

先行区崔寨片区新材料产业园租赁住房

A-6 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：济南先行城市发展有限公司

编制时间：2022 年 5 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

先行区崔寨片区新材料产业园租赁住房 A-6 地块项目

（二）项目单位

本项目的立项主体为济南先行城市发展有限公司，统一社会信用代码为 91370100MA3T0G9851，登记机关：济南新旧动能转换先行区管理委员会市场监管局；地址：山东省济南市先行区崔寨街道中心大街 1 号崔寨商务中心 A130 室，负责人：刘序鹏。经营范围：城市开发、建设、运营；市政工程、园林景观工程、建筑安装工程、基础设施和公共服务设施工程的施工；自有房屋租赁（不含融资租赁）；房地产开发、经营；物业管理服务；土地整理服务；产业园建设运营；以自有资金进行投资；绿色建筑材料、装配式构件的生产及销售。股东为济南先行投资集团有限责任公司、中国电建市政建设集团有限公司。

（三）项目规划审批

2021 年 7 月，取得不动产权证书，代码：鲁（2021）济南市不动产权第 0191004 号。

2021 年 7 月取得建筑工程规划许可证，代码：建字第 370192202100013 号。

2021 年 8 月，于“山东省投资项目在线审批监管平台”取得《山东省建设项目备案证明》，代码：2108-370192-04-01-844204。

2021 年 9 月，取得建筑工程施工许可证，编号：
370192202109160101（2021014）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于济南新旧动能转换起步区，项目用地面积约 5 公顷。本项目属于济南新旧动能转换先行区崔寨片区新材料产业园租赁住房，项目总建筑面积 173000 平方米，其中，地上总建筑面积 125000 平方米（其中租赁住房面积 118000 平方米，社区配套建筑面积 7000 平方米），地下车库建筑面积 48000 平方米，拟建租赁住房共 1900 套，户型配比侧重于潜在租赁客户，并相应配建居民日常生活所需的公共服务设施，用于培育和发展起步区住房租赁市场。

（五）项目建设期限

预计工期为 2021 年 2 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）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）中国国际工程咨询公司编《投资项目可行性研究指南》（2002 年版）；

（3）工程定额依据《山东省建设工程概算定额》（2018 年版）；

（4）本项目方案图纸；

（5）类似工程建设经济指标；

(6) 现行建筑工程投资估算的有关规定；

(7) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资 121000 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) 采用银行借款方式筹集资金。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，根据国家相关规定，确定项目资金来源如下：

表：资金结构表（单位：万元）

资金结构	金额	占总投资比例
总投资	121,000.00	100.00%
一、资本金	24,200.00	20.00%
其中：1. 自有资本金	12,400.00	
2. 专项奖补资金	11,800.00	
二、债券资金（不包含用于资本金部分）	58,500.00	48.35%
其中：1. 拟发专项债券	40,000.00	
2. 银行贷款	18,500.00	
三、其他资金	38,300.00	31.65%

项目总投资 121000 万元，资金筹措结构为：

(1) 项目资本金 24200 万元，含专项奖补资金 11800 万元。

(2) 本期发行专项债券 40000 万元，期限 30 年，利率按照 4.2%

测算；2021 年已取得银行贷款 18500 万元，利率 4.35%、期限 25 年。

(3) 其他资金 38300 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：

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	4,012.79	234.97	122.74	427.36	4,797.86
2024 年	4,233.50	267.87	126.42	462.38	5,090.17
2025 年	4,714.47	301.48	130.21	473.93	5,620.09
2026 年	5,183.19	325.60	134.12	506.24	6,149.15
2027 年	5,468.26	351.65	138.14	518.89	6,476.94
2028 年	5,769.02	379.78	142.29	531.87	6,822.96
2029 年	6,086.31	410.16	146.55	545.16	7,188.18
2030 年	6,421.06	442.97	150.95	558.79	7,573.77
2031 年	6,774.22	478.41	155.48	572.76	7,980.87
2032 年	7,146.80	516.68	160.14	587.08	8,410.70
2033 年	7,539.87	558.02	164.95	601.76	8,864.60
2034 年	7,954.57	602.66	169.90	616.80	9,343.93
2035 年	8,392.07	650.87	174.99	632.22	9,850.15
2036 年	8,853.63	702.94	180.24	648.03	10,384.84
2037 年	9,340.58	759.18	185.65	664.23	10,949.64
2038 年	9,854.31	819.91	191.22	680.83	11,546.27
2039 年	10,396.30	885.50	196.96	697.85	12,176.61
2040 年	10,968.10	956.34	202.87	715.30	12,842.61
2041 年	11,571.34	1,032.85	208.95	733.18	13,546.32
2042 年	12,207.76	1,115.48	215.22	751.51	14,289.97
2043 年	12,879.19	1,204.72	221.68	770.30	15,075.89
2044 年	13,587.55	1,301.09	228.33	789.56	15,906.53
2045 年	14,334.86	1,405.18	235.18	809.30	16,784.52
2046 年	15,123.28	1,517.60	242.23	829.53	17,712.64
2047 年	15,955.06	1,639.00	249.50	850.27	18,693.83
2048 年	16,832.59	1,770.12	256.99	871.52	19,731.22

2049 年	17,758.38	1,911.73	264.69	893.31	20,828.11
2050 年	18,735.09	2,064.67	272.64	915.64	21,988.04
2051 年	19,765.52	2,229.85	280.81	938.54	23,214.72
2052 年	20,852.63	2,408.23	289.24	962.00	24,512.10
合计	318,712.30	29,245.51	5,839.28	20,556.14	374,353.23

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%，运营期前三年空置率分别为 10%、10%、5%，第四年至租赁期结束空置率为 1%。计算期内，租赁 30 年，合计收取租金 318,712.30 万元。

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%，运营期前两年空置率分别为 10%、5%，第三年至租赁期结束空置率为 1%。计算期内，租赁 30 年，合计收取租金 29,245.51 万元。

3、地下储藏室租赁收入

地下储藏室租赁收入以 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，合计收取租金 5,839.28 万元。

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 3600.00 元/个·年计算，年均涨幅 2.5%，运营期前三年空置率分别为 10%、5%、5%，第四年至租赁期结束空置率为 1%。计算期内，租赁 30 年，合计收取租

金 20,556.14 万元。

（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。

表：运营成本预测表（单位：万元）

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	144.00	51.54	44.22	239.76
2024 年	151.20	51.54	44.22	246.96
2025 年	158.76	51.54	44.22	254.52
2026 年	166.70	51.54	44.22	262.46
2027 年	175.04	51.54	44.22	270.80
2028 年	183.79	51.54	44.22	279.55
2029 年	192.98	51.54	44.22	288.74
2030 年	202.63	51.54	44.22	298.39
2031 年	212.76	51.54	44.22	308.52
2032 年	223.40	51.54	44.22	319.16
2033 年	234.57	51.54	44.22	330.33
2034 年	246.30	51.54	44.22	342.06
2035 年	258.62	51.54	44.22	354.38
2036 年	271.55	51.54	44.22	367.31
2037 年	285.13	51.54	44.22	380.89
2038 年	299.39	51.54	44.22	395.15
2039 年	314.36	51.54	44.22	410.12
2040 年	330.08	51.54	44.22	425.84
2041 年	346.58	51.54	44.22	442.34
2042 年	363.91	51.54	44.22	459.67
2043 年	382.11	51.54	44.22	477.87
2044 年	401.22	51.54	44.22	496.98
2045 年	421.28	51.54	44.22	517.04
2046 年	442.34	51.54	44.22	538.10
2047 年	464.46	51.54	44.22	560.22
2048 年	487.68	51.54	44.22	583.44
2049 年	512.06	51.54	44.22	607.82
2050 年	537.66	51.54	44.22	633.42
2051 年	564.54	51.54	44.22	660.30
2052 年	592.77	51.54	44.22	688.53

合计	9,567.87	1,546.20	1,326.60	12,440.67
----	----------	----------	----------	-----------

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 12 人，项目运营期第 1 年工资福利每人每年 12 万元，以后每年增长 5%。

2、维修费：维修费按照年度折旧费的 5%估算。

3、燃料动力费：水费单价 0.73 元·立方米，每年用水 2.44 万元；电费预估价 0.555 元·千瓦时，每年用电 41.78 万元，每年合计动力燃料费 44.22 万元。

4、税金及附加：增值税按照 9%的税率计算，城市维护建设税按照缴纳增值税额的 7%计算，教育费附加按照缴纳增值税额的 3%计算，地方教育附加按照缴纳增值税额的 2%计算，企业所得税按应纳税所得额的 25%计算。

5、财务费用：包括专项债券利息支出和银行借款利息支出，根据项目资金筹措计划与融资利率计算。

表：本期拟发行专项债券还本付息测算表（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		40,000.00		40,000.00	4.20%	840.00	840.00
2023 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2024 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2026 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2028 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2029 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2030 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2031 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2032 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2033 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00

2034 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2035 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2036 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2037 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2038 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2039 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2040 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2041 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2042 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2043 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2044 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2045 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2046 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2047 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2048 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2049 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2050 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2051 年	40,000.00			40,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2052 年	40,000.00		40,000.00			840.00	40,840.00
合计		40,000.00	40,000.00			50,400.00	90,400.00

表：银行借款还本付息测算表（单位：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
2021 年		18,500.00		18,500.00	4.35%	402.38	402.38
2022 年	18,500.00			18,500.00	4.35%	804.75	804.75
2023 年	18,500.00		132.00	18,368.00	4.35%	801.88	933.88
2024 年	18,368.00		396.00	17,972.00	4.35%	790.40	1,186.40
2025 年	17,972.00		661.00	17,311.00	4.35%	767.41	1,428.41
2026 年	17,311.00		793.00	16,518.00	4.35%	735.78	1,528.78
2027 年	16,518.00		793.00	15,725.00	4.35%	701.29	1,494.29
2028 年	15,725.00		793.00	14,932.00	4.35%	666.79	1,459.79
2029 年	14,932.00		793.00	14,139.00	4.35%	632.29	1,425.29
2030 年	14,139.00		793.00	13,346.00	4.35%	597.80	1,390.80
2031 年	13,346.00		793.00	12,553.00	4.35%	563.30	1,356.30
2032 年	12,553.00		793.00	11,760.00	4.35%	528.81	1,321.81
2033 年	11,760.00		793.00	10,967.00	4.35%	494.31	1,287.31
2034 年	10,967.00		780.00	10,187.00	4.35%	460.10	1,240.10
2035 年	10,187.00		714.00	9,473.00	4.35%	427.61	1,141.61
2036 年	9,473.00		674.00	8,799.00	4.35%	397.42	1,071.42

2037 年	8,799.00		714.00	8,085.00	4.35%	367.23	1,081.23
2038 年	8,085.00		766.00	7,319.00	4.35%	335.04	1,101.04
2039 年	7,319.00		806.00	6,513.00	4.35%	300.85	1,106.85
2040 年	6,513.00		846.00	5,667.00	4.35%	264.92	1,110.92
2041 年	5,667.00		899.00	4,768.00	4.35%	226.96	1,125.96
2042 年	4,768.00		951.00	3,817.00	4.35%	186.72	1,137.72
2043 年	3,817.00		1,017.50	2,799.50	4.35%	143.91	1,161.41
2044 年	2,799.50		1,084.00	1,715.50	4.35%	98.20	1,182.20
2045 年	1,715.50		1,136.00	579.50	4.35%	49.92	1,185.92
2046 年	579.50		579.50	-	4.35%	12.60	592.10
合计		18,500.00	18,500.00			11,758.67	30,258.67

（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。

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	-	-	4,401.71	4,667.82	5,151.42	5,633.79	5,931.31	6,245.19	6,576.26	6,925.56	7,294.09
营业成本	-	-	231.33	238.53	246.09	254.03	262.37	271.12	280.31	289.96	300.09
税金及附加	-	-	481.16	512.24	572.72	631.42	670.37	711.81	755.88	802.76	852.65
息税折旧及摊销前利润	-	-	3,689.22	3,917.05	4,332.61	4,748.34	4,998.57	5,262.26	5,540.07	5,832.84	6,141.35
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	-	-	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22
息税前利润	-	-	2,488.00	2,715.83	3,131.39	3,547.12	3,797.35	4,061.04	4,338.85	4,631.62	4,940.13
三、财务费用											
利息支出	402.38	1,644.75	2,481.88	2,470.40	2,447.41	2,415.78	2,381.29	2,346.79	2,312.29	2,277.80	2,243.30
总财务费用	402.38	1,644.75	2,481.88	2,470.40	2,447.41	2,415.78	2,381.29	2,346.79	2,312.29	2,277.80	2,243.30
税前利润	-402.38	-1644.75	6.12	245.43	683.98	1,131.34	1,416.06	1,714.25	2,026.56	2,353.82	2,696.83
四、所得税											
所得税费用	-	-	-	-	-	4.94	354.02	428.56	506.64	588.46	674.21
五、净利润	-402.38	-1,644.75	6.12	245.43	683.98	1,126.40	1,062.04	1,285.69	1,519.92	1,765.36	2,022.62

(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	7,682.92	8,093.24	8,526.22	8,983.15	9,465.40	9,974.40	10,511.66	11,078.79	11,677.51	12,309.57	12,976.90
营业成本	310.73	321.90	333.63	345.95	358.88	372.46	386.72	401.69	417.41	433.91	451.24
税金及附加	905.73	962.23	1,022.37	1,086.40	1,154.58	1,227.19	1,304.53	1,386.93	1,474.72	6,423.10	3,129.22
息税折旧及摊销 前利润	6,466.46	6,809.11	7,170.22	7,550.80	7,951.94	8,374.75	8,820.41	9,290.17	9,785.38	5,452.56	9,396.44
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22
息税前利润	5,265.24	5,607.89	5,969.00	6,349.58	6,750.72	7,173.53	7,619.19	8,088.95	8,584.16	4,251.34	8,195.22
三、财务费用											
利息支出	2,208.81	2,174.31	2,140.10	2,107.61	2,077.42	2,047.23	2,015.04	1,980.85	1,944.92	1,906.96	1,866.72
总财务费用	2,208.81	2,174.31	2,140.10	2,107.61	2,077.42	2,047.23	2,015.04	1,980.85	1,944.92	1,906.96	1,866.72
税前利润	3,056.43	3,433.58	3,828.90	4,241.97	4,673.30	5,126.30	5,604.15	6,108.10	6,639.24	2,344.38	6,328.50
四、企业所得税											
企业所得税	764.11	858.40	957.23	1,060.49	1,168.33	1,281.58	1,401.04	1,527.03	1,659.81	586.10	1,582.13
五、净利润	2,292.32	2,575.18	2,871.67	3,181.48	3,504.97	3,844.72	4,203.11	4,581.07	4,979.43	1,758.28	4,746.37

(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	13,681.52	14,425.53	15,211.19	16,040.88	16,917.12	17,842.58	18,820.05	19,852.56	20,943.24	22,095.43	339,937.01
营业成本	469.44	488.55	508.61	529.67	551.79	575.01	599.39	624.99	651.87	680.10	12,187.77
税金及附加	20,832.35	3,537.02	24,034.39	4,000.61	27,165.39	4,528.08	30,645.11	5,128.80	34,594.70	5,813.54	186,347.98
息税折旧及摊 销前利润	-7,620.27	10,399.96	-9,331.81	11,510.60	-10,800.06	12,739.49	-12,424.45	14,098.77	-14,303.33	15,601.79	141,401.26
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22	1,201.22	36,036.60
息税前利润	-8,821.49	9,198.74	-10,533.03	10,309.38	-12,001.28	11,538.27	-13,625.67	12,897.55	-15,504.55	14,400.57	105,364.64
三、财务费用											
利息支出	1,823.91	1,778.20	1,729.92	1,692.60	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	840.00	62,158.67
总财务费用	1,823.91	1,778.20	1,729.92	1,692.60	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	840.00	62,158.67
税前利润	-10,645.40	7,420.54	-12,262.95	8,616.78	-13,681.28	9,858.27	-15,305.67	11,217.55	-17,184.55	13,560.57	43,205.97
四、企业所得税											
企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,403.08
五、净利润	-10,645.40	7,420.54	-12,262.95	8,616.78	-13,681.28	9,858.27	-15,305.67	11,217.55	-17,184.55	13,560.57	27,802.89

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	-	-	4,797.86	5,090.17	5,620.09	6,149.15	6,476.94	6,822.96	7,188.18	7,573.77	7,980.87
经营活动支出	-	-	239.76	246.96	254.52	262.46	270.80	279.55	288.74	298.39	308.52
支付的各项税费	-	-	481.16	512.24	572.72	636.36	1,024.39	1,140.37	1,262.52	1,391.22	1,526.86
经营活动现金净流量	-	-	4,076.94	4,330.97	4,792.85	5,250.33	5,181.75	5,403.04	5,636.92	5,884.16	6,145.49
二、投资活动产生的现金											
建设投资支出	31,000.00	87,952.87	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	31,000.00	87,952.87	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金											
资本金流入	50,707.00	11,793.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资款	-	40,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	18,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	132.00	396.00	661.00	793.00	793.00	793.00	793.00	793.00	793.00
支付债券利息	-	840.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00
支付银行贷款利息	402.38	804.75	801.88	790.40	767.41	735.78	701.29	666.79	632.29	597.80	563.30
融资活动现金净流量	68,804.62	50,148.25	-2,613.88	-2,866.40	-3,108.41	-3,208.78	-3,174.29	-3,139.79	-3,105.29	-3,070.80	-3,036.30
四、期初现金	0.00	37,804.62	-	1,463.06	2,927.63	4,612.07	6,653.62	8,661.08	10,924.33	13,455.96	16,269.32
当年现金变动	37,804.62	-37,804.62	1,463.06	1,464.57	1,684.44	2,041.55	2,007.46	2,263.25	2,531.63	2,813.36	3,109.19
五、期末现金	37,804.62	-	1,463.06	2,927.63	4,612.07	6,653.62	8,661.08	10,924.33	13,455.96	16,269.32	19,378.51

(接上表)

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	8,410.70	8,864.60	9,343.93	9,850.15	10,384.84	10,949.64	11,546.27	12,176.61	12,842.61	13,546.32	14,289.97
经营活动支出	319.16	330.33	342.06	354.38	367.31	380.89	395.15	410.12	425.84	442.34	459.67
支付的各项税费	1,669.84	1,820.63	1,979.60	2,146.89	2,322.91	2,508.77	2,705.57	2,913.96	3,134.53	7,009.20	4,711.35
经营活动现金净流量	6,421.70	6,713.64	7,022.27	7,348.88	7,694.62	8,059.98	8,445.55	8,852.53	9,282.24	6,094.78	9,118.95
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	793.00	793.00	780.00	714.00	674.00	714.00	766.00	806.00	846.00	899.00	951.00
支付债券利息	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00
支付银行贷款利息	528.81	494.31	460.10	427.61	397.42	367.23	335.04	300.85	264.92	226.96	186.72
融资活动现金净流量	-3,001.81	-2,967.31	-2,920.10	-2,821.61	-2,751.42	-2,761.23	-2,781.04	-2,786.85	-2,790.92	-2,805.96	-2,817.72
四、期初现金	19,378.51	22,798.40	26,544.73	30,646.90	35,174.17	40,117.37	45,416.12	51,080.63	57,146.31	63,637.63	66,926.45
当年现金变动	3,419.89	3,746.33	4,102.17	4,527.27	4,943.20	5,298.75	5,664.51	6,065.68	6,491.32	3,288.82	6,301.23
五、期末现金	22,798.40	26,544.73	30,646.90	35,174.17	40,117.37	45,416.12	51,080.63	57,146.31	63,637.63	66,926.45	73,227.68

(接上表)

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	15,075.89	15,906.53	16,784.52	17,712.64	18,693.83	19,731.22	20,828.11	21,988.04	23,214.72	24,512.10	374,353.23
经营活动支出	477.87	496.98	517.04	538.10	560.22	583.44	607.82	633.42	660.30	688.53	12,440.67
支付的各项税费	20,832.35	3,537.02	24,034.39	4,000.61	27,165.39	4,528.08	30,645.11	5,128.80	34,594.70	5,813.54	201,751.06
经营活动现金净流量	-6,234.33	11,872.53	-7,766.91	13,173.93	-9,031.78	14,619.70	-10,424.82	16,225.82	-12,040.28	18,010.03	160,161.50
二、投资活动产生的现金											
建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	118,952.87
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	118,952.87
三、融资活动产生的现金											
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62,500.00
债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000.00
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,500.00
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000.00	40,000.00
偿还银行借款本金	1,017.50	1,084.00	1,136.00	579.50	-	-	-	-	-	-	18,500.00
支付债券利息	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	840.00	50,400.00
支付银行贷款利息	143.91	98.20	49.92	12.60	-	-	-	-	-	-	11,758.67
融资活动现金净流量	-2,841.41	-2,862.20	-2,865.92	-2,272.10	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-1,680.00	-40,840.00	341.33
四、期初现金	73,227.68	64,151.94	73,162.27	62,529.45	73,431.28	62,719.50	75,659.20	63,554.39	78,100.21	64,379.93	-
当年现金变动	-9,075.74	9,010.33	-10,632.83	10,901.83	-10,711.78	12,939.70	-12,104.82	14,545.82	-13,720.28	-22,829.97	41,549.96
五、期末现金	64,151.94	73,162.27	62,529.45	73,431.28	62,719.50	75,659.20	63,554.39	78,100.21	64,379.93	41,549.96	41,549.96

（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）总体评价

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 160,161.50 万元，融资本息合计为 120,658.67 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额为 1.33 倍。

现金流覆盖融资本息情况详见下表：

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	160,161.50
债券融资	40,000.00	50,400.00	90,400.00	
银行融资	18,500.00	11,758.67	30,258.67	
融资合计	58,500.00	62,158.67	120,658.67	
覆盖倍数				1.33

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、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

项目位于济南新旧动能转换起步区，项目用地面积约 5 公顷。本项目属于济南新旧动能转换起步区崔寨片区新材料产业园租赁住房，项目总建筑面积 173000 平方米，其中，地上总建筑面积 125000 平方米（其中租赁住房面积 118000 平方米，社区配套建筑面积 7000 平方米），地下车库建筑面积 48000 平方米，拟建租赁住房共 1900 套，户型配比侧重于潜在租赁客户，并相应配建居民日常生活所需的公共服务设施，用于培育和发展起步区住房租赁市场。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

根据《济南新旧动能转换起步区管委会建设管理部关于尽快开展租赁住房建设工作的函》，济南市起步区需承担租赁住房建设任务 60 万平方米。本项目是该项任务的重要组成部分，承担着为周边中高人才提供过渡性住房支持的重要任务。本项目的建设对于改善济南人居环境、提高城市形象、促进当地社会经济的全面发展具有明显的推动作用，该项目建设符合国家产业政策和发展规划，项目的实施有利于加快济南市城镇化进程，改善城市面貌，提高城市整体形象，提升核心竞争力，带动相关产业发展，实现区域经济全面、协调、可持续发展，具有良好的经济效益和社会效益，该项目的开发建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

本项目的建设，符合国家发展规划和培育完善租赁住房市场的政

策，是落实济南市租赁住房措施的重要组成部分，是济南市招引人才的重要措施，是满足部分人群住房需求的重要措施，项目的建设实施对项目所在地的经济和社会环境的整体发展，都会带来积极的影响。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后有明确的住房租赁收入、商业建筑租赁收入、地下储藏室租赁收入和停车位租赁收入，可以覆盖项目融资本息。

4、项目投资合规性

2021年8月，于“山东省投资项目在线审批监管平台”取得《山东省建设项目备案证明》，代码：2108-370192-04-01-844204。

5、项目成熟度

2021年3月，取得《先行区崔寨片区新材料产业园租赁住房A-6地块项目可行性研究报告》。

2021年7月，取得不动产权证书，代码：鲁（2021）济南市不动产权第0191004号。

2021年7月取得建筑工程规划许可证，代码：建字第370192202100013号。

2021年8月，于“山东省投资项目在线审批监管平台”取得《山东省建设项目备案证明》，代码：2108-370192-04-01-844204。

2021年9月，取得建筑工程施工许可证，编号：370192202109160101（2021014）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金、专项债资金及银行借款。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本预测参照项目单位提供的可行性研究报告和周边同类型价格，具备合理性。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，该项目本次申请债券资金 4 亿元，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

本项目投资规模较大，建设周期较长，投资回收周期较长。故本次债券发行期限申请 30 年期，每半年付息一次，到期一次偿还本金，使得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

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。

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。

（3）偿债风险的应对措施

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。

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

本项目收入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，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 160,161.50 万元，融资本息合计为 120,658.67 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额为 1.33 倍。

（三）评估结论

本项目符合专项债发行要求，项目可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，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。

