

2022 年山东省（济南市济阳区济南经开投资有限公司济北生
命科技产业园生物医药基地项目）
专项债券（二期调整）
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2022]E6226 号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年九月一日





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

电子信箱: mail@gztycpa.cn

Wuxi, Jiangsu, China

Telephone: 86 (510) 68798988

Fax: 86 (510) 68567788

E-mail: mail@gztycpa.cn

2022 年山东省（济南市济阳区济南经开投资有限公司 济北生命科技产业园生物医药基地项目） 专项债券（二期调整） 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6226 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对济南经开投资有限公司济北生命科技产业园生物医药基地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，本次评价的济南经开投资有限公司济北生命科技产业园生物医药基地项目，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、济南经开投资有限公司济北生命科技产业园生物医药基地项目，投资概（估）算总额 216,679.14 万元，其中工程费用 161,487.23 万元，工程建设其他费用 26,241.25 万元，基本预备费 22,527.41 万元，建设期利息 6,423.25 万元。投资明细详见下表：

表 1:

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	161,487.23
二	工程建设其他费用	26,241.25
三	基本预备费	22,527.41
四	建设期利息	6,423.25
合计		216,679.14

2、该项目资金筹措方案为：资本金 47,579.14 万元，占项目总投资的 21.96%；前期已申请发行的省政府专项债券资金 79,100.00 万元，占项目总投资的 36.51%；本期拟调整的专项债券资金 5,000.00 万元，占项目总投资的 2.31%；拟银行借款 85,000.00 万元，占项目总投资的 39.22%，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				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟调整的专项债券资金	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
济南经开投资有限公司济北生命科技产业园生物医药基地项目	216,679.14	47,579.14	79,100.00		5,000.00	85,000.00
合计	216,679.14	47,579.14	79,100.00		5,000.00	85,000.00

二、应付专项债券本息情况

1、本次拟调整专项债券应付本息

山东兴阳供热有限责任公司天然气热水供暖锅炉及配套管网建设项目（管网）于 2022 年 6 月 27 日已发行专项债券 5,000.00 万元，利率为 3.37%，期限 30 年，每半年支付一次融资利息，到期偿还本金。按照《财政部关于印发<地方政府专项债券用途调





整操作指引>的通知》（财预【2021】110 号）及《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》（鲁财预（2022）92 号）的要求，现拟将上述专项债券资金 5,000.00 万元调整到该项目使用。

本次拟调整专项债券应付本息情况如下：

表 3： 本次拟调整专项债券融资还本付息测算表 单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		5,000.00		5,000.00	3.37%	84.25	84.25
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2029 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2030 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2031 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2032 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2033 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2034 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2035 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2036 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2037 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2038 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2039 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2040 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2041 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2042 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2043 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2044 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2045 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2046 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2047 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2048 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2049 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2050 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50





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
2051 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2052 年	5,000.00		5,000.00		3.37%	84.25	5,084.25
合计		5,000.00	5,000.00			5,055.00	10,055.00

2、已发行专项债券还本付息测算表

表 4: 2020 年 5 月发行债券还本付息测算表 单位: 万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	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		16,000.00		16,000.00	2.93%	234.40	234.40
2021 年	16,000.00			16,000.00	2.93%	468.80	468.80
2022 年	16,000.00			16,000.00	2.93%	468.80	468.80
2023 年	16,000.00			16,000.00	2.93%	468.80	468.80
2024 年	16,000.00			16,000.00	2.93%	468.80	468.80
2025 年	16,000.00			16,000.00	2.93%	468.80	468.80
2026 年	16,000.00			16,000.00	2.93%	468.80	468.80
2027 年	16,000.00			16,000.00	2.93%	468.80	468.80
2028 年	16,000.00			16,000.00	2.93%	468.80	468.80
2029 年	16,000.00			16,000.00	2.93%	468.80	468.80
2030 年	16,000.00	16,000.00	16,000.00		2.93%	234.40	16,234.40
合计		16,000.00	16,000.00			4,688.00	20,688.00

表 5: 2020 年 8 月发行债券还本付息测算表 单位: 万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	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		30,000.00		30,000.00	3.21%		
2021 年	30,000.00			30,000.00	3.21%	963.00	963.00
2022 年	30,000.00			30,000.00	3.21%	963.00	963.00
2023 年	30,000.00			30,000.00	3.21%	963.00	963.00
2024 年	30,000.00			30,000.00	3.21%	963.00	963.00
2025 年	30,000.00			30,000.00	3.21%	963.00	963.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	3.21%	963.00	963.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	3.21%	963.00	963.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	3.21%	963.00	963.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	3.21%	963.00	963.00
2030 年	30,000.00		30,000.00		3.21%	963.00	30,963.00
合计		30,000.00	30,000.00			9,630.00	39,630.00





表 6: 2021 年 11 月发行债券还本付息测算表 单位: 万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	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
2021 年		33,100.00		33,100.00	3.50%		
2022 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2023 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2024 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2025 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2026 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2027 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2028 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2029 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2030 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2031 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2032 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2033 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2034 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2035 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2036 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2037 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2038 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2039 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2040 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2041 年	33,100.00		33,100.00		3.50%	1,158.50	34,258.50
合计		33,100.00	33,100.00			23,170.00	56,270.00

3、专项债券还本付息情况汇总表

表 7: 专项债券还本付息情况汇总表 单位: 万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2020 年		46,000.00		46,000.00	234.40	234.40
2021 年	46,000.00	33,100.00		79,100.00	1,431.80	1,431.80
2022 年	79,100.00	5,000.00		84,100.00	2,674.55	2,674.55
2023 年	84,100.00			84,100.00	2,758.80	2,758.80
2024 年	84,100.00			84,100.00	2,758.80	2,758.80
2025 年	84,100.00			84,100.00	2,758.80	2,758.80
2026 年	84,100.00			84,100.00	2,758.80	2,758.80





年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2027 年	84,100.00			84,100.00	2,758.80	2,758.80
2028 年	84,100.00			84,100.00	2,758.80	2,758.80
2029 年	84,100.00			84,100.00	2,758.80	2,758.80
2030 年	84,100.00		46,000.00	38,100.00	2,524.40	48,524.40
2031 年	38,100.00			38,100.00	1,327.00	1,327.00
2032 年	38,100.00			38,100.00	1,327.00	1,327.00
2033 年	38,100.00			38,100.00	1,327.00	1,327.00
2034 年	38,100.00			38,100.00	1,327.00	1,327.00
2035 年	38,100.00			38,100.00	1,327.00	1,327.00
2036 年	38,100.00			38,100.00	1,327.00	1,327.00
2037 年	38,100.00			38,100.00	1,327.00	1,327.00
2038 年	38,100.00			38,100.00	1,327.00	1,327.00
2039 年	38,100.00			38,100.00	1,327.00	1,327.00
2040 年	38,100.00			38,100.00	1,327.00	1,327.00
2041 年	38,100.00		33,100.00	5,000.00	1,327.00	34,427.00
2042 年	5,000.00			5,000.00	168.50	168.50
2043 年	5,000.00			5,000.00	168.50	168.50
2044 年	5,000.00			5,000.00	168.50	168.50
2045 年	5,000.00			5,000.00	168.50	168.50
2046 年	5,000.00			5,000.00	168.50	168.50
2047 年	5,000.00			5,000.00	168.50	168.50
2048 年	5,000.00			5,000.00	168.50	168.50
2049 年	5,000.00			5,000.00	168.50	168.50
2050 年	5,000.00			5,000.00	168.50	168.50
2051 年	5,000.00			5,000.00	168.50	168.50
2052 年	5,000.00		5,000.00		84.25	5,084.25
合计		84,100.00	84,100.00		42,543.00	126,643.00

4、拟银行借款还本付息测算表

表 8:

拟银行借款还本付息测算表

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		85,000.00		85,000.00	4.90%	2,082.50	2,082.50





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
2023 年	85,000.00			85,000.00	4.90%	4,165.00	4,165.00
2024 年	85,000.00			85,000.00	4.90%	4,165.00	4,165.00
2025 年	85,000.00		19,000.00	66,000.00	4.90%	3,699.50	22,699.50
2026 年	66,000.00		66,000.00		4.90%	1,617.00	67,617.00
合计		85,000.00	85,000.00			15,729.00	100,729.00

三、可用于资金平衡的项目净收益

根据对该项目净收益预测的审核，通过对运营期产业出租收入、出售收入以及相关运营成本、税费的估算，测算得出该项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 422,977.12 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

本次专项债融资项目收入为出租收入、出售收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据资金测算平衡分析，在满足假设条件的前提下，该项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 422,977.12 万元，还本付息总额为 227,372.00 万元，本息资金覆盖率可达到 1.86 倍，最终在 2052 年到期偿还专项债券本息后，仍有 202,028.37 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。现金流覆盖融资本息情况详见下表：

表 9：

单位：万元

融资形式	融资本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已发行债券融资	79,100.00	37,488.00	116,588.00	422,977.12
本次债券融资	5,000.00	5,055.00	10,055.00	
银行借款	85,000.00	15,729.00	100,729.00	
融资合计	169,100.00	58,272.00	227,372.00	
覆盖倍数				1.86





(此页无正文，为苏公 W[2022]E6226 号专项报告签字盖章页)

附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明

公证天业会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 9 月 1 日



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）、财预〔2021〕110号财政部关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知、《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好2022年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》（鲁财预〔2022〕92号）。我们结合济南经开投资有限公司济北生命科技产业园生物医药基地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自求平衡专项评价报告。

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

济南经开投资有限公司济北生命科技产业园生物医药基地项目。

（二）项目单位

济南经开投资有限公司是该项目的管理单位，公司成立于2012年4月，是济阳国资投资控股集团有限公司的全资子公司。注册资本：10,000.00万元；法

定代表人：孙文青；统一社会信用代码：91370125589933910A；公司地址：山东省济南市济阳区济北街道黄河大街总部经济中心 B 座 905 室；经营范围：以自有资金对外投资与管理；土地整理；房地产开发、经营；自有房产销售、租赁；物业管理；房地产咨询；投资咨询（不含金融、证券、期货投资咨询和中介服务）；企业营销策划；公路工程建筑；景观、绿地设施工程施工；公共基础设施开发建设。（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）

（三）项目规划审批

1、2019 年 3 月，山东正衡工程造价咨询有限公司出具《济南经开投资有限公司济北生命科技产业园生物医药基地项目可行性研究报告》。

2、2019 年 3 月 8 日，该项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案（项目代码：2019-370125-27-03-007773）。

3、A 区：

（1）2020 年 3 月 25 日，济南市济阳区自然资源局核发地字第 370115202003252010 号《建设用地规划许可证》；

（2）2020 年 3 月 23 日，济南市济阳区自然资源局核发鲁（2020）济阳区不动产权第 0001331 号《不动产权证书》；

（3）2020 年 3 月 25 日，济南市济阳区自然资源局核发建字第 370115202003253010 号《建设工程规划许可证》；

（4）2020 年 3 月 26 日，济南济北经济开发区管理委员会核发编号 370115202003260101《建筑工程施工许可证》。

4、B 区：

（1）2020 年 3 月 24 日，济南市济阳区自然资源局核发地字第 370115202003242008 号《建设用地规划许可证》；

（2）2020 年 10 月 16 日，济南市济阳区自然资源局核发鲁（2020）济阳区不动产权第 0009299 号《不动产权证书》；

（3）2020 年 3 月 25 日，济南市济阳区自然资源局核发建字第

370115202003253011 号《建设工程规划许可证》；

（4）2020 年 3 月 26 日，济南济北经济开发区管理委员会核发编号 370115202003260201《建筑工程施工许可证》。

5、D 区：

（1）2020 年 8 月 21 日，济南市济阳区自然资源局核发地字第 370115202008212032 号《建设用地规划许可证》；

（2）2020 年 8 月 13 日，济南市济阳区自然资源局核发鲁（2020）济阳区不动产权第 0006751 号《不动产权证书》。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于济北开发区北区，总占地 824.77 亩，总建筑面积 54.1 万平方米，其中标准化工业厂房 42.2 万平方米，职工公寓、服务配套楼、锅炉房、配电室、污水中转站、辅助用房等配套设施 11.9 万平方米，购置电梯 18 台，项目建成后年耗电 271.64 万千瓦时，年耗水 15.26 万立方米

（五）项目建设期限—项目进展

该项目于 2019 年 5 月开工建设，预计 2022 年 12 月底竣工。

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）国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2011 年版）（2013 年修改版）》；

（2）中国工程咨询协会《建设项目可行性研究评估指南》、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（3）国家、省、地第十三个五年发展规划；

（4）《山东省中小企业服务体系“十三五”发展规划》；

（5）《山东省人民政府关于印发山东省新旧动能转换重大工程实施规划的通知》（鲁政发[2018]7 号）；

（6）《济南市落实打造“十最”营商环境要求支持实体经济项目建设若干措

施的通知》（济政字[2018]80号）；

（7）《山东省人民政府关于印发山东省新旧动能转换重大工程实施规划的通知》（鲁政发[2018]7号）；

（8）《济南新旧动能转换先行区总体规划（2018-2035）》；

（9）《济阳县城市总体规划 2013-2030》；

（10）项目《可行性研究报告》；

（11）项目实施方案；

（12）项目单位提供的其他资料。

2、估算总额

项目投资概算总额为 216,679.14 万元，其中工程费用 161,487.23 万元，工程建设其他费用 26,241.25 万元，基本预备费 22,527.41 万元，建设期利息 6,423.25 万元。投资明细详见下表：

表 1：

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	161,487.23
二	工程建设其他费用	26,241.25
三	基本预备费	22,527.41
四	建设期利息	6,423.25
合计		216,679.14

（二）资金筹措方案

该项目资金筹措方案为：资本金 47,579.14 万元，占项目总投资的 21.96%；前期已申请发行的省政府专项债券资金 79,100.00 万元，占项目总投资的 36.51%；本期拟调整的专项债券资金 5,000.00 万元，占项目总投资的 2.31%；拟银行借款 85,000.00 万元，占项目总投资的 39.22%，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				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟调整的专项债券资金	其他资金
			已申请发行的省市政府专项债券资金金额	其他融资金额		
济南经开投资有限公司济北生命科技产业园生物医药基地	216,679.14	47,579.14	79,100.00		5,000.00	85,000.00
合计	216,679.14	47,579.14	79,100.00		5,000.00	85,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

根据可行性研究报告数据, 该项目预期收益主要来源于济北生命科技产业园生物医药基地内产业的出租收入、出售收入。运营期各年收入预测如下:

表 3: 经营活动收入汇总表 (金额单位: 万元)

年度	出租收入	出售收入	合计
2023 年	11,827.49		11,827.48
2024 年	12,659.18		12,659.18
2025 年	13,982.54	14,304.40	28,286.94
2026 年	9,973.47	82,250.30	92,223.78
2027 年	10,970.83		10,970.83
2028 年	10,970.83		10,970.83
2029 年	10,970.83		10,970.83
2030 年	10,127.50	37,835.14	47,962.67
2031 年	10,127.50		10,127.53
2032 年	10,127.50		10,127.53
2033 年	11,140.29		11,140.28
2034 年	11,140.29		11,140.28
2035 年	11,140.29		11,140.28
2036 年	12,254.31		12,254.31
2037 年	12,254.31		12,254.31
2038 年	12,254.31		12,254.31
2039 年	13,479.74		13,479.74
2040 年	10,897.09	57,542.52	68,439.60
2041 年	10,897.09		10,897.08

年度	出租收入	出售收入	合计
2042 年	11,986.80		11,986.79
2043 年	11,986.80		11,986.79
2044 年	11,986.80		11,986.79
2045 年	13,185.48		13,185.47
2046 年	13,185.48		13,185.47
2047 年	13,185.48		13,185.47
2048 年	14,504.03		14,504.02
2049 年	14,504.03		14,504.02
2050 年	14,504.03		14,504.02
2051 年	15,954.42		15,954.42
2052 年	9,306.74		9,306.75
合 计	361,485.42	191,932.36	553,417.78

1、出租收入

根据项目建设内容及建设规划，项目 2022 年 12 月底建成后园区内产业可用于出租或出售，根据项目周边相关产业出租单价预计项目建成后的出租价格，并参考济南市近三年 GDP 增长速度及行业特点，出租单价暂按每三年增长 10% 测算，预计 2023 年产业出租率 80%，以后每年预计出租率 100% 测算，可用于出租的产业情况如下表：

表 4：可供出租产业基本情况

年度	服务配套楼	职工宿舍	展览中心	产业服务中心、 园区服务中心	标准车间（高度 7 米以下）
单位	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
数量	26,836.00	38,564.00	11,278.40	20,142.42	283,423.00
2023 年出租单价（元/天）	1.00	0.80	2.30	1.80	0.70

（续）表 4：可供出租产业基本情况

年度	标准车间 （高度 12 米）	地下车位	地上车位	医药基地物业 管理费	服务研发楼物 业管理费
单位	m ²	个	个	m ²	m ²
数量	26,598.00	340.00	3,665.00	375,421.00	31,420.82
2023 年出租单价（元/天）	0.80	10.00	9.00	0.07	0.09

表 5：出租收入预测表（金额单位：万元）

年度	配套及服务	职工宿舍	展览中心	产业服务中心、园区服务中心	标准车间（高度 7 米以下）	标准车间（高度 12 米）	地下车位	地上车位	医药基地物业管理费	服务研发楼物业管理费	合计
2023 年	783.61	900.86	757.46	1,058.69	5,793.17	621.33	99.28	963.16	767.36	82.57	11,827.49
2024 年	979.51	1,126.07	946.82	0.00	6,517.31	699.00	124.10	1,203.95	959.20	103.22	12,659.18
2025 年	979.51	1,126.07	946.82	1,323.36	6,517.31	699.00	124.10	1,203.95	959.20	103.22	13,982.54
2026 年	979.51	1,126.07	946.82	1,323.36	2,896.58	310.66	124.10	1,203.95	959.20	103.22	9,973.47
2027 年	1,077.47	1,238.68	1,041.50	1,455.69	3,186.24	341.73	136.51	1,324.35	1,055.12	113.54	10,970.83
2028 年	1,077.47	1,238.68	1,041.50	1,455.69	3,186.24	341.73	136.51	1,324.35	1,055.12	113.54	10,970.83
2029 年	1,077.47	1,238.68	1,041.50	1,455.69	3,186.24	341.73	136.51	1,324.35	1,055.12	113.54	10,970.83
2030 年	1,185.21	1,362.54	1,145.65	1,601.26	1,752.43	187.95	150.16	1,456.78	1,160.63	124.89	10,127.50
2031 年	1,185.21	1,362.54	1,145.65	1,601.26	1,752.43	187.95	150.16	1,456.78	1,160.63	124.89	10,127.50
2032 年	1,185.21	1,362.54	1,145.65	1,601.26	1,752.43	187.95	150.16	1,456.78	1,160.63	124.89	10,127.50
2033 年	1,303.73	1,498.80	1,260.22	1,761.39	1,927.68	206.75	165.18	1,602.46	1,276.70	137.38	11,140.29
2034 年	1,303.73	1,498.80	1,260.22	1,761.39	1,927.68	206.75	165.18	1,602.46	1,276.70	137.38	11,140.29
2035 年	1,303.73	1,498.80	1,260.22	1,761.39	1,927.68	206.75	165.18	1,602.46	1,276.70	137.38	11,140.29
2036 年	1,434.11	1,648.68	1,386.24	1,937.53	2,120.44	227.42	181.69	1,762.71	1,404.37	151.12	12,254.31
2037 年	1,434.11	1,648.68	1,386.24	1,937.53	2,120.44	227.42	181.69	1,762.71	1,404.37	151.12	12,254.31
2038 年	1,434.11	1,648.68	1,386.24	1,937.53	2,120.44	227.42	181.69	1,762.71	1,404.37	151.12	12,254.31
2039 年	1,577.52	1,813.55	1,524.87	2,131.28	2,332.49	250.16	199.86	1,938.98	1,544.80	166.23	13,479.74
2040 年	1,577.52	1,813.55	1,524.87	2,131.28			199.86	1,938.98	1,544.80	166.23	10,897.09
2041 年	1,577.52	1,813.55	1,524.87	2,131.28			199.86	1,938.98	1,544.80	166.23	10,897.09

年度	配套及服务	职工宿舍	展览中心	产业服务中心、园区服务中心	标准车间（高度 7 米以下）	标准车间（高度 12 米）	地下车位	地上车位	医药基地物业管理费	服务研发楼物业管理费	合计
2042 年	1,735.27	1,994.90	1,677.35	2,344.41			219.85	2,132.88	1,699.28	182.86	11,986.80
2043 年	1,735.27	1,994.90	1,677.35	2,344.41			219.85	2,132.88	1,699.28	182.86	11,986.80
2044 年	1,735.27	1,994.90	1,677.35	2,344.41			219.85	2,132.88	1,699.28	182.86	11,986.80
2045 年	1,908.80	2,194.39	1,845.09	2,578.85			241.84	2,346.16	1,869.21	201.14	13,185.48
2046 年	1,908.80	2,194.39	1,845.09	2,578.85			241.84	2,346.16	1,869.21	201.14	13,185.48
2047 年	1,908.80	2,194.39	1,845.09	2,578.85			241.84	2,346.16	1,869.21	201.14	13,185.48
2048 年	2,099.68	2,413.83	2,029.60	2,836.73			266.02	2,580.78	2,056.13	221.26	14,504.03
2049 年	2,099.68	2,413.83	2,029.60	2,836.73			266.02	2,580.78	2,056.13	221.26	14,504.03
2050 年	2,099.68	2,413.83	2,029.60	2,836.73			266.02	2,580.78	2,056.13	221.26	14,504.03
2051 年	2,309.64	2,655.21	2,232.56	3,120.41			292.62	2,838.86	2,261.74	243.38	15,954.42
2052 年	1,347.29	1,548.87	1,302.32	1,820.24			170.70	1,656.00	1,319.35	141.97	9,306.74
合计	44,344.41	50,979.22	42,864.37	58,587.46	51,017.24	5,471.71	5,618.24	54,505.15	43,424.79	4,672.84	361,485.42

可供出租产业预测情况说明：

（1）根据项目单位出售标准车间（高度 7 米以下）的计划，预计 2025 年标准车间（高度 7 米以下）可供出租面积为 255,080.70 m²，2026 年-2029 年可出租面积为 113,369.20 m²，2030 年-2039 年可出租面积为 56,684.60 m²，2040 年预计全部出售完毕。

（2）根据项目单位出售标准车间（高度 12 米）的计划，预计 2025 年标准车间（高度 12 米）可供出租面积为 23,938.20 m²，2026 年-2029 年可出租面积为 10,639.20 m²，2030 年-2039 年可出租面积为 5,319.60 m²，2040 年预计全部出售完毕。

（3）预计其他项目可供出租数量情况无变动。

2、出售收入

该项目计划于分年份出售标准车间，经测算，项目建成后计划出售面积共 310,021.00 m²，参考市场行情和项目建造成本，标准车间（高度 7 米以下）和（高度 12 米）出售单价以 2020 年单价分别为 4,000.00 元/m²、4,142.00 元/m²为基础，出售单价暂按每三年增长 15.00%测算。预计 2025 年出售 10.00%，2026 年出售 50.00%，2030 年出售 20%，2040 年出售剩余 20%。出售计划及收入预测如下：

表 6：出售收入预测表

年度	出售面积（高度 7 米以下）m ²	出售单价（元/m ² ）	出售收入（万元）
2025 年	28,342.30	4,600.00	13,037.46
2026 年	141,711.50	5,290.00	74,965.38
2030 年	56,684.60	6,083.50	34,484.08
2040 年	56,684.60	9,252.24	52,445.97
合计			174,932.89

(续) 表 6: 出售收入预测表

年度	出售面积 (高度 12 米) m ²	出售单价 (元/m ²)	出售收入 (万元)
2025 年	2,659.80	4,763.30	1,266.94
2026 年	13,299.00	5,477.80	7,284.92
2030 年	5,319.60	6,299.47	3,351.06
2040 年	5,319.60	9,580.71	5,096.55
合计			16,999.47

(二) 运营成本预测

该项目总成本费用包括燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧摊销费等，运营支出为扣除折旧费及利息支出后的现金流出。年度运营支出预测如下：

表 7: 运营支出估算表 (金额单位: 万元)

年度	外购燃料及动力	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2023 年	60.00	191.52	49.66	23.65	324.83
2024 年	60.00	201.10	49.66	23.65	334.41
2025 年	60.00	201.10	49.66	23.65	334.41
2026 年	60.00	211.15	49.66	23.65	344.47
2027 年	60.00	221.71	49.66	26.02	357.39
2028 年	60.00	232.79	49.66	26.02	368.47
2029 年	60.00	244.43	49.66	26.02	380.11
2030 年	60.00	256.66	49.66	28.62	394.94
2031 年	60.00	269.49	49.66	28.62	407.77
2032 年	60.00	282.96	49.66	28.62	421.24
2033 年	60.00	297.11	49.66	31.48	438.26
2034 年	60.00	311.97	49.66	31.48	453.11
2035 年	60.00	327.56	49.66	31.48	468.71
2036 年	60.00	343.94	49.66	34.63	488.24
2037 年	60.00	361.14	49.66	34.63	505.43
2038 年	60.00	379.20	49.66	34.63	523.49
2039 年	60.00	398.16	49.66	38.10	545.91
2040 年	60.00	418.06	49.66	38.10	565.82
2041 年	60.00	438.97	49.66	38.10	586.72

年度	外购燃料及动力	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2042 年	60.00	460.92	49.66	41.91	612.48
2043 年	60.00	483.96	49.66	41.91	635.53
2044 年	60.00	508.16	49.66	41.91	659.73
2045 年	60.00	533.57	49.66	46.10	689.32
2046 年	60.00	560.25	49.66	46.10	716.00
2047 年	60.00	588.26	49.66	46.10	744.02
2048 年	60.00	617.67	49.66	50.71	778.04
2049 年	60.00	648.55	49.66	50.71	808.92
2050 年	60.00	680.98	49.66	50.71	841.35
2051 年	60.00	715.03	49.66	50.71	875.40
2052 年	35.00	437.96	28.97	29.58	531.50
合计	1,775.00	11,824.32	1,469.11	1,067.61	16,136.03

成本预测方法说明：

1、经营成本

（1）燃料及动力

该项目是中小企业孵化园项目，正常运营后车间及办公设施等内部费用由企业自己承担，只分担室外照明费用、绿化浇水、道路广场清理费用。预计 60.00 万元/年。

（2）工资及福利费

该项目设计园区服务人员 35 人，参照济阳区的生活水平并考虑到福利及各项附加因素，人平均年工资按 4.8 万元计算，福利费按工资的 14% 计算，每年按 5% 增长。

（3）修理费

修理费用按照折旧费用的 1% 提取。

（4）其他费用

公司运营的其他费用取经营收入的 0.2%，包含管理费用、办公费用等。

2、折旧费

折旧费采用平均年限法，残值率按 5%测算，建筑物折旧年限按 40 年，设备折旧年限为 20 年。

3、无形资产和其他资产摊销

该项目土地费用按 50 年摊销，其他费用按 20 年摊销。

4、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：

表 8：税目税率表

税目	税率/税额标准
增值税	6%、9%
城建税	7%
教育费附加	3%
地方教育附加	2%
水利基金	1%
房产税	12%
土地使用税	4.8 元/m ²
企业所得税	25%

注：根据行业经验，该项目土地增值税按照出售收入的 3% 测算。

5、利息支出

（1）本次拟调整专项债券应付本息

2022 年 6 月 27 日山东兴阳供热有限责任公司天然气热水供暖锅炉及配套管网建设项目（管网）已发行专项债券 5,000.00 万元，利率为 3.37%，期限 30 年，每半年支付一次融资利息，到期偿还本金。按照《财政部关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》（财预【2021】110 号）及《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》（鲁财预〔2022〕92 号）的要求，现拟将上述专项债券资金 5,000.00 万元调整到该项目使用。项目应付本息情况如下表：

表 9：本次拟调整专项债券融资还本付息测算表 单位：万元

年度	期初本金 余额	本期 新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	应付本息 合计
2022 年		5,000.00		5,000.00	3.37%	84.25	84.25

年度	期初本金 余额	本期 新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	应付本息 合计
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2029 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2030 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2031 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2032 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2033 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2034 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2035 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2036 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2037 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2038 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2039 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2040 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2041 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2042 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2043 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2044 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2045 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2046 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2047 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2048 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2049 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2050 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2051 年	5,000.00			5,000.00	3.37%	168.50	168.50
2052 年	5,000.00		5,000.00		3.37%	84.25	5,084.25
合计		5,000.00	5,000.00			5,055.00	10,055.00

(2) 已发行专项债券还本付息测算表

2020 年 5 月 18 日已发行地方政府专项债券 10,000.00 万元，期限 10 年，票面利率 2.93%；2020 年 5 月 26 日已发行地方政府专项债券 6,000.00 万元，期

限 10 年，票面利率为 2.93%；2020 年 8 月已发行地方政府专项债券 30,000.00 万元，期限 10 年，票面利率为 3.21%；2021 年 11 月已发行地方政府专项债券 33,100.00 万元，期限 20 年，票面利率为 3.50%；在债券存续期按半年付息，到期一次偿还本金；建设期拟银行借款筹集资金 85,000.00 万元，假设年利率 4.90%，资金充裕时随时偿还。该项目还本付息预测如下：

表 10： 2020 年 5 月发行债券还本付息测算表 单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	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		16,000.00		16,000.00	2.93%	234.40	234.40
2021 年	16,000.00			16,000.00	2.93%	468.80	468.80
2022 年	16,000.00			16,000.00	2.93%	468.80	468.80
2023 年	16,000.00			16,000.00	2.93%	468.80	468.80
2024 年	16,000.00			16,000.00	2.93%	468.80	468.80
2025 年	16,000.00			16,000.00	2.93%	468.80	468.80
2026 年	16,000.00			16,000.00	2.93%	468.80	468.80
2027 年	16,000.00			16,000.00	2.93%	468.80	468.80
2028 年	16,000.00			16,000.00	2.93%	468.80	468.80
2029 年	16,000.00			16,000.00	2.93%	468.80	468.80
2030 年	16,000.00	16,000.00	16,000.00		2.93%	234.40	16,234.40
合计		16,000.00	16,000.00			4,688.00	20,688.00

表 11： 2020 年 8 月发行债券还本付息测算表 单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	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		30,000.00		30,000.00	3.21%		
2021 年	30,000.00			30,000.00	3.21%	963.00	963.00
2022 年	30,000.00			30,000.00	3.21%	963.00	963.00
2023 年	30,000.00			30,000.00	3.21%	963.00	963.00
2024 年	30,000.00			30,000.00	3.21%	963.00	963.00
2025 年	30,000.00			30,000.00	3.21%	963.00	963.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	3.21%	963.00	963.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	3.21%	963.00	963.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	3.21%	963.00	963.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	3.21%	963.00	963.00
2030 年	30,000.00		30,000.00		3.21%	963.00	30,963.00

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
合计		30,000.00	30,000.00			9,630.00	39,630.00

表 12: 2021 年 11 月发行债券还本付息测算表 单位: 万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	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
2021 年		33,100.00		33,100.00	3.50%		
2022 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2023 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2024 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2025 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2026 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2027 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2028 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2029 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2030 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2031 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2032 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2033 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2034 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2035 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2036 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2037 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2038 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2039 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2040 年	33,100.00			33,100.00	3.50%	1,158.50	1,158.50
2041 年	33,100.00		33,100.00		3.50%	1,158.50	34,258.50
合计		33,100.00	33,100.00			23,170.00	56,270.00

3、专项债券还本付息情况汇总表

表 13: 专项债券还本付息情况汇总表 单位: 万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2020 年		46,000.00		46,000.00	234.40	234.40
2021 年	46,000.00	33,100.00		79,100.00	1,431.80	1,431.80
2022 年	79,100.00	5,000.00		84,100.00	2,674.55	2,674.55
2023 年	84,100.00			84,100.00	2,758.80	2,758.80
2024 年	84,100.00			84,100.00	2,758.80	2,758.80

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2025 年	84,100.00			84,100.00	2,758.80	2,758.80
2026 年	84,100.00			84,100.00	2,758.80	2,758.80
2027 年	84,100.00			84,100.00	2,758.80	2,758.80
2028 年	84,100.00			84,100.00	2,758.80	2,758.80
2029 年	84,100.00			84,100.00	2,758.80	2,758.80
2030 年	84,100.00		46,000.00	38,100.00	2,524.40	48,524.40
2031 年	38,100.00			38,100.00	1,327.00	1,327.00
2032 年	38,100.00			38,100.00	1,327.00	1,327.00
2033 年	38,100.00			38,100.00	1,327.00	1,327.00
2034 年	38,100.00			38,100.00	1,327.00	1,327.00
2035 年	38,100.00			38,100.00	1,327.00	1,327.00
2036 年	38,100.00			38,100.00	1,327.00	1,327.00
2037 年	38,100.00			38,100.00	1,327.00	1,327.00
2038 年	38,100.00			38,100.00	1,327.00	1,327.00
2039 年	38,100.00			38,100.00	1,327.00	1,327.00
2040 年	38,100.00			38,100.00	1,327.00	1,327.00
2041 年	38,100.00		33,100.00	5,000.00	1,327.00	34,427.00
2042 年	5,000.00			5,000.00	168.50	168.50
2043 年	5,000.00			5,000.00	168.50	168.50
2044 年	5,000.00			5,000.00	168.50	168.50
2045 年	5,000.00			5,000.00	168.50	168.50
2046 年	5,000.00			5,000.00	168.50	168.50
2047 年	5,000.00			5,000.00	168.50	168.50
2048 年	5,000.00			5,000.00	168.50	168.50
2049 年	5,000.00			5,000.00	168.50	168.50
2050 年	5,000.00			5,000.00	168.50	168.50
2051 年	5,000.00			5,000.00	168.50	168.50
2052 年	5,000.00		5,000.00		84.25	5,084.25
合计		84,100.00	84,100.00		42,543.00	126,643.00

4、拟银行借款还本付息测算表

表 14: 拟银行借款还本付息测算表 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		85,000.00		85,000.00	4.90%	2,082.50	2,082.50
2023 年	85,000.00			85,000.00	4.90%	4,165.00	4,165.00
2024 年	85,000.00			85,000.00	4.90%	4,165.00	4,165.00
2025 年	85,000.00		19,000.00	66,000.00	4.90%	3,699.50	22,699.50

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
2026 年	66,000.00		66,000.00		4.90%	1,617.00	67,617.00
合计		85,000.00	85,000.00			15,729.00	100,729.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 15。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 16。

表 15：项目运营损益表

单位：万元

年度	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	10,850.90	11,613.93	25,951.32	84,608.98	10,064.98	10,064.98	10,064.98	44,002.44	9,291.31	9,291.31
营业成本	287.46	297.04	295.94	304.84	316.27	326.08	336.38	349.50	360.86	372.78
税金及附加	1795.38	1130.50	2373.70	3802.40	1622.12	1622.12	1622.12	2541.66	1500.33	1561.23
息税折旧及摊销前利润	8,768.06	10,186.39	23,281.68	80,501.73	8,126.59	8,116.78	8,106.48	41,111.28	7,430.12	7,357.30
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	5,212.31	5,212.31	5,212.31	5,212.31	5,212.31	5,212.31	5,212.31	5,212.31	5,212.31	5,212.31
息税前利润	3,555.75	4,974.08	18,069.37	75,289.42	2,914.28	2,904.47	2,894.17	35,898.97	2,217.81	2,144.99
三、财务费用										
利息支出	6,923.80	6,923.80	6,458.30	4,375.80	2,758.80	2,758.80	2,758.80	2,524.40	1,327.00	1,327.00
总财务费用	6,923.80	6,923.80	6,458.30	4,375.80	2,758.80	2,758.80	2,758.80	2,524.40	1,327.00	1,327.00
税前利润	-3,368.05	-1,949.72	11,611.07	70,913.62	155.48	145.67	135.37	33,374.57	890.81	817.99
四、所得税										
所得税费用	-		1,573.32	17,728.41	38.87	36.42	33.84	8,343.64	222.70	204.50
五、净利润	-3,368.05	-1,949.72	10,037.75	53,185.22	116.61	109.25	101.53	25,030.93	668.11	613.49

(续) 表 15: 项目运营损益表

单位: 万元

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	10,220.44	10,220.44	10,220.44	11,242.48	11,242.48	11,242.48	12,366.73	62,788.63	9,997.33	10,997.06
营业成本	387.84	400.98	414.79	432.07	447.29	463.27	483.11	500.73	519.22	542.02
税金及附加	1686.01	1685.79	1685.56	1784.14	1783.88	1783.61	1892.04	3783.77	1582.07	1670.38
息税折旧及摊销前利润	8,146.59	8,133.67	8,120.10	9,026.28	9,011.31	8,995.60	9,991.58	58,504.12	7,896.04	8,784.66
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	5,212.31	5,212.31	5,212.31	5,212.31	5,212.31	5,212.31	5,212.31	5,212.31	5,212.31	5,212.31
息税前利润	2,934.28	2,921.36	2,907.79	3,813.97	3,799.00	3,783.29	4,779.27	53,291.81	2,683.73	3,572.35
三、财务费用										
利息支出	1,327.00	1,327.00	1,327.00	1,327.00	1,327.00	1,327.00	1,327.00	1,327.00	1,327.00	168.50
总财务费用	1,327.00	1,327.00	1,327.00	1,327.00	1,327.00	1,327.00	1,327.00	1,327.00	1,327.00	168.50
税前利润	1,607.28	1,594.36	1,580.79	2,486.97	2,472.00	2,456.29	3,452.27	51,964.81	1,356.73	3,403.85
四、所得税										
所得税费用	401.82	398.59	395.20	621.74	618.00	614.07	863.07	12,991.20	339.18	850.96
五、净利润	1,205.46	1,195.77	1,185.59	1,865.22	1,854.00	1,842.22	2,589.20	38,973.61	1,017.54	2,552.88

(续) 表 15: 项目运营损益表

单位: 万元

年度	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	10,997.06	10,997.06	12,096.76	12,096.76	12,096.76	13,306.44	13,306.44	13,306.44	14,637.08	8,538.30	507,722.73
营业成本	562.41	583.83	610.02	633.63	658.42	688.53	715.86	744.56	774.69	470.36	14,280.77
税金及附加	1670.04	1669.68	1766.81	1766.41	1765.99	1872.81	1872.35	1871.86	1989.42	1453.44	56,607.61
息税折旧及摊销前利润	8,764.61	8,743.55	9,719.93	9,696.72	9,672.35	10,745.10	10,718.23	10,690.02	11,872.98	6,614.51	436,834.35
二、折旧和摊销											-
总折旧和摊销	5,212.31	5,212.31	5,212.31	5,212.31	5,212.31	5,212.31	5,212.31	5,212.31	5,212.31	3,040.51	154,197.50
息税前利润	3,552.30	3,531.24	4,507.62	4,484.41	4,460.04	5,532.79	5,505.92	5,477.71	6,660.67	3,573.99	282,636.85
三、财务费用											-
利息支出	168.50	168.50	168.50	168.50	168.50	168.50	168.50	168.50	168.50	84.25	51,848.75
总财务费用	168.50	168.50	168.50	168.50	168.50	168.50	168.50	168.50	168.50	84.25	51,848.75
税前利润	3,383.80	3,362.74	4,339.12	4,315.91	4,291.54	5,364.29	5,337.42	5,309.21	6,492.17	3,489.74	230,788.10
四、所得税											-
所得税费用	845.95	840.69	1,084.78	1,078.98	1,072.89	1,341.07	1,334.36	1,327.30	1,623.04	872.44	57,697.02
五、净利润	2,537.85	2,522.06	3,254.34	3,236.94	3,218.66	4,023.22	4,003.07	3,981.91	4,869.12	2,617.31	173,091.07

表 16：项目资金测算平衡表

单位：万元

年度	合计	建设期		运营期								
		2020-2021 年	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	553,417.78			11,827.48	12,659.18	28,286.94	92,223.78	10,970.83	10,970.83	10,970.83	47,962.67	10,127.53
经营活动支出	16,136.03			324.83	334.41	334.41	344.47	357.39	368.47	380.11	394.94	407.77
支付的各项税费	114,304.63			1,795.38	1,130.50	3,947.02	21,530.81	1,660.99	1,658.53	1,655.96	10,885.30	1,723.03
经营活动现金净流量	422,977.12			9,707.27	11,194.27	24,005.51	70,348.51	8,952.45	8,943.82	8,934.75	36,682.42	7,996.72
二、投资活动产生的现金	-											
建设投资支出	210,255.89	91,707.54	118,548.35									
投资活动现金净流量	-210,255.89	-91,707.54	-118,548.35	-								-
三、融资活动产生的现金	-											
资本金流入	47,579.14	14,273.74	33,305.40									
债券融资款	84,100.00	79,100.00	5,000.00									
银行借款	85,000.00	-	85,000.00									
偿还债券本金	84,100.00										46,000.00	
偿还银行借款本金	85,000.00		-	-	-	19,000.00	66,000.00	-	-			
支付债券利息	42,543.00	1,666.20	2,674.55	2,758.80	2,758.80	2,758.80	2,758.80	2,758.80	2,758.80	2,758.80	2,524.40	1,327.00
支付银行借款利息	15,729.00	-	2,082.50	4,165.00	4,165.00	3,699.50	1,617.00	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-10,692.86	91,707.54	118,548.35	-6,923.80	-6,923.80	-25,458.30	-70,375.80	-2,758.80	-2,758.80	-2,758.80	-48,524.40	-1,327.00
四、期初现金		-	-	-	2,783.47	7,053.94	5,601.15	5,573.85	11,767.50	17,952.52	24,128.48	12,286.50
当年现金变动		-	-	2,783.47	4,270.47	-1,452.79	-27.29	6,193.65	6,185.02	6,175.95	-11,841.98	6,669.72
五、期末现金	202,028.37	-	-	2,783.47	7,053.94	5,601.15	5,573.85	11,767.50	17,952.52	24,128.48	12,286.50	18,956.23

(续) 表 16: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	运营期										
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	10,127.53	11,140.28	11,140.28	11,140.28	12,254.31	12,254.31	12,254.31	13,479.74	68,439.60	10,897.08	11,986.79
经营活动支出	421.24	438.26	453.11	468.71	488.24	505.43	523.49	545.91	565.82	586.72	612.48
支付的各项税费	1,765.72	2,087.83	2,084.38	2,080.75	2,405.88	2,401.88	2,397.69	2,755.11	16,774.98	1,921.25	2,521.34
经营活动现金净流量	7,940.56	8,614.19	8,602.79	8,590.82	9,360.19	9,346.99	9,333.13	10,178.72	51,098.80	8,389.11	8,852.97
二、投资活动产生的现金											
建设投资支出											
投资活动现金净流量	-										
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										33,100.00	
偿还银行借款本金											
支付债券利息	1,327.00	1,327.00	1,327.00	1,327.00	1,327.00	1,327.00	1,327.00	1,327.00	1,327.00	1,327.00	168.50
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-1,327.00	-1,327.00	-1,327.00	-1,327.00	-1,327.00	-1,327.00	-1,327.00	-1,327.00	-1,327.00	-34,427.00	-168.50
四、期初现金	18,956.23	25,569.78	32,856.97	40,132.76	47,396.58	55,429.77	63,449.76	71,455.89	80,307.60	130,079.41	104,041.52
当年现金变动	6,613.56	7,287.19	7,275.79	7,263.82	8,033.19	8,019.99	8,006.13	8,851.72	49,771.80	-26,037.89	8,684.47
五、期末现金	25,569.78	32,856.97	40,132.76	47,396.58	55,429.77	63,449.76	71,455.89	80,307.60	130,079.41	104,041.52	112,725.99

(续) 表 16: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	运营期									
	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	11,986.79	11,986.79	13,185.47	13,185.47	13,185.47	14,504.02	14,504.02	14,504.02	15,954.42	9,306.75
经营活动支出	635.53	659.73	689.32	716.00	744.02	778.04	808.92	841.35	875.40	531.50
支付的各项税费	2,515.99	2,510.36	2,851.59	2,845.39	2,838.88	3,213.88	3,206.70	3,199.17	3,612.46	2,325.87
经营活动现金净流量	8,835.28	8,816.70	9,644.56	9,624.08	9,602.58	10,512.10	10,488.39	10,463.50	11,466.56	6,449.37
二、投资活动产生的现金										
建设投资支出										
投资活动现金净流量										
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				-	-	-	-	-	-	5,000.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	168.50	168.50	168.50	168.50	168.50	168.50	168.50	168.50	168.50	84.25
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-168.50	-168.50	-168.50	-168.50	-168.50	-168.50	-168.50	-168.50	-168.50	-5,084.25
四、期初现金	112,725.99	121,392.76	130,040.97	139,517.03	148,972.61	158,406.69	168,750.29	179,070.18	189,365.19	200,663.25
当年现金变动	8,666.78	8,648.20	9,476.06	9,455.58	9,434.08	10,343.60	10,319.89	10,295.00	11,298.06	1,365.12
五、期末现金	121,392.76	130,040.97	139,517.03	148,972.61	158,406.69	168,750.29	179,070.18	189,365.19	200,663.25	202,028.37

（五）总体评价

本次专项债融资项目收入为出租收入、出售收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据资金测算平衡分析，在满足假设条件的前提下，该项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 422,977.12 万元，还本付息总额为 227,372.00 万元，本息资金覆盖率可达到 1.86 倍，最终在 2052 年到期偿还专项债券及银行借款本息后，仍有 202,028.37 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。现金流覆盖融资本息情况详见下表：

表 17：

单位：万元

融资形式	融资本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已发行债券融资	79,100.00	37,488.00	116,588.00	422,977.12
本次债券融资	5,000.00	5,055.00	10,055.00	
银行借款	85,000.00	15,729.00	100,729.00	
融资合计	169,100.00	58,272.00	227,372.00	
覆盖倍数				1.86

六、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术与管理水平等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2、风险控制措施

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益有关的风险

1、收入波动风险

该项目收入预测的准确性与当地经济发展情况、项目周边租售价格水平等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

2、风险控制措施

广泛搜集与项目具有相似性的产业园数据，充分论证、解读经济政策，科学选取样本，建立较为科学的预测模型；在项目运营期间，不断完善济阳区硬件设施，提升项目的口碑。

（三）项目效益分析

济北生命科技产业园生物医药基地项目是中小企业孵化园之一，建成后能够带来显著的社会效益。

济北生命科技产业园区作为“两城三区六园”之一，具备经济迅速发展的巨大潜力，地理位置十分优越，具有承接符合国家产业升级要求的生物医药、医疗器械、健康产品等项目产业转移和落地的便利条件。园区建成后具有一定的产业集群优势，形成辐射作用，充分有效利用周边产业集群优势，最终打造产业聚集程度高、上下游一体化的高水平生命科技园区。



营业执照

(副本)

编号 320200666202110140004

扫描二维码
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)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张彩斌

成立日期 2013年09月18日

营业期限 2013年09月18日至*****

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；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关审计报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他经营活动；管理咨询、会计培训；法律、法规须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。



登记机关



国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日
通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



明
说

执业证书

称

首席合伙人：

主任会计师: 张彩斌

所
场
营
经

形式组织组

执业证书编号:

批准执业文号:

批准执业日期：苏财会[2013]36号

中华人民共和国财政部制

发证机关:



无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

特殊普通合伙

32020028

三〇一九

月
年



- 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》。



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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

公证天业山东分所



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(普通合伙) 山东分所
身份证号 Identity card No.	370111197006235215



证书编号:
No. of Certificate

370100500012

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2008年 05月 30日

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.



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: 山东天业会计师事务所 (特殊普通合伙) 事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019 年 8 月 1 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月
/y /m

姓名 Full name 张元海
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1972-08-27
工作单位 Working unit 江苏公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙) 山东分所
身份证号码 Identity card No. 370122720827443



证书编号: 370100380010
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: 2001 年 10 月 23 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记 2018 年
Annual Renewal Registration
山东省注册会计师协会
注册会计师
2020 年
年检合格专用章
本证书经检验合格, 继续有效。
The certificate is valid for another year after this renewal.

2015 年
注册会计师
年检合格专用章

2019 年
注册会计师
年检合格专用章

2022 年
注册会计师
年检合格专用章

