地。参照周边土地出让单价，工业用地出让价格暂按 60 万元/亩，项目建成后，分五年分期分批进行土地出让。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括燃料及动力费、工资及福利费、养护维

修费用、折旧摊销费用以及财务费用等。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	燃料动力费	工资及福利费	修理费	合计
2023 年	4.38	119.70	62.68	186.76
2024 年	7.50	205.20	107.46	320.16
2025 年	7.50	205.20	107.46	320.16
2026 年	7.50	205.20	107.46	320.16
2027 年	7.50	205.20	107.46	320.16
2028 年	7.50	205.20	107.46	320.16
2029 年	7.50	205.20	107.46	320.16
2030 年	7.50	205.20	107.46	320.16
2031 年	7.50	205.20	107.46	320.16
2032 年	0.63	17.10	8.95	26.68
合计	65.00	1,778.40	931.29	2,774.69

成本预测方法说明：

（1）燃料及动力费

项目每年消耗电力 4 万度，按照每度电 1 元计算，每年电费约 4 万元；项目每年消耗水 1 万吨，按照每吨水 3.5 元计算，每年水费约 3.5 万元。

（2）工资及福利费

项目劳动定员为 30 人，工资薪金按 60000 元/人年计，福利费按照工资薪金总额的 14%计算，员工年工资及福利费用为 205.2 万元。

（3）修理费

项目年修理费按固定资产折旧费的 5%计取。

（4）折旧与摊销

按照残值率 5%，期限 30 年进行计提折旧。

(5) 利息支出

根据本项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券 8000 万元，假设年利率 4%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

银行借款筹集资金 35,000.00 万元，假设年利率 4.90%，期限 10 年，每年还息，最后一年还本。本项目还本付息预测如下：

表 5：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
2022 年		8,000.00		8,000.00	4.00%	160.00	160.00
2023 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2024 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2025 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2026 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2027 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2028 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2029 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2030 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2031 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2032 年	8,000.00		8,000.00		4.00%	160.00	8,160.00
合计		8,000.00	8,000.00			3,200.00	11,200.00

表 6：银行借款还本付息测算表（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		35,000.00		35,000.00	4.90%	857.50	857.50
2023 年	35,000.00			35,000.00	4.90%	1,715.00	1,715.00
2024 年	35,000.00			35,000.00	4.90%	1,715.00	1,715.00
2025 年	35,000.00			35,000.00	4.90%	1,715.00	1,715.00
2026 年	35,000.00			35,000.00	4.90%	1,715.00	1,715.00
2027 年	35,000.00			35,000.00	4.90%	1,715.00	1,715.00
2028 年	35,000.00			35,000.00	4.90%	1,715.00	1,715.00

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	35,000.00			35,000.00	4.90%	1,715.00	1,715.00
2030 年	35,000.00			35,000.00	4.90%	1,715.00	1,715.00
2031 年	35,000.00			35,000.00	4.90%	1,715.00	1,715.00
2032 年	35,000.00		35,000.00		4.90%	857.50	35,857.50
合计		35,000.00	35,000.00			17,150.00	52,150.00

（三）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

（四）项目运营损益表

项目运营损益表见表 8。

表 7： 项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、收入/成本/税金												
营业收入		-	22,498.35	22,598.61	22,598.61	22,598.61	22,598.95	278.95	278.95	279.32	279.32	23.28
营业成本			186.76	320.16	320.16	320.16	320.16	320.16	320.16	320.16	320.16	26.68
税金及附加												
息税折旧及摊销前利润			22,311.60	22,278.45	22,278.45	22,278.45	22,278.79	-41.21	-41.21	-40.84	-40.84	-3.40
二、折旧和摊销												
总折旧和摊销			1,253.66	2,149.12	2,149.12	2,149.12	2,149.12	2,149.12	2,149.12	2,149.12	2,149.12	179.09
息税前利润			21,057.94	20,129.33	20,129.33	20,129.33	20,129.67	-2,190.33	-2,190.33	-2,189.96	-2,189.96	-182.50
三、财务费用												
利息支出		1,017.50	2,035.00	2,035.00	2,035.00	2,035.00	2,035.00	2,035.00	2,035.00	2,035.00	2,035.00	1,017.50
总财务费用		1,017.50	2,035.00	2,035.00	2,035.00	2,035.00	2,035.00	2,035.00	2,035.00	2,035.00	2,035.00	1,017.50
税前利润		-1,017.50	19,022.94	18,094.33	18,094.33	18,094.33	18,094.67	-4,225.33	-4,225.33	-4,224.96	-4,224.96	-1,200.00
四、所得税												
所得税费用			4,501.36	4,523.58	4,523.58	4,523.58	4,523.67	-	-	-	-	-
五、净利润		-1,017.50	14,521.58	13,570.75	13,570.75	13,570.75	13,571.00	-4,225.33	-4,225.33	-4,224.96	-4,224.96	-1,200.00

表 8：项目运营损益表（单位：万元）

项目/年度	合计	建设期			运营期		
		2021 年 5-12 月	2022 年	2023 年 1-5 月	2023 年 6-12 月	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	114,247.63				22,512.80	22,623.38	22,623.38
经营活动支出	2,774.69				186.76	320.16	320.16
支付的各项税费	22,595.77				4,501.36	4,523.58	4,523.58
经营活动现金净流量	88,877.17				17,824.68	17,779.64	17,779.64
二、投资活动产生的现金	-						
建设投资支出	65,975.00	13,195.00	32,987.50	19,792.50			
投资活动现金净流量	-65,975.00	-13,195.00	-32,987.50	-19,792.50			
三、融资活动产生的现金	-						
资本金流入	24,867.08	13,195.00	8,005.00	3,667.08			
债券融资款	8,000.00		8,000.00				
银行借款	35,000.00		18,000.00	17,000.00			
偿还债券本金	8,000.00						
偿还银行借款本金	35,000.00		-	-			
支付债券利息	3,200.00	-	160.00	160.00	160.00	320.00	320.00
支付银行借款利息	17,150.00	-	857.50	714.58	1,000.42	1,715.00	1,715.00
融资活动现金净流量	4,517.08	13,195.00	32,987.50	19,792.50	-1,160.42	-2,035.00	-2,035.00
四、期初现金		-	-	-	-	16,664.27	32,408.91
当年现金变动		-	-	-	16,664.27	15,744.64	15,744.64

五、期末现金	27,419.25	-	-	-	16,664.27	32,408.91	48,153.55
--------	-----------	---	---	---	-----------	-----------	-----------

(续) 表 8: 项目运营损益表 (单位: 万元)

项目/年度	运营期						
	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	22,623.38	22,623.72	303.72	303.72	304.09	304.09	25.34
经营活动支出	320.16	320.16	320.16	320.16	320.16	320.16	26.68
支付的各项税费	4,523.58	4,523.67	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	17,779.64	17,779.90	-16.44	-16.44	-16.06	-16.06	-1.34
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							8,000.00
偿还银行借款本金							35,000.00
支付债券利息	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	160.00
支付银行借款利息	1,715.00	1,715.00	1,715.00	1,715.00	1,715.00	1,715.00	857.50
融资活动现金净流量	-2,035.00	-2,035.00	-2,035.00	-2,035.00	-2,035.00	-2,035.00	-44,017.50
四、期初现金	48,153.55	63,898.20	79,643.09	77,591.66	75,540.22	73,489.16	71,438.09
当年现金变动	15,744.64	15,744.90	-2,051.44	-2,051.44	-2,051.06	-2,051.06	-44,018.84

五、期末现金	63,898.20	79,643.09	77,591.66	75,540.22	73,489.16	71,438.09	27,419.25
--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

（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

本项目收入主要是广告收入、管廊入廊费收入及土地出让收入，项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 88,877.17 万元，还本付息总金额为 63,350.00 万元，本息资金覆盖率可达到 1.40 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	8,000.00	3,200.00	11,200.00	88,877.17
银行借款	35,000.00	17,150.00	52,150.00	
融资合计	43,000.00	20,350.00	63,350.00	
覆盖倍数				1.40

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

项目施工过程中在一定程度上会对其周围环境产生不良影响。主要涉及问题为项目施工是否影响周围群众的日常生产、生活，是否对周围生态环境造成破坏，是否对水环境、大气环境造成污染等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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、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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

济南临港经济开发区园区综合开发建设运营项目（一期），立项主体为济南临港建设发展有限公司，本次拟申请专项债 0.8 亿元用于济南临港经济开发区园区综合开发建设运营项目（一期），年限为 10 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目为济南临港经济开发区园区综合开发建设运营项目，项目的建设将形成交通便利的园区路网，保障配套供电水平，为园区的开发建设和招商引资工作提供良好的条件，对支持园区内企业的建设发展，加快园区内项目进程具有重要意义。

2、项目实施的公益性

项目为济南临港经济开发区园区综合开发建设运营项目的建设将形成交通便利的园区路网，保障配套供电水平，为园区的开发建设和招商引资工作提供良好的基础设施条件，对支持园区内企业的建设发展，加快园区内项目进程具有重要意义。项目建成后能够为周边居民及园区内工作人员的出行提供便利，将大幅度提高区域内居民的生活质量。

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，包括广告收入、管廊入廊费、土地出让收入等，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，已获取相关备案证明。

5、项目成熟度

项目已用地预审初审意见、环评批复、立项批复。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 67,867.08 万元，资本金 24,867.08 万元，拟发行专项债 8,000 万元，银行贷款 35,000 亿元。项目已投入资金

2 亿余元，项目按照预期施工进度进行。

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

项目当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

（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。通过上述收入以及相关营运成本、税费的估算,测算得出本项目收益覆盖项目融资本息总额,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 88,877.17 万元,还本付息总金额为 63,350.00 万元,本息资金覆盖率可达到 1.40 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。