

# 零碳智慧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：济南先投新地城市建设发展有限公司

编制时间：2022年5月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

零碳智慧产业园基础设施项目

### （二）项目单位

本项目的立项主体济南先投新地城市开发建设有限公司，统一社会信用代码为 91370100MA3QHEH056，登记机关：济南新旧动能转换先行区管理委员会市场监管局；地址：济南市济阳区崔寨街道中心大街 1 号崔寨商务中心 A120 室，负责人：陈继文。

### （三）项目规划审批

2020 年 6 月 1 日取得《关于先行区绿色建筑国际产业园 A-9 地块用地规划意见的函》（济先建设规管意见函〔2020〕83 号）。

2022 年 2 月 12 日，于“山东省投资项目在线审批监管平台”取得《山东省建设项目备案证明》，代码：2202-370192-04-01-936847。

### （四）项目规模与主要建设内容

项目总建筑面积约 72000 平方米，建设内容包括科研孵化平台、技术创新平台等，地下空间主要包括地下停车库、能源服务设施、配套功能服务用房、设备用房等相关附属设施。

## （五）项目建设期限

预计工期为 2022 年 6 月至 2024 年 5 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）《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）《黄河流域生态保护和高质量发展规划纲要》

（3）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》

（4）《投资项目可行性研究指南》

（5）现场踏勘资料

（6）相关设计规范标准

（7）建设单位提供的其他资料

#### 2. 估算总额

项目估算总投资 130,000.00 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）采取银行贷款融资。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，本项目资金筹集计划如下：资本金 40,000.00 万元，占项目总投资的 30.77%%。本次发行专项债券 30,000.00 万元，发行期限 30 年，利率按照 4.20%测算；拟向银行贷款 60,000.00 万元，利率按照 4.90%测算。项目资金来源情况如下：

单位：万元

| 资金结构               | 金额         | 占总投资比例  |
|--------------------|------------|---------|
| 总投资                | 130,000.00 | 100.00% |
| 一、资本金              | 40,000.00  | 30.77%  |
| 其中：自筹资本金           | 40,000.00  |         |
| 二、债务资金（不包含用于资本金部分） | 90,000.00  | 69.23%  |
| 1.本次发行专项债券         | 30,000.00  |         |
| 2.拟向银行贷款           | 60,000.00  |         |

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包括停车位收入、卫生管理费收入、服务费、孵化器租赁收入、充电桩服务费、物业收入。运营期各年收入预测如下：

单位：人民币万元

| 年度     | 停车位收入  | 服务费    | 孵化器租赁收入  | 充电桩服务费 | 物业收入   | 收入（含税）   |
|--------|--------|--------|----------|--------|--------|----------|
| 2024 年 | 739.13 | 600.00 | 2,759.40 | 26.42  | 319.31 | 4,444.26 |
| 2025 年 | 776.08 | 600.00 | 3,311.28 | 27.74  | 335.28 | 5,050.38 |
| 2026 年 | 814.89 | 600.00 | 3,911.45 | 29.13  | 352.04 | 5,707.51 |
| 2027 年 | 855.63 | 600.00 | 4,335.19 | 30.59  | 369.64 | 6,191.05 |
| 2028 年 | 898.41 | 600.00 | 4,551.95 | 32.12  | 388.13 | 6,470.60 |
| 2029 年 | 943.33 | 600.00 | 4,779.55 | 33.72  | 407.53 | 6,764.13 |
| 2030 年 | 990.50 | 600.00 | 5,018.52 | 35.41  | 427.91 | 7,072.34 |

|        |           |           |            |          |           |            |
|--------|-----------|-----------|------------|----------|-----------|------------|
| 2031 年 | 1,040.02  | 600.00    | 5,269.45   | 37.18    | 449.30    | 7,395.96   |
| 2032 年 | 1,092.02  | 600.00    | 5,532.92   | 39.04    | 471.77    | 7,735.75   |
| 2033 年 | 1,146.63  | 600.00    | 5,809.57   | 40.99    | 495.36    | 8,092.54   |
| 2034 年 | 1,203.96  | 600.00    | 6,100.05   | 43.04    | 520.13    | 8,467.17   |
| 2035 年 | 1,264.15  | 600.00    | 6,405.05   | 45.19    | 546.13    | 8,860.53   |
| 2036 年 | 1,327.36  | 600.00    | 6,725.30   | 47.45    | 573.44    | 9,273.55   |
| 2037 年 | 1,393.73  | 600.00    | 7,061.57   | 49.82    | 602.11    | 9,707.23   |
| 2038 年 | 1,463.42  | 600.00    | 7,414.65   | 52.31    | 632.22    | 10,162.59  |
| 2039 年 | 1,536.59  | 600.00    | 7,785.38   | 54.93    | 663.83    | 10,640.72  |
| 2040 年 | 1,613.42  | 600.00    | 8,174.65   | 57.68    | 697.02    | 11,142.76  |
| 2041 年 | 1,694.09  | 600.00    | 8,583.38   | 60.56    | 731.87    | 11,669.90  |
| 2042 年 | 1,778.79  | 600.00    | 9,012.55   | 63.59    | 768.46    | 12,223.39  |
| 2043 年 | 1,867.73  | 600.00    | 9,463.18   | 66.77    | 806.89    | 12,804.56  |
| 2044 年 | 1,961.12  | 600.00    | 9,936.33   | 70.11    | 847.23    | 13,414.79  |
| 2045 年 | 2,059.17  | 600.00    | 10,433.15  | 73.61    | 889.59    | 14,055.53  |
| 2046 年 | 2,162.13  | 600.00    | 10,954.81  | 77.29    | 934.07    | 14,728.31  |
| 2047 年 | 2,270.24  | 600.00    | 11,502.55  | 81.16    | 980.78    | 15,434.72  |
| 2048 年 | 2,383.75  | 600.00    | 12,077.68  | 85.21    | 1,029.81  | 16,176.46  |
| 2049 年 | 2,502.94  | 600.00    | 12,681.56  | 89.47    | 1,081.30  | 16,955.28  |
| 2050 年 | 2,628.09  | 600.00    | 13,315.64  | 93.95    | 1,135.37  | 17,773.04  |
| 2051 年 | 2,759.49  | 600.00    | 13,981.42  | 98.65    | 1,192.14  | 18,631.70  |
| 2052 年 | 2,897.47  | 600.00    | 14,680.49  | 103.58   | 1,251.75  | 19,533.28  |
| 合计     | 46,064.27 | 17,400.00 | 231,568.66 | 1,646.70 | 19,900.41 | 316,580.03 |

收入预测方法说明：

### 1、停车位收入

本项目共计停车位 500 个，停车收入按 3 元/小时，每天停车收费时间 10 小时，日周转次数为 1.5 次，单价每年增长 5% 计算，停车场前 2 年的使用率按 90%，以后的使用率保持在 95% 计算。

### 2、中心服务收入

本项目建成后预计每年提供 30 次会展服务，每次收费 20 万元，每年预计中心服务收入 600.00 万元。

### 3、孵化器租赁收入

本项目的建设面积共计 72000 平方米，预计建成后将用于出租，

租金为 1.5 元/平/天,2024 年-2026 年的出租率分别为 70%,80%,90%,  
2027 年及以后年度的出租率为 95%，租金按年增长率 5%计算。

4、充电桩服务费收入

本项目建成后将会有 500 个充电桩，其中每个充电桩服务按  
275.23 元/月收费，服务费单价按照每年 5%增长。

5、物业收入

本项目建成后将收取物业服务费，收取物业服务费的面积共计  
40713 平方米，物业服务费收费标准为 5.66 元/平/月，物业服务费按  
每年 5%增长。

(二) 运营成本预测

本项目运营成本包括职工工资及福利费、维修费用、其他费用。  
运营期各年支出如下：

单位：人民币万元

| 年度     | 职工工资及福利费 | 维修费用     | 其他费用   | 合计       |
|--------|----------|----------|--------|----------|
| 2024 年 | 521.60   | 1,300.00 | 153.00 | 1,974.60 |
| 2025 年 | 521.60   | 1,300.00 | 153.00 | 1,974.60 |
| 2026 年 | 521.60   | 1,300.00 | 153.00 | 1,974.60 |
| 2027 年 | 537.25   | 1,300.00 | 153.00 | 1,990.25 |
| 2028 年 | 537.25   | 1,300.00 | 153.00 | 1,990.25 |
| 2029 年 | 537.25   | 1,300.00 | 153.00 | 1,990.25 |
| 2030 年 | 553.37   | 1,300.00 | 153.00 | 2,006.37 |
| 2031 年 | 553.37   | 1,300.00 | 153.00 | 2,006.37 |
| 2032 年 | 553.37   | 1,300.00 | 153.00 | 2,006.37 |
| 2033 年 | 569.97   | 1,300.00 | 153.00 | 2,022.97 |
| 2034 年 | 569.97   | 1,300.00 | 153.00 | 2,022.97 |
| 2035 年 | 569.97   | 1,300.00 | 153.00 | 2,022.97 |
| 2036 年 | 587.07   | 1,300.00 | 153.00 | 2,040.07 |
| 2037 年 | 587.07   | 1,300.00 | 153.00 | 2,040.07 |
| 2038 年 | 587.07   | 1,300.00 | 153.00 | 2,040.07 |
| 2039 年 | 604.68   | 1,300.00 | 153.00 | 2,057.68 |
| 2040 年 | 604.68   | 1,300.00 | 153.00 | 2,057.68 |

|        |           |           |          |           |
|--------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 2041 年 | 604.68    | 1,300.00  | 153.00   | 2,057.68  |
| 2042 年 | 622.82    | 1,300.00  | 153.00   | 2,075.82  |
| 2043 年 | 622.82    | 1,300.00  | 153.00   | 2,075.82  |
| 2044 年 | 622.82    | 1,300.00  | 153.00   | 2,075.82  |
| 2045 年 | 641.50    | 1,300.00  | 153.00   | 2,094.50  |
| 2046 年 | 641.50    | 1,300.00  | 153.00   | 2,094.50  |
| 2047 年 | 641.50    | 1,300.00  | 153.00   | 2,094.50  |
| 2048 年 | 660.75    | 1,300.00  | 153.00   | 2,113.75  |
| 2049 年 | 660.75    | 1,300.00  | 153.00   | 2,113.75  |
| 2050 年 | 660.75    | 1,300.00  | 153.00   | 2,113.75  |
| 2051 年 | 680.57    | 1,300.00  | 153.00   | 2,133.57  |
| 2052 年 | 680.57    | 650.00    | 76.50    | 1,407.07  |
| 合计     | 17,258.11 | 37,050.00 | 4,360.50 | 58,668.61 |

成本预测方法说明：

### 1、职工工资及福利费

项目建成后劳动定员总数为 81 人，其中 年工资福利费用合计 521.6 万元，工资增长率按每 3 年增长 3% 计算，人员分工如下表

| 序号 | 岗位     | 人数 | 工资标准  | 总额     |
|----|--------|----|-------|--------|
| 1  | 管理人员   | 10 | 10.00 | 100.00 |
| 2  | 运行管理人员 | 10 | 6.00  | 60.00  |
| 3  | 安全保卫人员 | 20 | 3.60  | 72.00  |
| 4  | 保洁人员   | 25 | 3.00  | 75.00  |
| 5  | 设备维护人员 | 6  | 4.20  | 25.20  |
| 6  | 其他辅助人员 | 10 | 3.00  | 30.00  |
|    | 小计     | 81 |       | 362.20 |
| 7  | 福利费用   |    | 14%   | 50.70  |
| 8  | 社保费用   |    | 30%   | 108.70 |
|    | 年费用合计  |    |       | 521.60 |

2、维修费用：本项目大部分位于地下，从国内同类项目的运行经验分析，项目年修理费按照工程建设投资的 1% 计取。

3、其他费用：其他费用按照 2 万元/人·年计取，项目劳动定员为 81 人，年费用为 153 万元

### （三）财务费用

本项目计划于本期发行专项债券筹集资金 30,000.00 万元，债券

融资的利率按 4.20% 计算，期限为 30 年，本项目计划于 2022 年银行贷款 60,000.00 万元，银行贷款的利率按 4.90% 计算，银行贷款自建设期结束开始分期还款，相关利息测算如下：

本期拟发行债券还本付息情况

| 年度    | 期初本金<br>余额 | 本期新增      | 本期偿还<br>本金 | 期末本金余<br>额 | 融资利<br>率 | 应付利息     | 应付本息合<br>计 |
|-------|------------|-----------|------------|------------|----------|----------|------------|
| 2022年 |            | 30,000.00 |            | 30,000.00  | 4.20%    | 630.00   | 630.00     |
| 2023年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2024年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2025年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2026年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2027年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2028年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2029年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2030年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2031年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2032年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2033年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2034年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2035年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2036年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2037年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2038年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2039年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2040年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2041年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2042年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2043年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2044年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2045年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2046年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2047年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2048年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2049年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2050年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |
| 2051年 | 30,000.00  |           |            | 30,000.00  | 4.20%    | 1,260.00 | 1,260.00   |

|       |           |           |           |  |       |           |           |
|-------|-----------|-----------|-----------|--|-------|-----------|-----------|
| 2052年 | 30,000.00 |           | 30,000.00 |  | 4.20% | 630.00    | 30,630.00 |
| 合计    |           | 30,000.00 | 30,000.00 |  |       | 37,800.00 | 67,800.00 |

#### 拟银行贷款利息测算

单位：人民币万元

| 年度     | 期初本金<br>余额 | 本期新增      | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 融资利<br>率 | 应付利息      | 应付本息<br>合计 |
|--------|------------|-----------|------------|------------|----------|-----------|------------|
| 2022 年 |            | 60,000.00 |            | 60,000.00  | 4.90%    | 1,470.00  | 1,470.00   |
| 2023 年 | 60,000.00  |           |            | 60,000.00  | 4.90%    | 2,940.00  | 2,940.00   |
| 2024 年 | 60,000.00  |           |            | 60,000.00  | 4.90%    | 2,940.00  | 2,940.00   |
| 2025 年 | 60,000.00  |           | 300.00     | 59,700.00  | 4.90%    | 2,940.00  | 3,240.00   |
| 2026 年 | 59,700.00  |           | 300.00     | 59,400.00  | 4.90%    | 2,925.30  | 3,225.30   |
| 2027 年 | 59,400.00  |           | 300.00     | 59,100.00  | 4.90%    | 2,910.60  | 3,210.60   |
| 2028 年 | 59,100.00  |           | 300.00     | 58,800.00  | 4.90%    | 2,895.90  | 3,195.90   |
| 2029 年 | 58,800.00  |           | 300.00     | 58,500.00  | 4.90%    | 2,881.20  | 3,181.20   |
| 2030 年 | 58,500.00  |           | 500.00     | 58,000.00  | 4.90%    | 2,866.50  | 3,366.50   |
| 2031 年 | 58,000.00  |           | 500.00     | 57,500.00  | 4.90%    | 2,842.00  | 3,342.00   |
| 2032 年 | 57,500.00  |           | 500.00     | 57,000.00  | 4.90%    | 2,817.50  | 3,317.50   |
| 2033 年 | 57,000.00  |           | 3,000.00   | 54,000.00  | 4.90%    | 2,793.00  | 5,793.00   |
| 2034 年 | 54,000.00  |           | 3,000.00   | 51,000.00  | 4.90%    | 2,646.00  | 5,646.00   |
| 2035 年 | 51,000.00  |           | 3,000.00   | 48,000.00  | 4.90%    | 2,499.00  | 5,499.00   |
| 2036 年 | 48,000.00  |           | 3,000.00   | 45,000.00  | 4.90%    | 2,352.00  | 5,352.00   |
| 2037 年 | 45,000.00  |           | 4,000.00   | 41,000.00  | 4.90%    | 2,205.00  | 6,205.00   |
| 2038 年 | 41,000.00  |           | 4,000.00   | 37,000.00  | 4.90%    | 2,009.00  | 6,009.00   |
| 2039 年 | 37,000.00  |           | 4,000.00   | 33,000.00  | 4.90%    | 1,813.00  | 5,813.00   |
| 2040 年 | 33,000.00  |           | 4,000.00   | 29,000.00  | 4.90%    | 1,617.00  | 5,617.00   |
| 2041 年 | 29,000.00  |           | 4,000.00   | 25,000.00  | 4.90%    | 1,421.00  | 5,421.00   |
| 2042 年 | 25,000.00  |           | 4,000.00   | 21,000.00  | 4.90%    | 98.00     | 4,098.00   |
| 2043 年 | 21,000.00  |           | 5,000.00   | 16,000.00  | 4.90%    | 1,029.00  | 6,029.00   |
| 2044 年 | 16,000.00  |           | 5,000.00   | 11,000.00  | 4.90%    | 784.00    | 5,784.00   |
| 2045 年 | 11,000.00  |           | 5,000.00   | 6,000.00   | 4.90%    | 539.00    | 5,539.00   |
| 2046 年 | 6,000.00   |           | 6,000.00   |            | 4.00%    | 240.00    | 6,240.00   |
| 合计     |            | 60,000.00 | 60,000.00  |            |          | 52,474.00 | 112,474.00 |

#### （四）项目运营损益表

项目运营损益表见下表。

#### （五）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：人民币万元

| 年度         | 2022 年    | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、收入/成本/税金 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 营业收入       |           |           | 4,101.86  | 4,658.38  | 5,261.72  | 5,705.83  | 5,962.82  | 6,232.66  | 6,515.99  | 6,813.49  |
| 营业成本       |           |           | 4,425.04  | 1,825.04  | 1,825.04  | 1,840.69  | 1,840.69  | 1,840.69  | 1,856.81  | 1,856.81  |
| 税金及附加      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 息税折旧及摊销前利润 |           |           | -323.18   | 2,833.34  | 3,436.68  | 3,865.14  | 4,122.13  | 4,391.97  | 4,659.19  | 4,956.68  |
| 二、折旧和摊销    |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 总折旧和摊销     |           |           | 2,600.00  | 2,600.00  | 2,600.00  | 2,600.00  | 2,600.00  | 2,600.00  | 2,600.00  | 2,600.00  |
| 息税前利润      |           |           | -2,923.18 | 233.34    | 836.68    | 1,265.14  | 1,522.13  | 1,791.97  | 2,059.19  | 2,356.68  |
| 三、财务费用     |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 利息支出       | 2,100.00  | 4,200.00  | 4,200.00  | 4,200.00  | 4,200.00  | 4,200.00  | 4,200.00  | 4,200.00  | 4,200.00  | 4,200.00  |
| 总财务费用      | 2,100.00  | 4,200.00  | 4,200.00  | 4,200.00  | 4,200.00  | 4,200.00  | 4,200.00  | 4,200.00  | 4,200.00  | 4,200.00  |
| 税前利润       | -2,100.00 | -4,200.00 | -7,123.18 | -3,966.66 | -3,363.32 | -2,934.86 | -2,677.87 | -2,408.03 | -2,140.81 | -1,843.32 |
| 累计税前利润     | -2,100.00 | -4,200.00 | -7,123.18 | -3,966.66 | -3,363.32 | -2,934.86 | -2,677.87 | -2,408.03 | -2,140.81 | -1,843.32 |
| 四、所得税      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 所得税费用      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 五、净利润      | -2,100.00 | -4,200.00 | -7,123.18 | -3,966.66 | -3,363.32 | -2,934.86 | -2,677.87 | -2,408.03 | -2,140.81 | -1,843.32 |

(接上表)

| 年度         | 2032 年    | 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       | 7,125.86  | 7,453.86  | 7,798.25 | 8,159.86 | 8,539.55 | 8,938.22 | 9,356.83 | 9,796.37 | 10,257.89 | 10,742.48 |
| 营业成本       | 1,856.81  | 1,873.41  | 1,873.41 | 1,873.41 | 1,890.51 | 1,890.51 | 1,890.51 | 1,908.12 | 1,908.12  | 1,908.12  |
| 税金及附加      |           |           |          |          |          |          |          |          |           |           |
| 息税折旧及摊销前利润 | 5,269.06  | 5,580.45  | 5,924.84 | 6,286.45 | 6,649.04 | 7,047.72 | 7,466.33 | 7,888.25 | 8,349.77  | 8,834.36  |
| 二、折旧和摊销    |           |           |          |          |          |          |          |          |           |           |
| 总折旧和摊销     | 2,600.00  | 2,600.00  | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00 | 2,600.00  | 2,600.00  |
| 息税前利润      | 2,669.06  | 2,980.45  | 3,324.84 | 3,686.45 | 4,049.04 | 4,447.72 | 4,866.33 | 5,288.25 | 5,749.77  | 6,234.36  |
| 三、财务费用     |           |           |          |          |          |          |          |          |           |           |
| 利息支出       | 4,200.00  | 4,200.00  | 4,200.00 | 4,200.00 | 4,200.00 | 4,200.00 | 4,200.00 | 4,200.00 | 4,200.00  | 4,200.00  |
| 总财务费用      | 4,200.00  | 4,200.00  | 4,200.00 | 4,200.00 | 4,200.00 | 4,200.00 | 4,200.00 | 4,200.00 | 4,200.00  | 4,200.00  |
| 税前利润       | -1,530.94 | -1,219.55 | -875.16  | -513.55  | -150.96  | 247.72   | 666.33   | 1,088.25 | 1,549.77  | 2,034.36  |
| 累计税前利润     | -1,530.94 | -1,219.55 | -875.16  | -513.55  | -150.96  | 247.72   | 666.33   | 1,088.25 | 1,549.77  | 2,034.36  |
| 四、所得税      |           |           |          |          |          |          |          |          |           |           |
| 所得税费用      |           |           |          |          |          |          |          | -75.12   | 387.44    | 508.59    |
| 五、净利润      | -1,530.94 | -1,219.55 | -875.16  | -513.55  | -150.96  | 247.72   | 666.33   | 1,163.37 | 1,162.33  | 1,525.77  |

(接上表)

| 年度         | 2042 年    | 2043 年    | 2044 年    | 2045 年    | 2046 年    | 2047 年    | 2048 年    | 2049 年    | 2050 年    | 2051 年    | 2052 年    | 合计         |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 一、收入/成本/税金 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 营业收入       | 11,251.30 | 11,785.57 | 12,346.54 | 12,935.57 | 13,554.05 | 14,203.45 | 14,885.32 | 15,601.28 | 16,353.04 | 17,142.39 | 17,971.21 | 291,451.66 |
| 营业成本       | 1,926.26  | 1,926.26  | 1,926.26  | 1,944.94  | 1,944.94  | 1,944.94  | 1,964.19  | 1,964.19  | 1,964.19  | 1,984.01  | 1,332.29  | 57,006.22  |
| 税金及附加      |           |           |           |           |           |           | 73.00     | 217.53    | 369.98    | 160.77    | 178.47    | 999.76     |
| 息税折旧及摊销前利润 | 9,325.04  | 9,859.31  | 10,420.28 | 10,990.62 | 11,609.10 | 12,258.50 | 12,848.13 | 13,419.56 | 14,018.87 | 14,997.61 | 16,460.44 | 233,445.69 |
| 二、折旧和摊销    |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 总折旧和摊销     | 2,600.00  | 2,600.00  | 2,600.00  | 2,600.00  | 2,600.00  | 2,600.00  | 2,600.00  | 2,600.00  | 2,600.00  | 2,600.00  | 1,300.00  | 74,100.00  |
| 息税前利润      | 6,725.04  | 7,259.31  | 7,820.28  | 8,390.62  | 9,009.10  | 9,658.50  | 10,248.13 | 10,819.56 | 11,418.87 | 12,397.61 | 15,160.44 | 159,345.69 |
| 三、财务费用     |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 利息支出       | 1,358.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 630.00    | 95,228.00  |
| 总财务费用      | 1,358.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 630.00    | 95,228.00  |
| 税前利润       | 5,367.04  | 5,999.31  | 6,560.28  | 7,130.62  | 7,749.10  | 8,398.50  | 8,988.13  | 9,559.56  | 10,158.87 | 11,137.61 | 14,530.44 | 64,117.69  |
| 累计税前利润     | 5,367.04  | 5,999.31  | 6,560.28  | 7,130.62  | 7,749.10  | 8,398.50  | 8,988.13  | 9,559.56  | 10,158.87 | 11,137.61 | 14,530.44 | 64,117.69  |
| 四、所得税      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 所得税费用      | 1,341.76  | 1,499.83  | 1,640.07  | 1,782.66  | 1,937.28  | 2,099.63  | 2,247.03  | 2,389.89  | 2,539.72  | 2,784.40  | 3,632.61  | 24,715.79  |
| 五、净利润      | 4,025.28  | 4,499.48  | 4,920.21  | 5,347.97  | 5,811.83  | 6,298.88  | 6,741.10  | 7,169.67  | 7,619.15  | 8,353.21  | 10,897.83 | 39,401.90  |

项目资金测算平衡表

单位：人民币万元

| 年度          | 1          | 2          | 3          | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        |
|-------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|             | 2022 年     | 2023 年     | 2024 年     | 2025 年    | 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      |            |            | 4,444.26   | 5,050.38  | 5,707.51  | 6,191.05  | 6,470.60  | 6,764.13  | 7,072.34  | 7,395.96  |
| 经营活动支出      |            |            | 1,974.60   | 1,974.60  | 1,974.60  | 1,990.25  | 1,990.25  | 1,990.25  | 2,006.37  | 2,006.37  |
| 支付的各项税费     |            |            |            |           |           |           |           |           |           |           |
| 经营活动产生的现金净额 |            |            | 2,469.66   | 3,075.78  | 3,732.91  | 4,200.80  | 4,480.35  | 4,773.88  | 5,065.97  | 5,389.59  |
| 二、投资活动产生的现金 |            |            |            |           |           |           |           |           |           |           |
| 建设成本支出      | 30,000.00  | 50,000.00  | 39,500.00  |           |           |           |           |           |           |           |
| 流动资金支出      |            |            |            |           |           |           |           |           |           |           |
| 投资活动产生的现金净额 | -30,000.00 | -50,000.00 | -39,500.00 |           |           |           |           |           |           |           |
| 三、融资活动产生的现金 |            |            |            |           |           |           |           |           |           |           |
| 资本金         | 10,000.00  | 30,000.00  |            |           |           |           |           |           |           |           |
| 专项债券        | 30,000.00  |            |            |           |           |           |           |           |           |           |
| 银行借款        | 60,000.00  |            |            |           |           |           |           |           |           |           |
| 偿还债券本金      |            |            |            |           |           |           |           |           |           |           |
| 偿还银行借款本金    |            |            |            | 300.00    | 300.00    | 300.00    | 300.00    | 300.00    | 500.00    | 500.00    |
| 支付债券利息      | 630.00     | 1,260.00   | 1,260.00   | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  |
| 支付银行借款利息    | 1,470.00   | 2,940.00   | 2,940.00   | 2,940.00  | 2,925.30  | 2,910.60  | 2,895.90  | 2,881.20  | 2,866.50  | 2,842.00  |
| 融资活动产生的现金净额 | 97,900.00  | 25,800.00  | -4,200.00  | -4,500.00 | -4,485.30 | -4,470.60 | -4,455.90 | -4,441.20 | -4,626.50 | -4,602.00 |

|        |  |           |            |            |           |         |         |        |        |          |
|--------|--|-----------|------------|------------|-----------|---------|---------|--------|--------|----------|
| 四、期初现金 |  | 67,900.00 | 43,700.00  | 2,469.66   | 1,045.44  | 293.05  | 23.25   | 47.71  | 380.39 | 819.86   |
| 期内现金变动 |  | 67,900.00 | -24,200.00 | -41,230.34 | -1,424.22 | -752.39 | -269.80 | 332.68 | 439.47 | 787.59   |
| 五、期末现金 |  | 67,900.00 | 43,700.00  | 2,469.66   | 1,045.44  | 293.05  | 47.71   | 380.39 | 819.86 | 1,607.46 |

[illegible]



|                 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |           |           |           |            |           |             |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-------------|
| 投资活动产生的<br>现金净额 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |           |           |           |            |           | -119,500.00 |
| 三、融资活动产生<br>的现金 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |           |           |           |            |           |             |
| 资本金             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |           |           |           |            |           |             |
| 专项债券            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |           |           |           |            |           | 30,000.00   |
| 银行借款            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |           |           |           |            |           | 60,000.00   |
| 偿还债券本金          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |           |           |           |            | 30,000.00 | 30,000.00   |
| 偿还银行借款本金        | 4,000.00  | 5,000.00  | 5,000.00  | 5,000.00  | 6,000.00  |           |           |           |           |           |            |           |           |           |            |           | 60,000.00   |
| 支付债券利息          | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00   | 1,260.00  | 1,260.00  | 1,260.00  | 630.00     |           | 37,800.00   |
| 支付银行借款利<br>息    | 98.00     | 1,029.00  | 784.00    | 539.00    | 240.00    |           |           |           |           |           |            |           |           |           |            |           | 52,474.00   |
| 融资活动产生的<br>现金净额 | -5,358.00 | -7,289.00 | -7,044.00 | -6,799.00 | -7,500.00 | -1,260.00 | -1,260.00 | -1,260.00 | -1,260.00 | -1,260.00 | -1,260.00  | -1,260.00 | -1,260.00 | -1,260.00 | -30,630.00 |           | -50,274.00  |
| 四、期初现金          | 8,898.30  | 12,346.11 | 14,286.03 | 16,940.93 | 20,320.30 | 23,516.82 | 33,497.42 | 43,980.10 | 54,954.21 | 66,443.80 | 78,736.76  |           |           |           |            |           |             |
| 期内现金变动          | 3,447.81  | 1,939.92  | 2,654.90  | 3,379.37  | 3,196.53  | 9,980.59  | 10,482.68 | 10,974.11 | 11,489.60 | 12,292.95 | -16,314.88 |           |           |           |            |           | 62,421.88   |
| 五、期末现金          | 12,346.11 | 14,286.03 | 16,940.93 | 20,320.30 | 23,516.82 | 33,497.42 | 43,980.10 | 54,954.21 | 66,443.80 | 78,736.76 | 62,421.88  |           |           |           |            |           | 62,421.88   |

#### （六）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。

#### （七）总体评价

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 232,195.88 万元，融资本息合计为 180,274.00 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额为 1.29 倍。

| 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 | 30,000.00 | 37,800.00 | 67,800.00  | 232,195.88 |
| 银行借款 | 60,000.00 | 52,474.00 | 112,474.00 |            |
| 融资合计 | 90,000.00 | 90,274.00 | 180,274.00 |            |
| 覆盖倍数 |           |           |            | 1.29       |

#### 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

项目总建筑面积约 72000 平方米，建设内容包括科研孵化平台、技术创新平台等，地下空间主要包括地下停车库、能源服务设施、配套功能服务用房、设备用房等相关附属设施。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

起步区是落实“立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局”要求的重大举措。新发展阶段，是完整准确全面贯彻新发展理念的发展阶段。建设起步区，把新发展理念贯穿建设始终，可以充分发挥后发优势，探索服务构建新发展格局的有效路径。

起步区是落实国家重大战略的重要载体。起步区位于黄河流域生态保护和高质量发展布局中，是深入贯彻落实国家战略、发挥山东半岛城市群龙头作用的重要载体。起步区享受国家级新区的政策，建好了，将是黄河流域的一颗璀璨明珠，对于优化我国南北发展格局具有重要作用。

起步区是山东加快新旧动能转换的重大机遇。经过三年努力，山东新旧动能转换初见成效并向取得突破迈进。起步区以新旧动能转换为鲜明主题，重点发展科技教育、文化旅游、医养健康、高端装备、高新技术等产业，大力培育产业集群，必将带动全省新旧动能转换不断取得新突破。

起步区是济南建设“大强美富通”现代化国际大都市的重要支撑。

建设起步区，将进一步拉开济南城市发展骨架，真正实现“跨过黄河去”的夙愿，为济南奋力开启“黄河时代”提供有力支撑。起步区规划面积与济南城区比肩，一系列规划建设措施对提升济南城市能级、推动省会经济圈发展具有重要引领作用。

## 2、项目实施的必要性

本项目的建设促进当地社会经济的全面发展具有明显的推动作用，该项目建设符合国家产业政策和发展规划，项目的实施有利于加快济南市城镇化进程，改善城市面貌，提高城市整体形象，提升核心竞争力，带动相关产业发展，实现区域经济全面、协调、可持续发展，具有良好的经济效益和社会效益，该项目的开发建设是十分必要的。

## 3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源包括停车位收入、房屋租赁收入、充电桩服务费、物业收入，可以覆盖项目融资本息。

## 4、项目建设的投资合规性

2022年2月12日，于“山东省投资项目在线审批监管平台”取得《山东省建设项目备案证明》。

## 5、项目成熟度

2022年2月12日，于“山东省投资项目在线审批监管平台”取得《山东省建设项目备案证明》，代码：2202-370192-04-01-936847。

## 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，该项目本次申请债券资金3亿元，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30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

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。

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。

##### （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。

#### 10、绩效目标合理性

本项目预期收入主要来源包括停车位收入、房屋租赁收入、充电桩服务费、物业收入，可以覆盖项目融资本息。本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 232,195.88 万元，融资本息合计为 180,274.00 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额为 1.29 倍。

#### （三）评估结论

本项目符合专项债发行要求。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，项目予以支持。