

# 济南新旧动能转换起步区整合幼儿园项目 实施方案

项目单位：济南新旧动能转换起步区管理委员会社会事业部

财政部门：济南新旧动能转换起步区管理委员会财政金融部

2025 年 10 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

济南新旧动能转换起步区整合幼儿园项目

### （二）项目单位

济南新旧动能转换起步区管理委员会社会事业部。

### （三）项目规划审批

#### 1、A-3 地块 12 班幼儿园项目

（1）2024 年 1 月 18 日，济南新旧动能转换起步区管委会经济发展部（济起管经审[2024]7 号）《关于 A-3 地块 12 班幼儿园可行性研究报告的批复》，对《关于申请审批 A-3 地块 12 班幼儿园项目可行性研究报告的函》进行了批复。

（2）2024 年 4 月 7 日，取得了由济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部颁发的地字第 370192202400039 号建设用地规划许可证。

#### 2、孙耿街道七村整合安置区北侧配套 12 班幼儿园项目

（1）2019 年 5 月 30 日，济南新旧动能转换起步区管理委员会出具《关于先行区孙耿街道七村整合安置区教育设施地块用地规划条件及设计要求的复函》（济转先管函[2019]6 号）。

（2）2020 年 4 月 30 日，济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部出具《关于济南新旧动能转换先行区孙耿街道七村整合安置区配套 12 班幼托项目用地预审意见的函》（济



先建设土管函[2020]25号)。

(3) 2022年10月19日，济南新旧动能转换起步区管委会建设管理部出具《关于起步区2022年安置房及配套设施建设任务清单的函》。

(4) 2022年2月17日，济南新旧动能转换起步区管委会财政金融部出具《关于政府投资项目资金来源情况的说明》。

(5) 2022年10月21日，济南新旧动能转换起步区管委会经济发展部出具《关于济南新旧动能转换起步区孙耿街道七村整合安置区北侧配套12班幼儿园项目建议书的批复》(济起管经审[2022]43号)。

(6) 2023年4月28日，济南新旧动能转换起步区管委会经济发展部出具《关于济南新旧动能转换起步区孙耿街道七村整合安置区北侧配套12班幼儿园项目可行性研究报告的批复》(济起管经审[2023]22号)，项目代码2210-370192-04-01-487076。

(7) 2023年6月16日，项目取得济南新旧动能转换起步区管理委员会出具的《建设用地规划许可证》(地字第370192202300019号)。

(8) 2023年9月21日，项目取得济南市自然资源规划局出具的《不动产权证书》(鲁(2023)济南市不动产权第0228495号)。

(9) 2024 年 2 月 1 日，项目取得济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部出具的《建设工程规划许可证》（建字第 370192202400008 号）。

### 3、都市阳台片区 BX-1 地块-社区幼儿园项目

(1) 2024 年 11 月 13 日，济南新旧动能转换起步区管委会经济发展部（济起管经审[2024]73 号）《济南新旧动能转换起步区都市阳台片区 BX-1 地块-社区幼儿园项目可行性研究报告的批复》，对《关于申请审批济南新旧动能转换起步区都市阳台片区 BX-1 地块-社区幼儿园项目可行性研究报告的函》进行了批复。

(2) 2024 年 1 月 18 日，取得了由山东省人民政府《关于济南新旧动能转换起步区 2024 年第 5 批次建设用地的批复》。

### 4、太平安置区配套 9 班幼儿园项目

2021 年 9 月 10 日，济南新旧动能转换先行区管委会产业发展部出具《关于济南新旧动能转换先行区太平安置区配套 9 班幼儿园项目可行性研究报告的批复》（济转先管产字〔2021〕56 号）。

## （四）项目规模与主要建设内容

### 1、A-3 地块 12 班幼儿园项目

项目位于济南新旧动能转换起步区崔寨片区综合服务园



A-3 地块，临近崔寨安置四区。该区域交通便利，服务配套设施齐全，地理位置优越，符合济南市城市总体规划和土地利用总体规划的要求。项目规划总用地面积约 0.91 公顷，总建筑面积 6689.74 平方米，其中地上建筑面积 6063.13 平方米，地下建筑面积 626.61 平方米。项目建成后，幼儿园招生规模为 12 班，按照 30 人/班，可容纳学生 360 人，教师 52 人。建设内容为新建综合教学楼 1 栋、门卫室 1 栋，同步实施室外管网、活动场地、道路、绿化等工程。

### 2、孙耿街道七村整合安置区北侧配套 12 班幼儿园项目

项目用地面积约 8538 平方米，总建筑面积 6033.75 平方米，教学规模 12 个班，在校生 360 人。幼儿园综合教学楼、门卫室两个单体，以及场地及附属配套工程。其中，综合教学楼总建筑面积 6021.35 平方米，地上部分三层，面积 5637.95 平方米，地下局部一层，面积 383.4 平方米。门卫室一层，面积 12.4 平方米。同步实施室外游戏场地，绿化、道路及场地硬化，室外管网等工程。

### 3、都市阳台片区 BX-1 地块-社区幼儿园项目

项目位于济南新旧动能转换起步区大桥片区都市阳台组团，西至纵十一支路，东至纵十二路，北至横三千路，南至规划路，规划建设用地 13600 平方米，总建筑面积

11596.34 平方米，教学规模 18 班，幼儿数 540 人主要建设内容为:新建综合楼一栋，门卫室两栋，同步实施室外活动场地、绿化、室外管网及道路硬化等工程。

#### 4、太平安置区配套 9 班幼儿园项目

项目位于济南新旧动能转换起步区太平安置区，北临启航路、东临规划路、西侧及南侧为太平安置区，项目用地面积 0.7187 公顷，总建筑面积 4992.66 平方米，其中，地上建筑面积 4658.66 平方米，地下建筑面积 334 平方米，教学规模 9 班，在校生 270 人。新建综合楼 1 栋、传达室 1 栋，同步实施室外活动场、道路、室外管网等建设。

#### （五）项目建设期限

A-3 地块 12 班幼儿园项目预计工期为 2024 年 10 月至 2026 年 3 月。

孙耿街道七村整合安置区北侧配套 12 班幼儿园项目预计工期为 2023 年 5 月至 2025 年 12 月。

都市阳台片区 BX-1 地块-社区幼儿园项目预计工期为 2025 年 3 月至 2026 年 3 月。

太平安置区配套 9 班幼儿园项目预计工期为 2022 年 8 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



根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该项目为教育类，属于允许类建设项目，符合国家产业政策要求。

1、《中华人民共和国义务教育法》（2018 年修正版）；

2、《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二〇三五年远景目标纲要》；

3、《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》（发改投资〔2012〕2492 号）；

4、《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会 2023 年第 2 号令）；

5、《投资项目可行性研究指南》；

6、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

7、《山东省幼儿园办园条件标准》（鲁教基发〔2018〕4 号）；

8、《山东省城乡居住区配套幼儿园规划建设及管理使用的若干意见》

9、《山东省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》；

10、《山东省建设用地控制指标》（2019 版）；

11、《山东省“十四五”教育事业发展规划》；

12、《山东省城乡居住区配套幼儿园规划建设及管理使用

的若干意见》；

13、《山东省人民政府办公厅关于城镇居住区配套教育设施规划建设的意见》（鲁政办字〔2018〕189号）；

14、《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ39-2016（2019年版））；

15、《济南市建设工程配建停车设施指标与准则（试行）》（济自然规划规〔2021〕2号）；

16、《关于加强新建校舍钢结构建筑推广工作的通知》（鲁建节科字〔2021〕3号）；

17、《济南市 2019-2030 年中小学及幼儿园布局规划》；

18、《济南市中心城区基础教育设施建设管理导则》；

19、项目承建单位提供的有关基础资料、数据。

## （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

（1）A-3 地块 12 班幼儿园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 5,199.95 万元，其中，项目单位自有资金 1,199.95 万元，前期已发行专项债券 2,200.00 万元，本期拟发行专项债券 1,800.00 万元。

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	5,199.95	100.00%	
一、资本金	1,199.95	23.08%	
（一）自有资金	1,199.95	23.08%	
（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）	4,000.00	76.92%	
（一）已发行专项债券	2,200.00	42.31%	
（二）本期拟发行专项债券	1,800.00	34.62%	
（三）银行融资	-	-	

（2）孙耿街道七村整合安置区北侧配套 12 班幼儿园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 4,434.00 万元，其中，项目单位自有资金 1,334.00 万元，前期已发行专项债券 1,000.00 万元，本期拟发行专项债券 2,100.00 万元。

表 2 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	4,434.00	100.00%	
一、资本金	1,334.00	30.09%	
（一）自有资金	1,334.00	30.09%	
（二）专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
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）	3,100.00	69.91%	
（一）已发行专项债券	1,000.00	22.55%	
（二）本期拟发行专项债券			
（三）后续拟发行专项债券	2,100.00	47.36%	
（四）银行融资			

（3）都市阳台片区 BX-1 地块-社区幼儿园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 10,718.80 万元，其中，项目单位自有资金 2,318.80 万元，前期已发行专项债券 2,100.00 万元，本期拟发行专项债券 2,100.00 万元，后续拟发行专项债券 4,200.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）。

表 3 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	10,718.80	100.00%	
一、资本金	2,318.80	21.63%	
（一）自有资金	2,318.80	21.63%	
（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）	8,400.00	78.37%	
（一）已发行专项债券	2,100.00	19.59%	
（二）本期拟发行专项债券	2,100.00	19.59%	
（三）后续拟发行专项债券	4,200.00	39.18%	
（四）银行融资	-	-	



(4) 太平安置区配套 9 班幼儿园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 3,940.15 万元，其中，项目单位自有资金 1,140.15 万元，前期已发行专项债券 2,000.00 万元，本期拟发行专项债券 800.00 万元。

表 4 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	3,940.15	100.00%	
一、资本金	1,140.15	28.94%	
（一）自有资金	1,140.15	28.94%	
（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）	2,800.00	71.06%	
（一）已发行专项债券	2,000.00	50.76%	
（二）本期拟发行专项债券	800.00	20.30%	
（三）后续拟发行专项债券	-	-	
（四）银行融资	-	-	

### 三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

#### 1、A-3 地块 12 班幼儿园项目

##### （一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，本项目收益来源主要为保育费收入和伙食费收入。该项目为幼托，属于公共基础设施项目，运营期学生按照 360 人计算。

### 1、保育费收入

该项目保育费按照 I 类幼儿园收费标准，按 400.00 元/月/生，收费期间 10 个月/年（考虑寒暑假）。增长率按每 5 年增长 5.00%考虑。

### 2、伙食费收入

该项目伙食费按 35.00 元/天/生，收费期间 270.00 天/年（考虑寒暑假）。增长率按每 5 年增长 5.00%考虑。

## （二）项目成本预测

项目成本主要包括管理费用、能源成本、伙食费成本、修理费。

### 1、伙食费成本

伙食费按照 360.00 名学生，10.00 元/人/天计算，增长率按每五年增长 5.00%考虑，每学年按 270.00 天/年。

### 2、能源成本

水费年消耗约 8,325.00m<sup>3</sup>；根据济南市城市供水价格相关通知，执行居民水价的托育园所水价执行 4.35 元/立方米，增长率按每五年增长 5.00%考虑。

电费年用电量约 560,655.00kWh；电费按照居民用电最高档 0.85 元/度计算，增长率按每五年增长 5.00%考虑。

天然气年耗约 10,432.00m<sup>3</sup>，天然气价格按照市物价局济价格字【2010】120 号文件规定，按每立方米 2.70 元计算，增



长率按每五年增长 5.00%考虑。

### 3、修理费

修理费按照固定资产折旧费的 2.00%计取。

### 4、其他管理费用

其他管理费用包括日常办公等易耗品损耗等，按运营收入的 1.00%计算。

## 2、孙耿街道七村整合安置区北侧配套 12 班幼儿园项目

### （一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，本项目收益来源主要为保育费收入和伙食费收入。该项目为幼托，属于公共基础设施项目，运营期学生按照 360 人计算。

#### 1、保育费收入

该项目保育费按照 I 类幼儿园收费标准，按 400.00 元/月/生，收费期间 10 个月/年（考虑寒暑假）。增长率按每 5 年增长 5.00%考虑。

#### 2、伙食费收入

该项目伙食费按 35.00 元/天/生，收费期间 270.00 天/年（考虑寒暑假）。增长率按每 5 年增长 5.00%考虑。

谨慎性考虑，取本项目收入的 95%用于偿还融资本息。

### （二）项目成本预测

项目成本主要包括管理费用、能源成本、伙食费成本、修

理费。

### 1、伙食费成本

伙食费按照 360.00 名学生，10.00 元/人/天计算，增长率按每五年增长 5.00%考虑，每学年按 270.00 天/年。

### 2、能源成本

水费年消耗约 4,252.50m<sup>3</sup>；根据济南市城市供水价格相关通知，执行居民水价的托育园所水价执行 4.35 元/立方米，增长率按每五年增长 5.00%考虑。

电费年用电量约 326,700.00kWh；电费按照居民用电最高档 0.85 元/度计算，增长率按每五年增长 5.00%考虑。

天然气年耗约 7,654.50m<sup>3</sup>，天然气价格按照市物价局济价格字【2010】120 号文件规定，按每立方米 2.70 元计算，增长率按每五年增长 5.00%考虑。

### 3、修理费

修理费按照固定资产折旧费的 2.00%计取。

### 4、其他管理费用

其他管理费用包括日常办公等易耗品损耗等，按运营收入的 1.00%计算。

## 3、都市阳台片区 BX-1 地块-社区幼儿园项目

### （一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，本项目



收益来源主要为保育费收入和伙食费收入。该项目为幼托，属于公共基础设施项目，运营期学生按照 540 人计算。

#### 1、保育费收入

该项目保育费按照 I 类幼儿园收费标准，按 400.00 元/月/生，收费期间 10 个月/年（考虑寒暑假）。增长率按每 5 年增长 5.00%考虑。

#### 2、伙食费收入

该项目伙食费按 35.00 元/天/生，收费期间 270.00 天/年（考虑寒暑假）。增长率按每 5 年增长 5.00%考虑。

### （二）项目成本预测

项目成本主要包括管理费用、能源成本、伙食费成本、修理费。

#### 1、伙食费成本

伙食费按照 540 名学生，10.00 元/人/天计算，增长率按每五年增长 5.00%考虑，每学年按 270.00 天/年。

#### 2、能源成本

水费年消耗约 8,325.00m<sup>3</sup>；根据济南市城市供水价格相关通知，执行居民水价的托育园所水价执行 4.35 元/立方米，增长率按每五年增长 5.00%考虑。

电费年用电量约 960,655.00kWh；电费按照居民用电最高档 0.85 元/度计算，增长率按每五年增长 5.00%考虑。

天然气年耗约 10,432.00m<sup>3</sup>，天然气价格按照市物价局济价格字【2010】120 号文件规定，按每立方米 2.70 元计算，增长率按每五年增长 5.00%考虑。

### 3、修理费

修理费按照固定资产折旧费的 2.00%计取。

### 4、其他管理费用

其他管理费用包括日常办公等易耗品损耗等，按运营收入的 1.00%计算。

## 4、太平安置区配套 9 班幼儿园项目

### （一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，本项目收益来源主要为保育费收入和伙食费收入。该项目为幼托，属于公共基础设施项目，运营期学生按照 270 人计算。

#### 1、保育费收入

该项目保育费按照 I 类幼儿园收费标准，按 400.00 元/月/生，收费期间 10 个月/年（考虑寒暑假）。增长率按每 5 年增长 5.00%考虑。

#### 2、伙食费收入

该项目伙食费按 35.00 元/天/生，收费期间 270.00 天/年（考虑寒暑假）。增长率按每 5 年增长 5.00%考虑。

谨慎性考虑，取本项目收入的 90%用于偿还融资本息。



## （二）项目成本预测

项目成本主要包括管理费用、能源成本、伙食费成本、修理费。

### 1、伙食费成本

伙食费按照 270 名学生，10.00 元/人/天计算，增长率按每五年增长 5.00%考虑，每学年按 270.00 天/年。

### 2、能源成本

水费年消耗约 4,252.50m<sup>3</sup>；根据济南市城市供水价格相关通知，执行居民水价的托育园所水价执行 4.35 元/立方米，增长率按每五年增长 5.00%考虑。

电费年用电量约 326,700.00kWh；电费按照居民用电最高档 0.85 元/度计算，增长率按每五年增长 5.00%考虑。

天然气年耗约 7,654.50m<sup>3</sup>，天然气价格按照市物价局济价格字【2010】120 号文件规定，按每立方米 2.70 元计算，增长率按每五年增长 5.00%考虑。

### 3、修理费

修理费按照固定资产折旧费的 2.00%计取。

### 4、其他管理费用

其他管理费用包括日常办公等易耗品损耗等，按运营收入的 1.00%计算。

## （三）应付本息情况

## (1) A-3 地块 12 班幼儿园项目

### 1、专项债券

本项目于 2025 年 6 月已发行专项债券 2,200.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.57%，本期拟发行专项债券 1,800.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，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 5 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
2024 年		2,200.00		2,200.00	28.27	28.27
2025 年	2,200.00	1,800.00		4,000.00	56.54	56.54
2026 年	4,000.00			4,000.00	128.54	128.54
2027 年	4,000.00			4,000.00	128.54	128.54
2028 年	4,000.00			4,000.00	128.54	128.54
2029 年	4,000.00			4,000.00	128.54	128.54
2030 年	4,000.00			4,000.00	128.54	128.54
2031 年	4,000.00			4,000.00	128.54	128.54
2032 年	4,000.00			4,000.00	128.54	128.54
2033 年	4,000.00			4,000.00	128.54	128.54
2034 年	4,000.00			4,000.00	128.54	128.54
2035 年	4,000.00		1,800.00	2,200.00	128.54	1,928.54
2036 年	2,200.00			2,200.00	56.54	56.54
2037 年	2,200.00			2,200.00	56.54	56.54
2038 年	2,200.00			2,200.00	56.54	56.54
2039 年	2,200.00			2,200.00	56.54	56.54
2040 年	2,200.00			2,200.00	56.54	56.54
2041 年	2,200.00			2,200.00	56.54	56.54
2042 年	2,200.00			2,200.00	56.54	56.54
2043 年	2,200.00			2,200.00	56.54	56.54



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
2044 年	2,200.00			2,200.00	56.54	56.54
2045 年	2,200.00			2,200.00	56.54	56.54
2046 年	2,200.00			2,200.00	56.54	56.54
2047 年	2,200.00			2,200.00	56.54	56.54
2048 年	2,200.00			2,200.00	56.54	56.54
2049 年	2,200.00			2,200.00	56.54	56.54
2050 年	2,200.00			2,200.00	56.54	56.54
2051 年	2,200.00			2,200.00	56.54	56.54
2052 年	2,200.00			2,200.00	56.54	56.54
2053 年	2,200.00			2,200.00	56.54	56.54
2054 年	2,200.00		2,200.00		28.27	2,228.27
合计		4,000.00	4,000.00		2,416.20	6,416.20

## (2) 孙耿街道七村整合安置区北侧配套 12 班幼儿园项目

### 1、专项债券

本项目于 2023 年 6 月已发行专项债券 1,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 3.08%，本期拟发行专项债券 2,100.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，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 6 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
2023 年		1,000.00		1,000.00	15.40	15.40
2024 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2025 年	1,000.00	2,100.00		3,100.00	30.80	30.80
2026 年	3,100.00			3,100.00	114.80	114.80
2027 年	3,100.00			3,100.00	114.80	114.80
2028 年	3,100.00			3,100.00	114.80	114.80

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
2029 年	3,100.00			3,100.00	114.80	114.80
2030 年	3,100.00			3,100.00	114.80	114.80
2031 年	3,100.00			3,100.00	114.80	114.80
2032 年	3,100.00			3,100.00	114.80	114.80
2033 年	3,100.00			3,100.00	114.80	114.80
2034 年	3,100.00			3,100.00	114.80	114.80
2035 年	3,100.00		2,100.00	1,000.00	114.80	2,214.80
2036 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2037 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2038 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2039 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2040 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2041 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2042 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2043 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2044 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2045 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2046 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2047 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2048 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2049 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2050 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2051 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2052 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2053 年	1,000.00		1,000.00		15.40	1,015.40
合计		3,100.00	3,100.00		1,764.00	4,864.00

### (3) 都市阳台片区 BX-1 地块社区幼儿园项目

#### 1、专项债券

本项目于 2025 年 4 月已发行专项债券 2,100.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.13%，本期拟发行专项债券 2,100.00



万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，后续拟发行专项债券 4,200.00 万元( 预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺 )，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，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 7 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		8,400.00		8,400.00	22.37	22.37
2026 年	8,400.00			8,400.00	317.73	317.73
2027 年	8,400.00			8,400.00	317.73	317.73
2028 年	8,400.00			8,400.00	317.73	317.73
2029 年	8,400.00			8,400.00	317.73	317.73
2030 年	8,400.00			8,400.00	317.73	317.73
2031 年	8,400.00			8,400.00	317.73	317.73
2032 年	8,400.00			8,400.00	317.73	317.73
2033 年	8,400.00			8,400.00	317.73	317.73
2034 年	8,400.00			8,400.00	317.73	317.73
2035 年	8,400.00		2,100.00	6,300.00	317.73	2,417.73
2036 年	6,300.00			6,300.00	233.73	233.73
2037 年	6,300.00			6,300.00	233.73	233.73
2038 年	6,300.00			6,300.00	233.73	233.73
2039 年	6,300.00			6,300.00	233.73	233.73
2040 年	6,300.00			6,300.00	233.73	233.73
2041 年	6,300.00			6,300.00	233.73	233.73
2042 年	6,300.00			6,300.00	233.73	233.73
2043 年	6,300.00			6,300.00	233.73	233.73
2044 年	6,300.00			6,300.00	233.73	233.73
2045 年	6,300.00			6,300.00	233.73	233.73
2046 年	6,300.00			6,300.00	233.73	233.73
2047 年	6,300.00			6,300.00	233.73	233.73

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
2048 年	6,300.00			6,300.00	233.73	233.73
2049 年	6,300.00			6,300.00	233.73	233.73
2050 年	6,300.00			6,300.00	233.73	233.73
2051 年	6,300.00			6,300.00	233.73	233.73
2052 年	6,300.00			6,300.00	233.73	233.73
2053 年	6,300.00			6,300.00	233.73	233.73
2054 年	6,300.00			6,300.00	233.73	233.73
2055 年	6,300.00		6,300.00		211.37	6,511.37
合计		8,400.00	8,400.00		7,851.90	16,251.90

#### (4) 太平安置区配套 9 班幼儿园项目

##### 1、专项债券

本项目于 2022 年 6 月已发行专项债券 1,000.00 万元，债券期限为 20 年，利率为 3.29%，2023 年 6 月已发行专项债券 1,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 3.08%，本期拟发行专项债券 800.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，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 8 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
2022 年		1,000.00		1,000.00	16.45	16.45
2023 年	1,000.00	1,000.00		2,000.00	48.30	48.30
2024 年	2,000.00			2,000.00	63.70	63.70
2025 年	2,000.00	800.00		2,800.00	63.70	63.70
2026 年	2,800.00			2,800.00	95.70	95.70
2027 年	2,800.00			2,800.00	95.70	95.70
2028 年	2,800.00			2,800.00	95.70	95.70



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
2029 年	2,800.00			2,800.00	95.70	95.70
2030 年	2,800.00			2,800.00	95.70	95.70
2031 年	2,800.00			2,800.00	95.70	95.70
2032 年	2,800.00			2,800.00	95.70	95.70
2033 年	2,800.00			2,800.00	95.70	95.70
2034 年	2,800.00			2,800.00	95.70	95.70
2035 年	2,800.00		800.00	2,000.00	95.70	895.70
2036 年	2,000.00			2,000.00	63.70	63.70
2037 年	2,000.00			2,000.00	63.70	63.70
2038 年	2,000.00			2,000.00	63.70	63.70
2039 年	2,000.00			2,000.00	63.70	63.70
2040 年	2,000.00			2,000.00	63.70	63.70
2041 年	2,000.00			2,000.00	63.70	63.70
2042 年	2,000.00		1,000.00	1,000.00	47.25	1,047.25
2043 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2044 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2045 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2046 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2047 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2048 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2049 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2050 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2051 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2052 年	1,000.00			1,000.00	30.80	30.80
2053 年	1,000.00		1,000.00		15.40	1,015.40
合计		2,800.00	2,800.00		1,902.00	4,702.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 9 A-3 地块 12 班幼儿园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	15,608.33		-	242.10	484.20	484.20	484.20
经营活动支出	B	6,750.61		-	79.72	159.43	159.43	159.43
支付的各项税费	C	-						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,857.72		-	162.38	324.77	324.77	324.77
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	5,083.00	2,371.73	2,543.46	167.81			
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-5,083.00	-2,371.73	-2,543.46	-167.81	-		
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	1,199.95	200.00	800.00	199.95			
专项债券	I	4,000.00	2,200.00	1,800.00				
银行借款	J	-	-	-	-	-		
偿还债券本金	K	4,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,416.20	28.27	56.54	128.54	128.54	128.54	128.54
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	-1,216.25	2,371.73	2,543.46	71.41	-128.54	-128.54	-128.54
四、期初现金	P		-	-	-	65.98	262.21	458.43
期内现金变动	Q=D+G+O	2,558.47	-	-	65.98	196.23	196.23	196.23
五、期末现金	R=P+Q	2,558.47	-	-	65.98	262.21	458.43	654.66



表 9 A-3 地块 12 班幼儿园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	484.20	508.41	508.41	508.41	508.41	508.41	533.85
经营活动支出	B	159.43	172.09	177.44	177.44	183.10	183.10	204.46
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	324.77	336.32	330.97	330.97	325.31	325.31	329.39
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	-	-	-	-	-	1,800.00	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	128.54	128.54	128.54	128.54	128.54	128.54	56.54
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	-128.54	-128.54	-128.54	-128.54	-128.54	-1,928.54	-56.54
四、期初现金	P	654.66	850.89	1,058.66	1,261.09	1,463.52	1,660.28	57.05
期内现金变动	Q=D+G+O	196.23	207.78	202.43	202.43	196.77	-1,603.23	272.85
五、期末现金	R=P+Q	850.89	1,058.66	1,261.09	1,463.52	1,660.28	57.05	329.90

表9 A-3 地块12班幼儿园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	533.85	533.85	533.85	533.85	560.55	560.55	560.55
经营活动支出	B	204.46	211.29	211.29	218.46	236.74	245.02	245.02
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	329.39	322.56	322.56	315.39	323.81	315.53	315.53
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款利息	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	56.54	56.54	56.54	56.54	56.54	56.54	56.54
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	-56.54	-56.54	-56.54	-56.54	-56.54	-56.54	-56.54
四、期初现金	P	329.90	602.74	868.76	1,134.78	1,393.62	1,660.89	1,919.88
期内现金变动	Q=D+G+O	272.85	266.02	266.02	258.85	267.27	258.99	258.99
五、期末现金	R=P+Q	602.74	868.76	1,134.78	1,393.62	1,660.89	1,919.88	2,178.86



表 9 A-3 地块 12 班幼儿园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	560.55	560.55	588.62	588.62	588.62	588.62	588.62
经营活动支出	B	253.69	253.69	285.28	285.28	295.81	295.81	306.91
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	306.86	306.86	303.34	303.34	292.81	292.81	281.71
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	56.54	56.54	56.54	56.54	56.54	56.54	56.54
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	-56.54	-56.54	-56.54	-56.54	-56.54	-56.54	-56.54
四、期初现金	P	2,178.86	2,429.18	2,679.50	2,926.29	3,173.09	3,409.36	3,645.62
期内现金变动	Q=D+G+O	250.32	250.32	246.80	246.80	236.27	236.27	225.17
五、期末现金	R=P+Q	2,429.18	2,679.50	2,926.29	3,173.09	3,409.36	3,645.62	3,870.79

表 9 A-3 地块 12 班幼儿园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
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	618.07	618.07	618.07	618.07
经营活动支出	B	333.68	346.52	346.52	359.98
支付的各项税费	C				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	284.39	271.55	271.55	258.09
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	-	-	-	2,200.00
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	56.54	56.54	56.54	28.27
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	-56.54	-56.54	-56.54	-2,228.27
四、期初现金	P	3,870.79	4,098.64	4,313.64	4,528.65
期内现金变动	Q=D+C+O	227.85	215.01	215.01	-1,970.18
五、期末现金	R=P+Q	4,098.64	4,313.64	4,528.65	2,558.47



表 10 孙耿街道七村整合安置区北侧配套 12 班幼儿园项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	14,470.74				459.99	459.99	459.99
经营活动支出	B	5,137.82				136.54	136.54	136.54
支付的各项税费	C	-						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	9,332.92				323.45	323.45	323.45
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	4,357.00	1,384.60	769.20	2,203.20			
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-4,357.00	-1,384.60	-769.20	-2,203.20	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	1,334.00	400.00	800.00	134.00			
专项债券	I	3,100.00	1,000.00	-	2,100.00			
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	3,100.00		-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-				-	-	-
支付债券利息	M	1,764.00	15.40	30.80	30.80	114.80	114.80	114.80
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	-430.00	1,384.60	769.20	2,203.20	-114.80	-114.80	-114.80
四、期初现金	P		-	-	-	-	208.65	417.30
期内现金变动	Q=D+G+O	4,545.92	-	-	-	208.65	208.65	208.65
五、期末现金	R=P+Q	4,545.92	-	-	-	208.65	417.30	625.95

表 10 孙耿街道七村整合安置区北侧配套 12 班幼儿园项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	459.99	459.99	482.99	482.99	482.99	482.99	482.99
经营活动支出	B	136.54	136.54	153.43	153.43	153.43	153.43	153.43
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	323.45	323.45	329.56	329.56	329.56	329.56	329.56
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	-	-	-	-	-	-	2,100.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	114.80	114.80	114.80	114.80	114.80	114.80	114.80
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	-114.80	-114.80	-114.80	-114.80	-114.80	-114.80	-2,214.80
四、期初现金	P	625.95	834.61	1,043.26	1,258.02	1,472.78	1,687.54	1,902.30
期内现金变动	Q=D+G+O	208.65	208.65	214.76	214.76	214.76	214.76	-1,885.24
五、期末现金	R=P+Q	834.61	1,043.26	1,258.02	1,472.78	1,687.54	1,902.30	17.06



表 10 孙耿街道七村整合安置区北侧配套 12 班幼儿园项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	507.16	507.16	507.16	507.16	507.16	532.52	532.52
经营活动支出	B	172.82	172.82	172.82	172.82	172.82	194.91	194.91
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	334.34	334.34	334.34	334.34	334.34	337.61	337.61
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	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80
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	-30.80	-30.80	-30.80	-30.80	-30.80	-30.80	-30.80
四、期初现金	P	17.06	320.60	624.14	927.68	1,231.22	1,534.76	1,841.57
期内现金变动	Q=D+G+O	303.54	303.54	303.54	303.54	303.54	306.81	306.81
五、期末现金	R=P+Q	320.60	624.14	927.68	1,231.22	1,534.76	1,841.57	2,148.39

表 10 孙耿街道七村整合安置区北侧配套 12 班幼儿园项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	532.52	532.52	532.52	559.19	559.19	559.19	559.19
经营活动支出	B	194.91	194.91	194.91	220.27	220.27	220.27	220.27
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	337.61	337.61	337.61	338.92	338.92	338.92	338.92
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	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80
支付银行借款利息	N	-	-	-				
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-30.80	-30.80	-30.80	-30.80	-30.80	-30.80	-30.80
四、期初现金	P	2,148.39	2,455.20	2,762.02	3,068.83	3,376.95	3,685.07	3,993.19
期内现金变动	Q=D+G+O	306.81	306.81	306.81	308.12	308.12	308.12	308.12
五、期末现金	R=P+Q	2,455.20	2,762.02	3,068.83	3,376.95	3,685.07	3,993.19	4,301.31



表 10 孙耿街道七村整合安置区北侧配套 12 班幼儿园项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	559.19	587.17	587.17	587.17
经营活动支出	B	220.27	249.34	249.34	249.34
支付的各项税费	C				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	338.92	337.83	337.83	337.83
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	-	-	-	1,000.00
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	30.80	30.80	30.80	15.40
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	-30.80	-30.80	-30.80	-1,015.40
四、期初现金	P	4,301.31	4,609.44	4,916.46	5,223.49
期内现金变动	Q=D+G+O	308.12	307.03	307.03	-677.57
五、期末现金	R=P+Q	4,609.44	4,916.46	5,223.49	4,545.92

表 11 都市阳台片区 BX-1 地块-社区幼儿园项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	30,986.03	-	363.15	726.30	762.62	762.62	800.78
经营活动支出	B	11,019.73	-	123.97	247.95	248.32	248.32	248.70
支付的各项税费	C	-						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	19,966.30	-	239.18	478.35	514.30	514.30	552.08
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	10,617.00	10,077.64	539.37				
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=E-F	-10,617.00	-10,077.64	-539.37	-			
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	2,318.80	1,700.00	618.80				
专项债券	I	8,400.00	8,400.00					
银行借款	J	-	-	-	-			
偿还债券本金	K	8,400.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	7,851.90	22.37	317.73	317.73	317.73	317.73	317.73
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	-5,533.10	10,077.64	301.07	-317.73	-317.73	-317.73	-317.73
四、期初现金	P		-	-	0.88	161.51	358.08	554.65
期内现金变动	Q=D+G+O	3,816.20	-	0.88	160.62	196.57	196.57	234.35
五、期末现金	R=P+Q	3,816.20	-	0.88	161.51	358.08	554.65	789.00



表 11 都市阳台片区 BX-1 地块-社区幼儿园项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	800.78	840.83	840.83	882.93	882.93	927.11	927.11
经营活动支出	B	267.68	276.10	276.10	285.02	285.02	317.48	317.48
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	533.10	564.73	564.73	597.91	597.91	609.63	609.63
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	317.73	317.73	317.73	317.73	317.73	233.73	233.73
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	-317.73	-317.73	-317.73	-317.73	-317.73	-233.73	-233.73
四、期初现金	P	789.00	1,004.37	1,251.37	1,498.37	1,778.56	2,058.74	2,434.64
期内现金变动	Q=D+G+O	215.37	247.00	247.00	280.18	280.18	375.90	375.90
五、期末现金	R=P+Q	1,004.37	1,251.37	1,498.37	1,778.56	2,058.74	2,434.64	2,810.54

表 11 都市阳台片区 BX-1 地块-社区幼儿园项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	973.41	973.41	1,022.14	1,022.14	1,073.21	1,073.21	1,126.93
经营活动支出	B	328.17	328.17	339.43	366.81	379.74	379.74	393.29
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	645.24	645.24	682.71	655.33	693.47	693.47	733.64
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	2,100.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	233.73	233.73	233.73	233.73	233.73	233.73	233.73
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	-2,333.73	-233.73	-233.73	-233.73	-233.73	-233.73	-233.73
四、期初现金	P	2,810.54	1,122.05	1,533.56	1,982.54	2,404.15	2,863.89	3,323.63
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,688.49	411.51	448.98	421.60	459.74	459.74	499.91
五、期末现金	R=P+Q	1,122.05	1,533.56	1,982.54	2,404.15	2,863.89	3,323.63	3,823.54



表 11 都市阳台片区 BX-I 地块-社区幼儿园项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	1,126.93	1,183.34	1,183.34	1,242.49	1,242.49	1,304.55	1,304.55
经营活动支出	B	393.29	441.21	441.21	457.60	457.60	474.88	515.03
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	733.64	742.13	742.13	784.89	784.89	829.67	789.52
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	233.73	233.73	233.73	233.73	233.73	233.73	233.73
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	-233.73	-233.73	-233.73	-233.73	-233.73	-233.73	-233.73
四、期初现金	P	3,823.54	4,323.45	4,831.85	5,340.25	5,891.42	6,442.58	7,038.52
期内现金变动	Q=D+G+O	499.91	508.40	508.40	551.16	551.16	595.94	555.79
五、期末现金	R=P+Q	4,323.45	4,831.85	5,340.25	5,891.42	6,442.58	7,038.52	7,594.31

表 11 都市阳台片区 BX-1 地块-社区幼儿园项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	1,369.74	1,369.74	1,438.21	1,438.21
经营活动支出	B	534.93	534.93	555.80	555.80
支付的各项税费	C				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	834.81	834.81	882.41	882.41
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	-	-	-	6,300.00
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	233.73	233.73	233.73	211.37
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	-233.73	-233.73	-233.73	-6,511.37
四、期初现金	P	7,594.31	8,195.39	8,796.47	9,445.15
期内现金变动	Q=D+G+O	601.08	601.08	648.68	-5,628.95
五、期末现金	R=P+Q	8,195.39	8,796.47	9,445.15	3,816.20



表 12 太平安置区配套 9 班幼儿园项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	10,281.23			-	-	326.84	326.84
经营活动支出	B	3,474.03			-	-	110.71	110.71
支付的各项税费	C	-						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,807.20	-	-	-	-	216.13	216.13
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	3,748.00	1,232.09	1,356.20	286.30	873.41		
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-3,748.00	-1,232.09	-1,356.20	-286.30	-873.41	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	1,140.15	248.54	404.50	350.00	137.11		
专项债券	I	2,800.00	1,000.00	1,000.00	-	800.00	-	-
银行借款	J	-			-		-	-
偿还债券本金	K	2,800.00		-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	1,902.00	16.45	48.30	63.70	63.70	95.70	95.70
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	-761.85	1,232.09	1,356.20	286.30	873.41	-95.70	-95.70
四、期初现金	P		-	-	-	-	-	120.43
期内现金变动	Q=D+G+O	2,297.35	-	-	-	-	120.43	120.43
五、期末现金	R=P+Q	2,297.35	-	-	-	-	120.43	240.85

表 12 太平安置区配套 9 班幼儿园项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	326.84	326.84	326.84	343.18	343.18	343.18	343.18
经营活动支出	B	110.71	110.71	110.71	116.12	116.12	116.12	116.12
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	216.13	216.13	216.13	227.06	227.06	227.06	227.06
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	95.70	95.70	95.70	95.70	95.70	95.70	95.70
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-95.70	-95.70	-95.70	-95.70	-95.70	-95.70	-95.70
四、期初现金	P	240.85	361.28	481.70	602.13	733.48	864.84	996.20
期内现金变动	Q=D+G+O	120.43	120.43	120.43	131.36	131.36	131.36	131.36
五、期末现金	R=P+Q	361.28	481.70	602.13	733.48	864.84	996.20	1,127.56



表 12 太平安置区配套 9 班幼儿园项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	343.18	360.33	360.33	360.33	360.33	360.33	378.35
经营活动支出	B	116.12	121.81	121.81	121.81	121.81	121.81	127.77
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	227.06	238.52	238.52	238.52	238.52	238.52	250.58
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	800.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	95.70	63.70	63.70	63.70	63.70	63.70	63.70
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-895.70	-63.70	-63.70	-63.70	-63.70	-63.70	-63.70
四、期初现金	P	1,127.56	458.92	633.74	808.57	983.39	1,158.21	1,333.04
期内现金变动	Q=D+G+O	-668.64	174.82	174.82	174.82	174.82	174.82	186.88
五、期末现金	R=P+Q	458.92	633.74	808.57	983.39	1,158.21	1,333.04	1,519.92

表 12 太平安置区配套 9 班幼儿园项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	378.35	378.35	378.35	378.35	397.27	397.27	397.27
经营活动支出	B	127.77	127.77	127.77	127.77	134.03	134.03	134.03
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	250.58	250.58	250.58	250.58	263.24	263.24	263.24
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	1,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	47.25	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80	30.80
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	-1,047.25	-30.80	-30.80	-30.80	-30.80	-30.80	-30.80
四、期初现金	P	1,519.92	723.25	943.03	1,162.81	1,382.59	1,615.03	1,847.47
期内现金变动	Q=D+G+O	-796.67	219.78	219.78	219.78	232.44	232.44	232.44
五、期末现金	R=P+Q	723.25	943.03	1,162.81	1,382.59	1,615.03	1,847.47	2,079.91



表 12 太平安置区配套 9 班幼儿园项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	397.27	397.27	417.13	417.13	417.13
经营活动支出	B	134.03	134.03	140.61	140.61	140.61
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	263.24	263.24	276.52	276.52	276.52
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	-	-	-	-	1,000.00
偿还银行借款本金	L			-	-	-
支付债券利息	M	30.80	30.80	30.80	30.80	15.40
支付银行借款利息	N					-
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-30.80	-30.80	-30.80	-30.80	-1,015.40
四、期初现金	P	2,079.91	2,312.35	2,544.79	2,790.51	3,036.23
期内现金变动	Q=D+G+O	232.44	232.44	245.72	245.72	-738.88
五、期末现金	R=P+Q	2,312.35	2,544.79	2,790.51	3,036.23	2,297.35

### （五）本息覆盖倍数

#### （1）A-3 地块 12 班幼儿园项目

表 13 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	1,800.00	720.00	2,520.00	8,857.72
已发行债券	2,200.00	1,696.20	3,896.20	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	4,000.00	2,416.20	6,416.20	
覆盖倍数				1.38

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 8,857.72 万元，融资本息合计 6,416.20 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.38。

#### （2）孙耿街道七村整合安置区北侧配套 12 班幼儿园项目

表 14 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	2,100.00	840.00	2,940.00	9,332.92
已发行债券	1,000.00	924.00	1,924.00	
后续拟发行债券	-	-	-	
银行贷款				
融资合计	3,100.00	1,764.00	4,864.00	
覆盖倍数				1.92

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 9,332.92 万元，融资本息合计 4,864.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.92。



### (3) 都市阳台片区 BX-1 地块-社区幼儿园项目

表 15 现金流覆盖情况表 (单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	2,100.00	840.00	2,940.00	19,966.30
已发行债券	2,100.00	1,341.90	3,441.90	
后续拟发行债券	4,200.00	5,670.00	9,870.00	
银行贷款				
融资合计	8,400.00	7,851.90	16,251.90	
覆盖倍数				1.23

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 19,966.30 万元, 融资本息合计 16,251.90 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

### (4) 太平安置区配套 9 班幼儿园项目

表 16 现金流覆盖情况表 (单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	800.00	320.00	1,120.00	6,807.20
已发行债券	2,000.00	1,582.00	3,582.00	
后续拟发行债券	-	-	-	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	2,800.00	1,902.00	4,702.00	
覆盖倍数				1.45

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 6,807.20 万元, 融资本息合计 4,702.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.45。

## 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》（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，济南新旧动能转换起步区管理委员会社会事业部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）项目的合法性、合理性及可行性相关的风险

项目建设完成后，将极大的改善济南新旧动能转换起步区教学、办公用房不足，班额过大，教学配套基础设施落后的问题，有利于学校扩大招生规模，促进教育公平，使起步区整合幼儿园项目教学条件能适应并推动起步区教育事业的快速发展，具有良好的社会效益。整合幼儿园项目建设的主客观条件基本具备，具有较好的社会效益，故本项目是可行的。

### （二）建设期相关的风险

政府各职能部门密切配合，严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，采取下列措施：施工过程中所产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放；施工现场车辆进出场时，要避开每日上下班（学）时段，不要造成施工现场周围交通不畅或发生



事故等。

### （三）运营期相关的风险

采取以预防为主的治安防范措施。一是确保补偿款到位，然后进场施工，保证被征收人的切身利益。二是确需强制进场的，在补偿款到位的前提下，对现场进行证据保全，同时要求公安、民政等部门到现场维持秩序。三是公安部门在项目全过程加强综合治理工作，保持征收涉及区域日常治安环境的良好。四是密切关注极少数居民可能的因对项目建设不满意引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向，第一时间采取教育、说服、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）起步区整合幼儿园项目概况

A-3 地块 12 班幼儿园项目，实施单位为济南新旧动能转换先行区管理委员会社会事业部，项目位于济南新旧动能转换起步区崔寨片区综合服务区 A-3 地块，临近崔寨安置四区。项目总投资为 5199.95 万元，自有资金 1199.95 万元，本期拟发行专项债券 1800 万元用于项目建设。

孙耿街道七村整合安置区北侧配套 12 班幼儿园项目，项目单位为济南新旧动能转换起步区管理委员会社会事业部，本次拟申请专项债券 2,100.00 万元用于项目建设。

都市阳台片区 BX-1 地块-社区幼儿园项目实施单位为济南新旧动能转换起步区管理委员会社会事业部，项目位于济南新旧动能转换起步区大桥片区都市阳台组团，西至纵十一支路，东至纵十二路，北至横三千路，南至规划路。项目总投资为 10718.80 万元，自有资金 2318.80 万元，已发行专项债券 2100 万元，本期拟发行专项债券 2100 万元，后续拟发行专项债券 4200 万元(预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺)用于项目建设。

太平安置区配套 9 班幼儿园项目，项目单位为济南新旧动能转换起步区管理委员会社会事业部，本次拟申请专项债券 800.00 万元用于项目建设。

## (二) 评估内容

### 1、项目实施的必要性

项目建设符合国家、山东省、济南市、相关产业政策与规划要求，符合区域及周边的发展规划，建设和改善教育基础设施是当今社会发展的需要，教育环境的优劣直接体现当地经济及文化的发展水平，本项目的建设将不仅适应时代潮流的发展，更是“以人为本”和构建“和谐社会”的需要。

### 2、项目实施的公益性

济南新旧动能转换起步区人民期待建造一个与起步区经济高速发展相适应的高标准学校，以满足他们对教育定位的需



求。项目的建设是教育事业发展的需要,有利于提高义务教育的办学水平,推动义务教育事业的发展,有利于提高民族素质,构建和谐社会,因此有着良好的社会效益。

### 3、项目实施的收益性

本项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数:地块12班幼儿园项目 1.38 倍、孙耿街道七村整合安置区北侧配套 12 班幼儿园项目 1.92、都市阳台片区 BX-1 地块-社区幼儿园项目 1.23、太平安置区配套 9 班幼儿园 1.45。项目收入均主要来源为家长缴纳的保育费、伙食费。

### 4、项目建设投资合规性

A-3 幼儿园项目已取得《关于 A-3 地块 12 班幼儿园可行性研究报告的批复》(济起管经审[2023]66 号);山东省人民政府出具的“鲁政土字[2019]93 号”《关于济南新旧动能转换先行区 2018 年第 10 批次建设用地的批复》等相关文件。

孙耿街道七村整合安置区北侧配套 12 班幼儿园项目 2019 年 5 月 30 日,济南新旧动能转换起步区管理委员会出具《关于先行区孙耿街道七村整合安置区教育设施地块用地规划条件及设计要求的复函》(济转先管函[2019]6 号);2020 年 4 月 30 日,济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部出具《关于济南新旧动能转换先行区孙耿街道七村整合安置区配



套 12 班幼托项目用地预审意见的函》(济先建设土管 函[2020]25 号);2022 年 10 月 19 日,济南新旧动能转换起步区管委会建设管理部出具《关于起步区 2022 年安置房及配套设施建设任务清单的函》;2022 年 2 月 17 日,济南新旧动能转换起步区管委会财政金融部出具《关于政府投资项目资金来源情况的说明》;2022 年 10 月 21 日,济南新旧动能转换起步区管委会经济 发展部出具《关于济南新旧动能转换起步区孙耿街道七村整合安置区北侧配套 12 班幼儿园项目建议书的批复》(济起管经 审[2022]43 号);2023 年 4 月 28 日,济南新旧动能转换起步区管委会经济发展部出具《关于济南新旧动能转换起步区孙耿街道七村整合安置区北侧配套 12 班幼儿园项目可行性研究报告的批复》(济起管经审[2023]22 号),项目具有合规性;2023 年 6 月 16 日,项目取得济南新旧动能转换起步区管理委员会出具的《建设用地规划许可证》(地字第 370192202300019 号);2023 年 9 月 21 日,项目取得济南市自然资源规划局出具的《不动产权证书》(鲁(2023)济南市不动产权第 0228495 号);2024 年 2 月 1 日,项目取得济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部出具的《建设工程规划许可证》(建字第 370192202400008 号)。

都市阳台片区 BX-1 地块-社区幼儿园项目已取得济南新旧动能转换起步区管委会经济发展部《关于济南新旧动能转换



起步区都市阳台片区 BX-1 地块-社区幼儿园项目可行性研究报告的批复》（济起管经审[2024]73 号）；山东省人民政府出具的“鲁政土字 A[2024]2 号”《关于济南新旧动能转换起步区 2024 年第 5 批次建设用地的批复》等相关文件。

太平安置区配套 9 班幼儿园 2021 年 9 月 10 日，济南新旧动能转换先行区管委会产业发展部出具《关于济南新旧动能转换先行区太平安置区配套 9 班幼儿园项目可行性研究报告的批复》（济转先管产字〔2021〕56 号），项目具有合规性。

#### 5、项目成熟度

项目已经取得可研批复等前期资料。项目投资手续较完备，项目成熟度较高。由项目法人对项目的策划、资金筹措、建设实施等进行全过程负责。在项目建设过程中，项目承办单位抽出精干人员，设立施工监督部、财务部、办公室等机构，对项目的概算控制、资金使用、施工组织、建设工期及工程质量等进行管理，确保项目按时完成。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源以自筹资金及专项债资金为主。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目为新建幼儿园，收入主要来源于家长缴纳的学费及服务费（包括午餐费、托管费等），运营成本主要包括人力成本、教育附加费、固定资产成本等。项目预测收入、成本依据充分，

具有一定的合理性。

## 8、债券资金需求合理性

项目建设符合国家、山东省、济南市国民经济和社会发展规划“十三五”时期关于“加快基本公共教育均衡发展”相关政策要求。且符合专项债申请相关政策要求。该项目预算测算合理，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目筹资风险可控、合理。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

### （1）项目偿债计划可行性

本项目计划通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以学费、服务费等稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。项目主管单位将遵守政府专项债券管理相关政策法规的要求，负责专项债券资金收支和项目运营收支的规范管理，按要求及时足额上缴项目对应的政府性基金收入和对应偿债的专项收入，确保专项债券本息按时偿付。评估认为，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行。

### （2）项目偿债风险点

本项目对可能存在的风险进行了全面分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施。评估认为，本项目对偿债风险的认识较为全面，偿债风险基本可控。



## 10、绩效目标合理性

评估认为，该项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标能够保持一致，与项目预计解决的问题、现实需求基本匹配，绩效目标和指标设置与项目相关，且进行了细化、量化，指标值设置合理。

### （三）评估结论

A-3 地块 12 班幼儿园项目可用于资金平衡的息前净现金流为 8,857.72 万元，融资本息合计 6,416.20 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.38，符合专项债发行要求；孙耿街道七村整合安置区北侧配套 12 班幼儿园项目可用于资金平衡的息前净现金流为 9,332.92 万元，融资本息合计 4,864.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.92；都市阳台片区 BX-1 地块-社区幼儿园项目可用于资金平衡的息前净现金流为 19,966.30 万元，融资本息合计 16,251.90 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23，符合专项债发行要求；太平安置区配套 9 班幼儿园项目可用于资金平衡的息前净现金流为 6,807.20 万元，融资本息合计 4,702.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.45，符合专项债发行要求。

项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，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。



