

济南高新区泉韵乡居农村人居环境整治提升项目 实施方案

项目单位：济南高新区东锐建设发展有限公司

主管部门：济南高新技术产业开发区管理委员会社会事务部

财政部门：济南高新技术产业开发区管理委员会财政金融部

2025 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

济南高新区泉韵乡居农村人居环境整治提升项目

（二）立项单位

本项目的立项单位为济南高新区东锐建设发展有限公司，控股股东为山东金桥高新发展集团有限公司。统一社会信用代码：91370100MAE47KD36W，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册资本：1,000.00 万元，住所：山东省济南市高新区临港街道航天大道 3599 号中欧制造国际企业港 B12 号楼 810 室，法定代表人：吕海波，经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（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：工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；以自有资金从事投资活动；市场营销策划；规划设计管理；园区管理服务；物业管理；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；农业专业及辅助性活动；供应链管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（三）项目规划审批

2024 年 11 月 28 日，项目取得山东省建设项目备案证明

(项目代码: 2411-370171-04-01-762042)。

(四) 项目规模与主要内容

项目建设地点位于高新区临港街道办事处苏新、桥南、张越、小陈家、东河北、西河北、闫家坊、油家、四风闸村等 9 个行政村区域范围内。项目主要修缮排水沟、墙体修复提升、铺设沥青混凝土道路、道路井盖提升、架设高杆路灯、水塘改造、街巷村貌提升、建设便民业态、村民活动场地改造提升、建设农产品市场、标准大棚改造提升等。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 1 月至 2026 年 1 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- 1、国家现行的有关法规和规定;
- 2、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);
- 3、《山东省安装工程消耗量定额》;
- 4、《山东省建设工程概算定额》;
- 5、《山东省工程建设造价信息》(2024 年 8 月);
- 6、类似工程建设经济指标;
- 7、现行投资估算的有关规定;
- 8、重要材料费用按现行市场价格估算;

9、项目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。其中，项目单位自有资金 4,540.00 万元，本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，后续拟发行专项债券 4,000.00 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	12,540.00	100.00%	
一、资本金	4,540.00	36.20%	
（一）自有资金	4,540.00	36.20%	
（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）	8,000.00	63.80%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	4,000.00	31.90%	

（三）后续拟发行专项债券	4,000.00	31.90%	
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、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	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	30,828.60		1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62
经营活动支出	B	5,465.46		161.76	161.76	161.76	161.76
支付的各项税费	C	2,113.28		31.47	31.47	31.47	31.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	23,249.85		834.40	834.40	834.40	834.40
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	12,000.00	8,620.00	3,380.00			
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-12,000.00	-8,620.00	-3,380.00			
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	4,540.00	800.00	3,740.00			
专项债券	I	8,000.00	8,000.00				
银行借款	J	-	-				
偿还债券本金	K	8,000.00				-	-
支付债券利息	L	10,800.00	180.00	360.00	360.00	360.00	360.00
偿还银行借款本金	M						
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	-6,260.00	8,620.00	3,380.00	-360.00	-360.00	-360.00
四、期初现金	P		-	-	834.40	1,308.79	1,783.19
期内现金变动	Q=D+G+O	4,989.85	-	834.40	474.40	474.40	474.40
五、期末现金	R=P+Q	4,989.85	-	834.40	1,308.79	1,783.19	2,257.58

(续)表2项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	2030年	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	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62
经营活动支出	161.76	169.55	169.55	169.55	169.55	169.55	177.73	177.73
支付的各项税费	31.47	29.52	29.52	29.52	29.52	29.52	27.47	27.47
经营活动现金净流量	834.40	828.55	828.55	828.55	828.55	828.55	822.42	822.42
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
资本金(自有资金)								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
偿还银行借款本金								
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00
四、期初现金	2,257.58	2,731.98	3,200.53	3,669.08	4,137.64	4,606.19	5,074.75	5,537.17
期内现金变动	474.40	468.55	468.55	468.55	468.55	468.55	462.42	462.42
五、期末现金	2,731.98	3,200.53	3,669.08	4,137.64	4,606.19	5,074.75	5,537.17	5,999.59

(续)表2项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62
经营活动支出	177.73	177.73	177.73	186.31	186.31	186.31	186.31	186.31	194.17
支付的各项税费	27.47	106.00	106.00	103.43	103.43	103.43	103.43	103.43	101.09
经营活动现金净流量	822.42	743.89	743.89	737.88	737.88	737.88	737.88	737.88	732.36
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量									
三、融资活动产生的现金									
资本金(自有资金)									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
偿还银行借款本金									
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00
四、期初现金	5,999.59	6,462.01	6,845.90	7,229.79	7,607.66	7,985.54	8,363.42	8,741.30	9,119.18
期内现金变动	462.42	383.89	383.89	377.88	377.88	377.88	377.88	377.88	372.36
五、期末现金	6,462.01	6,845.90	7,229.79	7,607.66	7,985.54	8,363.42	8,741.30	9,119.18	9,491.54

(续)表2项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	2047年	2048年	2049年	2050年	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	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62
经营活动支出	194.17	194.17	194.17	194.17	203.58	203.58	203.58	203.58	203.58
支付的各项税费	101.09	101.09	101.09	101.09	98.27	98.27	98.27	98.27	98.27
经营活动现金净流量	732.36	732.36	732.36	732.36	725.77	725.77	725.77	725.77	725.77
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量									
三、融资活动产生的现金									
资本金(自有资金)									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000.00
支付债券利息	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00
偿还银行借款本金									
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-8,180.00
四、期初现金	9,491.54	9,863.90	10,236.26	10,608.62	10,980.98	11,346.76	11,712.53	12,078.31	12,444.08
期内现金变动	372.36	372.36	372.36	372.36	365.77	365.77	365.77	365.77	-7,454.23
五、期末现金	9,863.90	10,236.26	10,608.62	10,980.98	11,346.76	11,712.53	12,078.31	12,444.08	4,989.85

(四) 应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 4,000.00 万元,假设债券期限为 30 年,利率为 4.50%。后续拟发行专项债券 4,000.00 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%,每半年支付一次利息,到期偿还本金。专项债券还本付息情况如下:

表 3 本期拟发行专项债券还本付息情况(单位:万元)

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2025 年	-	8,000.00	-	8,000.00	4.50%	180.00	180.00
2026 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2027 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2028 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2029 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2030 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2031 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2032 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2033 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2034 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2035 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2036 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2037 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2038 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2039 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2040 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2041 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2042 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2043 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2044 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2045 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2046 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2047 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2048 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2049 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2050 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2051 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2052 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2053 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2054 年	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2055 年	8,000.00	-	8,000.00	8,000.00	4.50%	180.00	8,180.00
合计		8,000.00	8,000.00			10,800.00	18,800.00

（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 23,249.85 万元，融资本息合计 18,800.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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、项目事前绩效评估

（一）项目概况

济南高新区泉韵乡居农村人居环境整治提升项目主管部门为济南高新技术产业开发区管理委员会社会事务部，项目单位为济南高新区东锐建设发展有限公司，本期拟申请专项债券0.40亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

济南市农委办发布《关于打造泉韵乡居乡村振兴齐鲁样板示范区的通知》，提出对标省内一流、国内知名标准，建立省、市、县三级推进乡村振兴齐鲁样板示范区的联动机制，围绕落实乡村产业发展、村级组织发展、乡村建设、乡村治理、农民

技能增收、农村改革六个“双提升”行动任务，统筹规划、集聚资源、突出重点、狠抓落实，探索美丽乡村建设的新机制、新模式、新路径，全面推进示范区产业振兴、人才振兴、文化振兴、生态振兴、组织振兴，打造具有济南特色的齐鲁样板示范区。

2、项目实施的公益性

通过本项目的实施，可以加快推进村庄产业发展，形成集聚效应。以特色农业种植为基础，在特色种植的基础上发展农产品加工，提高农业产业附加值，带动当地居民增收致富。依托优越的区位条件和交通条件，利用现有建设用地，改造农产品初加工车间、打造农事体验基地和有机果蔬采摘等，发展乡村旅游，进一步提高居民收入。

3、项目实施的收益性

项目建成后，每年将产生较为稳定的项目收入主要包括汽车充电桩租赁现金流入、乡村文旅业态现金流入、乡村集市租赁现金流入、大棚及莲藕种植基地现金流入、冷链仓储基地租赁现金流入等现金流入。

4、项目建设投资合规性

项目符合国家有关法律、法规及规范，贯彻国家有关基础设施建设的規定，并已取得立项批复，建设投资合规。

5、项目成熟度

2024 年 11 月 28 日，项目取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2411-370171-04-01-762042）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券和银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 4,180.00 万元，本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，后续拟发行专项债券 4,000.00 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

项目经济评价采用国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）《投资项目可行性研究指南（试用版）》所规定的原则与方法进行。在市场分析、建设内容和规模、工程建设方案和产品方案等基础上来进行项目的财务评价，收入成本预测合理。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，该项目 2025 年拟申请债券资金 8,000.00 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及应对措施

（1）项目偿债计划

本次拟发行债券为三十年期固定利率，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。

（2）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，如管理不善，后期可能存在欠费现象。

10、绩效目标合理性

《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），本项目设置立项、资金投入、按时完工、债券还本付息等多个指标。项目具有一定收益来源，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 23,249.85 万元，融资本息合计 18,800.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24，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。