

济南国际标准地招商产业园基础设施 (先行区片区)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：济南先行投资集团有限责任公司

2022年6月

一、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

立项主体是济南先行投资集团有限责任公司。

公司成立于 2018 年 11 月 29 日，是由济南新旧动能转换起步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：按起步区管委会授权进行国有资产经营；管理起步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 月同圆设计集团出具了《济南国际标准地招商产业园基础设施（先行区片区）项目可行性研究报告》，编号：TY-GCZX-KY-202018；

4、2020 年 4 月 9 日，济南新旧动能转换起步区建设管理部《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起步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

本项目建设期为 2020 年 4 月至 2023 年 6 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）《产业结构调整指导目录》（2019 年本）
- （2）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- （3）《中共中央国务院关于实施科技发展规划纲要、增强自主创新能力的决定》
- （4）《国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006-2020 年）》
- （5）《国家创新驱动发展战略纲要》
- （6）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- （7）《山东省中长期科学和技术发展规划纲要》（2006—2020 年）
- （8）《济南市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- （9）《济南市城市总体规划（2011-2020 年）》
- （10）《济南新旧动能转换先行区发展总体规划（2020—2035 年）》
- （11）《济南市新旧动能转换重大工程实施规划》
- （12）《办公建筑设计规范》（JGJ67-2006）
- （13）《工业企业总平面设计规范》（GB50187-2012）
- （14）国家、省、市有关政策、法规、规定
- （15）现行有关技术经济规范、标准和定额资料
- （16）项目建设单位提供的有关基础资料和数据
- （17）项目《可行性研究报告》。

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 25,003.73 万元。

(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%。项目资金来源情况如下：

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		9,600.00	259,000.00
合 计	565,919.10	115,819.10	181,500.00		9,600.00	259,000.00

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

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：

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

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
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
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：

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：

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

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)
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：

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：

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:

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

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
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。福利费按照工资薪资总额的 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 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；该项目 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%。后期拟向银行借款 268,000.00 万元，年利率按照 4.90% 计算，按月付息，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：

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

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
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	0.00	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：

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：

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

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
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
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

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

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
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

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：

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：

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

(7) 拟银行借款还本付息情况，明细如下：

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	0.00	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
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	0.00	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：

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	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	0.00										
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	0.00										
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	0.00										
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

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

项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	合计	1 2020 年	2 2021 年	3 2022 年	4 2023 年 6 月	5 2023 年 7-12	6 2024 年	7 2025 年	8 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	0.00								
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	0.00								
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	0.00								
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						0.00	91,299.98	55,570.73	39,652.24
当年现金变动	159,152.57	0.00	0.00	0.00	0.00	91,299.98	-35,729.25	-15,918.49	-16,875.35

五、期末现金									0.00	91,299.98	55,570.73	39,652.24	22,776.89
--------	--	--	--	--	--	--	--	--	------	-----------	-----------	-----------	-----------

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	0.00	0.00	0.00
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) 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	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
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）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。

（六）小结

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

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	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

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

项目建设场地位于济南起步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。本项目建设期为 2020 年 4 月至 2023 年 6 月。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

通过该项目的建设，济南先行投资集团有限责任公司的竞争能力大为提高，将为企业的后续发展提供良好的平台，对于促进企业自身发展，提高企业整体素质和市场竞争力，由此实现企业长远发展具有重要的意义。

本项目在工程技术上已十分成熟，工程所在地附近材料供应充足，政府积极给予相关支持，建设单位积极落实项目建设资金，制定资金保障措施并严格管控，工程管理监督措施到位，严格执行国家有关方针、政策，全面加强建设全过程的监督管理，因此圆满完成本项目建设任务是完全可行的。

2、项目实施的公益性

2、项目实施的公益性

本项目的落地将引入大批绿色建筑高端企业、科研院所，加速起步区绿色建筑全产业链的形成，助推新旧动能转换。随着项目的建设及投入使用，不仅会促进新旧动能转换起步区经济的发展，而且激发了市场主体活力，具有良好的社会效益和经济效益。

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：本项目预期收入主要来源于租

赁住房出租收入、商业商铺出租收入、物业管理费等管理费收入和停车位出租收入，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 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

5、项目成熟度

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；

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）；

2020 年 4 月同圆设计集团出具了《济南国际标准地招商产业园基础设施（先行区片区）项目可行性研究报告》，编号：TY-GCZX-KY-202018；

2020 年 4 月 9 日，济南新旧动能转换起步区建设管理部《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）。

6、项目资金来源和到位可行性

本期拟申请专项债券资金 9,600.00 万元，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%。

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），可完整覆盖本期专项债项目申请资金。

10、绩效目标合理性

本项目预期收益主要来源于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，本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，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。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

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，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。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。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。