



05312021050000265400  
报告文号：苏公W[2021]E6071号

2021年山东省（济南市先行区济南  
绿色建筑国际产业园基础设施一期）  
黄河流域高质量发展专项债券（一期）  
项目收益与融资自求平衡专项评价报告  
苏公W[2021]E6071号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二一年五月十三日

# 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

电子邮箱: mail@gztycpa.cn

Wuxi, Jiangsu, China

Telephone: 86 (510) 68798988

Fax: 86 (510) 68567788

E-mail: mail@gztycpa.cn

## 2021年山东省（济南市先行区济南绿色建设 国际产业园基础设施一期）黄河流域 高质量发展专项债券（一期） 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

苏公 W[2021]E6071 号

致：山东省财政厅

我们接受委托,对济南绿色建设国际产业园基础设施一期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,本次评价的济南绿色建设国际产业园基础设施一期项目,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、济南绿色建设国际产业园基础设施一期项目债券存续期内项目总投资



199,869.00 万元，其中：建筑工程费用 162,312.00 万元，工程建设其他费用 24,243.00 万元、基本预备费 9,119.00 万元，建设期利息 4,153.00 万元，铺底流动资金 42.00 万元。明细如下：

表 1 单位：万元

序号	费用类别	金额
一	建筑工程费用	162,312.00
二	工程建设其他费用	24,243.00
三	基本预备费	9,119.00
四	建设期利息	4,153.00
五	铺底流动资金	42.00
合计		199,869.00

2、本期拟申请专项债券资金 7,000.00 万元，其中本期债券用于资本金金额 0 万元。剩余部分资金来源：资本金 40,869.00 万元，已申请发行的专项债券资金金额 10,000.00 万元，银行借款 142,000.00 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					本期债券是否用于资本金	本期债券用于资本金金额
		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		
			已申请发行的专项债券资金金额	其他融资金额				
绿色建筑国际产业园基础设施一期项目	199,869.00	40,869.00	10,000.00		7,000.00	142,000.00	否	
合计	199,869.00	40,869.00	10,000.00		7,000.00	142,000.00	否	

## 二、应付专项债券本息情况

根据项目资金筹措与融资利率计算。本项目本次拟发行地方政府专项债券 7,000.00 万元，期限 20 年，假设票面利率为 4.00%，在债券存续期按半年付息，到期一次偿还本金。2020 年已发行 20 年期政府专项债券 10,000.00 元，年利率 3.56%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。后期拟在建设期银行借款 142,000.00 万元，假设年利率 4.90%，按还款计划偿还本金及利息。应付本息情况如下表：



(1) 2020 年已发行债券应付本息情况：

表 3

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增	偿还本金	期末本 金余额	融资 利率	应付利 息	应付本息合计应付 本息合计
2020 年		10,000.00		10,000.00	3.56%	178.00	178.00
2021 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2040 年	10,000.00		10,000.00		3.56%	178.00	10,178.00
合计		10,000.00	10,000.00			7,120.00	17,120.00

(2) 本期拟发行专项债券应付本息：

表 4

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2021 年		7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2022 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2023 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2024 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2025 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2026 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2027 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2028 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2029 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00



年度	期初本金 余额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2030年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2031年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2032年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2033年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2034年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2035年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2036年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2037年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2038年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2039年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2040年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2041年	7,000.00		7,000.00			140.00	7,140.00
合计			7,000.00			5,600.00	12,600.00

(3) 应付融资债券本息汇总表：

表 5

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期 新增	本期 偿还	期末本金 余额	应付 利息	应付本息 合 计
2020年		10,000.00		10,000.00	178.00	178.00
2021年	10,000.00	7,000.00		17,000.00	496.00	496.00
2022年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2023年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2024年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2025年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2026年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2027年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2028年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2029年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2030年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2031年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2032年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2033年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2034年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2035年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2036年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2037年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2038年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2039年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00



年度	期初本金 余额	本期 新增	本期 偿还	期末本金 余额	应付 利息	应付本息合 计
2040年	17,000.00		10,000.00	7,000.00	458.00	10,458.00
2041年	7,000.00		7,000.00		140.00	7,140.00
合计		17,000.00	17,000.00		12,720.00	29,720.00

(4) 银行借款还本付息情况

表 6:

单位: 万元

年度	期初本金 余额	本期借入 金额	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							
2021年		142,000.00		142,000.00	4.90%	3,479.00	3,479.00
2022年	142,000.00		2,000.00	140,000.00	4.90%	6,909.00	8,909.00
2023年	140,000.00		5,000.00	135,000.00	4.90%	6,737.50	11,737.50
2024年	135,000.00		6,500.00	128,500.00	4.90%	6,455.75	12,955.75
2025年	128,500.00		7,000.00	121,500.00	4.90%	6,125.00	13,125.00
2026年	121,500.00		8,500.00	113,000.00	4.90%	5,745.25	14,245.25
2027年	113,000.00		9,000.00	104,000.00	4.90%	5,316.50	14,316.50
2028年	104,000.00		9,500.00	94,500.00	4.90%	4,863.25	14,363.25
2029年	94,500.00		10,000.00	84,500.00	4.90%	4,385.50	14,385.50
2030年	84,500.00		11,000.00	73,500.00	4.90%	3,871.00	14,871.00
2031年	73,500.00		12,000.00	61,500.00	4.90%	3,307.50	15,307.50
2032年	61,500.00		13,000.00	48,500.00	4.90%	2,695.00	15,695.00
2033年	48,500.00		14,000.00	34,500.00	4.90%	2,033.50	16,033.50
2034年	34,500.00		14,000.00	20,500.00	4.90%	1,347.50	15,347.50
2035年	20,500.00		17,000.00	3,500.00	4.90%	588.00	17,588.00
2036年	3,500.00		3,500.00		4.90%	85.75	3,585.75
合计		142,000.00	142,000.00			63,945.00	205,945.00

三、可用于资金平衡的项目净收益

该项目收入主要包括办公用房及标准厂房租赁、物业管理收入、停车位出租及充电桩销电收入。根据对该项目净收益预测的审核，通过对该项目包括办公用房及标准厂房租赁、物业管理收入、停车位出租及充电桩销电收入以及相关运营成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 313,222.67 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



本项目预期产生的现金流入主要来自园区内办公楼、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。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 313,222.67 万元，融资本息合计为 235,665.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.33 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 7 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	7,000.00	5,600.00	12,600.00	313,222.67
已申请发行的专项债券	10,000.00	7,120.00	17,120.00	
银行借款	142,000.00	63,945.00	205,945.00	
合计	159,000.00	76,665.00	235,665.00	
本息覆盖倍数				1.33

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：



2021 年 5 月 13 日

# 济南绿色建筑国际产业园基础设施一期项目

## 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）。我们结合济南绿色建筑国际产业园基础设施一期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平衡财务评估报告。

### 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

济南绿色建筑国际产业园基础设施一期项目。

#### （二）项目单位

项目建设单位：济南先行投资有限责任公司

济南先行投资有限责任公司现持有济南市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91370100MA3NNWUY5L），公司基本信息如下：公



司类型：有限责任公司（国有独资）；法定代表人：丁杰；成立日期：2018年11月29日；住所：济南市天桥区309国道大桥段3099号1号楼106房间；经营范围：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；建筑材料、普通机械设备的销售。（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；未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；登记状态：在营（开业）企业。

### （三）项目规划审批

1、2020年3月15日，济南绿色建筑国际产业园基础设施一期项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-370192-78-03-012577。

2、2020年4月9日，济南新旧动能转换先行区建设管理部作出《关于济南绿色建筑国际产业园基础设施一期用地规划意见的函》，原则同意济南绿色建筑国际产业园基础设施一期规划选址，基础设施用地位于济太路以南、谢胡路以西，地块用地面积约20公顷。

### （四）项目规模与主要建设内容

本项目位于济南市新旧动能转换先行区，总投资199,869.00万元，建筑面积约255100平方米，本项目主要以建筑产业化基地建设为主线，涵盖绿色建造生产中心、配套服务中心、展示及运营中心等各功能版块。项目以合理布局、集约用地、保护生态、争创一流为主线，注重建筑与环境的和谐统一，聚集一流的科技与产业资源，全力发展重点优势产业，助推新旧动能转换。本项目符合相关政策和法律法规。

### （五）项目建设期限

项目总建设工期为20个月，计划于2020年4月30日开工建设，2021年12月31日通过竣工验收。

## 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) 国家发展改革委，建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；

(2) 《投资项目经济咨询评估指南》；

(3) 现行投资估算的有关规定；

(4) 建设单位提供的有关基础资料；

(5) 项目《可行性研究报告》。

## 2、估算总额

经估算，项目总投资 199,869.00 万元，其中：建筑工程费用 162,312.00 万元，工程建设其他费用 24,243.00 万元、基本预备费 9,119.00 万元，建设期利息 4,153.00 万元，铺底流动资金 42.00 万元。明细如下：

表 1

序号	费用类别	金额
一	建筑工程费用	162,312.00
二	工程建设其他费用	24,243.00
三	工程预备费	9,119.00
四	建设期利息	4,153.00
五	铺底流动资金	42.00
合计		199,869.00

## (二) 资金筹措方案

本期拟申请专项债券资金 7,000.00 万元，其中本期债券用于资本金金额 0 万元。剩余部分资金来源：资本金 40,869.00 万元，已申请发行的专项债券资金金额 10,000.00 万元，银行借款 142,000.00 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					本期债券是否用于资本金	本期债券用于资本金额
		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		
			已申请发行的专项债券资金金额	其他融资金额				
绿色建设国际产业园基础设施一期项目	199,869.00	40,869.00	10,000.00		7,000.00	142,000.00	否	
合计	199,869.00	40,869.00	10,000.00		7,000.00	142,000.00	否	

## 五、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包括办公用房及标准厂房租赁、物业管理收入、停车位出租及充电桩收入。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/项目	厂房出租收入	办公用房出租收入	物业费收入	车位出租收入	充电桩收入	总收入合计
2022 年	3,396.93	8,871.34	931.12	1,317.65	49.46	14,566.50
2023 年	3,736.62	9,758.47	1,024.23	1,449.42	54.41	16,023.15
2024 年	3,736.62	9,758.47	1,024.23	1,449.42	54.41	16,023.15
2025 年	3,736.62	9,758.47	1,024.23	1,449.42	54.41	16,023.15
2026 年	4,110.28	10,763.89	1,126.65	1,594.36	59.85	17,655.03
2027 年	4,110.28	10,763.89	1,126.65	1,594.36	59.85	17,655.03
2028 年	4,110.28	10,763.89	1,126.65	1,594.36	59.85	17,655.03
2029 年	4,517.91	11,828.45	1,239.32	1,753.80	65.84	19,405.32
2030 年	4,517.91	11,828.45	1,239.32	1,753.80	65.84	19,405.32
2031 年	4,517.91	11,828.45	1,239.32	1,753.80	65.84	19,405.32
2032 年	4,959.51	13,011.29	1,363.25	1,929.18	72.42	21,335.65
2033 年	4,959.51	13,011.29	1,363.25	1,929.18	72.42	21,335.65
2034 年	4,959.51	13,011.29	1,363.25	1,929.18	72.42	21,335.65
2035 年	5,469.05	14,312.42	1,499.58	2,122.10	79.66	23,482.81
2036 年	5,469.05	14,312.42	1,499.58	2,122.10	79.66	23,482.81
2037 年	5,469.05	14,312.42	1,499.58	2,122.10	79.66	23,482.81
2038 年	6,012.56	15,731.84	1,649.54	2,334.31	87.63	25,815.88
2039 年	6,012.56	15,731.84	1,649.54	2,334.31	87.63	25,815.88
2040 年	6,012.56	15,731.84	1,649.54	2,334.31	87.63	25,815.88
2041 年 4 月	2,004.19	5,243.95	549.85	778.10	29.21	8,605.29
合计	91,818.91	240,334.40	25,188.68	35,645.26	1,338.10	394,325.31

预测方法说明：

### 1、出租收入

本项目标准厂房出租面积 93,066.44 m<sup>2</sup>，初始租金为 1 元/m<sup>2</sup>·天；办公服务用房租赁面积 162,033.56 m<sup>2</sup>，初始租金为 1.5 元/m<sup>2</sup>·天。运营期租金价格每三年上浮 10%。

### 2、其他收入

其他收入包括物业管理费、停车位出租、充电桩收入等。根据市场行情，本项目物业管理费暂按 0.1 元/m<sup>2</sup>·天计算；项目停车位约 1805 个拟全部出租，平均收费 20 元/车·天；充电桩 271 个，暂时按 1 元/时·天，每个充电桩每天平均充电 5 小时。运营期价格每三年上浮 10%。

## （二）运营成本预测

项目总成本费用包括运营成本、折旧及摊销费、相关税费、利息支出。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/项目	外购动力费 10%	工资及福利 费 5%	修理费	其他费用 10%	运营成本合计
2022 年	240.00	216.00	97.91	145.67	699.58
2023 年	240.00	226.80	97.91	160.23	724.94
2024 年	240.00	238.14	97.91	160.23	736.28
2025 年	240.00	250.05	97.91	160.23	748.19
2026 年	264.00	262.55	97.91	176.55	801.01
2027 年	264.00	275.68	97.91	176.55	814.14
2028 年	264.00	289.46	97.91	176.55	827.92
2029 年	290.40	303.93	97.91	194.05	886.29
2030 年	290.40	319.13	97.91	194.05	901.49
2031 年	290.40	335.09	97.91	194.05	917.45
2032 年	319.44	351.84	97.91	213.36	982.55
2033 年	319.44	369.43	97.91	213.36	1,000.14
2034 年	319.44	387.90	97.91	213.36	1,018.61
2035 年	351.38	407.30	97.91	234.83	1,091.42
2036 年	351.38	427.67	97.91	234.83	1,111.79
2037 年	351.38	449.05	97.91	234.83	1,133.17

年度/项目	外购动力费 10%	工资及福利 费 5%	修理费	其他费用 10%	运营成本合计
2038 年	386.52	471.50	97.91	258.16	1,214.09
2039 年	386.52	495.08	97.91	258.16	1,237.67
2040 年	386.52	495.08	97.91	258.16	1,237.67
2041 年 4 月	128.84	165.03	32.64	86.05	412.56
合计	5,924.06	6,736.71	1,892.93	3,943.26	18,496.96

成本预测方法说明：

### 1、运营成本

主要包括外购动力费、工资及福利费、修理费及其他费用。

(1) 外购动力费：包括税费和电费，每年按照 240 万元计取，每三年增长 10%。

#### (2) 工资及福利

项目劳动定员为 40 人，其中普通员工约 32 人，按 5 万元/人·年计，管理人员约 8 人，按 7 万元/人·年计，正常年工资及福利费用为 216 万元，每年增长 5%。

#### (3) 修理费

项目年修理费按固定资产原值的 0.05% 计取。

#### (4) 其他费用

其他费用主要是制造费用、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，其树脂根据企业现有费用水平估算，正常年费用为 160.23 万元，每三年增长 10%。

### 2、折旧及摊销费

(1) 固定资产折旧：按照直线折旧法计算。房屋、建筑物折旧年限按照 30 年、残值率 5%；属于固定资产的其他费用折旧年限按照 10 年计算，不及固定资产残值。正常年每年计提折旧额为 9123.24 万元，该项费用不影响运营支出金额。

(2) 无形资产摊销：按照平均年限法计算摊销费，不计残值，按 30 年期摊销，每年摊销费用 139.36 万元，该项费用不影响运营支出金额。

### 3、相关税费

#### (1) 增值税、税金及附加

本项目综合考虑建设期及运营期间增值税进项税额及销项税额。销项税额：按照不动产租赁收入的 9%，按照其他现代服务收入的 6%计算。进项税额：按照建设期间建筑工程费、安装工程费的 9%，按照设备购置费的 13%，按照其他建设费用的 6%计算，运营期外购动力费、修理费按照 13%计算。城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、水利建设基金分别按照实际缴纳增值税的 7%、3%、2%、1%缴纳。

(2) 房产税：按照租赁收入的 12%计算。

(3) 土地使用税：按照土地使用面积每平方米每年 4.8 元计算。

(4) 企业所得税：企业所得税税率 25%计算。

### 4、利息支出

根据项目资金筹措与融资利率计算。本项目本次拟发行地方政府专项债券 7,000.00 万元，期限 20 年，假设票面利率为 4.00%，在债券存续期按半年付息，到期一次偿还本金。2020 年已发行 20 年期政府专项债券 10,000.00 元，年利率 3.59%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。后期拟在建设期银行借款 142,000.00 万元，假设年利率 4.90%，按还款计划偿还本金及利息。应付本息情况如下表：

#### (1) 2020 年已发行债券应付本息情况：

表 5

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增	偿还本金	期末本 金余额	融资 利率	应付利 息	应付本息合计应 付本息合计
2020 年		10,000.00		10,000.00	3.56%	178.00	178.00
2021 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00

年度	期初本金 余额	本期新增	偿还本金	期末本 金余额	融资 利率	应付利 息	应付本息合计应 付本息合计
2026年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2027年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2028年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2029年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2030年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2031年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2032年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2033年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2034年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2035年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2036年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2037年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2038年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2039年	10,000.00			10,000.00	3.56%	356.00	356.00
2040年	10,000.00		10,000.00		3.56%	178.00	10,178.00
合计		10,000.00	10,000.00			7,120.00	17,120.00

(2) 本期拟发行专项债券应付本息：

表 6

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2021年		7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2022年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2023年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2024年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2025年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2026年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2027年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2028年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2029年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2030年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2031年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2032年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2033年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2034年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2035年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2036年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2037年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00

年度	期初本金 余额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2038年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2039年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2040年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2041年	7,000.00		7,000.00			140.00	7,140.00
合计			7,000.00			5,600.00	12,600.00

(3) 应付融资债券本息汇总表：

表 7

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期 新增	本期 偿还	期末本金 余额	应付 利息	应付本息 合计
2020年		10,000.00		10,000.00	178.00	178.00
2021年	10,000.00	7,000.00		17,000.00	496.00	496.00
2022年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2023年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2024年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2025年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2026年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2027年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2028年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2029年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2030年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2031年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2032年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2033年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2034年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2035年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2036年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2037年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2038年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2039年	17,000.00			17,000.00	636.00	636.00
2040年	17,000.00		10,000.00	7,000.00	458.00	10,458.00
2041年	7,000.00		7,000.00		140.00	7,140.00
合计		17,000.00	17,000.00		12,720.00	29,720.00

(4) 银行借款还本付息情况

表 8:

单位：万元



年度	期初本金 余额	本期借入 金额	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							
2021年		142,000.00		142,000.00	4.90%	3,479.00	3,479.00
2022年	142,000.00		2,000.00	140,000.00	4.90%	6,909.00	8,909.00
2023年	140,000.00		5,000.00	135,000.00	4.90%	6,737.50	11,737.50
2024年	135,000.00		6,500.00	128,500.00	4.90%	6,455.75	12,955.75
2025年	128,500.00		7,000.00	121,500.00	4.90%	6,125.00	13,125.00
2026年	121,500.00		8,500.00	113,000.00	4.90%	5,745.25	14,245.25
2027年	113,000.00		9,000.00	104,000.00	4.90%	5,316.50	14,316.50
2028年	104,000.00		9,500.00	94,500.00	4.90%	4,863.25	14,363.25
2029年	94,500.00		10,000.00	84,500.00	4.90%	4,385.50	14,385.50
2030年	84,500.00		11,000.00	73,500.00	4.90%	3,871.00	14,871.00
2031年	73,500.00		12,000.00	61,500.00	4.90%	3,307.50	15,307.50
2032年	61,500.00		13,000.00	48,500.00	4.90%	2,695.00	15,695.00
2033年	48,500.00		14,000.00	34,500.00	4.90%	2,033.50	16,033.50
2034年	34,500.00		14,000.00	20,500.00	4.90%	1,347.50	15,347.50
2035年	20,500.00		17,000.00	3,500.00	4.90%	588.00	17,588.00
2036年	3,500.00		3,500.00		4.90%	85.75	3,585.75
合计		142,000.00	142,000.00			63,945.00	205,945.00

### (三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 9。

### (四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 10。

表 9：项目运营损益表

单位：万元

年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、收入/成本/税金											
营业收入			13,386.33	14,724.96	14,724.96	14,724.96	16,224.59	16,224.59	16,224.59	17,833.09	17,833.09
营业成本			660.71	686.07	697.41	709.32	759.37	772.50	786.28	841.62	856.82
税金及附加			1,594.64	1,741.86	1,741.86	1,741.86	1,907.35	1,907.35	1,907.35	2,084.01	2,084.01
息税折旧及摊销前利润			11,130.98	12,297.03	12,285.69	12,273.78	13,557.87	13,544.74	13,530.96	14,907.46	14,892.26
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销			9,123.24	9,123.24	9,123.24	9,123.24	9,123.24	9,123.24	9,123.24	9,123.24	9,123.24
息税前利润			2,007.74	3,173.79	3,162.45	3,150.54	4,434.63	4,421.5	4,407.72	5,784.22	5,769.02
三、财务费用											
利息支出	178.00	3,975.00	7,545.00	7,373.50	7,091.75	6,761.00	6,381.25	5,952.50	5,499.25	5,021.50	4,507.00
总财务费用	178.00	3,975.00	7,545.00	7,373.50	7,091.75	6,761.00	6,381.25	5,952.50	5,499.25	5,021.50	4,507.00
税前利润	-178.00	-3,975.00	-5,537.26	-4,199.71	-3,929.30	-3,610.46	-1,946.62	-1,531.00	-1,091.53	762.72	1,262.02
四、所得税											
所得税费用										190.68	315.51
五、净利润	-178.00	-3,975.00	-5,537.26	-4,199.71	-3,929.30	-3,610.46	-1,946.62	-1,531.00	-1,091.53	572.04	946.52

(续)表 9: 项目运营损益表

单位: 万元

年度	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年5月	合计
一、收入/成本/税金												
营业收入	17,833.09	19,607.03	19,607.03	19,607.03	21,580.21	21,580.21	21,580.21	23,724.27	23,724.27	23,724.27	8,693.78	63,162.56
营业成本	872.78	934.54	952.14	970.61	1,039.74	1,060.11	1,081.49	1,158.37	1,181.95	1,181.95	422.33	17,626.11
税金及附加	2,084.01	2,278.95	2,496.23	2,497.43	2,736.85	2,736.85	2736.85	2996.44	2996.44	2,861.54	2,732.71	45,864.59
息税折旧及摊销前利润	14,876.30	16,393.54	16,158.66	16,138.99	17,803.62	17,783.25	17,761.87	19,569.46	19,545.88	19,680.78	5,538.74	299,671.86
二、折旧和摊销												-
总折旧和摊销	9,123.24	9,123.24	9,123.24	9,123.24	9,123.24	9,123.24	9,123.24	9,123.24	9,123.24	9,123.24	9,123.24	182,464.80
息税前利润	5,753.06	7,270.30	7,035.42	7,015.75	8,680.38	8,660.01	8,638.63	10,446.22	10,422.64	10,557.54	-3,584.50	117,207.06
三、财务费用												-
利息支出	3,943.50	3,331.00	2,669.50	1,983.50	1,224.00	721.75	636.00	636.00	636.00	458.00	140.00	76,665.00
总财务费用	3,943.50	3,331.00	2,669.50	1,983.50	1,224.00	721.75	636.00	636.00	636.00	458.00	140.00	76,665.00
税前利润	1,809.56	3,939.30	4,365.92	5,032.25	7,456.38	7,938.26	8,002.63	9,810.22	9,786.64	10,099.54	-3,724.50	40,542.06
四、所得税												-
所得税费用	452.39	984.82	1,091.48	1,258.06	1,864.10	1,984.57	2,000.66	2,452.56	2,446.66	2,524.88	-	17,566.36
五、净利润	1,357.17	2,954.48	3,274.44	3,774.19	5,592.29	5,953.70	6,001.97	7,357.67	7,339.98	7,574.65	-3,724.50	22,975.70

表 10: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
合计	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	395,180.27										
经营活动支出	18,526.64		699.58	724.94	736.28	748.19	801.01	814.14	827.92	886.29	901.49
支付的各项税费	63,430.95		1,594.64	1,741.86	1,741.86	1,741.86	1,907.35	1,907.35	1,907.35	2,274.69	2,399.52
经营活动产生的现金净额	313,222.67	-	12,272.28	13,556.35	13,545.01	13,533.10	14,946.67	14,933.54	14,919.76	16,244.34	16,104.32
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	195,674.00	163,530.00									
流动资金	42.00	21.00									
投资活动产生的现金净额	-195,716.00	-163,551.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金											
资本金流入	40,869.00	18,526.00									
债券融资款	17,000.00	7,000.00									
银行借款	142,000.00	142,000.00									
偿还债券本金	17,000.00										
偿还银行借款本金	142,000.00		2,000.00	5,000.00	6,500.00	7,000.00	8,500.00	9,000.00	9,500.00		
支付债券利息	12,720.00	496.00	636.00	636.00	636.00	636.00	636.00	636.00	636.00	636.00	636.00
支付银行借款利息	63,945.00	3,479.00	6,909.00	6,737.50	6,455.75	6,125.00	5,745.25	5,316.50	4,863.25	4,385.50	3,871.00
融资活动现金净流量	-35,796.00	163,551.00	-9,545.00	-12,373.50	-13,591.75	-13,761.00	-14,881.25	-14,952.50	-14,999.25	-15,021.50	-15,507.00
四、期初现金											
当年现金变动		-	2,727.28	1,182.85	-46.74	-227.90	65.42	-18.96	-79.49	1,222.84	597.31
期末现金	81,710.67	-	2,727.28	3,910.13	3,863.39	3,635.49	3,700.91	3,681.95	3,602.46	4,825.30	5,422.61

(续) 表 10: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	2031年	2032年	2033年	2034年	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	19,405.32	21,335.65	21,335.65	21,335.65	23,482.81	23,482.81	23,482.81	25,815.88	25,815.88	25,815.88	9,460.25
经营活动支出	917.45	982.55	1,000.14	1,018.61	1,091.42	1,111.79	1,133.17	1,214.09	1,237.67	1,237.67	442.24
支付的各项税费	2,536.40	3,263.78	3,587.71	3,755.49	4,600.95	4,721.42	4,737.51	5,449.00	5,443.10	5,386.43	2,732.71
经营活动产生的现金净额	15,951.47	17,089.33	16,747.80	16,561.55	17,790.45	17,649.61	17,612.13	19,152.80	19,135.11	19,191.78	6,285.29
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										10,000.00	7,000.00
债券融资款											
银行借款											
偿还债券本金											
偿还银行借款本金	12,000.00	13,000.00	14,000.00	14,000.00	17,000.00	3,500.00					
支付债券利息	636.00	636.00	636.00	636.00	636.00	636.00	636.00	636.00	636.00	458.00	140.00
支付银行借款利息	3,307.50	2,695.00	2,033.50	1,347.50	588.00	85.75					
融资活动现金净流量	-15,943.50	-16,331.00	-16,669.50	-15,983.50	-18,224.00	-4,221.75	-636.00	-636.00	-636.00	-10,458.00	-7,140.00
四、期初现金	5,422.61	5,430.58	6,188.91	6,267.21	6,845.26	6,411.70	19,839.56	36,815.69	55,332.49	73,831.60	82,565.38
当年现金变动	7.97	758.33	78.30	578.05	-433.56	13,427.86	16,976.13	18,516.80	18,499.11	8,733.78	-854.71
五、期末现金	5,430.58	6,188.91	6,267.21	6,845.26	6,411.70	19,839.56	36,815.69	55,332.49	73,831.60	82,565.38	81,710.67

## （五）总体评价

本项目预期收益主要来源于办公用房及标准厂房租赁、物业管理收入、停车位出租及充电桩销电收入，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，本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 313,222.67 万元，融资本息合计为 235,725.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.33 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 81,710.67 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 11：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	7,000.00	5,600.00	12,600.00	313,222.67
已申请发行的专项债券	10,000.00	7,120.00	17,120.00	
银行借款	142,000.00	63,945.00	205,945.00	
合计	159,000.00	76,665.00	235,665.00	
本息覆盖倍数				1.33

## 六、项目风险及社会效益分析

### （一）项目风险

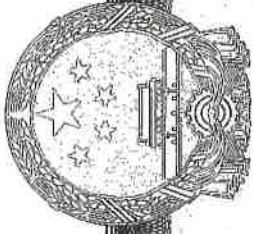
本项目为济南绿色建筑国际产业园基础设施建设项目，其选址和定位符合济南市城市总体规划、土地利用总体规划，可能的风险包括：技术风险、工程风险、资金风险与外部协作风险等

### （二）社会效益

本项目的落地将引入大批绿色建筑高端企业、科研院所，加速先行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先行区经济的发展，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。项目建设过程中及建成使用后，将为该地区居民创造一定的就业机会，提高区域居民的收入，这主要体现在项目的建设期间和使用期间。在项目建设过程中，各项建设工程会对劳动力产生直接的需求，直接为区域的部分居民创造就业机会；另外，项目的建设会对建筑材料、绿化苗木、餐饮、住宿、交通运输等产生一定的需求，能够在短期内促进相关行业的发展，从而间接创造部分就业机会，提高居民的收入水平。



# 营业执照

(副本)

编号 320200666201908280006



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。

统一社会信用代码  
91320200078269333C (1/1)

名称 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年09月18日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年09月18日至\*\*\*\*\*

执行事务合伙人 张彩斌

主要经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

经营范围

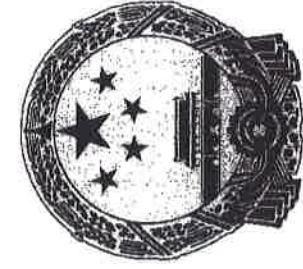
审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业财务报告，出具验资报告；清算、分立、年度财务、审计报告；法律、法规规定的其他会计业务；法律、法规规定的其他项目，须经批准后方可开展经营。



登记机关

2019年08月28日





证书序号: 0001495

# 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》。

# 会计师事务所 执业证书

名称: 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 张彩斌

主任会计师: 张彩斌

经营场所: 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 32020028

批准执业文号: 苏财会[2013]36号

批准执业日期:

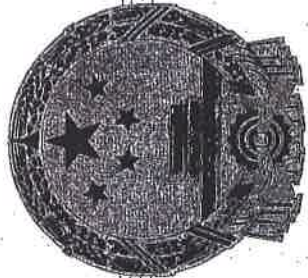


发证机关:

二〇一九

年 月 日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000403

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 张彩斌



证书号: 39

发证时间: 二〇一三年八月五日

证书有效期至:

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

原：公证天业会计师事务所  
(特殊普通合伙)山东烟台

事务所  
CPAs  
印章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2019年8月1日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入人  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日

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



年度检验登记  
Annual Renewal Registration



本证书注册合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:  
No. of Certificate 370100800012

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

发证日期:  
Date of Issuance 2008年 05月 30日

2019年03月10日



年 月 日

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

更名认证会计师事务所  
(特殊普通合伙) 烟台分所

事务所  
CPAs



会计师事务所  
Institute of CPAs

2019年8月1日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

转入  
Stamp of the transferee

年  
月



姓名 张元海  
Sex 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  
身份证号码 370122720827443  
Identity card No.



10

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: 370100380210  
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: 2019年10月23日  
Date of Issuance

2019年10月23日

年 月 日

4

6