

## 兴隆 E4 地块建设项目实施方案

立项单位：济南市中城市发展集团有限公司

财政部门：济南市市中区财政局

2025 年 4 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

兴隆 E4 地块建设项目

### （二）项目单位

济南市中城市发展集团有限公司

简介：业务范围包括许可项目：建设工程施工；医疗服务；旅游业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；非融资担保服务；企业管理咨询；房地产经纪；商业综合体管理服务；贸易经纪；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；园区管理服务；园林绿化工程施工；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；土地整治服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；机械设备销售；机械设备租赁。

### （三）项目规划审批

2021 年 8 月 6 日，项目在山东省投资项目在线审批监管平台完成立项备案，项目代码 2108-370103-04-01-969350。

### （四）项目规模与主要内容

项目位于市中区兴隆片区，南起兴仲路，北至兴隆公园。项目总占地面积 15029 平方米，总建筑面积 49000 平方米，其中地上建筑面积 32500 平方米，地下建筑面积 16500 平方米。主要新建一栋 4 层文体活动中心及室外羽毛球场、室外

网球场等工程。

### （五）项目建设期限

本项目建设期限为 2024 年 5 月至 2025 年 12 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- 1、国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、《山东省建筑工程综合预算定额》(2016 版)；
- 3、《山东省建筑工程消耗量定额》(2016 版)；
- 4、《山东省安装工程消耗量定额》(2016 版)；
- 5、《济南工程造价信息》（2018 年 12 月）；
- 6、类似工程建设经济指标；
- 7、重要材料费用按现行市场价格估算；
- 8、建设单位提供的其它资料。

### （二）资金筹措方案

#### 1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 25,281.25 万元，其中，项目单位自有资

金 12,781.25 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后期拟发行专项债券 2,500.00 万元( 预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺 )。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	25,281.25	100.00%	
一、资本金	12,781.25	50.56%	
（一）自有资金	12,781.25	50.56%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	12,500.00	49.44%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	39.56%	
（三）后续拟发行专项债券	2,500.00	9.89%	
（四）银行融资			

### 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### （一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	53,742.30		-	1,791.41	1,791.41	1,791.41	1,791.41
经营活动支出	B	3,264.30		-	108.81	108.81	108.81	108.81
支付的各项税费	C	8,279.72			181.94	181.94	181.94	181.94
经营活动现金净流量	D=A-B-C	42,198.28	-		1,500.66	1,500.66	1,500.66	1,500.66
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	25,000.00	10,105.00	14,895.00	-	-	-	-
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-25,000.00	-10,105.00	-14,895.00	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	12,781.25	10,105.00	2,676.25	-	-	-	-
专项债券	I	12,500.00	-	12,500.00	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	12,500.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	16,875.00	-	281.25	562.50	562.50	562.50	562.50
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-4,093.75	10,105.00	14,895.00	-562.50	-562.50	-562.50	-562.50
四、期初现金	P		-	-	-	938.16	1,876.32	2,814.48
期内现金变动	Q=D+G+O	13,104.53	-	-	938.16	938.16	938.16	938.16
五、期末现金	R=P+Q	13,104.53	-	-	938.16	1,876.32	2,814.48	3,752.64

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	1,791.41	1,791.41	1,791.41	1,791.41	1,791.41	1,791.41	1,791.41
经营活动支出	B	108.81	108.81	108.81	108.81	108.81	108.81	108.81
支付的各项税费	C	192.03	198.02	198.02	198.02	198.02	198.02	198.02
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,490.57	1,484.58	1,484.58	1,484.58	1,484.58	1,484.58	1,484.58
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	562.50	562.50	562.50	562.50	562.50	562.50	562.50
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-562.50	-562.50	-562.50	-562.50	-562.50	-562.50	-562.50
四、期初现金	P	3,752.64	4,680.71	5,602.79	6,524.87	7,446.95	8,369.03	9,291.11
期内现金变动	Q=D+G+O	928.07	922.08	922.08	922.08	922.08	922.08	922.08
五、期末现金	R=P+Q	4,680.71	5,602.79	6,524.87	7,446.95	8,369.03	9,291.11	10,213.19

表2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	1,791.41	1,791.41	1,791.41	1,791.41	1,791.41	1,791.41	1,791.41
经营活动支出	B	108.81	108.81	108.81	108.81	108.81	108.81	108.81
支付的各项税费	C	198.02	198.02	198.02	227.14	352.02	352.02	352.02
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,484.58	1,484.58	1,484.58	1,455.46	1,330.58	1,330.58	1,330.58
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	562.50	562.50	562.50	562.50	562.50	562.50	562.50
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-562.50	-562.50	-562.50	-562.50	-562.50	-562.50	-562.50
四、期初现金	P	10,213.19	11,135.27	12,057.35	12,979.43	13,872.39	14,640.47	15,408.55
期内现金变动	Q=D+G+O	922.08	922.08	922.08	892.96	768.08	768.08	768.08
五、期末现金	R=P+Q	11,135.27	12,057.35	12,979.43	13,872.39	14,640.47	15,408.55	16,176.63

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	1,791.41	1,791.41	1,791.41	1,791.41	1,791.41	1,791.41	1,791.41
经营活动支出	B	108.81	108.81	108.81	108.81	108.81	108.81	108.81
支付的各项税费	C	352.02	352.02	352.02	352.02	352.02	352.02	352.02
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,330.58	1,330.58	1,330.58	1,330.58	1,330.58	1,330.58	1,330.58
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	562.50	562.50	562.50	562.50	562.50	562.50	562.50
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-562.50	-562.50	-562.50	-562.50	-562.50	-562.50	-562.50
四、期初现金	P	16,176.63	16,944.71	17,712.79	18,480.87	19,248.95	20,017.03	20,785.11
期内现金变动	Q=D+G+O	768.08	768.08	768.08	768.08	768.08	768.08	768.08
五、期末现金	R=P+Q	16,944.71	17,712.79	18,480.87	19,248.95	20,017.03	20,785.11	21,553.19



表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	1,791.41	1,791.41	1,791.41	1,791.41	1,791.41
经营活动支出	B	108.81	108.81	108.81	108.81	108.81
支付的各项税费	C	352.02	352.02	352.02	352.02	422.33
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,330.58	1,330.58	1,330.58	1,330.58	1,260.27
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E					
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=E-F					
三、融资活动产生的现金	—					
资本金 (自有资金)	H					
专项债券	I					
银行借款	J					
偿还债券本金	K	-	-	-	-	12,500.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	562.50	562.50	562.50	562.50	281.25
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M+N	-562.50	-562.50	-562.50	-562.50	-12,781.25
四、期初现金	P	21,553.19	22,321.27	23,089.35	23,857.43	24,625.51
期内现金变动	Q=D+G+O	768.08	768.08	768.08	768.08	-11,520.98
五、期末现金	R=P+Q	22,321.27	23,089.35	23,857.43	24,625.51	13,104.53

## （二）应付本息情况

本项目本次拟发行专项债券 10,000.00 万元，后期拟发行专项债券 2,500.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），假设年利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，专项债券还本付息情况如下。

表 2 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2025 年	-	12,500.00	-	12,500.00	281.25	281.25
2026 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2027 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2028 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2029 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2030 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2031 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2032 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2033 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2034 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2035 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2036 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2037 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2038 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2039 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2040 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2041 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2042 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2043 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2044 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2045 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2046 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2047 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2048 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2049 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2050 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2051 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2052 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2053 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2054 年	12,500.00	-	-	12,500.00	562.50	562.50
2055 年	12,500.00		12,500.00	-	281.25	12,781.25
合计		12,500.00	12,500.00		16,875.00	29,375.00

### （三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 42,198.28 万元，融资本息合计 29,375.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

## 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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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

项目投资建设过程中可能会存在组织管理方面的风险，即由于组织管理、经营决策不当而引起的风险，将导致外部配套条件发生重大变化、造价不合理、工期延长等风险。

### （二）与项目收益相关的风险

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，项目运营管理水平可能导致运营成本增加，进而影响项目收益。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

兴隆 E4 地块建设项目单位为济南市中城市发展集团有限公司，2025 年拟专项债券 12,500.00 万元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

文体活动中心是为人们提供体育锻炼和综合性文化服务，并向社会开放的公益性文化机构，也是精神文明活动的重要基地。本项目的实施，一方面完善了当地文化体育实施建设，复垦了废弃地，恢复生态，美化了环境；另一方面也为当地创造了就业机会，促进了当地的经济发展。因此，本项目的社会效益和经济效益十分明显，所以本项目建设是必要的。

#### 2、项目实施的公益性

该项目建成后，可以满足广大城市居民的基本公共服务需求，具有明显的社会效益和经济效益。该项目对于丰富城市居民的文化生活，促进文化交流，协调群众关系，解决广大群众的精神文化消费需求，营造积极向上、健康融洽、充满生机活力的文化氛围，对于构建和谐社会，加强精神文明建设，促进凉城县全面建成小康社会具有非常重要的积极意

义。

### 3、项目实施的收益性

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 42,198.28 万元，融资本息合计 29,375.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44，具有收益性。

### 4、项目建设投资合规性

2021 年 8 月 6 日，项目在山东省投资项目在线审批监管平台完成立项备案，项目代码 2108-370103-04-01-969350。

### 5、项目成熟度

该项目目前已形成成熟规划设计，项目建设规模合理，平面布局能满足济南发展需要，建设项目与周围环境相协调，建设方案切实可行，投资规模合理，综合考虑多方面的因素，本项目的建设实施较为成熟。

### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 25,281.25 万元，其中，项目单位自有资金 12,781.25 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后期拟发行专项债券 2,500.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）。

### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可研报告，同时参考周边同类项目收益情况，对本项目收入、成本、收益情况进行合理预测。本项目的收

入、成本、收益预测充分考虑了项目所在地的市场情况、通货膨胀、长期竞争规律等因素，预测合理。

#### 8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，2025年拟发行专项债券资金12,500.00万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

##### （1）项目偿债计划

本次拟发行债券为十年期固定利率，每半年付息一次，到期一次偿还本金。项目偿债计划符合专项债券特征，偿债金额与每年运营收益相匹配，发行期内各阶段均可顺利还款，项目偿债计划合理可行。

##### 偿债风险

##### ①经营风险

由于市场情况存在一定的不确定性，项目运营过程管理存在一定风险。

##### ②财务风险

项目财务风险主要表现在应收账款上，由于项目租金较多，如管理不善，后期可能存在欠费现象。

#### 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、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。

### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 42,198.28 万元，融资本息合计 29,375.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券方式完成资金筹措，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，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。

