

# 济南新旧动能转换先行区区级养老服务中心项目 实施方案

项目单位：济南城建动能转换开发建设集团有限公司  
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

2023 年 1 月





## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

济南新旧动能转换先行区区级养老服务中心项目

### （二）立项单位

项目立项单位名称济南城建动能转换开发建设集团有限公司。济南城建动能转换开发建设集团有限公司是济南城市建设集团有限公司一级子公司，公司类型为其他有限责任公司，注册地址为济南市天桥区大桥街道 104 国道 106 济南北区创业中心。

### （三）项目规划审批

2020 年 8 月 14 日，济南新旧动能转换先行区区级养老服务中心项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-370192-85-03-083673。

### （四）项目规模与主要建设内容

本项目位于济南新旧动能转换先行区崔寨片区会展地块养老 E-1 地块，济阳区（先行区）崔寨街道天兴村、程袁村，G220 以东。项目规划总用地面积 25197 平方米，总建筑面积为 38200 平方米，其中地上建筑面积为 30947.04 平方米，地下建筑 7252.96 平方米，主要建设地下停车场和配套设备用房等。项目同时配套建设相应的基础设施。

### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 12 月至 2024 年 10 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- 1、《山东省建设工程概算定额》
- 2、《济南市工程造价信息》（2020 年）
- 3、《投资项目可行性研究指南》（试用版）
- 4、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 5、类似工程建设经济指标
- 6、建设单位提供的其它资料
- 7、项目《可行性研究报告》

### （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

本项目估算总投资 37396 万元，其中，其中，项目单位自有资金 7496 万元，本期拟发行专项债券 6000 万元，后续拟发行专项债券 23900 万元（预计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	37396	100.00%	
一、资本金	7496	20.04%	
（一）自有资金	7496	20.04%	
（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）	29900	79.96%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	6000	16.04%	
（三）后续拟发行专项债券	23900	63.92%	
（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 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	165,318.55			198.76	3,296.93	4,212.12	4,681.20	4,875.01
经营活动支出	B	25,371.65			66.50	797.99	797.99	797.99	797.99
支付的各项税费	C	16,308.25						83.66	238.80
经营活动现金净流量	D=A-B-C	123,638.64			132.26	2,498.94	3,414.13	3,799.55	3,838.22
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	37,396.00	3,000.00	15,400.00	18,996.00				
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-37,396.00	-3,000.00	-15,400.00	-18,996.00				
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	7,496.00	3,000.00	2,400.00	2,096.00				
专项债券	I	29,900.00		13,000.00	16,900.00				
银行借款	J								
偿还债券本金	K	29,900.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	39,107.25				1,345.50	1,345.50	1,345.50	1,345.50
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	-31,611.25	3,000.00	15,400.00	18,996.00	-1,345.50	-1,345.50	-1,345.50	-1,345.50
四、期初现金	P					132.26	1,285.70	3,354.33	5,808.38
期内现金变动	Q=D+G+O	54,631.39			132.26	1,153.44	2,068.63	2,454.05	2,492.72
五、期末现金	R=P+Q				132.26	1,285.70	3,354.33	5,808.38	8,301.10

续表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	4,883.58	4,898.54	5,101.88	5,110.71	5,126.24	5,339.58	5,348.68	5,364.81
经营活动支出	B	823.99	823.99	823.99	823.99	823.99	851.29	851.29	851.29
支付的各项税费	C	234.45	238.19	289.02	291.23	295.11	341.62	343.89	347.93
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,825.15	3,836.37	3,988.87	3,995.49	4,007.14	4,146.67	4,153.49	4,165.59
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	1,345.50	1,345.50	1,345.50	1,345.50	1,345.50	1,345.50	1,345.50	1,345.50
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	-1,345.50	-1,345.50	-1,345.50	-1,345.50	-1,345.50	-1,345.50	-1,345.50	-1,345.50
四、期初现金	P	8,301.10	10,780.75	13,271.61	15,914.98	18,564.97	21,226.62	24,027.78	26,835.77
期内现金变动	Q=D+G+O	2,479.65	2,490.87	2,643.37	2,649.99	2,661.64	2,801.17	2,807.99	2,820.09
五、期末现金	R=P+Q	10,780.75	13,271.61	15,914.98	18,564.97	21,226.62	24,027.78	26,835.77	29,655.87

续表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	5,588.63	5,598.01	5,614.77	5,849.60	5,859.26	5,876.67	6,123.05	6,133.00	6,151.09
经营活动支出	B	851.29	851.29	879.96	879.96	879.96	879.96	879.96	910.05	910.05
支付的各项税费	C	403.88	406.23	403.25	461.96	464.37	468.73	530.32	562.29	573.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,333.46	4,340.49	4,331.56	4,507.68	4,514.93	4,527.99	4,712.77	4,660.66	4,267.16
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	1,345.50	1,345.50	1,345.50	1,345.50	1,345.50	1,345.50	1,345.50	1,345.50	1,345.50
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	-1,345.50	-1,345.50	-1,345.50	-1,345.50	-1,345.50	-1,345.50	-1,345.50	-1,345.50	-1,345.50
四、期初现金	P	29,655.87	32,643.83	35,638.82	38,624.88	41,787.06	44,956.49	48,138.98	51,506.25	54,821.41
期内现金变动	Q=D+G+O	2,987.96	2,994.99	2,986.06	3,162.18	3,169.43	3,182.49	3,367.27	3,315.16	2,921.66
五、期末现金	R=P+Q	32,643.83	35,638.82	38,624.88	41,787.06	44,956.49	48,138.98	51,506.25	54,821.41	57,743.07



续表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	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	6,409.60	6,419.85	6,438.65	6,709.89	6,720.45	6,739.98	7,024.57	7,035.45	587.98
经营活动支出	B	910.05	910.05	910.05	941.66	941.66	941.66	941.66	941.66	78.47
支付的各项税费	C	1,038.51	1,041.08	1,045.77	1,105.68	1,108.32	1,113.21	1,184.35	1,260.20	32.31
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,461.04	4,468.73	4,482.82	4,662.55	4,670.47	4,685.12	4,898.56	4,833.60	477.19
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								13,000.00	16,900.00
偿还银行借款本息	L									
支付债券利息	M	1,345.50	1,345.50	1,345.50	1,345.50	1,345.50	1,345.50	1,345.50	1,053.00	380.25
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	-1,345.50	-1,345.50	-1,345.50	-1,345.50	-1,345.50	-1,345.50	-1,345.50	-14,053.00	-17,280.25
四、期初现金	P	57,743.07	60,858.60	63,981.83	67,119.15	70,436.20	73,761.17	77,100.79	80,653.85	71,434.45
期内现金变动	Q=D+G+O	3,115.54	3,123.23	3,137.32	3,317.05	3,324.97	3,339.62	3,553.06	-9,219.40	-16,803.06
五、期末现金	R=P+Q	60,858.60	63,981.83	67,119.15	70,436.20	73,761.17	77,100.79	80,653.85	71,434.45	54,631.39

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本期拟发行专项债券 6000 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.5%;后续拟发行专项债券 23900 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.5%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，预计发行债券金额不代表后续发行承诺。

表 3 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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023 年		13,000.00		13,000.00	4.5%	292.50	292.50
2024 年	13,000.00	16,900.00		29,900.00	4.5%	965.25	965.25
2025 年	29,900.00			29,900.00	4.5%	1,345.50	1,345.50
2026 年	29,900.00			29,900.00	4.5%	1,345.50	1,345.50
2027 年	29,900.00			29,900.00	4.5%	1,345.50	1,345.50
2028 年	29,900.00			29,900.00	4.5%	1,345.50	1,345.50
2029 年	29,900.00			29,900.00	4.5%	1,345.50	1,345.50
2030 年	29,900.00			29,900.00	4.5%	1,345.50	1,345.50
2031 年	29,900.00			29,900.00	4.5%	1,345.50	1,345.50
2032 年	29,900.00			29,900.00	4.5%	1,345.50	1,345.50
2033 年	29,900.00			29,900.00	4.5%	1,345.50	1,345.50
2034 年	29,900.00			29,900.00	4.5%	1,345.50	1,345.50
2035 年	29,900.00			29,900.00	4.5%	1,345.50	1,345.50



本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 123,638.64 万元，融资本息合计 70,265.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.76。

#### 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

##### 1、项目的合法性、合理性及可行性

主要涉及问题为项目的建设实施是否符合现行政策、法律、法规及相关规划；是否与当地的风俗民情相悖；是否经过严谨科学的可行性论证；是否具有详细、可行的建设实施方案；是否经过严格的报批和审查（批）程序。

##### 2、建设期的环境影响

项目施工过程中会对其周围环境产生不良影响。主要涉及问题为项目施工是否影响周围群众的日常生产、

生活，是否对周围生态环境造成破坏，是否对水环境、大气环境造成污染等。

### 3、运营期的环境影响

项目实施后能否有效改善周边环境现状，美化环境。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

### 2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、维护、安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

济南新旧动能转换先行区区级养老服务中心项目，项目单位为济南城建动能转换开发建设集团有限公司，本次拟申请专项债券 0.60 亿元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

《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》提出:完善养老服务体系。《济南市关于制定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》提出:提升老年人生活品质。认真实施积极应对人口老龄化国家战略,构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系,完善兜底性养老服务设施,增加普惠养老服务床位。

## 2、项目实施的公益性

加强医养结合机构建设是积极解决当前山东省、济南市人口老龄化及养老问题有效办法。为了应对老龄化日益加剧的现实,完善当地社会保障体系,发展老年服务业,济南城建动能转换开发建设集团有限公司提出济南新旧动能转换先行区区级养老服务中心项目的建设。项目的建设有利于维护社会稳定,具有良好的社会效益。

## 3、项目实施的收益性

本项目专项债券本息优先从自身项目现金流入中偿还,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

2020 年 8 月 14 日,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》

## 5、项目成熟度



2020年8月14日，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》；

2020年3月16日，济南新旧动能转换先行区建设管理部出具《关于先行区崔寨片区会展地块养老E-1地块用地规划意见的函》（济先建设规管意见函（2020）19号）；

2021年7月2日，取得了建设用地规划许可证地字第370192202100013号；

2021年9月，取得了不动产权证书鲁（2021）济南市不动产权第0245022号。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目资金主要来源为项目单位自筹和发行专项债券。项目总投资37,396.00万元，其中资本金7,496.00万元，专项债融资299,000万元。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目现金流入、成本和收益预测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

按照“资金跟着项目走”原则，该项目2023年1月拟申请债券资金6,000.00万元，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

项目建成后，每年可产生稳定的现金流，能够满足偿债资

金充足性的要求。

#### 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），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。

#### （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123,638.64万元，融资本息合计70,265.00万元，项目本息覆盖倍数为1.76，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。