



0510202206001476
报告文号：苏公W[2022]E6193号

**2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(二十三期) — 2022 年山东省政府专项债券 (三十七期)
济南国际标准地招商产业园基础设施 (先行区片区)
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2022]E6193 号**

公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙)

二〇二二年六月十七日

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP



中国·江苏·无锡

总机: 86 (510) 68798988

传真: 86 (510) 68567788

电子信箱: mail@gztycpa.cn

Wuxi, Jiangsu, China

Telephone: 86 (510) 68798988

Fax: 86 (510) 68567788

E-mail: mail@gztycpa.cn

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券 (二十三期) — 2022 年山东省政府专项债券 (三十七期) 济南国际标准地招商产业园基础设施 (先行区片区) 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6193 号

致: 山东省财政厅

我们接受委托,对济南国际标准地招商产业园基础设施(先行区片区)项目收益与融资平衡情况进行财务评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。项目实施单位对债券存续期内项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项评价,我们认为,在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的济南国际标准地招商产业园基础设施(先行区片区)项目,预期息前净现金流量能够合理保障偿还融资本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、项目概算总投资及资金来源情况

1、济南国际标准地招商产业园基础设施(先行区片区)项目债券存续期内项目总



投资 565,919.10 万元,其中:建筑工程费用 439,658.00 万元,工程建设其他费用 65,896.00 万元、基本预备费 40,327.00 万元,建设期利息 20,038.10 万元。投资明细详见下表:

表 1:

单位: 万元

序号	费用类别	金额
一	建筑工程费用	439,658.00
二	工程建设其他费用	65,896.00
三	工程预备费	40,327.00
四	建设期利息	20,038.10
合计		565,919.10

2、本期拟申请专项债券资金 9,600.00 万元,占总投资的 1.70%,剩余部分资金来源:资本金 115,819.10 万元,占总投资的 20.47%,前期已申请发行省政府专项债券资金金额 181,500.00 万元,占总投资的 32.07%;拟银行借款 259,000.00 万元,占总投资的 45.77%,其中已落地银行借款 90,000.00 万元,后续拟继续申请银行借款 169,000.00 万元。项目资金来源情况如下:

表 2:

单位: 万元

项目名称	项目概算总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金	银行借款
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
济南国际标准地招商产业园基础设施(先行区片区)项目	565,919.10	115,819.10	181,500.00	90,000.00	9,600.00	169,000.00
合 计	565,919.10	115,819.10	181,500.00	90,000.00	9,600.00	169,000.00

二、应付专项债券、银行借款本息情况

根据该项目资金筹措计划,本次拟发行地方政府专项债券 9,600.00 万元,期限 15 年,假设票面利率 4.00%,每半年付息,到期后偿还本金及最后一期利息;该项目 2021 年 11 月份已发行 15 年期政府专项债券 71,000.00 万元,年利率 3.47%,每半年付息一次,到期一次性偿还本金;2021 年 10 月份已发行 20 年期政府专项债券 15,000.00 万元,



年利率 3.62%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；2021 年 4 月份已发行 20 年期政府专项债券 13,000.00 万元，年利率 3.93%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；2020 年 5 月份已发行 20 年期政府专项债券 40,000.00 万元，年利率 3.56%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；2020 年 8 月已发行 20 年期政府专项债券 42,500.00 万元，年利率 3.81%。2022 年 3 月份已落地银行借款 90,000.00 万元，利率 3.80%，按季付息；后期拟继续向银行借款 169,000.00 万元，年利率按照 3.80% 计算，按季付息，根据资金使用计划偿还本金。

1、本次发行专项债券还本付息情况，明细如下：

表 3：

单位：万元

年度	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
2022 年		9,600.00		9,600.00	4.00%	192.00	192.00
2023 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2024 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2025 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2026 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2027 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2028 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2029 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2030 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2031 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2032 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2033 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2034 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2035 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2036 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2037 年	9,600.00		9,600.00		4.00%	192.00	9,792.00
合计		9,600.00	9,600.00			5,760.00	15,360.00



2、2021 年 11 月发行专项债券还本付息情况，明细如下：

表 4:

单位：万元

年度	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
2021 年		71,000.00		71,000.00	3.47%		-
2022 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2023 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2024 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2025 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2026 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2027 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2028 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2029 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2030 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2031 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2032 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2033 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2034 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2035 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2036 年	71,000.00		71,000.00		3.47%	2,463.70	73,463.70
合计		71,000.00	71,000.00			36,955.50	107,955.50

3、2021 年 10 月已发行专项债券还本付息情况，明细如下：

表 5:

单位：万元

年度	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
2021 年		15,000.00		15,000.00	3.62%		-
2022 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2023 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2024 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2025 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2026 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00



年度	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
2028 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2030 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2031 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2032 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2033 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2034 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2035 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2036 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2037 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2038 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2039 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2040 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2041 年	15,000.00		15,000.00		3.62%	543.00	15,543.00
合计		15,000.00	15,000.00			10,860.00	25,860.00

4、2021 年 4 月已发行专项债券还本付息情况，明细如下

表 6:

单位：万元

年度	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
2021 年		13,000.00		13,000.00	3.93%	255.45	255.45
2022 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2023 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2024 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2025 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2026 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2027 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2028 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2029 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2030 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2031 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90



年度	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
2032 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2033 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2034 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2035 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2036 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2037 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2038 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2039 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2040 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2041 年	13,000.00		13,000.00		3.93%	255.45	13,255.45
合计		13,000.00	13,000.00			10,218.00	23,218.00

5、2020 年 5 月已发行专项债券还本付息情况，明细如下

表 7:

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利	应付利息	应付本息合
2020 年		40,000.00		40,000.00	3.56%	712.00	712.00
2021 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2022 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2023 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2024 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2026 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2028 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2029 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2030 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2031 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2032 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2033 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2034 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2035 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2036 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00



年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利	应付利息	应付本息合
2037 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2038 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2039 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2040 年	40,000.00		40,000.00		3.56%	712.00	40,712.00
合计		40,000.00	40,000.00			28,480.00	68,480.00

6、2020 年 8 月已发行专项债券还本付息情况，明细如下：

表 8:

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利	应付利息	应付本息
2020 年		42,500.00		42,500.00	3.81%		-
2021 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2022 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2023 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2024 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2025 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2026 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2027 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2028 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2029 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2030 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2031 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2032 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2033 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2034 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2035 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2036 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2037 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2038 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2039 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2040 年	42,500.00		42,500.00		3.81%	1,619.25	44,119.25
合计		42,500.00	42,500.00			32,385.00	74,885.00



7、合计发行专项债券还本付息情况，明细如下：

表 9：

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	应付利息	应付本息合计
2020 年	-	82,500.00	-	82,500.00	712.00	712.00
2021 年	82,500.00	99,000.00	-	181,500.00	3,298.70	3,298.70
2022 年	181,500.00	9,600.00	-	191,100.00	6,752.85	6,752.85
2023 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2024 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2025 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2026 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2027 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2028 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2029 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2030 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2031 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2032 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2033 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2034 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2035 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2036 年	191,100.00	-	71,000.00	191,100.00	6,944.85	77,944.85
2037 年	120,100.00	-	9,600.00	110,500.00	4,289.15	13,889.15
2038 年	110,500.00	-	-	110,500.00	4,097.15	4,097.15
2039 年	110,500.00	-	-	110,500.00	4,097.15	4,097.15
2040 年	110,500.00	-	82,500.00	28,000.00	3,385.15	85,885.15
2041 年	28,000.00	-	28,000.00	-	798.45	28,798.45
合计		191,100.00	191,100.00		124,658.50	315,758.50

8、拟银行借款还本付息情况，明细如下：

表 10：

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	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		120,000.00		120,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2023 年	120,000.00	139,000.00	8,250.00	250,750.00	3.80%	7,044.25	15,294.25



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	融资利率	应付利息	应付本息合计
2024 年	250,750.00		25,900.00	224,850.00	3.80%	9,036.40	34,936.40
2025 年	224,850.00		28,058.00	196,792.00	3.80%	8,011.20	36,069.20
2026 年	196,792.00		32,375.00	164,417.00	3.80%	6,862.97	39,237.97
2027 年	164,417.00		34,533.00	129,884.00	3.80%	5,591.72	40,124.72
2028 年	129,884.00		34,533.00	95,351.00	3.80%	4,279.47	38,812.47
2029 年	95,351.00		34,533.00	60,818.00	3.80%	2,967.21	37,500.21
2030 年	60,818.00		34,533.00	26,285.00	3.80%	1,654.96	36,187.96
2031 年	26,285.00		26,285.00		3.80%	499.42	26,784.42
合计		259,000.00	259,000.00			48,227.59	307,227.59

三、可用于资金平衡的项目净收益

根据对该项目净收益预测的审核，通过对该项目主要包括园区内专业技术孵化器、产业中心、配套公建、标准厂房的出租收入和出售收入，综合管廊有偿使用收费以及其他收入（物业管理费、停车费、广告收入等）以及相关运营成本、税费的估算，测算得出该项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 762,100.56 万元。

测算过程详见后附“项目预期收益、成本及融资平衡说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

该项目预期产生的现金流入主要来自园区内专业技术孵化器、产业中心、配套公建、标准厂房的出租收入和出售收入，综合管廊有偿使用收费以及其他收入（物业管理费、停车费、广告收入等）。根据项目收益与融资平衡分析，该项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 762,100.56 元，融资本息合计为 622,986.09 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.22 倍，可以实现项目收益和融资平衡。现金流覆盖融资本息情况详见下表：

表 11：

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	
专项债券	191,100.00	124,658.50	315,758.50	762,100.56
银行借款	259,000.00	48,227.59	307,227.59	
合计	450,100.00	172,886.09	622,986.09	
本息覆盖倍数				1.22



(此页无正文，为苏公 W[2022]E6193 号专项报告签字盖章页)

附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 6 月 17 日

项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、编制基础

《中华人民共和国预算法》、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）。我们结合济南国际标准地招商产业园基础设施（先行区片区）项目的相关批复文件、可研报告及其他相关资料，并遵循会计核算的一般原则，编制项目收益与融资自求平衡专项评价报告。

二、基本假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化。
- 3、项目建设内容和投资总额与可研报告确定的内容不发生重大变化。
- 4、项目实施资金来源能按预计方式实现，专项债券利率与假设利率无重大变化。
- 5、项目建成后形成的收入模式与现有的预测不存在重大变化。
- 6、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行。
- 7、地方 GDP 增速与预计增速无重大变化，土地出让价格在正常范围内变动。
- 8、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目名称

济南国际标准地招商产业园基础设施（先行区片区）项目。

（二）项目单位

该项目立项主体为济南先行投资有限责任公司。

公司成立于 2018 年 11 月 29 日，是由济南新旧动能转换先行区管委会出资设立的国有独资公司，注册资本 100 亿元人民币。注册地位于济南市天桥区 309 国道大桥段 3099 号 1 号楼 106 房间，法定代表人为丁杰，统一社会信用代码 91370100MA3NNWUY5L。公司经营范围包括：按先行区管委会授权进行国有

资产经营；管理先行区管委会项目的投资业务；以自有资金投资及开展相关业务；公共基础设施开发、建设与运营；产业园开发、建设与运营；房产租赁；物业管理；企业管理咨询。

（三）项目规划审批

1、2020 年 3 月 6 日，取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2020-370192-78-03-009897；

2、2020 年 3 月 25 日，济南市生态环境局济阳分局《关于济南先行投资有限责任公司济南国际标准地招商产业园基础设施（先行区片区）环境影响报告表（告）的批复》（济阳环报告表〔2020〕12 号）；

3、2020 年 4 月 9 日，济南新旧动能转换先行区建设管理部《关于济南国际标准地招商产业园基础设施（先行区片区）用地规划意见的函》（济先建设规管意见函〔2020〕10 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设场地位于济南先行区北部太平街道庙廊区域，京沪高速与东吕高速交汇处。

建设内容主要包括园区市政道路与管网，科技孵化与产业服务中心等。园区市政道路与管网 37.73 千米，科技孵化与产业服务中心占地约 357 亩，建筑面积约 36 万平方米。其中包括：建设专业科技孵化器 176,500.00 m²、标准厂房 89,500.00 m²、产业中心 47,000.00 m²以及配套公建 48,000.00 m²，同时提供 1,805.00 个停车位。

（五）项目建设期限—项目进展

该项目于 2020 年 4 月开工建设，预计 2023 年 6 月底竣工，项目总建设工期为 39 个月。

四、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《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(2) 国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》;

(3) 中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》;

(4) 该项目方案图纸;

(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》;

(8) 项目实施方案。

2、估算总额

经估算,项目总投资 565,919.10 万元,其中:建筑工程费用 439,658.00 万元,工程建设其他费用 65,896.00 万元、基本预备费 40,327.00 万元,建设期利息 20,038.10 万元。投资明细详见下表:

表 1: 资金结构表

单位: 万元

序号	费用类别	金额
一	建筑工程费用	439,658.00
二	工程建设其他费用	65,896.00
三	工程预备费	40,327.00
四	建设期利息	20,038.10
合计		565,919.10

(二) 资金筹措方案

本期拟申请专项债券资金 9,600.00 万元, 占总投资的 1.70%, 剩余部分资金来源: 资本金 115,819.10 万元, 占总投资的 20.47%, 前期已申请发行省政府专项债券资金金额 181,500.00 万元, 占总投资的 32.07%; 拟银行借款 259,000.00 万元, 占总投资的 45.77%, 其中已落地银行借款 90,000.00 万元, 后续拟继续申请银行借款 169,000.00 万元。项目资金来源情况如下:

表 2:

单位: 万元

项目名称	项目概算 总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申 请的专项 债券资金	银行借款
			已申请发行的 省政府专项债 券资金金额	其他融资 金额		
济南国际标准地招商产业园基础设施（先行区片区）项目	565,919.10	115,819.10	181,500.00	90,000.00	9,600.00	169,000.00
合 计	565,919.10	115,819.10	181,500.00	90,000.00	9,600.00	169,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

该项目预期收入主要包括园区内专业技术孵化器、产业中心、配套公建、标准厂房的出租收入和出售收入，综合管廊有偿使用收费以及其他收入（物业管理费、停车费、广告收入等）。年度运营收入预测如下：

表 3：运营收入估算表

单位: 万元

年度	出租收入	出售收入	综合管廊有偿使用收费	其他收入	收入合计
2023 年	10,724.40		100,409.87	2,431.73	113,566.00
2024 年	24,465.04		2,245.27	4,863.45	31,573.76
2025 年	27,183.38		2,245.27	4,863.45	34,292.10
2026 年	29,901.71		2,245.27	4,863.45	37,010.43
2027 年	29,901.71		2,245.27	4,984.34	37,131.32
2028 年	26,139.16	85,162.50	2,245.27	4,984.34	118,531.27
2029 年	24,614.26	85,162.50	2,245.27	6,193.19	118,215.22
2030 年	19,371.76	107,872.50	2,245.27	6,326.16	135,815.69
2031 年	19,371.76		2,245.27	6,326.16	27,943.19
2032 年	21,307.27		2,245.27	6,326.16	29,878.70
2033 年	21,307.27		2,245.27	6,472.43	30,024.97
2034 年	21,307.27		2,245.27	7,681.29	31,233.83
2035 年	23,433.00		2,245.27	7,681.29	33,359.56
2036 年	23,433.00		2,245.27	7,842.19	33,520.46

年度	出租收入	出售收入	综合管廊有偿使用收费	其他收入	收入合计
2037 年	23,433.00		2,245.27	7,842.19	33,520.46
2038 年	25,782.97		2,245.27	7,842.19	35,870.43
2039 年	25,782.97		2,245.27	8,019.17	36,047.41
2040 年	25,782.97		2,245.27	8,019.17	36,047.41
2041 年	25,997.82		748.42	2,673.06	29,419.30
合计	449,240.73	278,197.50	139,327.88	116,235.41	983,001.52

预测方法说明:

1、出租收入,

(1) 专业技术孵化器出租

专业技术孵化器出租收入=出租单价*出租面积*出租天数

专业技术孵化器暂定初始租赁单价为 2.50 元/m²·天,运营期每三年递增 10%。

(2) 产业中心出租

产业中心出租收入=出租单价*出租面积*出租天数

产业中心暂定租金为 2.0 元/m²·天,经营期按每三年 10%的比例增长。

(3) 配套公建出租

配套公建出租收入=出租单价*出租面积*出租天数

配套公建暂定租金为 2.5 元/m²·天,经营期按每三年 10%的比例增长。

(4) 标准厂房出租

标准厂房出租收入=出租单价*出租面积*出租天数

标准厂房暂定租金为 1.0 元/m²·天,经营期按每三年 10%的比例增长。

2、出售收入

该项目除出租之外,随着项目逐渐发展成熟,预计将出售其中部分面积。

出售收入=出售单价*出售面积

(1) 专业技术孵化器部分出售

专业技术孵化器预计共出售 49%，运营期第 5 年后开始出售。参考济南市地区生产总值增长率、项目周边及未来几年市场价格增长趋势，出售单价按 2.30 万元/m² 计取，出售计划及收入预测如下：

表 3-1：专业技术孵化器出售收入预测表

年度	出售单价 (万元/m ²)	出售比例	出售面积(m ²)	专业技术孵化器部分出售收入合计(万元)
2028 年	2.30	15%	26,475.00	60,892.50
2029 年	2.30	15%	26,475.00	60,892.50
2030 年	2.30	19%	33,535.00	77,130.50
合计		49%	86,485.00	198,915.50

(2) 产业中心部分出售

产业中心预计共出售 49%，运营期第 5 年后开始出售。参考济南市地区生产总值增长率、项目周边及未来几年市场价格增长趋势，出售单价按 2.30 万元/m² 计取，出售计划及收入预测如下：

表 3-2：产业中心出售收入预测表

年度	出售单价 (万元/m ²)	出售比例	出售面积(m ²)	产业中心部分出售收入合计(万元)
2028 年	2.30	15%	7,050.00	16,215.00
2029 年	2.30	15%	7,050.00	16,215.00
2030 年	2.30	19%	8,930.00	20,539.00
合计		49%	23,030.00	52,969.00

(3) 标准厂房部分出售

标准厂房预计共出售 49%，运营期第 5 年后开始出售。参考济南市地区生产总值增长率、项目周边及未来几年市场价格增长趋势，出售单价按 0.6 万元/m² 计取，出售计划及收入预测如下：

表 3-3：标准厂房出售收入预测表

年度	出售单价 (万元/m ²)	出售比例	出售面积 (m ²)	标准房出售收入合计(万元)
2028 年	0.60	15%	13,425.00	8,055.00
2029 年	0.60	15%	13,425.00	8,055.00
2030 年	0.60	19%	17,005.00	10,203.00
合计		49%	43,855.00	26,313.00

3、综合管廊有偿使用收费

该项目地下综合管廊设计长度 37.73 公里，有偿使用收费包括综合管廊入廊费以及日常维护费，参考淄博市高新区地下综合管廊有偿使用收费参考标准（淄高新经发【2019】21 号），该项目预计收费标准如下：

表 3-4：地下综合管廊有偿使用收费标准

序号	入廊管线	一次性支付入廊费（万元/公里）	日常维护费（万元/公里）
1	给水工程	107.19	4.16
2	雨水工程	715.70	20.22
3	污水工程	1,267.25	20.22
4	燃气工程	73.20	10.13
5	电力工程	382.40	0.45
6	通信工程	8.34	0.19
7	再生水工程	107.19	4.16

4、其他收入

（1）物业管理费按照 0.1 元/m²·天，经营期按每三年 10%的比例增长。

（2）停车位 1805 个，经营期 1-5 年每车位每天停车平均收费 40 元预计，经营期 6-10 年每车位每天停车平均收费 60 元预计，经营期 11-17 年每车位每天停车平均收费 80 元预计。

（3）园区广告收入主要包括室内广告收入及室外广告收入。其中室内部分，电梯轿厢内框架广告及等候厅框架广告收取的收入，广告收入暂按 7 元/m²/年计取；室外部分，项目建成后园区拟设 350 个广告牌，参照类似园区的广告牌租赁收费标准，该项目拟按照平均价格 2000 元/月/个收取。道路广告收入按照每公里 12 万元/年收取。

（二）运营成本预测

项目总成本费用包括外购原材料费、外购燃料和动力费、工资及福利费、折旧摊销费、修理费、其他费用、利息支出等。运营支出是指扣除折旧摊销费、利息支出的现金流出。年度运营支出预测如下：

表 4：运营支出估算表 单位：万元

年度	外购原材料费	外购燃料和动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2023 年	416.13	14.30	259.35	1,475.74	524.36	2,689.88
2024 年	599.23	17.16	326.78	1,770.89	4,122.90	6,836.96
2025 年	699.10	17.16	343.12	1,770.89	1,200.32	4,030.59
2026 年	798.97	17.16	360.28	1,770.89	1,290.45	4,237.75
2027 年	898.84	17.16	378.29	1,770.89	1,303.08	4,368.26
2028 年	998.72	17.16	397.20	1,770.89	3,754.54	6,938.51
2029 年	998.72	17.16	417.06	1,770.89	3,754.99	6,958.82
2030 年	848.91	14.59	437.92	1,505.26	4,293.43	7,100.11
2031 年	699.10	12.01	459.81	1,239.62	1,068.20	3,478.75
2032 年	509.35	8.75	482.80	903.15	1,137.76	3,041.81
2033 年	509.35	8.75	506.94	903.15	1,154.22	3,082.41
2034 年	509.35	8.75	532.29	903.15	1,203.16	3,156.70
2035 年	509.35	8.75	558.91	903.15	1,280.24	3,260.40
2036 年	509.35	8.75	586.85	903.15	1,299.04	3,307.14
2037 年	509.35	8.75	616.19	903.15	1,313.71	3,351.15
2038 年	509.35	8.75	647.00	903.15	1,399.61	3,467.87
2039 年	509.35	8.75	679.35	903.15	1,421.10	3,521.70
2040 年	509.35	8.75	713.32	903.15	1,438.08	3,572.65
2041 年	424.46	7.29	249.66	752.63	1,007.41	2,441.45
合计	11,966.31	229.92	8,953.12	23,726.97	33,966.61	78,842.92

成本预测方法说明：

1、外购原材料费

按物业管理日常消耗估算，外购原材料费暂按 15 元/ m²·年计算。

2、外购燃料和动力费

按日常性消耗指标估算，外购燃料和动力费每年暂按 17.16 万元计取，其中包含采暖费、水费和电费。采暖费按 22 元/ m²,每年采暖 2000 平方米；水费按 3.5 元/吨，每年用水 2,160.00 吨；电费按 0.8 元/度，每年用电 15 万度。

3、工资及福利费

项目劳动定员为 60 人，其中普通员工 30 人，初始暂按 36000 元/人·年计；技术人员 15 人，初始暂按 50000 元/人·年计；管理人员 15 人，初始暂按 60000 元/人·年计。福利费按照工资薪金总额的 14%计算，运营期按每年 5%的比例增长。

4、折旧费

项目固定资产折旧采用年限平均法计提，房屋建筑物折旧年限按 20 年计算，设备折旧年限按 10 年计算，残值率为 5%。

5、摊销费

项目无形资产摊销采用年限平均法计提，土地摊销年限按 40 年计算。

6、修理费

项目年修理费按固定资产原值的 1.00%计取。

7、其他费用

其它费用是指在制造费用、管理费用、财务费用和销售费用中扣除工资及福利费、折旧费、修理费、利息支出后的费用，其数值根据工资及福利费的 50%和营业收入总额的 3%确定。

8、利息支出

根据该项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券 9,600.00 万元，期限 15 年，假设票面利率 4.00%，每半年付息，到期后偿还本金及最后一期利息；该项目 2021 年 11 月份已发行 15 年期政府专项债券 71,000.00 万元，年利率 3.47%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；2021 年 10 月份已发行 20

年期政府专项债券 15,000.00 万元，年利率 3.62%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；2021 年 4 月份已发行 20 年期政府专项债券 13,000.00 万元，年利率 3.93%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；2020 年 5 月份已发行 20 年期政府专项债券 40,000.00 万元，年利率 3.56%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；2020 年 8 月已发行 20 年期政府专项债券 42,500.00 万元，年利率 3.81%。2022 年 3 月份已落地银行借款 90,000.00 万元，利率 3.80%，按季付息；后期拟继续向银行借款 169,000.00 万元，年利率按照 3.80% 计算，按季付息，根据资金使用计划偿还本金。

(1) 本次发行专项债券还本付息情况，明细如下：

表 5:				单位：万元			
年度	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
2022 年		9,600.00		9,600.00	4.00%	192.00	192.00
2023 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2024 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2025 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2026 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2027 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2028 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2029 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2030 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2031 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2032 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2033 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2034 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2035 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2036 年	9,600.00			9,600.00	4.00%	384.00	384.00
2037 年	9,600.00		9,600.00		4.00%	192.00	9,792.00
合计		9,600.00	9,600.00			5,760.00	15,360.00

(2) 2021 年 11 月发行专项债券还本付息情况，明细如下：

表 6

单位：万元

年度	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
2021 年		71,000.00		71,000.00	3.47%		-
2022 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2023 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2024 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2025 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2026 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2027 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2028 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2029 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2030 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2031 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2032 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2033 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2034 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2035 年	71,000.00			71,000.00	3.47%	2,463.70	2,463.70
2036 年	71,000.00		71,000.00		3.47%	2,463.70	73,463.70
合计		71,000.00	71,000.00			36,955.50	107,955.50

(3) 2021 年 10 月已发行专项债券还本付息情况，明细如下：

表 7:

单位：万元

年度	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
2021 年		15,000.00		15,000.00	3.62%		-
2022 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2023 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2024 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2025 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2026 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2028 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00

年度	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
2029 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2030 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2031 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2032 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2033 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2034 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2035 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2036 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2037 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2038 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2039 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2040 年	15,000.00			15,000.00	3.62%	543.00	543.00
2041 年	15,000.00		15,000.00		3.62%	543.00	15,543.00
合计		15,000.00	15,000.00			10,860.00	25,860.00

(4) 2021 年 4 月已发行专项债券还本付息情况，明细如下

表 8:

单位: 万元

年度	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
2021 年		13,000.00		13,000.00	3.93%	255.45	255.45
2022 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2023 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2024 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2025 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2026 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2027 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2028 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2029 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2030 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2031 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2032 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2033 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2034 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90

年度	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
2035 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2036 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2037 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2038 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2039 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2040 年	13,000.00			13,000.00	3.93%	510.90	510.90
2041 年	13,000.00		13,000.00		3.93%	255.45	13,255.45
合计		13,000.00	13,000.00			10,218.00	23,218.00

(5) 2020 年 5 月已发行专项债券还本付息情况，明细如下

表 9:

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	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2020 年		40,000.00		40,000.00	3.56%	712.00	712.00
2021 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2022 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2023 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2024 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2026 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2028 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2029 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2030 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2031 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2032 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2033 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2034 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2035 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2036 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2037 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2038 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00
2039 年	40,000.00			40,000.00	3.56%	1,424.00	1,424.00

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	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2040 年	40,000.00		40,000.00		3.56%	712.00	40,712.00
合计		40,000.00	40,000.00			28,480.00	68,480.00

(6) 2020 年 8 月已发行专项债券还本付息情况，明细如下：

表 10:

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	融资利 率	应付利息	应付本息合 计
2020 年		42,500.00		42,500.00	3.81%		-
2021 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2022 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2023 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2024 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2025 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2026 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2027 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2028 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2029 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2030 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2031 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2032 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2033 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2034 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2035 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2036 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2037 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2038 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2039 年	42,500.00			42,500.00	3.81%	1,619.25	1,619.25
2040 年	42,500.00		42,500.00		3.81%	1,619.25	44,119.25
合计		42,500.00	42,500.00			32,385.00	74,885.00

(7) 合计发行专项债券还本付息情况，明细如下：

表 11:

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	应付利息	应付本息合计
2020 年	-	82,500.00	-	82,500.00	712.00	712.00
2021 年	82,500.00	99,000.00	-	181,500.00	3,298.70	3,298.70
2022 年	181,500.00	9,600.00	-	191,100.00	6,752.85	6,752.85
2023 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2024 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2025 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2026 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2027 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2028 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2029 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2030 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2031 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2032 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2033 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2034 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2035 年	191,100.00	-	-	191,100.00	6,944.85	6,944.85
2036 年	191,100.00	-	71,000.00	191,100.00	6,944.85	77,944.85
2037 年	120,100.00	-	9,600.00	110,500.00	4,289.15	13,889.15
2038 年	110,500.00	-	-	110,500.00	4,097.15	4,097.15
2039 年	110,500.00	-	-	110,500.00	4,097.15	4,097.15
2040 年	110,500.00	-	82,500.00	28,000.00	3,385.15	85,885.15
2041 年	28,000.00	-	28,000.00	-	798.45	28,798.45
合计		191,100.00	191,100.00		124,658.50	315,758.50

(8) 拟银行借款还本付息情况，明细如下：

表 12:

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	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		120,000.00		120,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2023 年	120,000.00	139,000.00	8,250.00	250,750.00	3.80%	7,044.25	15,294.25
2024 年	250,750.00		25,900.00	224,850.00	3.80%	9,036.40	34,936.40

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	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年	224,850.00		28,058.00	196,792.00	3.80%	8,011.20	36,069.20
2026 年	196,792.00		32,375.00	164,417.00	3.80%	6,862.97	39,237.97
2027 年	164,417.00		34,533.00	129,884.00	3.80%	5,591.72	40,124.72
2028 年	129,884.00		34,533.00	95,351.00	3.80%	4,279.47	38,812.47
2029 年	95,351.00		34,533.00	60,818.00	3.80%	2,967.21	37,500.21
2030 年	60,818.00		34,533.00	26,285.00	3.80%	1,654.96	36,187.96
2031 年	26,285.00		26,285.00		3.80%	499.42	26,784.42
合计		259,000.00	259,000.00			48,227.59	307,227.59

9、相关税费

结合该项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 13：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	9%	不动产租赁服务
	6%	物业管理费收入
	13%	原材料等日常消耗
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	
土地使用税	4.8 元/m ²	

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 14。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 15。

表 14：项目运营损益表

单位：万元

年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	939,328.88	112,542.85	29,278.42	31,772.31	34,266.19	34,380.24	116,090.85	115,832.29	133,858.10	25,985.60	27,761.30
营业成本	70,802.50	5,076.01	3,422.25	3,606.37	3,791.67	3,909.24	6,185.97	6,206.23	6,333.66	3,131.44	2,747.41
税金及附加	51,747.01	1,319.29	2,849.35	3,165.95	3,465.21	3,465.21	3,028.45	2,838.03	2,232.33	2,232.33	2,445.42
息税折旧及摊销前利润	816,779.37	106,147.55	23,006.82	24,999.99	27,009.31	27,005.79	106,876.44	106,788.03	125,292.11	20,621.83	22,568.47
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	295,692.73	8,064.35	16,128.69	16,128.69	16,128.69	16,128.69	16,128.69	16,128.69	16,128.69	16,128.69	16,128.69
息税前利润	521,086.64	98,083.21	6,878.12	8,871.30	10,880.62	10,877.09	90,747.74	90,659.34	109,163.42	4,493.14	6,439.78
三、财务费用											
利息支出	159,842.54	13,989.10	15,981.25	14,956.05	13,807.82	12,536.57	11,224.32	9,912.06	8,599.81	7,444.27	6,944.85
总财务费用	159,842.54	13,989.10	15,981.25	14,956.05	13,807.82	12,536.57	11,224.32	9,912.06	8,599.81	7,444.27	6,944.85
税前利润	361,244.10	84,094.11	-9,103.13	-6,084.75	-2,927.20	-1,659.47	79,523.43		100,563.61	-2,951.13	-505.07
四、所得税											
所得税费用	90,311.03										
五、净利润	270,933.08	84,094.11	-27,850.87	-6,084.75	-2,927.20	-1,659.47	62,310.43		75,422.71	-2,951.13	-505.07

(续) 表 14: 项目运营损益表

单位: 万元

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、收入/成本/税金									
营业收入	27,899.29	29,039.73	30,989.94	31,141.73	31,141.73	33,297.66	33,464.62	33,464.62	27,121.39
营业成本	2,786.12	2,854.78	2,949.61	2,994.19	3,036.51	3,143.34	3,194.70	3,243.70	2,189.29
税金及附加	2,445.42	2,445.42	2,679.44	2,679.44	2,679.44	2,938.15	2,938.15	2,938.15	2,961.81
息税折旧及摊销前利润	22,667.76	23,739.53	25,360.88	25,468.10	25,425.78	27,216.16	27,331.76	27,282.76	21,970.29
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	16,128.69	16,128.69	16,128.69	16,128.69	16,128.69	16,128.69	16,128.69	16,128.69	13,440.58
息税前利润	6,539.06	7,610.84	9,232.19	9,339.41	9,297.08	11,087.47	11,203.07	11,154.07	8,529.71
三、财务费用									
利息支出	6,944.85	6,944.85	6,944.85	6,944.85	4,289.15	4,097.15	4,097.15	3,385.15	798.45
总财务费用	6,944.85	6,944.85	6,944.85	6,944.85	4,289.15	4,097.15	4,097.15	3,385.15	798.45
税前利润	-405.79	665.99	2,287.34	2,394.56	5,007.93	6,990.32	7,105.92	7,768.92	7,731.26
四、所得税									
所得税费用				371.47	1,251.98	1,747.58	1,776.48	1,942.23	1,932.81
五、净利润	-405.79	665.99	2,287.34	2,023.08	3,755.95	5,242.74	5,329.44	5,826.69	5,798.44

表 15：项目资金测算平衡表

单位：万元

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 6 月	2023 年 7-12	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	983,001.52					113,566.00	31,573.76	34,292.10	37,010.43
经营活动支出	78,842.92					5,702.18	3,824.66	4,030.59	4,237.75
支付的各项税费	142,058.04					1,319.29	21,597.10	3,165.95	3,465.21
经营活动产生的现金净额	762,100.56					106,544.53	6,152.00	27,095.56	29,307.47
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	545,881.00	109,985.83	160,183.87	136,260.60	139,450.70				
流动资金									
投资活动产生的现金净额	-545,881.00	-109,985.83	-160,183.87	-136,260.60	-139,450.70				
三、融资活动产生的现金									
资本金流入	115,819.10	28,197.83	64,482.57	15,693.45	7,445.25				
债券融资款	191,100.00	82,500.00	99,000.00	9,600.00	-				
银行借款	259,000.00		-	120,000.00	139,000.00				
偿还债券本金	191,100.00	-	-	-					
偿还银行借款本金	259,000.00					8,250.00	25,900.00	28,058.00	32,375.00
支付债券利息	124,658.50	712.00	3,298.70	6,752.85	3,472.43	3,472.43	6,944.85	6,944.85	6,944.85
支付银行借款利息	48,227.59		-	2,280.00	3,522.13	3,522.13	9,036.40	8,011.20	6,862.97
融资活动现金净流量	-57,066.99	109,985.83	160,183.87	136,260.60	139,450.70	-15,244.55	-41,881.25	-43,014.05	-46,182.82
四、期初现金							91,299.98	55,570.73	39,652.24
当年现金变动						91,299.98	-35,729.25	-15,918.49	-16,875.35
五、期末现金	159,152.57					91,299.98	55,570.73	39,652.24	22,776.89

(续) 表 15: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	9	10	11	12	13	14	15	16
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	37,131.32	118,531.27	118,215.22	135,815.69	27,943.19	29,878.70	30,024.97	31,233.83
经营活动支出	4,368.26	6,938.51	6,958.82	7,100.11	3,478.75	3,041.81	3,082.41	3,156.70
支付的各项税费	3,465.21	20,241.45	23,024.85	27,373.24	2,232.33	2,445.42	2,445.42	2,445.42
经营活动产生的现金净额	29,297.85	91,351.31	88,231.55	101,342.35	22,232.11	24,391.47	24,497.14	25,631.71
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金								
投资活动产生的现金净额								
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	34,533.00	34,533.00	34,533.00	34,533.00	26,285.00			
支付债券利息	6,944.85	6,944.85	6,944.85	6,944.85	6,944.85	6,944.85	6,944.85	6,944.85
支付银行借款利息	5,591.72	4,279.47	2,967.21	1,654.96	499.42	-	-	-
融资活动现金净流量	-47,069.57	-45,757.32	-44,445.06	-43,132.81	-33,729.27	-6,944.85	-6,944.85	-6,944.85
四、期初现金	22,776.89	5,005.17	50,599.16	94,385.65	152,595.19	141,098.04	158,544.66	176,096.95
当年现金变动	-17,771.72	45,593.99	43,786.49	58,209.54	-11,497.16	17,446.62	17,552.29	18,686.86
五、期末现金	5,005.17	50,599.16	94,385.65	152,595.19	141,098.04	158,544.66	176,096.95	194,783.81

(续) 表 15: 项目资金测算平衡表								单位: 万元		
年度	17	18	19	20	21	22	23			
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年			
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	33,359.56	33,520.46	33,520.46	35,870.43	36,047.41	36,047.41	29,419.30			
经营活动支出	3,260.40	3,307.14	3,351.15	3,467.87	3,521.70	3,572.65	2,441.45			
支付的各项税费	2,679.44	3,050.92	3,931.43	4,685.73	4,714.63	4,880.38	4,894.62			
经营活动产生的现金净额	27,419.72	27,162.41	26,237.88	27,716.83	27,811.07	27,594.37	22,083.24			
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
流动资金										
投资活动产生的现金净额										
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		71,000.00	9,600.00			82,500.00	28,000.00			
偿还银行借款本金										
支付债券利息	6,944.85	6,944.85	4,289.15	4,097.15	4,097.15	3,385.15	798.45			
支付银行借款利息	-	-	-		-	-				
融资活动现金净流量	-6,944.85	-77,944.85	-13,889.15	-4,097.15	-4,097.15	-85,885.15	-28,798.45			
四、期初现金	194,783.81	215,258.68	164,476.24	176,824.97	200,444.65	224,158.57	165,867.79			
当年现金变动	20,474.87	-50,782.44	12,348.73	23,619.68	23,713.92	-58,290.78	-6,715.21			
五、期末现金	215,258.68	164,476.24	176,824.97	200,444.65	224,158.57	165,867.79	159,152.57			

（五）总体评价

该项目预期收益主要来源于园区内办公楼、研发中心、标准车间、研发楼车间、生活服务楼的出租收入及物业收入，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，该项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 762,100.56 万元，融资本息合计为 622,986.09 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.22 倍。最终在 2041 年到期偿还专项债券以及银行借款本息后，仍有 159,152.57 万元现金结余，能够满足偿债资金充足性的要求，期间不存在资金缺口，资金稳定性可以得到保证。

表 16:

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	
专项债券	191,100.00	124,658.50	315,758.50	762,100.56
银行借款	259,000.00	48,227.59	307,227.59	
合计	450,100.00	172,886.09	622,986.09	
本息覆盖倍数				1.22

六、项目风险与收益分析

（一）与项目建设相关的风险

1、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理平等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2、风险控制措施

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益有关的风险

1、收入波动风险

该项目收入预测的准确性与当地经济发展情况、项目周边租售价格水平等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

2、风险控制措施

广泛搜集与项目具有相似性的产业园数据，充分论证、解读经济政策，科学选取样本，建立较为科学的预测模型；在项目运营期间，不断完善先行区硬件设施，提升项目的口碑。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320200078269333C (1/1)

编号 320200666202201200028



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张彩斌

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关审计报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、会计服务；企业管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他经营活动。(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)

成立日期 2013年09月18日

合伙期限 2013年09月18日至*****

主要经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室



登记机关



2022

证书序号: 0001561



会计师事务所 执业证书

名称:
首席合伙人:
主任会计师:
经营场所:

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）
张彩斌
无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



二〇一二年五月

组织形式:
执业证书编号:
批准执业文号:
批准执业日期:

特殊普通合伙
32020028
苏财会[2013]36号
2013年09月12日

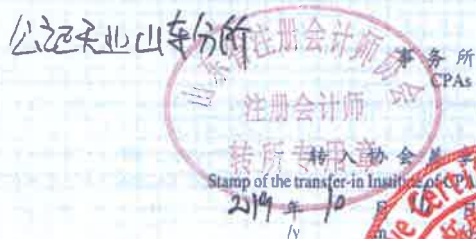
中华人民共和国财政部制

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号码
Full name Sex Date of birth Working unit Identity card No.
张广兴 男 1970-06-23 江苏公证天业会计师事务所(普通合伙) 山东分所 370111197006235215



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 370100500012
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008年 05月 30日
Date of Issuance



证书编号: 370100360110
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 10 月 23 日
Date of Issuance: /y /m /d



姓名	张元海
性别	男
出生日期	1972-08-27
工作单位	江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
身份证号	370122720827443
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2010年03月10日

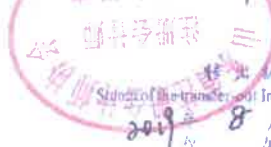
年 月 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

更名: 公证天业会计师事务所
(特殊普通合伙) 山东分所

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d