

新能源新材料产业园基础设施项目实施方案

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：济南先投双创城市开发建设有限公司

编制时间：2022 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

新能源新材料产业园基础设施项目

（二）项目单位

济南先投新创城市开发建设有限公司,2019年09月25日成立,经营范围包括一般项目:建筑工程总承包,市政公用工程总施工总承包,园林绿化工程,建筑装修装饰工程专业承包,施工劳务分包(以上凭资质证办理);土地整治服务;房地产开发经营。(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)(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

（三）项目规划审批

项目已于2022年2月12日备案,备案登记号码为2202-370192-04-01-217054。

2022年5月6日济南新旧动能转换起步区管理委员会出具了《关于起步区崔寨片区氢谷产业园C-2地块用地规划意见的函》(济起建设规管意见函[2022]22号)。

2022年6月出具了《新能源新材料产业园基础设施可行性研究报告》,编号:TK-GCZX-KY-202224。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于起步区崔寨街道,黄河大道以西、青银高速以北,规划总建筑面积约450000平方米,建设内容含标准厂房、研发创新中心、道路管网及配套服务设施,同步建设园区内供水、供气、供热

等基础设施。

（五）项目建设期限

预计工期为 2022 年 8 月至 2025 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）原国家计委发布的《投资项目可行性研究报告》；
- （2）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（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》；
- （5）《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》；
- （6）《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纲要》；
- （7）《黄河流域生态保护和高质量发展规划纲要》；
- （8）《山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案》；
- （9）《济南市新旧动能转换重大工程实施规划》；
- （10）《济南新旧动能转换先行区发展规划（2020-2035 年）》；
- （11）《济南新旧动能转换起步区建设实施方案》；
- （12）国家有关法律、法规、方针及产业政策和投资政策；

(13) 项目建设单位提供的有关基础资料和数据；

(14) 其他资料。

2. 估算总额

本项目总投资 334,448.71 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，项目资金来源如下：

根据本项目资金筹措计划，项目资本金 67,400.00 万元，本次拟申请专项债 68,000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金；按照资金筹集计划，后续 199,048.71 万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决。出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.20%进行测算，期限 20 年，到期一次偿还本金。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

根据可行性研究报告数据，该项目预期收益主要来源于研发中心、办公、宿舍出租收入，厂房出租收入等。运营期各年收入预测如下：

经营活动收入汇总表

单位：万元

年度	研发中心、办公、宿舍出租收入	厂房出租收入	总收入合计
2025 年	3,406.89	6,132.40	9,539.29
2026 年	5,579.17	10,946.34	16,525.51
2027 年	6,547.32	12,845.85	19,393.17
2028 年	6,874.69	13,488.14	20,362.83
2029 年	7,218.43	14,162.55	21,380.98
2030 年	7,579.35	14,870.68	22,450.02
2031 年	7,958.31	15,614.21	23,572.53
2032 年	8,356.23	16,394.92	24,751.15
2033 年	9,563.70	17,214.67	26,778.37
2034 年	10,041.89	18,075.40	28,117.29
2035 年	10,543.98	18,979.17	29,523.16
2036 年	11,071.18	19,928.13	30,999.31
2037 年	11,624.74	20,924.54	32,549.28
2038 年	12,205.98	21,970.76	34,176.74
2039 年	12,816.28	23,069.30	35,885.58
2040 年	13,457.09	24,222.77	37,679.86
2041 年	14,129.95	25,433.91	39,563.85
2042 年	7,418.22	13,352.80	20,771.02
合计	166,393.42	307,626.54	474,019.96

收入预测说明：

1、研发中心、办公、宿舍出租收入

出租收入=出租单价*出租面积

以 2022 年为基准，暂定初始租赁单价为 360 元/m²/年，运营期每年递增 5%。运营期第一年出租率为 50%，第二年为 85%，之后每年考虑 5%空置率，出租率为 95%。

2、厂房出租

出租收入=出租单价*出租面积

以 2022 年为基准，暂定初始租赁单价为 324 元/m²/年，运营期每年递增 5%。运营期第一年出租率为 50%，第二年为 85%，之后每年

考虑 5%空置率，出租率为 95%。

（二）运营成本预测

该项目总成本费用包括工资及福利费、修理费、折旧费、摊销费、营销成本、其他费用、利息支出等。年度运营支出预测如下：

运营支出估算表							单位：万元
年度	工资及福利费	修理费	折旧费	摊销费	营销成本	其他费用	合计
2022 年						292.69	292.69
2023 年						292.69	292.69
2024 年						292.69	292.69
2025 年	257.18	45.68	9,135.70	344.53	87.52	384.58	10,255.19
2026 年	421.34	121.81	12,180.93	459.38	151.20	451.45	13,786.10
2027 年	466.49	121.81	12,180.93	459.38	177.43	478.99	13,885.03
2028 年	466.49	121.81	12,180.93	459.38	186.30	488.31	13,903.22
2029 年	466.49	121.81	12,180.93	459.38	195.62	498.09	13,922.32
2030 年	466.49	121.81	12,180.93	459.38	205.40	508.36	13,942.37
2031 年	466.49	121.81	12,180.93	459.38	215.67	519.14	13,963.42
2032 年	466.49	121.81	12,180.93	459.38	226.45	530.47	13,985.53
2033 年	466.49	121.81	12,180.93	459.38	245.67	550.65	14,024.93
2034 年	466.49	121.81	12,180.93	459.38	257.96	563.54	14,050.11
2035 年	466.49	45.57	4,556.82	459.38	270.85	577.09	6,376.19
2036 年	466.49	45.57	4,556.82	459.38	284.40	591.31	6,403.95
2037 年	466.49	45.57	4,556.82	459.38	298.62	606.24	6,433.11
2038 年	466.49	45.57	4,556.82	459.38	313.55	621.92	6,463.71
2039 年	466.49	45.57	4,556.82	459.38	329.23	638.38	6,495.85
2040 年	466.49	45.57	4,556.82	459.38	345.69	655.66	6,529.60
2041 年	466.49	45.57	4,556.82	459.38	362.97	673.81	6,565.03
2042 年	233.24	22.78	2,278.41	229.69	173.41	474.77	3,412.30
合计	7,909.09	1,483.72	152,940.21	7,924.27	4,327.93	10,690.82	185,276.05

成本预测方法说明：

1、工资及福利费

项目按照当年新出租建筑面积确定人员工资或薪酬。按照普通员工每人每年可出租建筑面积 4000 计算。另外需要配备 3 名管理人

员。管理人员按照工资及福利 8 万元、普通员工按照工资及福利 5 万元计算，出租提成计入营销成本。福利费按照工资薪金总额的 14% 计算。

2、修理费

修理费按当年固定资产折旧额的 0.50% 计取。

3、折旧费

项目固定资产折旧采用年限平均法计提，房屋与建（构）筑物折

旧年限按 50 年计算，残值率为 5%。其他固定资产折旧年限按 10 年考虑，不考虑残值。

4、摊销费

项目土地使用年限为 40 年，因此项目土地成本按照 40 年进行摊销。

5、营销成本

营销成本按照当年营业收入（不含增值税）的 1% 计算。

6、其他费用

其它费用是指在经营成本中扣除制造费用、管理费用、人力成本之后的费用，其数值根据现有费用水平估算。其中，印花税按照当年营业收入的 0.05% 计算，土地使用税=当年使用土地面积×土地使用税单价，单价为 12.8 元/m²。项目其他费用中印花税、土地使用税中以外费用按照当年营业收入的 1.00% 计取。

7、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：

项目税费表

税目	税率	类别
增值税	9%	租金收入
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
印花税	0.05%	营业收入
土地使用税	12.8 元/m ²	
所得税	25%	

8、利息支出

根据项目资金筹措计划，拟发行地方政府专项债券 68,000.00 万元，其中本次拟发行地方政府专项债券 68,000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

后续资金 199,048.71 万元，由项目单位自筹或继续发行债券方式筹集（不作为后续债券额度分配及发行承诺）。出于风险谨慎原则考虑，其中 90,000.00 万元部分融资成本暂按照 4.20%进行测算。该项目还本付息预测如下：

（1）本次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		68,000.00		68,000.00	4.20%	1,428.00	1,428.00
2023 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2024 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2025 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2026 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2027 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2028 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2029 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2030 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2031 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00

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
2032 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2033 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2034 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2035 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2036 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2037 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2038 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2039 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2040 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2041 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2042 年	68,000.00		68,000.00	0.00	4.20%	1,428.00	69,428.00
合计		68,000.00	68,000.00			57,120.00	125,120.00

(2) 后期拟自筹或发债还本付息测算表

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
2023 年		90,000.00		90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2024 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2025 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2026 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2027 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2028 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2029 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2030 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2031 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2032 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2033 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2034 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2035 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2036 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2037 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2038 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2039 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2040 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2041 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2042 年	90,000.00		90,000.00	0.00	4.20%	3,780.00	93,780.00
合计		90,000.00	90,000.00	0.00		75,600.00	165,600.00

(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	2022 年	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				8,751.65	15,119.56	17,743.25	18,630.41	19,561.93	20,540.03	21,567.03	22,645.38
营业成本	292.69	292.69	292.69	-231.87	-651.40	-864.33	-951.59	-1,043.22	-1,139.43	-1,240.45	-1,346.52
税金及附加				232.34	414.74	486.70	511.04	536.59	563.42	591.59	621.17
息税折旧及摊销前利润	-292.69	-292.69	-292.69	8,751.17	15,356.22	18,120.88	19,070.96	20,068.57	21,116.04	22,215.89	23,370.73
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销				9,480.23	12,640.31	12,640.31	12,640.31	12,640.31	12,640.31	12,640.31	12,640.31
息税前利润		-292.69	-292.69	-729.06	2,715.91	5,480.56	6,430.65	7,428.25	8,475.73	9,575.58	10,730.42
三、财务费用											
利息支出	1,428.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	10,416.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00
总财务费用	1,428.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	10,416.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00
税前利润	-1,428.00	-6,928.69	-6,928.69	-7,365.06	-7,700.09	-1,155.44	-205.35	792.25	1,839.73	2,939.58	4,094.42
四、所得税											
所得税费用											
五、净利润	-1,428.00	-6,928.69	-6,928.69	-7,365.06	-7,700.09	-1,155.44	-205.35	792.25	1,839.73	2,939.58	4,094.42

(续) 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	2042 年	合计
一、收入/成本/税金											
营业收入	24,567.31	25,795.68	27,085.46	28,439.74	29,861.72	31,354.81	32,922.55	34,568.68	36,297.11	17,340.95	432,793.26
营业成本	-1,441.71	-564.70	1,360.00	1,387.76	1,416.91	1,447.52	1,479.66	1,513.40	1,548.84	904.21	2,461.15
税金及附加	652.23	726.49	1,011.60	1,062.19	1,115.30	1,171.06	1,229.61	1,291.09	1,355.55	1,423.43	14,996.15
息税折旧及摊销前利润	25,356.80	25,633.89	24,713.86	25,989.79	27,329.52	28,736.23	30,213.28	31,764.18	33,392.73	15,013.31	415,335.96
二、折旧和摊销											-
总折旧和摊销	12,640.31	12,640.31	5,016.19	5,016.19	5,016.19	5,016.19	5,016.19	5,016.19	5,016.19	2,508.10	160,864.48
息税前利润	12,716.49	12,993.58	19,697.67	20,973.59	22,313.32	23,720.03	25,197.08	26,747.99	28,376.53	12,505.21	254,764.17
三、财务费用											-
利息支出	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	5,208.00	136,500.00
总财务费用	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	5,208.00	136,500.00
税前利润	6,080.49	6,357.58	13,061.67	14,337.59	15,677.32	17,084.03	18,561.08	20,111.99	21,740.53	7,297.21	118,264.17
四、所得税											-
所得税费用			2,903.26	3,584.40	3,919.33	4,271.01	4,640.27	5,028.00	5,435.13	1,824.30	31,605.70
五、净利润	6,080.49	6,357.58	10,158.41	10,753.20	11,757.99	12,813.03	13,920.81	15,083.99	16,305.40	5,472.91	86,658.47

项目资金测算平衡表

单位：万元

年度	合计	建设期				运营期						
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2025 年 4-12 月	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	474,019.96	-	-	-		9,539.29	16,525.51	19,393.17	20,362.83	21,380.98	22,450.02	23,572.53
经营活动支出	18,048.68	-	-	-		477.90	845.54	943.16	960.91	979.54	999.10	1,019.64
支付的各项税费	61,593.48	-	-	-		1,175.14	300.25	301.56	302.01	302.47	302.96	303.47
经营活动现金净流量	394,377.80	-	-	-		7,886.26	15,379.72	18,148.45	19,099.92	20,098.97	21,147.97	22,249.41
二、投资活动产生的现金												
建设投资支出	319,748.71	98,572.00	123,364.00	93,364.00	4,448.71							
流动资金支出												
投资活动现金净流量	-98,572.00	-123,364.00	-93,364.00	-4,448.71	-4,448.71		-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金												
资本金	67,400.00	16,000.00	24,000.00	24,000.00	3,400.00							
专项债券	68,000.00	68,000.00										
其他资金	199,048.71	16,000.00	106,000.00	76,000.00	1,048.71							
偿还债券本金	68,000.00											
偿还其他资金本金	90,000.00											
支付债券利息	57,120.00	1,428.00	2,856.00	2,856.00		2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00
支付其他资金利息	75,600.00		3,780.00	3,780.00		3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00
融资活动现金净流量	43,728.71	98,572.00	123,364.00	93,364.00	4,448.71	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00
四、期初现金							1,250.26	9,993.98	21,506.43	33,970.35	47,433.32	61,945.29
当年现金变动	118,650.49					1,250.26	8,743.72	11,512.45	12,463.92	13,462.97	14,511.97	15,613.41
五、期末现金	118,650.49					1,250.26	9,993.98	21,506.43	33,970.35	47,433.32	61,945.29	77,558.70

(续) 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	运营期										
	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	24,751.15	26,778.37	28,117.29	29,523.16	30,999.31	32,549.28	34,176.74	35,885.58	37,679.86	39,563.85	20,771.02
经营活动支出	1,041.20	1,079.64	1,104.21	1,053.77	1,080.85	1,109.29	1,139.15	1,170.51	1,203.43	1,238.00	602.85
支付的各项税费	304.01	304.97	652.70	5,647.18	6,450.88	6,914.51	7,401.31	7,912.45	8,449.15	9,012.71	5,555.74
经营活动现金净流量	23,405.93	25,393.76	26,360.38	22,822.21	23,467.58	24,525.48	25,636.28	26,802.62	28,027.28	29,313.14	14,612.44
二、投资活动产生的现金											
建设投资支出											
流动资金支出											
投资活动现金净流量	-										
三、融资活动产生的现金											
资本金											
专项债券											
其他资金											
偿还债券本金			-	-	-	-	-	-	-	-	68,000.00
偿还其他资金本金											90,000.00
支付债券利息	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	1,428.00
支付其他资金利息	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00
融资活动现金净流量	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-163,208.00
四、期初现金	77,558.70	94,328.64	113,086.39	132,810.77	148,996.98	165,828.56	183,718.04	202,718.32	222,884.95	244,276.22	266,953.37
当年现金变动	16,769.93	18,757.76	19,724.38	16,186.21	16,831.58	17,889.48	19,000.28	20,166.62	21,391.28	22,677.14	-148,595.56
五、期末现金	94,328.64	113,086.39	132,810.77	148,996.98	165,828.56	183,718.04	202,718.32	222,884.95	244,276.22	266,953.37	118,357.80

（五）其他需要说明的事项

1、假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功 68,000.00，期限 20 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时。

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

本项目收入主要是研发中心、办公、宿舍出租收入，厂房出租收入。通过对相关收入及营运成本、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 394,377.80 万元，还本付息总额为 290,720.00 元，本息资金覆盖率可达到 1.36 倍。

现金流覆盖倍数表

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	68,000.00	57,120.00	125,120.00	394,377.80
其他资金	90,000.00	75,600.00	165,600.00	
融资合计	158,000.00	132,720.00	290,720.00	
覆盖倍数				1.36

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

新能源新材料产业园基础设施项目，实施单位为济南先投双创城市开发建设有限公司，该项目位于起步区崔寨街道，黄河大道以西、青银高速以北，规划总建筑面积约 450000 平方米，建设内容含标准厂房、研发创新中心、道路管网及配套服务设施，同步建设园区内供水、供气、供热等基础设施，本项目符合相关政策及法律法规。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

济南先投双创城市开发建设有限公司针对目前新能源新材料的需求现状，提高办事效率，优化区域环境，拟对本项目进行建设。

2、项目实施的可行性

济南先投双创城市开发建设有限公司项目选址、建设方案合理，建设条件充分。项目在规划建设的同时，注重了环保、节能、消防等新技术、新材料的运用和各项措施的落实。项目无论从工程技术上，还是从社会效益上都是必要的、可行的。

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，收入主要来源于研发创新中心出租收入、厂房出租收入、物业管理费收入、停车收入、广告收入等，可以覆盖项目融资本息。

4、项目投资合规性

项目已于2022年2月12日备案，备案登记号码为2202-370192-04-01-217054

5、项目成熟度

项目已于2022年2月12日备案，备案登记号码为2202-370192-04-01-217054。

2022年5月6日济南新旧动能转换起步区管理委员会出具了《关于起步区崔寨片区氢谷产业园C-2地块用地规划意见的函》（济起建设规管意见函[2022]22号）。

2022年6月出具了《新能源新材料产业园基础设施可行性研究报告》，编号：TK-GCZX-KY-202224。

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，2022年拟申请债券资金68,000.00

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 20 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

①出租率达不到预期风险

项目收益对出租率较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，出租面积、数量减少，将会对项目的收益带来一定风险。

②经营管理风险

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。

④若项目单位无法按照方案中的项目收入按时、足额上缴财政

用于偿还债券本息的，由其管理单位或集团公司缴纳。

10、绩效目标合理性

依据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和《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。项目建成运营后可产生较为稳定的租金收入，同时缓解后“新市民”对住房问题的需求，经济效益和社会效益明显，绩效目标明确合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为394,377.80万元，还本付息总额为290,720.00元，本息资金覆盖率可达到1.36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，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。



