

# 起步区新能源乘用车及零部件产业园区基础设施一期工程项目实施方案

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：济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部

编制时间：2022年5月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

起步区新能源乘用车及零部件产业园区基础设施一期工程项目

### （二）项目单位

本项目的立项主体济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部。承办单位概况：济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部是起步区直属管理部门。主要 职责是：负责规划编制工作；负责建设项目选址、策划等工作；负责项目设计方案的编制和审查工 作；负责保障性住房建设和管理等工作；负责危旧房屋改造的管理工作；负责城市更新等工作；负 责道路及交通运输、水、电气、污水、垃圾、医院、学校等公共基础设施规划相关及行业服务管理 工作；负责房建、交通、市政等工程质量监督管理工作；负责工程竣工验收、竣工备案等工作；负 责工程安全监督管理有关工作；负责施工现场标准化管理和文明施工管理工作。设国土规划办公 室、工程管理办公室、基础设施建设管理办公室。

### （三）项目规划审批

（1）2021 年 11 月 22 日，济南新旧动能转换先行区管理委员会建设管理部出具《关于申请新能源乘用车及零部件产业园区基础设施一期工程规划选址意见的复函》，原则同意规划选址，并提出规划意见。

（2）2022 年 2 月 19 日，济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部出具《关于新能源乘用车及零部件产业园区基础设施一期

工程用地预审意见的函》，拟同意项目用地预审，有效期三年。

(3) 2022 年 2 月 19 日，济南新旧动能转换起步区管理委员会经济发展部作出《关于新能源乘用车及零部件产业园区基础设施一期工程可行性研究报告的批复》，同意实施新能源乘用车及零部件产业园区基础设施一期工程。

#### (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崔寨片区，总用地面积约 33.3251 公顷。主要建设内容包括：新建西外环路、青宁沟西路、横干一路、京东南边界路，长度约 9.14 公里；改建南赵路，长度约 3 公里；道路实施总长度约 12.14 公里，规划红线宽 28-42 米。新建青宁沟及萃清路污水提升泵站各 1 处，新建桥涵 18 处，敷设雨水管、污水管，配套实施通信、燃气、电力、给水等管线土建工程及中水管线，同步进行绿化、照明、交通、安防、沟渠疏浚等工程建设。

#### (五) 项目建设期限

预计工期为 2022 年 4 月至 2023 年 3 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) 《济南新旧动能转换起步区空间战略研究（2020-2035）》

(2) 《建设项目经济评价与参数》（第三版）（国家发改委、建设部）

- (3) 《建设项目经济评价方法与参数》
- (4) 《山东省市政工程预算定额》
- (5) 《山东省安装工程预算定额》
- (6) 《全国市政工程投资估算指标》
- (7) 《市政工程可行性研究投资估算编制办法》（建设部）
- (8) 市政公用工程设计文件编制深度规定（2013 年版）
- (9) 其它国家相关技术规范、标准

## 2.估算总额

该项目估算总投资 150,170.00 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。

### 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：

单位：人民币万元

| 资金结构 | 金额         | 占总投资比例  |
|------|------------|---------|
| 总投资  | 150,170.00 | 100.00% |

|                    |           |        |
|--------------------|-----------|--------|
| 一、资本金              | 82,170.00 | 54.72% |
| 二、债务资金（不包含用于资本金部分） | 68,000.00 | 45.28% |
| 其中：拟发专项债券          | 68,000.00 |        |

### 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包括指定土地出让收益、广告牌收入、管线使用费收入。运营期各年收入预测如下：

单位：人民币万元

| 年度     | 指定地块出让收益   | 管网使用费收入  | 广告费收入    | 收入（含税）     |
|--------|------------|----------|----------|------------|
| 2023 年 | 44,805.72  | 119.88   | 750.00   | 45,675.60  |
| 2024 年 |            | 159.84   | 1,000.00 | 1,159.84   |
| 2025 年 |            | 159.84   | 1,000.00 | 1,159.84   |
| 2026 年 |            | 159.84   | 1,000.00 | 1,159.84   |
| 2027 年 | 64,730.91  | 159.84   | 1,000.00 | 65,890.75  |
| 2028 年 |            | 159.84   | 1,000.00 | 1,159.84   |
| 2029 年 |            | 159.84   | 1,000.00 | 1,159.84   |
| 2030 年 |            | 159.84   | 1,000.00 | 1,159.84   |
| 2031 年 |            | 159.84   | 1,000.00 | 1,159.84   |
| 2032 年 |            | 159.84   | 1,000.00 | 1,159.84   |
| 合计     | 109,536.63 | 1,558.44 | 9,750.00 | 120,845.07 |

收入预测方法说明：

#### 1、指定地块土地出让收益

根据前期申请，济南新旧动能转换先行区管委会同意专项债券本息偿还先从自身项目收益中偿还，项目自身收益不足以偿还专项债券本息

的部分从指定地块土地出让收益中予以偿还。指定地块位于先行区崔寨片区，总占地面积约 445.7 亩，均为居住用地。基准地价参考近期周边地块的出让情况，居住用地为 226 万元/亩，参照济南市 2019 年-2021 年三年 GDP 增长率 6.37%。预计 2023 年-2027 年分期分批进行土地出让。土地出让收益共计 109,536.63 万元，具体出让地块见下表

指定地块明细表

| 序号 | 宗地编号         | 面积（亩）  | 土地性质 | 预计出让时间 |
|----|--------------|--------|------|--------|
| 1  | 崔寨片区 D-1 地块  | 53.20  | 居住用地 | 2023 年 |
| 2  | 崔寨片区 A-15 地块 | 92.70  | 居住用地 | 2023 年 |
| 3  | 崔寨片区 D-6 地块  | 41.60  | 居住用地 | 2023 年 |
| 4  | 崔寨片区 D-8 地块  | 54.50  | 居住用地 | 2027 年 |
| 5  | 崔寨片区 D-9 地块  | 50.90  | 居住用地 | 2027 年 |
| 6  | 崔寨片区 C-1 地块  | 30.70  | 居住用地 | 2027 年 |
| 7  | 崔寨片区 C-2 地块  | 30.00  | 居住用地 | 2027 年 |
| 8  | 崔寨片区 C-3 地块  | 32.50  | 居住用地 | 2027 年 |
| 9  | 崔寨片区 C-5 地块  | 32.70  | 居住用地 | 2027 年 |
| 10 | 崔寨片区 C-6 地块  | 26.90  | 居住用地 | 2027 年 |
| 合计 |              | 445.70 |      |        |

## 2、广告牌收入

项目广告牌按照 200 米一个设置，建设约 500 个广告牌，每个广告牌按照 2.00 万元/年收费计算，预计运营期年收入为 1000.00 万元，2023 年按 9 个月计算。

## 3、管网使用费收入

本项目以功能包括新建西外环路、青宁沟西路、横干一路、京东南边界路。其中新建西外环路长度为 2km，每公里建设孔数为 16 孔，管线长度共计 32km。横干一路长度为 2.4km，每公里建设孔数为 16 孔，管线长度共计 38.4km，青宁沟西路长度共计 3.7km，每公里建设孔数为 12 孔，管线长度共计 44.4km，京东南边界路长度共计 2.3km，每公

里建设孔数 8 孔，管线长度共计 18.4km，管线使用费单价按每公里每年 1.2 万元计算，每年管线使用费为 159.84 万元。2023 年按 9 个月计算。

### （二）运营成本预测

本项目的运营成本由人员工资及福利费、维护费和电力沟维修费构成，运营期各年支出如下：

单位：人民币万元

| 年度    | 人员工资及福利费 | 维护费      | 电力沟维修费 | 合计       |
|-------|----------|----------|--------|----------|
| 2023年 | 75.00    | 150.17   | 9.14   | 234.31   |
| 2024年 | 78.75    | 150.17   | 9.14   | 238.06   |
| 2025年 | 82.69    | 150.17   | 9.14   | 242.00   |
| 2026年 | 86.82    | 154.68   | 9.14   | 250.64   |
| 2027年 | 91.16    | 154.68   | 9.14   | 254.98   |
| 2028年 | 95.72    | 154.68   | 9.14   | 259.54   |
| 2029年 | 100.51   | 159.32   | 9.14   | 268.96   |
| 2030年 | 105.53   | 159.32   | 9.14   | 273.99   |
| 2031年 | 110.81   | 159.32   | 9.14   | 279.26   |
| 2032年 | 116.35   | 164.09   | 9.14   | 289.58   |
| 合计    | 943.34   | 1,556.58 | 91.40  | 2,591.32 |

成本预测方法说明：

#### 1、职工工资及福利

项目建成后劳动定员总数为 15 人，工资按 5 万元/人·年计算，故年工资福利费 75 万元。人员工资按每年 5% 的增长率。

#### 2、维修费：按项目资产原值的 0.1% 计取。按每 3 年 3% 的增长率。

#### 3、电力沟维修费：电力沟每公里每年维修费用 1 万元，强力电力沟共计 9.14 公里，年支出为 9.14 万。

### （三）财务费用

本项目计划本期发行专项债券筹集资金 68,000.00 万元，债券融资的利率按 4.00% 计算，债券利息测算如下：

| 年度    | 期初本金<br>余额 | 本期新增      | 本期偿还本<br>金 | 期末本金余额    | 融资利率  | 应付利息      | 应付本息<br>合计 |
|-------|------------|-----------|------------|-----------|-------|-----------|------------|
| 2022年 |            | 68,000.00 |            | 68,000.00 | 4.00% | 1,360.00  | 1,360.00   |
| 2023年 | 68,000.00  |           |            | 68,000.00 | 4.00% | 2,720.00  | 2,720.00   |
| 2024年 | 68,000.00  |           |            | 68,000.00 | 4.00% | 2,720.00  | 2,720.00   |
| 2025年 | 68,000.00  |           |            | 68,000.00 | 4.00% | 2,720.00  | 2,720.00   |
| 2026年 | 68,000.00  |           |            | 68,000.00 | 4.00% | 2,720.00  | 2,720.00   |
| 2027年 | 68,000.00  |           |            | 68,000.00 | 4.00% | 2,720.00  | 2,720.00   |
| 2028年 | 68,000.00  |           |            | 68,000.00 | 4.00% | 2,720.00  | 2,720.00   |
| 2029年 | 68,000.00  |           |            | 68,000.00 | 4.00% | 2,720.00  | 2,720.00   |
| 2030年 | 68,000.00  |           |            | 68,000.00 | 4.00% | 2,720.00  | 2,720.00   |
| 2031年 | 68,000.00  |           |            | 68,000.00 | 4.00% | 2,720.00  | 2,720.00   |
| 2032年 | 68,000.00  |           | 68,000.00  | -         | 4.00% | 1,360.00  | 69,360.00  |
| 合计    |            | 68,000.00 | 68,000.00  |           |       | 27,200.00 | 95,200.00  |

### （四）项目运营损益表

项目运营损益表见下表。

### （五）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）

单位：人民币万元

| 年度         | 2022年     | 2023年     | 2024年      | 2025年      | 2026年      | 2027年     | 2028年      | 2029年      | 2030年      | 2031年      | 2032年     | 合计         |
|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| 一、收入/成本/税金 |           |           |            |            |            |           |            |            |            |            |           |            |
| 营业收入       |           | 45,623.25 | 1,090.04   | 1,090.04   | 1,090.04   | 65,820.95 | 1,090.04   | 1,090.04   | 1,090.04   | 1,090.04   | 1,090.04  | 120,164.51 |
| 营业成本       |           | 217.03    | 220.78     | 224.72     | 232.84     | 237.18    | 241.74     | 250.63     | 255.66     | 260.94     | 270.71    | 2,412.24   |
| 税金及附加      |           |           |            |            |            |           |            |            |            |            |           |            |
| 息税折旧及摊销前利润 |           | 45,406.22 | 869.25     | 865.32     | 857.20     | 65,583.76 | 848.30     | 839.40     | 834.38     | 829.10     | 819.33    | 117,752.27 |
| 二、折旧和摊销    |           |           |            |            |            |           |            |            |            |            |           |            |
| 总折旧和摊销     |           | 5,005.67  | 10,011.33  | 10,011.33  | 10,011.33  | 10,011.33 | 10,011.33  | 10,011.33  | 10,011.33  | 10,011.33  | 5,005.67  | 90,102.00  |
| 息税前利润      |           | 40,400.55 | -9,142.08  | -9,146.02  | -9,154.14  | 55,572.43 | -9,163.04  | -9,171.93  | -9,176.95  | -9,182.23  | -4,186.33 | 27,650.27  |
| 三、财务费用     |           |           |            |            |            |           |            |            |            |            |           |            |
| 利息支出       | 2,720.00  | 2,720.00  | 2,720.00   | 2,720.00   | 2,720.00   | 2,720.00  | 2,720.00   | 2,720.00   | 2,720.00   | 2,720.00   | 1,360.00  | 28,560.00  |
| 总财务费用      | 2,720.00  | 2,720.00  | 2,720.00   | 2,720.00   | 2,720.00   | 2,720.00  | 2,720.00   | 2,720.00   | 2,720.00   | 2,720.00   | 1,360.00  | 28,560.00  |
| 税前利润       | -2,720.00 | 37,680.55 | -11,862.08 | -11,866.02 | -11,874.14 | 52,852.43 | -11,883.04 | -11,891.93 | -11,896.95 | -11,902.23 | -5,546.33 | -909.73    |
| 累计税前利润     | -2,720.00 | 37,680.55 | -11,862.08 | -11,866.02 | -11,874.14 | 52,852.43 | -11,883.04 | -11,891.93 | -11,896.95 | -11,902.23 | -5,546.33 | -909.73    |
| 四、所得税      |           |           |            |            |            |           |            |            |            |            |           |            |
| 所得税费用      |           |           |            |            |            |           |            |            |            |            |           |            |
| 五、净利润      | -2,720.00 | 37,680.55 | -11,862.08 | -11,866.02 | -11,874.14 | 52,852.43 | -11,883.04 | -11,891.93 | -11,896.95 | -11,902.23 | -5,546.33 | -909.73    |

70  
2020

项目资金测算平衡表（单位：万元）

单位：人民币万元

| 年度          | 1           | 2          | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11         | 合计          |
|-------------|-------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|
|             | 2022 年      | 2023 年     | 2024 年    | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年     |             |
| 一、经营活动产生的现金 |             |            |           |           |           |           |           |           |           |           |            |             |
| 经营活动收入      |             | 45,675.60  | 1,159.84  | 1,159.84  | 1,159.84  | 65,890.75 | 1,159.84  | 1,159.84  | 1,159.84  | 1,159.84  | 1,159.84   | 120,845.07  |
| 经营活动支出      |             | 234.31     | 238.06    | 242.00    | 250.64    | 254.98    | 259.54    | 268.96    | 273.99    | 279.26    | 289.58     | 2,591.32    |
| 支付的各项税费     |             |            |           |           |           |           |           |           |           |           |            |             |
| 经营活动产生的现金净额 |             | 45,441.29  | 921.78    | 917.84    | 909.20    | 65,635.77 | 900.30    | 890.88    | 885.85    | 880.58    | 870.26     | 118,253.76  |
| 二、投资活动产生的现金 |             |            |           |           |           |           |           |           |           |           |            |             |
| 建设成本支出      | 100,000.00  | 47,450.00  |           |           |           |           |           |           |           |           |            |             |
| 流动资金支出      |             |            |           |           |           |           |           |           |           |           |            | 147,450.00  |
| 投资活动产生的现金净额 | -100,000.00 | -47,450.00 |           |           |           |           |           |           |           |           |            | -147,450.00 |
| 三、融资活动产生的现金 |             |            |           |           |           |           |           |           |           |           |            | 0.00        |
| 资本金         | 50,000.00   | 29,450.00  |           |           |           |           |           |           |           |           |            | 79,450.00   |
| 专项债券        | 68,000.00   |            |           |           |           |           |           |           |           |           |            | 68,000.00   |
| 银行借款        |             |            |           |           |           |           |           |           |           |           |            |             |
| 偿还债券本金      |             |            |           |           |           |           |           |           |           |           |            |             |
| 偿还银行借款本金    |             |            |           |           |           |           |           |           |           |           | 68,000.00  | 68,000.00   |
| 支付债券利息      | 1,360.00    | 2,720.00   | 2,720.00  | 2,720.00  | 2,720.00  | 2,720.00  | 2,720.00  | 2,720.00  | 2,720.00  | 2,720.00  | 1,360.00   | 27,200.00   |
| 支付银行借款利息    |             |            |           |           |           |           |           |           |           |           |            |             |
| 融资活动产生的现金净额 | 116,640.00  | 26,730.00  | -2,720.00 | -2,720.00 | -2,720.00 | -2,720.00 | -2,720.00 | -2,720.00 | -2,720.00 | -2,720.00 | -69,360.00 | 52,250.00   |
| 四、期初现金      |             | 16,640.00  | 41,361.29 | 39,563.07 | 37,760.92 | 35,950.12 | 98,865.89 | 97,046.19 | 95,217.07 | 93,382.92 | 91,543.50  |             |
| 期内现金变动      | 16,640.00   | 24,721.29  | -1,798.22 | -1,802.16 | -1,810.80 | 62,915.77 | -1,819.70 | -1,829.12 | -1,834.15 | -1,839.42 | -68,489.74 | 23,053.76   |
| 五、期末现金      | 16,640.00   | 41,361.29  | 39,563.07 | 37,760.92 | 35,950.12 | 98,865.89 | 97,046.19 | 95,217.07 | 93,382.92 | 91,543.50 | 23,053.76  | 23,053.76   |

## （六）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。

## （七）总体评价

本项目预期收入主要来源包括土地出让收益、电缆租赁收入、广告费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。经上述测算，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 118,253.76 万元，融资本息合计为 95,200.00 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额为 1.24 倍。

| 融资方式 | 借贷本息支付    |           |           | 项目收益       |
|------|-----------|-----------|-----------|------------|
|      | 本金        | 利息        | 本息合计      |            |
| 专项债券 | 68,000.00 | 27,200.00 | 95,200.00 |            |
| 融资合计 | 68,000.00 | 27,200.00 | 95,200.00 | 118,253.76 |
| 覆盖倍数 | 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《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崔寨片区，总用地面积约33.3251公顷。主要新建西外环路、青宁沟西路、横干一路、京东南边界路，改建南赵路，道路实施总长度约12.14公里，规划红线宽28-42米。新建青宁沟及萃清路污水提升泵站各1处，新建桥涵18处，敷设雨水管、污水管，配套实施通信、燃气、电力、给水等管线土建工程及中水管线，同步进行照明、交通、安防、沟渠疏浚等工程建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

项目所处的崔寨片区市政设施基础薄弱，交通条件差，不能满足新能源汽车项目建设及运营期使用需求。新能源乘用车及零部件产业园区基础设施一期工程，包含交通和基础设施建设，项目建设有利于推动实现“三步走”发展目标。

#### 2、项目实施的公益性

新能源乘用车及零部件产业园区基础设施一期工程建设完成后，可满足道路沿线两侧地块给水、燃气、热力、电力、通信、雨水、污水的接驳需求，特别是为新能源乘用车及零部件产业园区的生产、生活提供有力保障。

#### 3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源包括土地出让收益、电缆租赁收入、广告费收入，可以覆盖项目融资本息。

#### 4、项目投资建设合规性

项目已取得立项批复及用地相关手续，投资具有合规性。

#### 5、项目成熟度

(1) 2021 年 11 月 22 日，济南新旧动能转换先行区管理委员会建设管理部出具《关于申请新能源乘用车及零部件产业园区基础设施一期工程规划选址意见的复函》，原则同意规划选址，并提出规划意见。

(2) 2022 年 2 月 19 日，济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部出具《关于新能源乘用车及零部件产业园区基础设施一期工程用地预审意见的函》，拟同意项目用地预审，有效期三年。

(3) 2022 年 2 月 19 日，济南新旧动能转换起步区管理委员会经济发展部作出《关于新能源乘用车及零部件产业园区基础设施一期工程可行性研究报告的批复》，同意实施新能源乘用车及零部件产业园区基础设施一期工程。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金和专项债资金

#### 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 6.8 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

本次债券发行期限申请 10 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

项目收益对土地价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，土地价格，将会对项目的收益带来一定风险。

主要投资者因经营管理不善而导致预期收益不能实现，取决于投资者及职员的自身素质，包括对市场的预测能力和在设计、施工、营销、服务等环节的经营管理水平。

### （3）偿债风险的应对措施

①组建专项债项目专班，全面负责债券借、用、管、还全周期各项事务。

②完善风险管理体系和公司组织架构，按照《公司法》、《公司章程》及专项债发行使用相关要求完善管理及运行机制。

③建立财务预警分析指标体系，防范财务风险。在建立短期财务预警系统的同时，建议根据专项债发行期限建立长期财务预警系统，对经营能力、偿债能力、发展前景进行综合分析。

## 10、绩效目标合理性

本项目预期收入主要来源包括土地出让收益、电缆租赁收入、广告费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。经上述测算，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 118,253.76 万元，融资本息合计为 95,200.00 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额为 1.24 倍。

### （三）评估结论

本项目符合专项债发行要求,专项债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。

12007  
A  
B  
C  
D  
E  
F  
G  
H  
I  
J  
K  
L  
M  
N  
O  
P  
Q  
R  
S  
T  
U  
V  
W  
X  
Y  
Z



