

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四
期）—2022 年山东省政府专项债券（四期）济宁市
泗水县鲁南高铁泗水南站片区综合开发
项目收益与融资平衡专项评价报告

和信综字（2022）第 060044 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

二〇二二年一月十六日



2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券
(四期) —2022 年山东省政府专项债券 (四期)
济宁市泗水县鲁南高铁泗水南站片区综合开发
项目收益与融资平衡专项评价报告

和信综字(2022)第 060044 号

一、项目概述

(一) 项目概况

1. 具体建设项目: 鲁南高铁泗水南站片区综合开发项目(以下简称“本项目”)。
2. 项目区位: 该项目位于泗水县圣水峪镇。
3. 项目建设规模和建设内容:

项目占地约 400 亩, 主要建设片区综合开发总建筑面积约 20 万平方米, 广场、站房等其他配套 3 万平方米, 高铁连接线(不包含修铁路)及配套管网 14 公里, 配套建设停车场、充电桩、消防等设施。

4. 项目建设期和运营期

项目总建设期初步确定为 24 个月。预计工期为 2022 年 1 月至 2023 年 12 月。

运营期共 30 年, 具体时间为 2024 年 1 月至 2053 年 12 月。

(二) 项目实施单位

本项目实施单位: 泗水县交通运输局。



（三）项目批复文件

1. 2021 年 11 月 4 日，取得《关于鲁南高铁泗水南站片区综合开发项目可行性研究报告的批复》（泗行审字（投）〔2021〕67 号）。

2. 2021 年 1 月 12 日，泗水县行政审批服务局对《关于泗水县交通运输局鲁南高铁泗水南站片区综合开发项目用地与预审意见的说明》，该项目符合泗水县土地规划和城镇规划。

3. 2019 年 10 月 22 日，济宁市生态环境局对本项目 S512 日东线泗水连接线水泉至圣水峪段改建工程进行了环评影响批复。

4. 2019 年 6 月 18 日，济宁市行政审批服务局对鲁南高铁泗水连接线建设用地做了济审政投[2019]36 号用地预审意见。

5. 2021 年 12 月 23 日，泗水县行政审批服务局对 S512 日东线泗水连接线水泉至圣水峪段改建工程项目 1-32 号地块做出了泗水-02-2021-0016 号国有建设用地划拨决定书。

（四）投资估算

本项目总投资为 150,000.00 万元，其中：建筑安装工程费用为 138,025.00 万元，工程建设其他费用 4,418.00 万元，预备费用 4,369.00 万元，建设期利息 3,129.00 万元，铺底流动资金 59.00 万元。

（五）资金筹措方式



本项目总投资为 150,000.00 万元，其中，项目资本金 75,000.00 万元，占总投资 50.00%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 75,000.00 万元，占总投资 50.00%。

根据项目单位提供的实施方案，本项目计划分期发行专项债券 75,000.00 万元。本次为首次发行，计划发行 7,000.00 万元，2022 年度后续发行 23,000.00 万元，剩余 45,000.00 万元计划在 2023 年度发行；通过债券的分期发行，能有效地弥补项目建设期资金短缺问题。

资金需求及资金筹措表

单位：万元

项目名称	投资总额	自有资金	拟发债 金额	本次发债 金额	本年后续 发行金额	2023 年发 行金额
鲁南高铁泗水南站片区综合开项目	150,000.00	75,000.00	75,000.00	7,000.00	23,000.00	45,000.00

二、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）营业收入估算

根据项目可行性研究报告，本项目可用于偿还债券资金的收入来源主要有租赁收入、停车场收入、充电桩收入、广告收入等，运营期平均年收入为 18,540.00 万元，其中：

1. 房屋租赁收入：项目建设完成后预计新增房屋面积 20 万平方米，租赁费每年按照 600 元/平方米，共计收入 12,000.00 万元/年；



2. 广告设施租赁收入：新建广告设施 3000 个，广告设施租赁收入每年共计 6,000.00 万元；

3. 充电桩收入：项目建设完成后可增加充电桩 1600 个，可实现收入 480.00 万元。

4. 停车费收入：建设游客驿站、同步设置配套服务设施停车区，新建 2000 个停车位，每年累计停车 30000 辆次，项目建设完成后每年停车费收入 60.00 万元。

5. 年均收入合计：18,540.00 万元。

（二）成本和费用估算

根据项目可行性研究报告，该项目债券存续期内总成本费用包含经营成本（主要是低值易耗品）、水电费、工资及福利费、折旧及摊销费、修理费其他费用等。本项目计算期内正常年总成本费用为 7,682.00 万元。

其中：正常年固定成本：7,076.2 万元。

正常年可变成本：605.8 万元。

正常年经营成本：1,456.5 万元。

1. 原材料

主要包括日常消耗用品。

2. 水电费



项目年耗电 155.8 万千瓦时，电费单价按 1.0 元/千瓦时计，年需电费 155.8 万元。水用量按 280000 计算，费用为 100 万元。

3. 工资及职工福利费

本项目定员 35 人，合计职工年工资福利费 350 万元，运营期内，人工成本按 1%递增。

4. 折旧

本项目形成固定资产原值 138025 万元，固定资产折旧按综合折旧率进行计算，土建工程折旧年限 50 年，设备折旧年限 30 年，净残值率均为 5%。每年折旧费为 2803.6 万元。

5. 摊销

本项目无形及递延资产 8787 万元，年摊销费 439.33 万元。

6. 修理费

修理费 280.4 万元。

7. 所得税

正常年利润总额为 10713.29 万元，所得税按国家规定税率为 25%，正常年所得税为 2678.32 万元。

8. 相关税费



结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

（1）增值税按收入的 6% 计算。

（2）城建税及教育附加费分别按营业税的 5% 和 3% 计算。

（三）项目净现金流量

根据本项目实施方案，本项目计划发行债券 75,000.00 万元，本期计划发行专项债券 7,000.00 万元，本年度后续发行 23,000.00 万元，后续 2023 年度发行专项债券 45,000.00 万元。通过资金平衡测算，债券到期偿还本金及利息后资金结余 248,422.81 万元，债务偿还期有足够的资金用于偿还债务本金及利息，不存在资金短缺。详见下表：

项目运营期资金情况表

单位：万元

时间	资金流入	资金结余	累计资金结余
2024 年	16,632.00	9,421.50	8,071.50
2025 年	18,540.00	10,881.88	18,953.38
2026 年	18,540.00	10,878.35	29,831.73
2027 年	18,540.00	10,874.77	40,706.50
2028 年	18,540.00	10,871.17	51,577.67
2029 年	18,540.00	10,867.53	62,445.19
2030 年	18,540.00	10,863.85	73,309.04
2031 年	18,540.00	10,860.13	84,169.18
2032 年	18,540.00	10,856.38	95,025.56
2033 年	18,540.00	10,852.59	105,878.15
2034 年	18,540.00	10,848.76	116,726.91
2035 年	18,540.00	10,844.90	127,571.80



时间	资金流入	资金结余	累计资金结余
2036 年	18,540.00	10,840.99	138,412.80
2037 年	18,540.00	10,837.05	149,249.84
2038 年	18,540.00	10,833.06	160,082.91
2039 年	18,540.00	10,829.04	170,911.95
2040 年	18,540.00	10,824.98	181,736.92
2041 年	18,540.00	10,820.87	192,557.80
2042 年	18,540.00	10,816.73	203,374.53
2043 年	18,540.00	10,812.54	214,187.07
2044 年	18,540.00	10,808.31	224,995.38
2045 年	18,540.00	10,804.04	235,799.42
2046 年	18,540.00	10,799.73	246,599.15
2047 年	18,540.00	10,795.37	257,394.53
2048 年	18,540.00	10,790.97	268,185.50
2049 年	18,540.00	10,786.53	278,972.03
2050 年	18,540.00	10,782.04	289,754.07
2051 年	18,540.00	10,777.51	300,531.58
2052 年	18,540.00	-19,227.07	281,304.50
2053 年	18,540.00	-32,881.70	248,422.81
合计	554,292.00	248,422.81	

（四）债券应付本息情况

1. 债券利率：

本项目计划发行三十年专项债券 75,000.00 万元，本期发行专项债券 7,000.00 万元，本年度后续发行 23,000.00 万元，后续 2023 年度发行专项债券 45,000.00 万元，根据近期其他地方政府发行的三十年期债券，参照三十年期地方政府专项债券发行利率，按 4.50% 进行计算；



2. 债券类型:

记账式固定利率付息债券;

3. 债券发行总额:

拟发行债券 75,000.00 万元;

4. 发行方式:

本项目计划分期发行专项债券 75,000.00 万元, 本期计划发行专项债券 7,000.00 万元, 本年度后续发行 23,000.00 万元, 后续 2023 年度发行专项债券 45,000.00 万元。

5. 发行期限:

本项目债券为三十年期债券;

6. 本金偿还方式:

本项目债券本金到期一次性偿还;

7. 利息支付方式:

本项目债券存续期内每半年支付一次债券利息。

债券存续期应还本付息情况如下表所示:

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	利率	当年偿 还利息	当年还本付息合计
第 1 年		7,000.00		7,000.00	4.50%	315.00	315.00
	4,000.00	23,000.00		30,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
第 2 年	30,000.00	45,000.00		75,000.00	4.50%	3,375.00	3,375.00
第 3-29 年	75,000.00			75,000.00	4.50%	3,375.00	3,375.00
第 30 年	75,000.00		30,000.00	45,000.00	4.50%	3,375.00	33,375.00
第 31 年	45,000.00		45,000.00		4.50%	2,025.00	47,025.00
合计		75,000.00	75,000.00			101,250.00	176,250.00

备注：①第一年中 7,000.00 万元为本次发行金额，23,000.00 万元为本年度后续发行金额，45,000.00 万元为 2023 年计划后续发行金额。

根据本项目实施方案，通过计划分期发行债券，分期偿还本金，可有效降低融资成本，同时债券利息每半年付息一次，可综合有效地运用资金，降低了资金使用成本。

（五）本息覆盖倍数

根据项目收入及资金平衡测算分析，在专项债券到期时，项目累计资金流入 704,292.00 万元，累计资金流出 455,869.19 万元，累计资金结余 248,422.81 万元。截至专项债券 75,000.00 万元到期时，偿还当年到期的债券本息后，将仍有 248,422.81 万元的累计资金结余，期间将不存在资金缺口。

根据资金平衡测算分析，在满足测算条件的前提下，以实施方案中债券发行计划为基础，本项目累计产生经营收入 554,292.00 万元，经营期累计产生经营成本 129,619.19 万元，则累计可用于还本付息的净现金流入为 424,672.81 万元，



累计需支付融资债券本金和利息共 176,250.00 万元,到期预计可达到的资金覆盖倍数为 2.41 倍。

三、项目风险

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件,依据当前的市场状况及数据,对未来收益和现金流进行预测,未来实现情况存在不确定性。本着保守性原则,对项目收益下行波动情况进行抗压测试,作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

当项目收入下降 3%,相关测试数据如下:

收益抗压能力测试表(收入下降 3%)

单位:万元

序号	项目	收入下降 3%
一	经营活动产生的现金	
1	经营活动产生的现金净现金流量(1.1-1.2)	408,044.05
1.1	经营活动产生的现金流入	537,663.24
1.2	经营活动产生的现金流出	129,619.19
二	投资活动产生的现金	
2	投资活动产生的净现金流量(2.1-2.2)	-150,000.00
2.1	投资活动产生的净现金流入	
2.2	投资活动产生的净现金流出	-150,000.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量(3.1-3.2)	-26,250.00
3.1	融资活动产生的现金流入	150,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	176,250.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	408,044.05
五	资金覆盖倍数	2.32



当收入下降 3%，在债券存续期间内累计可用于还本付息的净现金流入为 408,044.05 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 176,250.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 2.32 倍。

当项目成本上升 3%，相关测试数据如下：

收益抗压能力测试表（成本上升 3%）

单位：万元

序号	项目	成本上升 3%
一	经营活动产生的现金	
1	经营活动产生的现金净现金流量（1.1-1.2）	420,784.23
1.1	经营活动产生的现金流入	554,292.00
1.2	经营活动产生的现金流出	133,507.77
二	投资活动产生的现金	
2	投资活动产生的净现金流量（2.1-2.2）	-150,000.00
2.1	投资活动产生的净现金流入	
2.2	投资活动产生的净现金流出	-150,000.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量（3.1-3.2）	-26,250.00
3.1	融资活动产生的现金流入	150,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	176,250.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	420,784.23
五	资金覆盖倍数	2.39

当成本上升 3%，在债券存续期间内累计可用于还本付息的净现金流入为 420,784.23 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 176,250.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 2.39 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。



本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

上述风险虽然存在，在进行项目投资估算时均已充分考虑了不确定性因素对投资总额的影响，已估算充足的预备费。针对运营收益减少风险，预测时已充分考虑了必要的完成率，已就风险因素做出了防范。另项目收益与融资本息偿付倍数为 2.41 倍，高于 1.2 倍的临界点，整体评估风险较小。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目单位和泗水县财政局拟通过增加项目资本金、提供财政补助等方式进行弥补，确保项目顺利实施。

四、总体评价结果

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人本次申请 2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）—2022 年山东省政府专项债券（四期）济宁市泗水县鲁南高铁泗水南站片区综合开发项目之目的使用，不得用作其他任何目的。



(此页无正文，为和信综字(2022)第 060044 号)

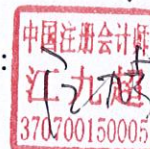
和信会计师事务所(特殊普通合伙)
济宁分所



中国注册会计师:

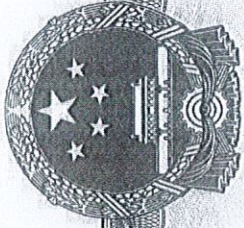


中国注册会计师:



二〇二二年一月十六日





营业执照

1-1

统一社会信用代码
91370800075755221Q

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、
许可、备案信
息



名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 陈慧

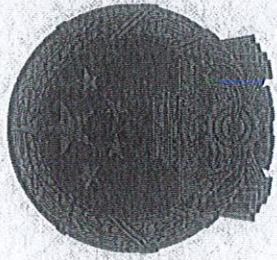
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（涉及许可经营的须凭许可证或批准文件经营）

成立日期 2013 年 07 月 15 日
营业期限 2013 年 07 月 15 日至 2033 年 04 月 23 日
营业场所 山东省济宁市供销路41号



登记机关

2019 年 08 月 08 日



会计师事务所分所 执业证书



名称:

陈慧

负责人:

办公场所:

山东省济宁市供销路41号

分所编号:

370100013703

批准设立文号:

鲁财会〔2013〕23号

批准设立日期:

2013-06-24

证书序号: NO. 506349

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关: 山东省财政厅

2019年08月09日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 李晖
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1971-02-16
工作单位 Working unit 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 370825197102160010

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
月 日

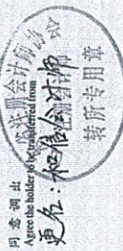
同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年 7月 19日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

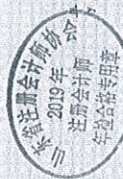
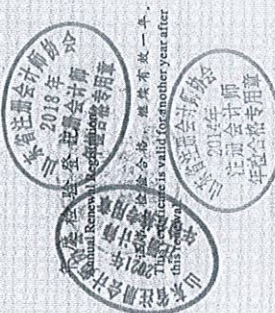
事务所
CPAs

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

证书编号: 370700010007
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: 2000年 08月 01日
Date of Issuance



18

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 **江九超**
Full name

性别 **男**
Sex

出生日期 **1970-07-25**
Date of birth

工作单位 **山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所**
Working unit

身份证号码 **370802197007252430**
Identity card No.

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 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 日
y m d

10

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 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 日
y m d

11

证书编号: 370700150003

No. of Certificate

批准注册分会: 山东注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 08 月 18 日
Date of Issuance