

2022 年山东省济南市高新区中德合作产业园
项目专项债券项目实施方案



济南高新技术产业开发区管理委员会财政金融部



济南高新控股集团有限公司



济南高新临空东恒投资建设有限公司

2021 年 12 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

中德合作产业园建设项目

（二）项目单位

项目立项主体为济南高新临空东恒投资建设有限公司，其中济南高新临空经济区园区开发有限公司持股 51%、齐鲁云泉(山东)科创发展有限公司持股 49%。济南高新临空经济区园区开发有限公司由济南高新控股集团有限公司 100%控股，齐鲁云泉(山东)科创发展有限公司由济高国际(香港)投资发展有限公司 100%控股，通过股权穿透，该立项主体为济南高新控股集团有限公司 100%控股企业。

济南高新临空东恒投资建设有限公司，成立于 2021 年 4 月 19 日，注册地址：山东省济南市高新区舜华路 2000 号舜泰广场 6 号楼 3301 室，主要经营范围：许可项目：各类工程建设活动；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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（三）项目规划审批

2021 年 6 月 3 日，济南高新临空东恒投资建设有限公司取得《山东省建设项目备案证明》；

2021 年 10 月，济南鲁建管理咨询有限公司出具了《济南高新临空东恒投资建设有限公司中德合作产业园项目可行性研究报告》。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于高新临空片区高新区徐寨片区稼轩西路以东、企业港 1 号路以西、35 号规划路以南。项目规划建设用地面积 81074 平方米（合 121 亩）总建筑面积约 9.6 万平方米，其中地上建筑面积约 8.2

万平方米，主要建设单层厂房、多层厂房、公共服务中心。年综合能源消费量约 462 吨标准煤以上、年电力消费量约 375.74 万千瓦时。万单位承诺在项目开工前，依据相关法律、行政法规规定办理规划许可、土地使用、节能审查、环评等相关报建手续。

（五）项目建设期限

本项目预计建设期从 2022 年 1 月份开始建设，2023 年 12 月份建设完成。

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）《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》；

（2）《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》；

（3）《城市房地产开发经营管理条例》；

（4）《济南市城市总体规划》（2010-2020）；

（5）《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发[2003] 18 号）；

（6）国家发改委《关于发布项目申请报告通用文本的通知》（发改投资[2017]684 号）；

（7）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法和参数》（第三版）；

（8）国家和山东省有关政策规定；

(9) 建设单位提供的有关资料。

2. 估算总额

本项目估算总投资 47800 万元。其中工程投资 31,618.61 万元，工程建设其他费用 11,835.94 万元，基本预备费 4,345.45 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) 采用银行贷款等其他融资方式。

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：

(1) 项目资本金 14800 万元；

(2) 本次发行专项债券资金 2000 万元，发行期限 10 年，利率按照 4%测算。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	47,800.00	100%	
一、资本金	14800.00	30.96%	
自有资金	14800.00		
二、债务资金	33,000.00	69.04%	
专项债券	2000.00		
银行借款	31,000.00		

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于厂房租赁费收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	单层厂房租赁收入	多层厂房租赁收入	公共服务中心租赁收入	物业管理费收入	车位管理费	现金流入合计
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	1099.52	1862.27	775.66	3342.75	126.00	7206.20
2025 年	1273.13	2156.31	898.14	3870.56	184.80	8382.93
2026 年	1400.44	2371.94	987.95	4257.61	203.28	9221.22
2027 年	1400.44	2371.94	987.95	4257.61	228.69	9246.63
2028 年	1400.44	2371.94	987.95	4257.61	228.69	9246.63
2029 年	1400.44	2371.94	987.95	4257.61	254.10	9272.04
2030 年	1400.44	2371.94	987.95	4257.61	254.10	9272.04
2031 年	1400.44	2371.94	987.95	4257.61	254.10	9272.04
2032 年	1400.44	2371.94	987.95	4257.61	254.10	9272.04
合计	12175.74	20622.17	8589.45	37016.58	1987.86	80391.80

收入预测方法说明：

1、租售比及价格确定

项目建成项目建设期从 2022 年 1 月份开始建设，2023 年 12 月份建设完成，2024 年开始租赁，根据高新区及目前地产市场的形式。

2、收入、税金估算

对济南市高新区周边厂房、办公、数据中心、车位等不同业态的租赁价格和管理费进行了调研，充分结合北侧项目实际，2024 年起步出租单价如下表，运营前两年出租单价每年增长 10%，第三年出租单价保持稳定。

租赁单价表

项目	起步出租单价（元/m²/d）	备注
单层厂房	1.35	
多层厂房	1.20	
公共服务中心	1.85	
车位	4000	管理费/年

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括运营成本、折旧及摊销费、利息支出和销售费用等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

项目	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2024 年	173	70	243
2025 年	173	70	243
2026 年	173	70	243
2027 年	173	70	243
2028 年	173	70	243
2029 年	173	70	243
2030 年	173	70	243

2031 年	173	70	243
2032 年	86.5	35	121.5
合计	1470.5	595	2065.5

成本预测方法说明：

1、运营成本

本项目为济南高新临空东恒投资建设有限公司所开发项目中的一个，其运营成本需统筹考虑整个公司运营及项目实际情况考虑，具体在总成本费用估算表（生产要素法）中体现。

2、折旧费

项目形成固定资产原值 29121.42 万元，固定资产折旧按综合折旧率进行计算，折旧年限 40 年，净残值率均为 5%。

3、税费

表 4：项目税费表

年份	所得税	增值税	房产税	土地增值税	附加税	税费现金流出合计
2022 年		0.00	0.00		0.00	0.00
2023 年		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	424.92	0.00	411.46	0.00	0.00	836.38
2025 年	1245.25	0.00	476.43	0.00	0.00	1721.68
2026 年	1477.24	0.00	524.07	0.00	0.00	2001.31
2027 年	1544.48	0.00	524.07	0.00	0.00	2068.56
2028 年	1605.73	0.00	524.07	0.00	0.00	2129.81
2029 年	1777.10	0.00	524.07	0.00	0.00	2301.17
2030 年	1777.10	0.00	524.07	0.00	0.00	2301.17
2031 年	1750.88	838.96	524.07	0.00	104.87	3218.79
2032 年	1794.60	636.50	524.07	0.00	79.56	3034.74
合计	13397.30	1475.46	4556.41	0.00	184.43	19613.60

4、利息支出

根据本项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券

2000.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金

银行借款筹集资金 31000 万元，假设年利率 4.9%，资金充裕时偿还部分本金。本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022 年	-	2,000.00		2,000.00	4.00%	40.00	40.00
2023 年	2,000.00	-		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2024 年	2,000.00	-		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2025 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2031 年	2,000.00		-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2032 年	2,000.00		2,000.00	-	4.00%	40.00	2,040.00
合计	-	2,000.00	2,000.00			800.00	2,800.00

表 6：银行借款还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022 年	-	20,000.00		20,000.00	4.90%	490.00	490.00
2023 年	20,000.00	11,000.00		31,000.00	4.90%	1,519.00	1,519.00
2024 年	31,000.00		2,000.00	29,000.00	4.90%	1,470.00	3,470.00
2025 年	29,000.00		3,000.00	26,000.00	4.90%	1,347.50	4,347.50
2026 年	26,000.00		5,000.00	21,000.00	4.90%	1,151.50	6,151.50
2027 年	21,000.00		5,000.00	16,000.00	4.90%	906.50	5,906.50
2028 年	16,000.00		5,000.00	11,000.00	4.90%	661.50	5,661.50
2029 年	11,000.00		5,000.00	6,000.00	4.90%	416.50	5,416.50

2030 年	6,000.00		6,000.00	-	4.90%	147.00	6,147.00
合计		31,000.00	31,000.0 0			8,109.50	39,109.50

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、营业收入/成本/税金											
营业收入	0.00	0.00	6,701.26	7,796.06	8,575.67	8,599.64	8,599.64	8,623.61	8,623.61	8,623.61	8,623.61
营业成本	0.00	0.00	219.14	219.14	219.14	219.14	219.14	219.14	219.14	219.14	219.14
税金及附加	0.00	0.00	411.46	476.43	524.07	524.07	524.07	524.07	524.07	628.94	603.64
息税折旧及摊销前利润	0.00	0.00	6,070.66	7,100.49	7,832.46	7,856.43	7,856.43	7,880.40	7,880.40	7,775.53	7,910.41
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	0.00	0.00	692.00	692.00	692.00	692.00	692.00	692.00	692.00	692.00	692.00
息税前利润	0.00	0.00	5,378.66	6,408.49	7,140.46	7,164.43	7,164.43	7,188.40	7,188.40	7,083.53	7,218.41
三、财务费用											
利息支出	530.00	1,599.00	1,550.00	1,427.50	1,231.50	986.50	741.50	80.00	80.00	80.00	40.00
总财务费用	530.00	1,599.00	1,550.00	1,427.50	1,231.50	986.50	741.50	80.00	80.00	80.00	40.00
税前利润	-530.00	-1,599.00	3,828.66	4,980.99	5,908.96	6,177.93	6,422.93	7,108.40	7,108.40	7,003.53	7,178.41
四、企业所得税											
所得税	0.00	0.00	424.92	1,245.25	1,477.24	1,544.48	1,605.73	1,777.10	1,777.10	1,750.88	1,794.60
五、净利润	-530.00	-1,599.00	3,403.75	3,735.75	4,431.72	4,633.45	4,817.20	5,331.30	5,331.30	5,252.65	5,383.80

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/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、经营活动产生的现金												
经营活动收入	0.00	0.00	7,206.20	8,382.93	9,221.22	9,246.63	9,246.63	9,272.04	9,272.04	9,272.04	9,272.04	80,391.80
经营活动支出	0.00	0.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	121.50	2,065.50
支付的各项税费	0.00	0.00	836.38	1,721.68	2,001.31	2,068.56	2,129.81	2,301.17	2,301.17	3,218.79	3,034.74	19,613.60
经营活动现金净流量	0.00	0.00	6,126.82	6,418.25	6,976.91	6,935.08	6,873.83	6,727.87	6,727.87	5,810.26	6,115.80	58,712.70
二、投资活动产生的现金												0.00
建设投资支出	23,900.00	21,797.15	2,102.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47,800.00
流动资金												0.00
投资活动现金净流量	23,900.00	21,797.15	2,102.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47,800.00
三、融资活动产生的现金												0.00
资本金流入	8,900.00	5,900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		14,800.00
债券融资款	2,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		2,000.00
银行借款	20,000.00	11,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00						31,000.00
偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,000.00	2,000.00
偿还银行借款本金	0	0	0	2000	5000	5000	5000	5000	6000	0	0	28,000.00
支付债券利息	40.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	40.00	800.00
支付银行借款利息	490.00	1,519.00	1,470.00	1,347.50	1,151.50	906.50	661.50	0.00	0.00	0.00	0.00	7,546.00
融资活动现金净流量	30,370.00	15,301.00	-	-	-6,231.50	-5,986.50	-5,741.50	-5,080.00	-6,080.00	-80.00	-2,040.00	9,454.00
四、期初现金	0.00	6,470.00	-26.15	2,447.82	5,438.58	6,183.99	7,132.57	8,264.89	9,912.76	10,560.63	16,290.89	20,366.70
当年现金变动	6,470.00	-6,496.15	2,473.97	2,990.75	745.41	948.58	1,132.33	1,647.87	647.87	5,730.26	4,075.80	20,366.70

五、期末现金	6,470.00	-26.15	2,447.82	5,438.58	6,183.99	7,132.57	8,264.89	9,912.76	10,560.63	16,290.89	20,366.70	
--------	----------	--------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	--

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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

本项目收入主要是厂房租赁费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对相关营运成本、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 58,712.70 万元，融资本息合计为 41,909.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.40 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：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	2000.00	800.00	2800.00	
银行借款	31,000.00	8,109.50	39,109.50	
融资合计	33,000.00	8909.5	41909.50	58,712.70
覆盖倍数				1.40

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

中德合作产业园建设项目，项目立项主体为济南高新临空东恒投资建设有限公司，本次拟申请专项债券 0.2 亿元，年限为 10 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

该项目建设产业园区，符合《产业结构调整指导目录》（2021 年本）中“鼓励类”第三十一条“科技服务业”的第 8 款“科技信息交流、文献信息检索、技术咨询、技术孵化、科技成果评估和科技鉴证等服务”，属于国家鼓励类发展的项目，符合国家产业政策。

2020 年济南市规模以上工业增加值增长 12.2%，高于全国 9.4 个百分点，高于全省 7.2 个百分点。行业生产总体向好，41 个工业大类行业中，23 个行业实现增长，增长面为 56.1%，合计总量占全市 71.1%，增长面与占比持续稳定扩张。重点支柱行业增势良好，汽车制造业增长 77.9%，医药制造业增长 31.3%，计算机通信制造业增长 20.3%，黑色金属延压加工业增长 8%。工业用电量累计增长 6.1%，居全省第 1 位。

本项目的实施有利于促进工业的发展，符合济南工业发展规划政策，符合国家产业政策，有必要对此项目进行建设实施。

2、项目实施的公益性

本项目的建设,将带动相关行业的发展,有利于当地经济的发展。此外,本项目建成后将为国家上缴大量的税金,为政府提供较大的财政收入。同时本项目所处地段城市面貌有待改善,项目的建设有利于该地区城市面貌的提升,以配合济南市建设的发展。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后,厂房租赁收入较为稳定,可以覆盖项目融资本息。

4、项目建设投资合规性

项目已编制完成可研报告,已获取立项批复。

5、项目成熟度

2021年6月3日,济南高新临空东恒投资建设有限公司取得《山东省建设项目备案证明》;

2021年10月,济南鲁建管理咨询有限公司出具了《济南高新临空东恒投资建设有限公司中德合作产业园项目可行性研究报告》。

6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资47800万元,其中资本金14800万元,本期拟申请专项债券资金2000万元,申请银行贷款融资31000万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本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

项目申请债券资金需求参考可研及项目建设进度,与项目当年投资进度、支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目整体偿债能力强，主要偿债来源为办公用房及标准厂房租赁、收入，可完整覆盖本期专项债项目申请资金。

偿债风险点：

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、养护、大修和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。

10、绩效目标合理性

本项目收入主要是厂房租赁费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对相关营运成本、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 58,712.70 万元，融资本息合计为 41,909.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.40 倍。

（三）评估结论

中德合作产业园建设项目收益 58,712.70 万元，融资本息合计为 41,909.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.40 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。总的来说,本项目绩效目标指向明确,与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关,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,本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

一、项目基本情况

（一）项目名称

中德合作产业园建设项目

（二）项目单位

项目立项主体为济南高新临空东恒投资建设有限公司，其中济南高新临空经济区园区开发有限公司持股 51%、齐鲁云泉(山东)科创发展有限公司持股 49%。济南高新临空经济区园区开发有限公司由济南高新控股集团有限公司 100%控股，齐鲁云泉(山东)科创发展有限公司由济高国际(香港)投资发展有限公司 100%控股，通过股权穿透，该立项主体为济南高新控股集团有限公司 100%控股企业。

济南高新临空东恒投资建设有限公司，成立于 2021 年 4 月 19 日，注册地址：山东省济南市高新区舜华路 2000 号舜泰广场 6 号楼 3301 室，主要经营范围：许可项目：各类工程建设活动；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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（三）项目规划审批

1、2021 年 2 月 8 日，济南高新临空东恒投资建设有限公司取得济南市标准厂房建设管理联席会议办公室签发的《关于确认 2021 年度第一批标准厂房项目的通知》；

2、2021 年 6 月 3 日，济南高新临空东恒投资建设有限公司取得《山东省建设项目备案证明》；

3、2021 年 6 月 29 日，济南高新临空东恒投资建设有限公司取得济南市自然资源和规划局签发的《建设工程设计方案规划审查意见函》；

4、2021 年 7 月 16 日，济南高新临空东恒投资建设有限公司取得济南市自然资源和规划局签发的《建设用地规划许可证》；

5、2021 年 10 月 18 日，取得济南市自然资源和规划局鲁(2021)济南市不动产权第 0266250 号《不动产权证书》，权利性质为出让，用途为工业用地（标准厂房），面积为 81074.00 平米。

6、2021 年 10 月 28 日，济南高新临空东恒投资建设有限公司取得济南市自然资源和规划局签发的《建设工程规划许可证》；

7、2021 年 10 月，济南鲁建管理咨询有限公司出具了《济南高新临空东恒投资建设有限公司中德合作产业园项目可行性研究报告》。

8、2021 年 11 月 15 日，济南高新临空东恒投资建设有限公司取得济南高新技术产业开发区管理委员会审批服务部签发的《建筑工程施工许可证》。

9、2021 年 11 月 16 日，取得济南高新区管委会济高防建审 2021-316 号《人防审查意见》。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于高新临空片区高新区徐寨片区稼轩西路以东、企业港 1 号路以西、35 号规划路以南。项目规划建设用地面积 81074 平方米（合 121 亩）总建筑面积约 9.6 万平方米，其中地上建筑面积约 8.2 万平方米，主要建设单层厂房、多层厂房、公共服务中心。年综合能源消费量约 462 吨标准煤以上、年电力消费量约 375.74 万千瓦时。万单位承诺在项目开工前，依据相关法律、行政法规规定办理规划许可、土地使用、节能审查、环评等相关报建手续。

（五）项目建设期限

本项目预计建设期从 2022 年 1 月份开始建设，2023 年 12 月份建设完成。

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）《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》；

（2）《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》；

（3）《城市房地产开发经营管理条例》；

（4）《济南市城市总体规划》（2010-2020）；

（5）《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发〔2003〕18 号）；

（6）国家发改委《关于发布项目申请报告通用文本的通知》（发改投资〔2017〕684 号）；

（7）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法和参数》（第三版）；

（8）国家和山东省有关政策规定；

（9）建设单位提供的有关资料。

2. 估算总额

经估算，济南市高新区中德合作产业园建设项目债券存续期内项目总投资 50,198.50 万元，其中：建筑工程费用 31,618.61 万元，工程建设其他费用 11,835.94 万元，基本预备费 4,345.45 万元，建

设期利息 2,398.50 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) 采用银行贷款等其他融资方式。

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：

(1) 项目资本金 17,198.50 万元，占总投资的 34.26%；

(2) 本次发行专项债券资金 2000 万元，发行期限 10 年，利率按照 4%测算。

(3) 银行借款 31000 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厂房租赁费收入、物业管理费收入、车位租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	单层厂房租赁收入	多层厂房租赁收入	公共服务中心租赁收入	物业管理费收入	车位管理费	现金流入合计
2022 年						
2023 年						
2024 年	1,140.24	1,862.27	775.66	3,342.75	126.00	7,246.93
2025 年	1,320.28	2,156.31	898.14	3,870.56	184.80	8,430.08
2026 年	1,452.31	2,371.94	987.95	4,257.61	203.28	9,273.09
2027 年	1,452.31	2,371.94	987.95	4,257.61	228.69	9,298.50
2028 年	1,452.31	2,371.94	987.95	4,257.61	228.69	9,298.50
2029 年	1,452.31	2,371.94	987.95	4,257.61	254.10	9,323.91

2030 年	1,452.31	2,371.94	987.95	4,257.61	254.10	9,323.91
2031 年	1,452.31	2,371.94	987.95	4,257.61	254.10	9,323.91
2032 年	1,452.31	2,371.94	987.95	4,257.61	254.10	9,323.91
合计	12,626.70	20,622.17	8,589.45	37,016.58	1,987.86	80,842.75

收入预测方法说明：

1、租售比及价格确定

项目建成项目建设期从 2022 年 1 月份开始建设，2023 年 12 月份建设完成，2024 年开始租赁，根据高新区及目前地产市场的形式。

2、收入、税金估算

对济南市高新区周边厂房、办公、数据中心、车位等不同业态的租赁价格和管理费进行了调研，充分结合北侧项目实际，2024 年起步出租单价如下表，运营前两年出租单价每年增长 10%，第三年出租单价保持稳定。

租赁单价表

项目	起步出租单价（元/㎡/d）	备注
单层厂房	1.40	
多层厂房	1.20	
公共服务中心	1.85	
车位	4000	租赁费年/个

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括运营成本、折旧及摊销费、利息支出和销售费用等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

项目	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2024 年	173	70	243
2025 年	173	70	243

2026 年	173	70	243
2027 年	173	70	243
2028 年	173	70	243
2029 年	173	70	243
2030 年	173	70	243
2031 年	173	70	243
2032 年	86.5	35	121.5
合计	1470.5	595	2065.5

成本预测方法说明：

1、运营成本

本项目为济南高新临空东恒投资建设有限公司所开发项目中的一个，其运营成本需统筹考虑整个公司运营及项目实际情况考虑，具体在总成本费用估算表（生产要素法）中体现。

2、折旧费

项目形成固定资产原值 29121.42 万元，固定资产折旧按综合折旧率进行计算，折旧年限 40 年，净残值率均为 5%。

3、税费

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	9%	租赁服务
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	

4、利息支出

根据本项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券 2000.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金

银行借款筹集资金 31000 万元，假设年利率 4.9%，资金充裕时偿还部分本金。本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022 年	-	2,000.00		2,000.00	4.00%	40.00	40.00
2023 年	2,000.00	-		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2024 年	2,000.00	-		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2025 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2031 年	2,000.00		-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2032 年	2,000.00		2,000.00	-	4.00%	40.00	2,040.00
合计	-	2,000.00	2,000.00			800.00	2,800.00

表 6：银行借款还本付息测算表（金额单位：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	-	31,000.00		31,000.00	4.90%	759.50	759.50
2023 年	31,000.00	-		31,000.00	4.90%	1,519.00	1,519.00
2024 年	31,000.00		2,000.00	29,000.00	4.90%	1,470.00	3,470.00
2025 年	29,000.00		5,000.00	24,000.00	4.90%	1,298.50	6,298.50
2026 年	24,000.00		5,000.00	19,000.00	4.90%	1,053.50	6,053.50
2027 年	19,000.00		5,000.00	14,000.00	4.90%	808.50	5,808.50
2028 年	14,000.00		7,000.00	7,000.00	4.90%	514.50	7,514.50
2029 年	7,000.00		5,000.00	2,000.00	4.90%	220.50	5,220.50
2030 年	2,000.00		2,000.00	-	4.90%	49.00	2,049.00
合计		31,000.00	31,000.00			7,693.00	38,693.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年度	合计	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	75,180.41	6,738.62	7,839.32	8,623.25	8,647.22	8,647.22	8,671.19	8,671.19	8,671.19	8,671.19
营业成本	1,862.65	219.14	219.14	219.14	219.14	219.14	219.14	219.14	219.14	109.57
税金及附加	4,763.81	415.95	481.62	529.78	529.78	529.78	529.78	529.78	610.65	606.68
息税折旧及摊销前利润	68,553.96	6,103.54	7,138.56	7,874.33	7,898.30	7,898.30	7,922.28	7,922.28	7,841.41	7,954.95
二、折旧和摊销	0.00									
总折旧和摊销	8,379.00	931.00	931.00	931.00	931.00	931.00	931.00	931.00	931.00	931.00
息税前利润	60,174.96	5,172.54	6,207.56	6,943.33	6,967.30	6,967.30	6,991.28	6,991.28	6,910.41	7,023.95
三、财务费用	0.00									
利息支出	5,825.00	1,550.00	1,378.50	1,133.50	888.50	594.50	80.00	80.00	80.00	40.00
总财务费用	5,825.00	1,550.00	1,378.50	1,133.50	888.50	594.50	80.00	80.00	80.00	40.00
税前利润	54,349.96	3,622.54	4,829.06	5,809.83	6,078.80	6,372.80	6,911.28	6,911.28	6,830.41	6,983.95
四、所得税	0.00									
所得税费用	13,587.49	905.64	1,207.27	1,452.46	1,519.70	1,593.20	1,727.82	1,727.82	1,707.60	1,745.99

五、净利润	40,762.47	2,716.91	3,621.80	4,357.37	4,559.10	4,779.60	5,183.46	5,183.46	5,122.81	5,237.96
-------	-----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	合计	建设期		运营期								
		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	80,842.75	-	-	7,246.93	8,430.08	9,273.09	9,298.50	9,298.50	9,323.91	9,323.91	9,323.91	9,323.91
经营活动支出	2,065.50	-	-	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	121.50
支付的各项税费	19,665.96	-	-	1,321.58	1,688.89	1,982.24	2,049.48	2,122.98	2,257.60	2,257.60	2,992.12	2,993.45
经营活动现金净流量	59,111.30	-	-	5,682.35	6,498.20	7,047.85	7,006.02	6,932.52	6,823.31	6,823.31	6,088.79	6,208.96
二、投资活动产生的现金	-											
建设投资支出	47,800.00	40,799.75	7,000.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金	-											
投资活动现金净流量	-47,800.00	-40,799.75	-7,000.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	-											
资本金流入	17,198.50	8,599.25	8,599.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资款	2,000.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	31,000.00	31,000.00	-	-	-	-	-					
偿还债券本金	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00
偿还银行借款	31,000.00	-	-	2,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	7,000.00	5,000.00	2,000.00	-	-
支付债券利息	800.00	40.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	40.00
支付银行借款利息	7,423.50	759.50	1,519.00	1,470.00	1,298.50	1,053.50	808.50	514.50	-	-	-	-
融资活动现金净流量	8,975.00	40,799.75	7,000.25	-3,550.00	-6,378.50	-6,133.50	-5,888.50	-7,594.50	-5,080.00	-2,080.00	-80.00	-2,040.00

四、期初现金	20,286.30	-	-	-	2,132.35	2,252.04	3,166.39	4,283.91	3,621.93	5,365.24	10,108.55	16,117.34
当年现金变动	20,286.30	-	-	2,132.35	119.70	914.35	1,117.52	-661.98	1,743.31	4,743.31	6,008.79	4,168.96
五、期末现金	80,842.75	-	-	2,132.35	2,252.04	3,166.39	4,283.91	3,621.93	5,365.24	10,108.55	16,117.34	20,286.30

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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

本项目收入主要是厂房租赁费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对相关营运成本、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 59,111.30 万元，融资本息合计为 41,223.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.43 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：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	2,000.00	800.00	2,800.00	59,111.30
银行借款	31,000.00	7,693.00	38,693.00	
融资合计	33,000.00	8,223.50	41,223.50	
覆盖倍数				1.43

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

中德合作产业园建设项目，项目立项主体为济南高新临空东恒投资建设有限公司，本次拟申请专项债券 0.2 亿元，年限为 10 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

该项目建设产业园区，符合《产业结构调整指导目录》（2021 年本）中“鼓励类”第三十一条“科技服务业”的第 8 款“科技信息交流、文献信息检索、技术咨询、技术孵化、科技成果评估和科技鉴证等服务”，属于国家鼓励类发展的项目，符合国家产业政策。

2020 年济南市规模以上工业增加值增长 12.2%，高于全国 9.4 个百分点，高于全省 7.2 个百分点。行业生产总体向好，41 个工业大类行业中，23 个行业实现增长，增长面为 56.1%，合计总量占全市 71.1%，增长面与占比持续稳定扩张。重点支柱行业增势良好，汽车制造业增长 77.9%，医药制造业增长 31.3%，计算机通信制造业增长 20.3%，黑色金属延压加工业增长 8%。工业用电量累计增长 6.1%，居全省第 1 位。

本项目的实施有利于促进工业的发展，符合济南工业发展规划政策，符合国家产业政策，有必要对此项目进行建设实施。

2、项目实施的公益性

本项目的建设，将带动相关行业的发展，有利于当地经济的发展。此外，本项目建成后将为国家上缴大量的税金，为政府提供较大的财政收入。同时本项目所处地段城市面貌有待改善，项目的建设有利于该地区城市面貌的提升，以配合济南市建设的发展。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后，厂房租赁收入较为稳定，可以覆盖项目融资本息。

4、项目建设投资合规性

项目已编制完成可研报告，已获取立项批复。

5、项目成熟度

2021年6月3日，济南高新临空东恒投资建设有限公司取得《山东省建设项目备案证明》；

2021年10月，济南鲁建管理咨询有限公司出具了《济南高新临空东恒投资建设有限公司中德合作产业园项目可行性研究报告》。

6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资47800万元，其中资本金14800万元，本期拟申请专项债券资金2000万元，申请银行贷款融资31000万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本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

项目申请债券资金需求参考可研及项目建设进度，与项目当年投资进度、支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目整体偿债能力强，主要偿债来源为办公用房及标准厂房租赁、收入，可完整覆盖本期专项债项目申请资金。

偿债风险点：

（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、养护、大修和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。

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、资金投入、债券还本付息、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。项目具有稳定的厂房租赁收益，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

（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 59,111.30 万元，融资本息合计为 41,223.50 万元，项目收益覆盖项目融资本

息总额倍数达到 1.43 倍，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，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。