

先行区孙耿街道七村整合安置区租赁住房 A-1 地块 项目实施方案

财政部门：济南新旧动能转换起步区管理委员会财政局

立项主体：济南城建动能转换开发建设集团有限公司

编制时间：2022 年 5 月



一、项目基本情况

（一）项目名称：

先行区孙耿街道七村整合安置区租赁住房 A-1 地块项目

（二）项目单位：

本项目的立项主体为济南城建动能转换开发建设集团有限公司，统一社会信用代码为 91370100MA3M7WKX5F，登记机关：济南新旧动能转换起步区管理委员会市场监管局；地址：济南市天桥区大桥街道 104 国道 106 号济南北区创业中心，负责人：杜连平。

（三）项目规划审批

（1）2020 年 10 月 27 日，先行区孙耿街道七村整合安置区租赁住房 A-1 地块项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-370192-47-03-119476。

（2）2021 年 9 月 2 日，先行区孙耿街道七村整合安置区租赁住房 A-1-1 地块项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 370192202100042 号），用地面积 14836 平方米。

（3）2021 年 12 月 2 日，先行区孙耿街道七村整合安置区租赁住房 A-1-1 地块项目取得《建筑工程施工许可证》（编号 370192202112020101（2021023）），建筑规模 22086.82 平方米。

（四）项目规模与主要建设内容

先行区孙耿街道七村整合交置区租赁住房 A-1 地块项目，用地面积 4.6607 公顷，总建筑面积约为 14.5 万平方米。建设内容包括：地上住宅及商业和配套用房、地下车库以及室外道路广场、绿化景观等。

（五）项目建设期限



预计工期为 2021 年 3 月至 2022 年 12 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）《投资项目可行性研究报告》；
- （2）《建设项目经济评价方法和参数》（第三版）；
- （3）《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- （4）《中华人民共和国土地管理法》；
- （5）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （6）《中华人民共和国安全生产法》；
- （7）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （8）《中华人民共和国环境保护法》；
- （9）《中华人民共和国招投标法》；
- （10）《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 2035 年远景目标纲要》；
- （11）《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- （12）《中共济南市委关于制定济南市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的建议》；
- （13）项目所在地有关基础资料；
- （14）项目承办单位提供的基础资料。

2. 估算总额

该项目计划总投资为 145400 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

该项目总投资合计 145400 万元，融资构成如下：

（1）资本金 29,080.00 万元，其中专项奖补资金 7795 万元；

（2）本期拟申请专项债券资金 20,000.00 万元，发行 30 年期，利率按照 4.2%测算；

（3）拟银行贷款 30,000.00 万元，利率按照 4.9%测算，分期还款，2046 年还款完毕；

（4）其他资金 66,320.00 万元，由项目单位自筹解决。

资金结构	金额	占总投资比例
总投资	145,400.00	100.00%
一、资本金	29,080.00	20.00%
其中：1.自筹资本金	21,285.00	
2.专项奖补资金	7,795.00	
二、债务资金	50,000.00	34.39%
其中：1.拟发专项债券	20,000.00	
2.拟向银行贷款	30,000.00	
三、其他资金	66,320.00	45.61%

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住房租赁收入、商业建筑租赁收入、地下储藏室租赁收入、停车位租赁收入。运营期各年收入预测如下：

经营活动收入预测表

单位：人民币万元

年度	住房租赁收入	商业建筑租赁收入	地下储藏室租赁收入	停车位租赁收入	合计
2023 年	2,595.59	629.65	199.44	302.98	3,727.66
2024 年	3,029.92	731.88	205.43	349.37	4,316.60
2025 年	3,487.97	793.20	211.59	378.00	4,870.76
2026 年	3,743.88	824.93	217.94	403.76	5,190.51
2027 年	3,856.20	857.93	224.48	413.86	5,352.47
2028 年	3,971.88	892.25	231.21	424.20	5,519.54
2029 年	4,091.04	927.94	238.15	434.81	5,691.94
2030 年	4,213.77	965.05	245.29	445.68	5,869.79
2031 年	4,340.18	1,003.66	252.65	456.82	6,053.31
2032 年	4,470.39	1,043.80	260.23	468.24	6,242.66
2033 年	4,604.50	1,085.55	268.04	479.95	6,438.04
2034 年	4,742.64	1,128.98	276.08	491.94	6,639.64
2035 年	4,884.92	1,174.14	284.36	504.24	6,847.66
2036 年	5,031.46	1,221.10	292.89	516.85	7,062.30
2037 年	5,182.41	1,269.95	301.68	529.77	7,283.81
2038 年	5,337.88	1,320.74	310.73	543.01	7,512.36
2039 年	5,498.02	1,373.57	320.05	556.59	7,748.23
2040 年	5,662.96	1,428.52	329.65	570.50	7,991.63
2041 年	5,832.84	1,485.66	339.54	584.77	8,242.81
2042 年	6,007.83	1,545.08	349.73	599.39	8,502.03

2043 年	6,188.06	1,606.89	360.22	614.37	8,769.54
2044 年	6,373.71	1,671.16	371.02	629.73	9,045.62
2045 年	6,564.92	1,738.01	382.15	645.47	9,330.55
2046 年	6,761.87	1,807.53	393.62	661.61	9,624.63
2047 年	6,964.72	1,879.83	405.43	678.15	9,928.13
2048 年	7,173.66	1,955.02	417.59	695.10	10,241.37
2049 年	7,388.87	2,033.22	430.12	712.48	10,564.69
2050 年	7,610.54	2,114.55	443.02	730.29	10,898.40
2051 年	7,838.86	2,199.13	456.31	748.55	11,242.85
2052 年	8,074.02	2,287.10	470.00	767.27	11,598.39
合计	161,525.51	40,996.02	9,488.64	16,337.75	228,347.92

收入预测方法说明：

1、住房租赁收入

住房租赁收入以 2023 年为基准年，租金为按 384 元/m²·年计算，年均涨幅 5.50%，出于谨慎性原则本次增涨按 3.00%计算，运营期前三年空置率分别为 25%、15%、5%，第四年至租赁期结束空置率为 1%。计算期内，租赁 30 年。

2、商业建筑租赁收入

商业建筑租赁收入以 2023 年为基准年，租金为按 576 元/m²·年计算，年均涨幅 8%，出于谨慎性原则本次增长按 4.00%计算，运营期前两年空置率分别为 15%、5%，第三年至租赁期结束空置率为 1%。计算期内，租赁 30 年。

3、地下储藏室租赁收入

地下储藏室租金收入以 2023 年为基准年,租金为按 180 元/m²·年计算,年均涨幅 3%,运营期内各年全部租出。计算期内,租赁 30 年。

4、停车位租赁收入

停车位租金收入以 2023 年为基准年,租金为按 3,600.00 元/个·年计算,年均涨幅 2.5%,运营期前三年空置率分别为 20%、10%、5%,第四年至租赁期结束空置率为 1%。计算期内,租赁 30 年。

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括工资薪酬福利费、维修费、燃料动力费等。

运营成本估算表

单位：人民币万元

年度	工资薪酬福利费	维修费	燃料动力费	合计
2023 年	156.00	30.92	26.53	213.45
2024 年	163.80	61.85	53.06	278.71
2025 年	171.99	61.85	53.06	286.90
2026 年	180.59	61.85	53.06	295.50
2027 年	189.62	61.85	53.06	304.53
2028 年	199.10	61.85	53.06	314.01
2029 年	209.05	61.85	53.06	323.96
2030 年	219.51	61.85	53.06	334.42
2031 年	230.48	61.85	53.06	345.39
2032 年	242.01	61.85	53.06	356.92
2033 年	254.11	61.85	53.06	369.02
2034 年	266.81	61.85	53.06	381.72
2035 年	280.15	61.85	53.06	395.06
2036 年	294.16	61.85	53.06	409.07
2037 年	308.87	61.85	53.06	423.78
2038 年	324.31	61.85	53.06	439.22
2039 年	340.53	61.85	53.06	455.44
2040 年	357.55	61.85	53.06	472.46
2041 年	375.43	61.85	53.06	490.34
2042 年	394.20	61.85	53.06	509.11
2043 年	413.91	61.85	53.06	528.82

2044 年	434.61	61.85	53.06	549.52
2045 年	456.34	61.85	53.06	571.25
2046 年	479.16	61.85	53.06	594.07
2047 年	503.12	61.85	53.06	618.03
2048 年	528.27	61.85	53.06	643.18
2049 年	554.68	61.85	53.06	669.59
2050 年	582.42	61.85	53.06	697.33
2051 年	611.54	61.85	53.06	726.45
2052 年	642.12	61.85	53.06	757.03
合计	10,364.44	1,824.57	1,565.27	13,754.28

经营成本预测方法说明：

1、工资薪酬福利费：项目拟配备编制人员 13 人，项目运营期第 1 年工资福利每人每年 12 万元，以后每年增涨 5%。

2、修理费用：修理费用按照年度折旧费的 5%估算。

3、燃料动力费：水费单价 0.73 元·立方米，每年用水 2.92 万元；电费预估价 0.555 元·千瓦时，每年用电 50.14 万元，每年合计动力燃料费 53.06 万元。

4、折旧：项目固定资产折旧采用年限平均法计提，折旧年限按 70 年计算，残值率为 5%。

5、相关税费：本项目涉及的相关税费包括增值税，城建税，教育费附加，地方教育费附加，房产税，所得税的税费。

6、利息支出

本项目本期发行专项债券筹集资金 20,000.00 万元，债券融资的利率按 4.20% 计算，期限 30 年。本项目计划于 2022 年银行贷款 30,000.00 万元，银行贷款利率按 4.90% 计算。利息测算如下：

本期拟发行债券还本付息情况

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		20,000.00		20,000.00	4.20%	420.00	420.00
2023 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2045 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00

2046 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2048 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2049 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2050 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2051 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2052 年	20,000.00		20,000.00	-	4.20%	420.00	20,420.00
合计		20,000.00	20,000.00			25,200.00	45,200.00

拟银行借款利息测算

单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	贷款利息	应付 利息	还本付息 合计
2022 年		30,000.00		30,000.00	4.90%	735.00	735.00
2023 年	30,000.00		624.00	29,376.00	4.90%	1,454.71	2,078.71
2024 年	29,376.00		1,248.00	28,128.00	4.90%	1,408.85	2,656.85
2025 年	28,128.00		1,248.00	26,880.00	4.90%	1,347.70	2,595.70
2026 年	26,880.00		1,248.00	25,632.00	4.90%	1,286.54	2,534.54
2027 年	25,632.00		1,248.00	24,384.00	4.90%	1,225.39	2,473.39
2028 年	24,384.00		1,248.00	23,136.00	4.90%	1,164.24	2,412.24
2029 年	23,136.00		1,248.00	21,888.00	4.90%	1,103.09	2,351.09
2030 年	21,888.00		1,248.00	20,640.00	4.90%	1,041.94	2,289.94
2031 年	20,640.00		1,248.00	19,392.00	4.90%	980.78	2,228.78
2032 年	19,392.00		1,248.00	18,144.00	4.90%	919.63	2,167.63
2033 年	18,144.00		1,248.00	16,896.00	4.90%	858.48	2,106.48
2034 年	16,896.00		1,248.00	15,648.00	4.90%	797.33	2,045.33
2035 年	15,648.00		1,248.00	14,400.00	4.90%	736.18	1,984.18
2036 年	14,400.00		1,248.00	13,152.00	4.90%	675.02	1,923.02
2037 年	13,152.00		1,248.00	11,904.00	4.90%	613.87	1,861.87
2038 年	11,904.00		1,248.00	10,656.00	4.90%	552.72	1,800.72
2039 年	10,656.00		1,248.00	9,408.00	4.90%	491.57	1,739.57
2040 年	9,408.00		1,248.00	8,160.00	4.90%	430.42	1,678.42

2041 年	8,160.00		1,248.00	6,912.00	4.90%	369.26	1,617.26
2042 年	6,912.00		1,248.00	5,664.00	4.90%	308.11	1,556.11
2043 年	5,664.00		1,248.00	4,416.00	4.90%	246.96	1,494.96
2044 年	4,416.00		1,248.00	3,168.00	4.90%	185.81	1,433.81
2045 年	3,168.00		1,248.00	1,920.00	4.90%	124.66	1,372.66
2046 年	1,920.00		1,920.00	-	4.90%	47.04	1,967.04
合计			30,000.00			19,105.30	49,105.30

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见下表。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见下表。

表：项目运营损益表（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
一、收入/成本/税金											
营业收入	-	-	3,419.87	3,360.18	4,468.59	4,761.94	4,910.52	5,063.80	5,221.96	5,385.13	5,553.50
营业成本	-	-	203.33	268.59	276.78	285.38	294.41	303.39	313.84	324.30	335.27
税金及附加	-	-	377.03	436.76	494.62	526.98	543.70	560.95	578.77	597.15	616.13
息税折旧及摊销前利润	-	-	2,839.51	3,254.83	3,697.19	3,949.58	4,072.41	4,198.96	4,329.35	4,463.68	4,602.10
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	-	-	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96
息税前利润	-	-	1,602.55	2,017.87	2,460.23	2,712.62	2,835.45	2,962.00	3,092.39	3,226.72	3,365.14
三、财务费用											
利息支出	-	1,155.00	2,294.71	2,248.85	2,187.70	2,126.54	2,065.39	2,004.24	1,943.09	1,881.94	1,820.78
总财务费用	-	1,155.00	2,294.71	2,248.85	2,187.70	2,126.54	2,065.39	2,004.24	1,943.09	1,881.94	1,820.78
税前利润	-	-1,155.00	-692.16	-230.98	272.53	586.08	770.06	957.76	1,149.30	1,344.78	1,544.36
四、所得税											
所得税费用	-	-	-	-	-	-	176.38	239.44	287.33	336.20	386.09
五、净利润	-	-1,155.00	-692.16	-230.98	272.53	586.08	593.68	718.32	861.97	1,008.58	1,158.27

(接上表)

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/ 税金											
营业收入	5,727.21	5,906.46	6,091.41	6,282.26	6,479.17	6,682.39	6,892.07	7,108.47	7,331.77	7,562.21	7,800.03
营业成本	346.80	358.90	371.60	384.94	398.95	413.66	429.10	445.32	462.34	480.22	498.99
税金及附加	635.72	655.94	676.81	693.36	720.60	743.56	767.27	791.74	817.01	840.95	864.93
息税折旧及摊 销前利润	4,744.69	4,891.62	5,043.00	5,198.96	5,359.62	5,525.17	5,695.70	5,871.41	6,052.42	6,236.03	6,421.11
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96
息税前利润	3,507.73	3,654.66	3,806.04	3,962.00	4,122.66	4,288.21	4,458.74	4,634.45	4,815.46	5,003.07	5,184.15
三、财务费用											
利息支出	1,759.63	1,698.48	1,637.33	1,576.18	1,515.02	1,453.87	1,392.72	1,331.57	1,270.42	1,209.26	1,148.11
总财务费用	1,759.63	1,698.48	1,637.33	1,576.18	1,515.02	1,453.87	1,392.72	1,331.57	1,270.42	1,209.26	1,148.11
税前利润	1,748.10	1,956.18	2,168.71	2,385.82	2,607.64	2,834.34	3,066.02	3,302.88	3,545.04	3,793.81	4,033.04
四、企业所得税											
企业所得税	437.03	489.05	542.18	596.46	651.91	708.59	766.51	825.72	886.26	947.45	1,008.26
五、净利润	1,311.07	1,467.13	1,626.53	1,789.36	1,955.73	2,125.75	2,299.51	2,477.16	2,658.78	2,846.36	3,024.78

(接上表)

年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
一、收入/成本/税金											
营业收入	8,045.45	8,298.73	8,560.14	8,829.94	9,108.38	9,395.75	9,692.38	9,998.53	10,314.54	10,640.72	209,493.50
营业成本	518.70	539.40	561.13	583.95	607.91	633.06	659.47	687.21	716.33	746.91	13,450.68
税金及附加	1,697.47	1,751.70	1,807.68	1,865.47	1,925.14	1,986.73	2,050.30	2,115.94	2,183.71	10,779.61	41,453.74
息税折旧及摊销前利润	5,829.28	6,007.63	6,191.33	6,380.52	6,575.33	6,775.96	6,982.61	7,195.38	7,414.50	-885.80	154,589.08
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96	1,236.96	37,108.80
息税前利润	4,592.32	4,770.67	4,954.37	5,143.56	5,338.37	5,539.00	5,745.65	5,958.42	6,177.54	-2,122.76	117,480.28
三、财务费用											
利息支出	1,086.96	1,025.81	964.66	887.04	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	420.00	44,305.30
总财务费用	1,086.96	1,025.81	964.66	887.04	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	420.00	44,305.30
税前利润	3,505.36	3,744.86	3,989.71	4,256.52	4,498.37	4,699.00	4,905.65	5,118.42	5,337.54	-2,542.76	73,174.98
四、企业所得税											
企业所得税	876.34	936.22	997.43	1,064.13	1,124.59	1,174.75	1,226.41	1,279.61	1,334.39	0.00	19,218.23
五、净利润	2,629.02	2,808.64	2,992.28	3,192.39	3,373.78	3,524.25	3,679.24	3,838.81	4,003.15	-2,542.76	53,956.75

表：项目资金测算平衡表（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
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	-	-	3,727.66	4,316.60	4,870.76	5,190.51	5,352.47	5,519.54	5,691.94	5,869.79	6,053.31
经营活动支出	-	-	213.45	278.71	286.90	295.50	304.53	314.01	323.96	334.42	345.39
支付的各项税费	-	-	377.03	436.76	494.62	526.98	720.08	800.39	866.10	933.35	1,002.22
经营活动现金净流量	-	-	3,137.18	3,601.13	4,089.24	4,368.03	4,327.86	4,405.14	4,501.88	4,602.02	4,705.70
二、投资活动产生的现金											
建设投资支出	11,450.00	132,795.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	11,450.00	132,795.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金											
资本金流入	11,450.00	83,950.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资款	-	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	624.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00
支付债券利息	-	420.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
支付银行贷款利息	-	735.00	1,454.71	1,408.85	1,347.70	1,286.54	1,225.39	1,164.24	1,103.09	1,041.54	980.78
融资活动现金净流量	11,450.00	132,795.00	-2,918.71	-3,496.85	-3,435.70	-3,374.54	-3,313.39	-3,252.24	-3,191.09	-3,129.94	-3,068.78
四、期初现金	-	-	-	218.47	322.75	976.29	1,969.78	2,984.25	4,137.15	5,447.94	6,920.02
当年现金变动	-	-	218.47	104.28	653.54	993.49	1,014.47	1,152.90	1,310.79	1,472.08	1,636.92
五、期末现金	-	-	218.47	322.75	976.29	1,969.78	2,984.25	4,137.15	5,447.94	6,920.02	8,556.94

(续上表)

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	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	6,242.66	6,438.04	6,639.64	6,847.66	7062.30	7,283.81	7,512.36	7,748.23	7,991.63	8,242.81	8,502.03
经营活动支出	356.92	369.02	381.72	395.06	409.07	423.78	439.22	455.44	472.46	490.34	509.11
支付的各项税费	1,072.75	1,144.99	1,218.99	1,294.82	1,372.51	1,452.15	1,533.78	1,617.46	1,703.27	1,463.41	2,462.69
经营活动现金净流量	4,812.99	4,924.03	5,038.93	5,157.78	5,280.72	5,407.88	5,539.36	5,675.33	5,815.90	6,289.06	5,530.23
二、投资活动产生的现金											
建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00
支付债券利息	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
支付银行贷款利息	919.63	858.48	797.33	736.18	675.02	613.87	552.72	491.57	430.42	369.26	308.11
融资活动现金净流量	-3,007.63	-2,946.48	-2,885.33	-2,824.18	-2,763.02	-2,701.87	-2,640.72	-2,579.57	-2,518.42	-2,457.26	-2,396.11
四、期初现金	8,556.94	10,362.30	12,339.85	14,493.45	16,827.05	19,344.75	22,050.76	24,949.40	28,045.16	31,342.64	35,174.44
当年现金变动	1,805.36	1,977.55	2,153.60	2,333.60	2,517.70	2,706.01	2,898.64	3,095.76	3,297.48	3,831.80	3,134.12
五、期末现金	10,362.30	12,339.85	14,493.45	16,827.05	19,344.75	22,050.76	24,949.40	28,045.16	31,342.64	35,174.44	38,308.56

(续上表)

项目/年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	8,769.54	9,045.62	9,330.55	9,624.63	9,928.13	10,241.37	10,564.69	10,898.40	11,242.85	11,598.39	228,347.92
经营活动支出	528.82	549.52	571.25	594.07	618.03	643.18	669.59	697.33	726.45	757.03	13,754.28
支付的各项税费	2,573.81	2687.92	2,805.11	2,929.60	3,049.73	3,161.48	3,276.71	3,395.55	3,518.10	10,779.61	60,671.97
经营活动现金净流量	5,666.91	5,808.18	5,954.19	6,100.96	6,260.37	6,436.71	6,618.39	6,805.52	6,998.30	61.75	153,921.67
二、投资活动产生的现金											
建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	144,245.00
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	144,245.00
三、融资活动产生的现金											
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95,400.00
债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000.00
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00	20,000.00
偿还银行借款本金	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,920.00	-	-	-	-	-	-	30,000.00
支付债券利息	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	420.00	25,200.00
支付银行贷款利息	246.96	185.81	124.66	47.04	-	-	-	-	-	-	19,105.30
融资活动现金净流量	-2,334.96	-2,273.81	-2,212.66	-2,807.04	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-20,420.00	51,094.70
四、期初现金	38,308.56	41,640.51	45,174.88	48,916.41	52,210.33	57,630.70	63,227.41	69,005.80	74,971.32	81,129.62	
当年现金变动	3,331.95	3,534.37	3,741.53	3,293.92	5,420.37	5,596.71	5,778.39	5,965.52	6,158.30	-20,358.25	60,771.37
五、期末现金	41,640.51	45,174.88	48,916.41	52,210.33	57,630.70	63,227.41	69,005.80	74,971.32	81,129.62	60,771.37	

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年发行成功，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡。

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

本项目收入主要是住房租赁收入、商业建筑租赁收入、地下储藏室租赁收入、停车位租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对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 153,921.67 万元，融资本息合计为 94,955.14 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.63 倍。

表：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	
债券融资	20,000.00	25,200.00	45,200.00	153,921.67
银行融资	30,000.00	19,105.30	49,105.30	
融资合计	50,000.00	44,305.30	94,305.30	
覆盖倍数				1.63

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、项目建设过程中手续办理繁琐，有不能按时完成的可能。

2、施工过程中产生的噪声、扬尘等的污染受到社会舆论和附近居民的抵制。

3、施工过程中的安全风险

主要包括项目施工过程中由于操作不当或意外产生的安全风险，包括高空坠落、物体打击、出点、火灾和机械伤害等安全风险。

4、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。是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

（二）与项目收益相关的风险

1、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。

2、外部环境风险

外部的自然环境、社会环境、经济环境和政府的相关政策等因

素的变化也可能引发风险，导致项目建设成本波动，从而给投资者带来风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

先行区孙耿街道七村整合安置区租赁住房 A-1 地块项目，实施单位为济南城建动能转换开发建设集团有限公司，规划总建筑面积 145456.24 平方米，地上建筑面积 102985.30 平方米，地下建筑面积 42470.94 平方米。项目计划于 2021 年开工，2022 年竣工、交付使用。总投资为 145400 万元，本次拟申请专项债券 2 亿元用于本项目建设，年限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

先行区孙耿街道七村整合安置区租赁住房 A-1 地块地理位置优越，项目工程规划切实可行，环保、节能等措施落实，项目投资构成合理。该项目为租赁住房项目，属于国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中鼓励类，符合济南市总体规划。济南城建动能转换开发建设集团有限公司先行区孙耿街道七村整合安置区租赁住房 A-1 地块项目建设是十分必要的，也是可行的。

2、项目实施的公益性

先行区孙耿街道七村整合安置区租赁住房 A-1 地块项目伴随着济南市城镇建设的大力发展，建成后可在济南新旧动能转换起步区孙耿片区建设一处新的租赁住房，可以有效解决新市民过渡阶段

住房问题，增强区域人才吸引力，加速区域经济和社会发展，实现经济效益和社会效益的双赢。

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：住房租赁收入、商业建筑租赁收入、地下储藏室租赁收入、停车位租赁收入，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目投资合规性

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

2020 年 10 月 27 日，取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2020-370192-47-03-119476）；

2021 年 9 月 2 日，济南新旧动能转换先行区管委会出具的《建设用地规划许可证》（地字第 370192202100042 号）。

6、项目资金来源和到位可行性

（1）资本金 29,080.00 万元，其中专项奖补资金 7795 万元；

（2）本期拟申请专项债券资金 20,000.00 万元，发行 30 年期，利率按照 4.2%测算；

（3）拟银行贷款 30,000.00 万元，利率按照 4.9%测算，分期还款，2046 年还款完毕；

（4）其他资金 66,320.00 万元，由项目单位自筹解决。

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

项目申请债券资金需求参考可研及项目建设进度，与项目当年投资进度、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）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。

应对措施：

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：成立专门领导班子，加强管理、统筹规划；实施员工前期培训，储备相关技术和人才；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；加强项目营销宣传和招商引资。

（2）外部环境风险

外部的自然环境、社会环境、经济环境和政府的相关政策等因素的变化也可能引发风险，导致项目建设成本波动，从而给投资者带来风险。

应对措施：

项目建设单位要注意和周围环境以及市政府规划的衔接，避免形成矛盾，规避不必要的损失。

10、绩效目标合理性

本项目预期收入主要包括住房租赁收入、商业建筑租赁收入、地下储藏室租赁收入、停车位租赁收入，通过对收入以及相关营运

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 153,921.67 万元，融资本息合计为 94.955.14 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.63 倍，能够满足偿债资金充足性的要求。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 153,921.67 万元，融资本息合计为 94.955.14 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.63 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。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。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，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。