

2022 年山东省济宁太白湖新区
济宁京杭大数据产业园基础设施项目
专项债券项目实施方案



济宁京杭控股有限公司

2021 年 1 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

济宁京杭大数据产业园基础设施项目

（二）项目单位

济宁京杭控股有限公司，法定代表人：万怀友；法定地址：济宁北湖省级旅游度假区新城发展大厦A座14层；统一社会信用代码：91370800MA3RMN9827；经营范围：房地产开发经营、销售、管理；建筑安装工程、市政工程、园林绿化工程、物业管理服务、建筑规划设计、工程咨询服务、项目投资、企业策划、广告经营、房屋租赁。（以上均不含国家限制级产品及危险化学品）（以上项目均不含金融、投资、担保、资产管理类经营，未经金融监管部门许可不得从事吸收存款、融资、代客理财等金融业务）。（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

2020年4月16日，济宁北湖省级旅游度假区行政审批服务局核发《关于济宁京杭大数据产业园基础设施项目可行性研究报告的批复》，济北审服批字（2020）27号，经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设规模及内容、总投资及资金来源进行了批复。

2021年3月24日，济宁北湖省级旅游度假区行政审批服务局核发《关于济宁京杭大数据产业园基础设施项目建设地点、内容、规模和投资估算调整的批复》，济北审服批字（2021）13号，经审查，同意本项目建设地点、内容、规模和投资估算调整。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目规划总建设用地面积 30,458.97 m² (约 45.69 亩), 总建筑面积 230,434.97 m², 其中地上建筑面积 150,691.75 m², 建设内容包括服务于园区入驻企业的 1#楼 (城市大数据运营中心) 82,819.27 m²、2#楼 (创新创业中心) 38,722.62 m²、3#楼 (会议接待中心) 29,149.86 m²; 地下建筑面积 79,743.22 m²。同时配建道路、绿化以及市政管网等。容积率 4.96, 建筑密度 34%, 绿地率 20%。规划停车位 1507 个, 其中地上停车位 226 个, 地下停车位 1281 个。

(五) 项目建设期限

本项目建设期共 42 个月, 具体时间为 2020 年 6 月至 2023 年 12 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) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》;
- (3) 《中华人民共和国建筑法》;
- (4) 《中华人民共和国环境保护法》;
- (5) 国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录 (2019 年本)》;
- (6) 国家发展和改革委员会关于项目可行性研究报告内容和深度的规定要求;
- (7) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;
- (8) 《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;

- (9)《济宁市城市总体规划（2014—2030 年）》；
- (10)《济宁市新旧动能转换重大工程实施规划》；
- (11)《济宁太白湖新区二次创业五年行动计划纲要（2017-2021 年）》；
- (12)《太白湖新区新旧动能转换产业专项规划》（济太发〔2019〕8 号）；
- (13)《济宁市 2020 年政府工作报告》；
- (14) 项目单位提供的基础资料和数据。

2. 估算总额

本项目总投资为 211,262.78 万元，其中建安工程费用 162,929.01 万元，建设其它费用 33,111.34 万元，预备费 15,222.43 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。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	211,262.78	100%	

一、资本金	131,262.78	62.13%	
自有资金	131,262.78		
二、债务资金	80,000.00	37.87%	
专项债券	80,000.00		专项债券资金不用于会议接待中心建设
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目主要收入为园区租赁收入、停车位收入和广告位租赁收入。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	城市大数据运营 中心租赁收入	创新创业中 心租赁收入	停车位收入	广告牌租赁收 入	收入合计
2024 年	3,869.32	1,809.12	862.49	24.00	6,564.93
2025 年	4,352.98	2,035.26	862.49	36.00	7,286.73
2026 年	4,836.65	2,261.40	862.49	48.00	8,008.54
2027 年	4,836.65	2,261.40	862.49	84.00	8,044.54
2028 年	4,836.65	2,261.40	862.49	84.00	8,044.54
2029 年	5,320.31	2,487.54	862.49	92.40	8,762.74
2030 年	5,320.31	2,487.54	862.49	92.40	8,762.74
2031 年	5,320.31	2,487.54	862.49	92.40	8,762.74
2032 年	5,320.31	2,487.54	862.49	92.40	8,762.74
2033 年	5,320.31	2,487.54	862.49	92.40	8,762.74
2034 年	5,852.34	2,736.30	862.49	101.92	9,553.05
2035 年	5,852.34	2,736.30	862.49	101.92	9,553.05
2036 年	5,852.34	2,736.30	862.49	101.92	9,553.05
2037 年	5,852.34	2,736.30	862.49	101.92	9,553.05
2038 年	5,852.34	2,736.30	862.49	101.92	9,553.05
2039 年	6,437.54	3,009.91	862.49	112.00	10,421.94
2040 年	6,437.54	3,009.91	862.49	112.00	10,421.94

年度	城市大数据运营 中心租赁收入	创新创业中 心租赁收入	停车位收入	广告牌租赁收 入	收入合计
2041 年	6,437.54	3,009.91	862.49	112.00	10,421.94
2042 年	6,437.54	3,009.91	862.49	112.00	10,421.94
2043 年	6,437.54	3,009.91	862.49	112.00	10,421.94
2044 年	7,081.30	3,310.90	862.49	123.20	11,377.89
2045 年	7,081.30	3,310.90	862.49	123.20	11,377.89
2046 年	7,081.30	3,310.90	862.49	123.20	11,377.89
2047 年	7,081.30	3,310.90	862.49	123.20	11,377.89
2048 年	7,081.30	3,310.90	862.49	123.20	11,377.89
2049 年	7,789.40	3,641.98	862.49	135.52	12,429.39
2050 年	7,789.40	3,641.98	862.49	135.52	12,429.39
2051 年	7,789.40	3,641.98	862.49	135.52	12,429.39
2052 年	7,789.40	3,641.98	862.49	135.52	12,429.39
合计	177,347.30	82,919.75	25,012.21	2,965.68	288,244.94

收入预测方法说明:

1. 城市大数据运营中心租赁收入

城市大数据运营中心可出租面积 82,819.27 m², 租赁价格暂按 1.60 元/m². 天, 按运营期第 1 年出租率 80%、第 2 年 90%、第 3 及以后各年 100%估算, 暂按每 5 年增长 10%考虑; 则运营期内城市大数据运营中心平均年租赁收入为 6,115.42 万元。

2. 创新创业中心租赁收入

创新创业中心可出租面积 38,722.62 m², 租赁价格暂按 1.60 元/m². 天, 按运营期第 1 年出租率 80%、第 2 年 90%、第 3 及以后各年 100%估算, 暂按每 5 年增长 10%考虑; 则运营期内创新创业中心平均年租赁收入为 2,859.30 万元。

3. 停车位收入

本项目配建停车位共计 1507.00 个,运营期按每车位使用时间 8 小时/天,使用率暂按 98%,价格为 2 元/小时,则运营期内年停车位平均年收入为 862.49 万元;

4. 广告牌租赁收入

根据《广告管理条例》及实施细则,《山东省户外广告管理办法》及济宁市关于加强户外广告资源有偿使用收入管理的意见和物价部门的规定:项目完成后,园区及道路合理范围内可设置广告牌。预计设置广告牌数量 80 个,租赁费用暂按 1.50 万元/个.年,项目建成后第 1 年按照 20%使用率,第 2 年按照 30%使用率,第 3 年按照 40%使用率,第 4 及以后各年按照 70%使用率,则运营期内广告位平均年收入为 102.26 万元。

(二) 运营成本预测

本项目运营成本主要为人员工资福利费、修理费、管理费用,年度运营支出预测如下:

表 3: 运营支出估算表 (单位: 万元)

年度	人员工资福利费	修理费	管理费用	增值税及附加	企业所得税	合计
2024 年	68.97	310.8	65.65	607.11		1,052.53
2025 年	68.97	310.8	72.87	673.86		1,126.50
2026 年	68.97	310.8	80.09	740.61	15.51	1,215.98
2027 年	68.97	310.8	80.45	743.94	23.59	1,227.75
2028 年	68.97	310.8	80.45	743.94	23.59	1,227.75
2029 年	71.07	310.8	87.63	810.35	184.22	1,464.07
2030 年	71.07	310.8	87.63	810.35	184.22	1,464.07
2031 年	71.07	310.8	87.63	810.35	184.22	1,464.07

年度	人员工资福利费	修理费	管理费用	增值税及附加	企业所得税	合计
2032 年	71.07	310.8	87.63	810.35	184.22	1,464.07
2033 年	71.07	310.8	87.63	810.35	184.22	1,464.07
2034 年	73.2	310.8	95.53	883.43	361.02	1,723.98
2035 年	73.2	310.8	95.53	883.43	361.02	1,723.98
2036 年	73.2	310.8	95.53	883.43	361.02	1,723.98
2037 年	73.2	310.8	95.53	883.43	361.02	1,723.98
2038 年	73.2	310.8	95.53	883.43	361.02	1,723.98
2039 年	75.39	310.8	104.22	963.79	555.43	2,009.63
2040 年	75.39	310.8	104.22	963.79	555.43	2,009.63
2041 年	75.39	310.8	104.22	963.79	555.43	2,009.63
2042 年	75.39	310.8	104.22	963.79	555.43	2,009.63
2043 年	75.39	310.8	104.22	963.79	555.43	2,009.63
2044 年	77.67	310.8	113.78	1,052.20	769.36	2,323.81
2045 年	77.67	310.8	113.78	1,052.20	769.36	2,323.81
2046 年	77.67	310.8	113.78	1,052.20	769.36	2,323.81
2047 年	77.67	310.8	113.78	1,052.20	769.36	2,323.81
2048 年	77.67	310.8	113.78	1,052.20	769.36	2,323.81
2049 年	80.01	310.8	124.29	1,149.43	1,004.71	2,669.24
2050 年	80.01	310.8	124.29	1,149.43	1,004.71	2,669.24
2051 年	80.01	310.8	124.29	1,149.43	1,004.71	2,669.24
2052 年	80.01	310.8	124.29	1,149.43	1,418.71	3,083.24
合计	2,151.54	9,013.20	2,882.47	26,656.03	13,845.68	54,548.92

成本预测方法说明：

1. 工资及福利费

本项目劳动定员普通职工 5 人，年工资 4 万元；维修人员 5 人，年工资 4.5 万元；管理人员 3 人，年工资 6 万元；福利费 14% 计算；以上人员工资每 5 年上涨 3%。

2. 修理费

本项目修理费按当期折旧费用的 10%估算，运营期正常年修理费用 310.80 万元。

3. 管理费用

本项目管理费用包括水电费、差旅费、交通费、办公费用、工会经费、职工养老保险费、医疗保险费、失业保险费等，按经营收入的 1%测算。

4. 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：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	园区租赁收入、停车位收入和广告位租赁收入等
	6%	
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

（三）利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 80,000.00 万元，2021 年 10 月份已发行 45,000.00 万元，实际利率 3.68%，期限 30 年；2022 年本次发行 10,000.00 万元，2022 年后续拟发行 25,000.00 万元，在 2052 年还本，假设年利率 4.30%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：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
2021 年		45,000.00		45,000.00		
2022 年	45,000.00	10,000.00		55,000.00	1,656.00	1,656.00
	55,000.00	25,000.00		80,000.00		
2023 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2024 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2025 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2026 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2027 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2028 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2029 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2030 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2031 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2032 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2033 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2034 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2035 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2036 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2037 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2038 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2039 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2040 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2041 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2042 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2043 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2044 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2045 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2046 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2047 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2048 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2049 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2050 年	80,000.00			80,000.00	3,161.00	3,161.00
2051 年	80,000.00		45,000.00	35,000.00	3,161.00	48,161.00
2052 年	35,000.00		10,000.00	25,000.00	1,505.00	36,505.00

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
	25,000.00		25,000.00			
合计		80,000.00	80,000.00		94,830.00	174,830.00

（四）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（五）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	6,564.93	7,286.73	8,008.54	8,044.54	8,044.54	8,762.74	8,762.74	8,762.74	8,762.74	8,762.74
营业成本	445.42	452.64	459.86	460.22	460.22	469.50	469.50	469.50	469.50	469.50
税金及附加	607.11	673.86	740.61	743.94	743.94	810.35	810.35	810.35	810.35	810.35
息税折旧及摊销前利润	5,512.40	6,160.23	6,808.07	6,840.38	6,840.38	7,482.89	7,482.89	7,482.89	7,482.89	7,482.89
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	3,585.02	3,585.02	3,585.02	3,585.02	3,585.02	3,585.02	3,585.02	3,585.02	3,585.02	3,585.02
息税前利润	1,927.38	2,575.21	3,223.05	3,255.36	3,255.36	3,897.87	3,897.87	3,897.87	3,897.87	3,897.87
三、财务费用										
利息支出	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00
总财务费用	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00
税前利润	-1,233.62	-585.79	62.05	94.36	94.36	736.87	736.87	736.87	736.87	736.87
四、所得税										
所得税费用			15.51	23.59	23.59	184.22	184.22	184.22	184.22	184.22
五、净利润	-1,233.62	-585.79	46.54	70.77	70.77	552.65	552.65	552.65	552.65	552.65

(续) 表 6: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	9,553.05	9,553.05	9,553.05	9,553.05	9,553.05	10,421.94	10,421.94	10,421.94	10,421.94	10,421.94
营业成本	479.53	479.53	479.53	479.53	479.53	490.41	490.41	490.41	490.41	490.41
税金及附加	883.43	883.43	883.43	883.43	883.43	963.79	963.79	963.79	963.79	963.79
息税折旧及摊销前利润	8,190.09	8,190.09	8,190.09	8,190.09	8,190.09	8,967.74	8,967.74	8,967.74	8,967.74	8,967.74
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	3,585.02	3,585.02	3,585.02	3,585.02	3,585.02	3,585.02	3,585.02	3,585.02	3,585.02	3,585.02
息税前利润	4,605.07	4,605.07	4,605.07	4,605.07	4,605.07	5,382.72	5,382.72	5,382.72	5,382.72	5,382.72
三、财务费用										
利息支出	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00
总财务费用	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00
税前利润	1,444.07	1,444.07	1,444.07	1,444.07	1,444.07	2,221.72	2,221.72	2,221.72	2,221.72	2,221.72
四、所得税										
所得税费用	361.02	361.02	361.02	361.02	361.02	555.43	555.43	555.43	555.43	555.43
五、净利润	1,083.05	1,083.05	1,083.05	1,083.05	1,083.05	1,666.29	1,666.29	1,666.29	1,666.29	1,666.29

(续) 表 6: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、收入/成本/税金									
营业收入	11,377.89	11,377.89	11,377.89	11,377.89	11,377.89	12,429.39	12,429.39	12,429.39	12,429.39
营业成本	502.25	502.25	502.25	502.25	502.25	515.10	515.10	515.10	515.10
税金及附加	1,052.20	1,052.20	1,052.20	1,052.20	1,052.20	1,149.43	1,149.43	1,149.43	1,149.43
息税折旧及摊销前利润	9,823.44	9,823.44	9,823.44	9,823.44	9,823.44	10,764.86	10,764.86	10,764.86	10,764.86
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	3,585.02	3,585.02	3,585.02	3,585.02	3,585.02	3,585.02	3,585.02	3,585.02	3,585.02
息税前利润	6,238.42	6,238.42	6,238.42	6,238.42	6,238.42	7,179.84	7,179.84	7,179.84	7,179.84
三、财务费用									
利息支出	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	1,505.00
总财务费用	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	1,505.00
税前利润	3,077.42	3,077.42	3,077.42	3,077.42	3,077.42	4,018.84	4,018.84	4,018.84	5,674.84
四、所得税									
所得税费用	769.36	769.36	769.36	769.36	769.36	1,004.71	1,004.71	1,004.71	1,418.71
五、净利润	2,308.06	2,308.06	2,308.06	2,308.06	2,308.06	3,014.13	3,014.13	3,014.13	4,256.13

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	288,244.94	-	-	-	6,564.93	7,286.73	8,008.54	8,044.54
经营活动支出	14,047.21	-	-	-	445.42	452.64	459.86	460.22
支付的各项税费	40,501.71	-	-	-	607.11	673.86	756.12	767.53
经营活动产生的现金净额	233,696.02	-	-	-	5,512.40	6,160.23	6,792.56	6,816.79
二、投资活动产生的现金	0.00							
建设成本支出	211,262.78	100,631.39	68,378.83	42,252.56				
流动资金支出	0.00							
投资活动产生的现金净额	-211,262.78	-100,631.39	-68,378.83	-42,252.56				
三、融资活动产生的现金	0.00							
资本金 1	131,262.78	55,631.39	33,378.83	42,252.56				
资本金 2（专项债券）	80,000.00	45,000.00	35,000.00	0.00				
偿还债券本金	80,000.00	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	90,013.00	-	-	-	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00
支付银行借款利息	0.00							
融资活动产生的现金净额	41,249.78	100,631.39	68,378.83	42,252.56	-3,161.00	-3,161.00	-3,161.00	-3,161.00
四、期末现金	63,683.02	-	-	-	2,351.40	2,999.23	3,631.56	3,655.79
五、累计盈余	63,683.02				2,351.40	5,350.63	8,982.19	12,637.98

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	8,044.54	8,762.74	8,762.74	8,762.74	8,762.74	8,762.74	9,553.05	9,553.05	9,553.05
经营活动支出	460.22	469.50	469.50	469.50	469.50	469.50	479.53	479.53	479.53
支付的各项税费	767.53	994.57	994.57	994.57	994.57	994.57	1,244.45	1,244.45	1,244.45
经营活动产生的现金净额	6,816.79	7,298.67	7,298.67	7,298.67	7,298.67	7,298.67	7,829.07	7,829.07	7,829.07
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动产生的现金净额									
三、融资活动产生的现金									
资本金 1									
资本金 2 (专项债券)									
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-3,161.00	-3,161.00	-3,161.00	-3,161.00	-3,161.00	-3,161.00	-3,161.00	-3,161.00	-3,161.00
四、期末现金	3,655.79	4,137.67	4,137.67	4,137.67	4,137.67	4,137.67	4,668.07	4,668.07	4,668.07
五、累计盈余	16,293.77	20,431.44	24,569.11	28,706.78	32,844.45	36,982.12	41,650.19	46,318.26	50,986.33

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	17 2037 年	18 2038 年	19 2039 年	20 2040 年	21 2041 年	22 2042 年	23 2043 年	24 2044 年	25 2045 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	9,553.05	9,553.05	10,421.94	10,421.94	10,421.94	10,421.94	10,421.94	11,377.89	11,377.89
经营活动支出	479.53	479.53	490.41	490.41	490.41	490.41	490.41	502.25	502.25
支付的各项税费	1,244.45	1,244.45	1,519.22	1,519.22	1,519.22	1,519.22	1,519.22	1,821.56	1,821.56
经营活动产生的现金净额	7,829.07	7,829.07	8,412.31	8,412.31	8,412.31	8,412.31	8,412.31	9,054.08	9,054.08
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动产生的现金净额									
三、融资活动产生的现金									
资本金 1									
资本金 2 (专项债券)									
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-3,161.00	-3,161.00	-3,161.00	-3,161.00	-3,161.00	-3,161.00	-3,161.00	-3,161.00	-3,161.00
四、期末现金	4,668.07	4,668.07	5,251.31	5,251.31	5,251.31	5,251.31	5,251.31	5,893.08	5,893.08
五、累计盈余	55,654.40	60,322.47	65,573.78	70,825.09	76,076.40	81,327.71	86,579.02	92,472.10	98,365.18

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	26	27	28	29	30	31	32
	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	11,377.89	11,377.89	11,377.89	12,429.39	12,429.39	12,429.39	12,429.39
经营活动支出	502.25	502.25	502.25	515.10	515.10	515.10	515.10
支付的各项税费	1,821.56	1,821.56	1,821.56	2,154.14	2,154.14	2,154.14	2,568.14
经营活动产生的现金净额	9,054.08	9,054.08	9,054.08	9,760.15	9,760.15	9,760.15	9,346.15
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
流动资金支出							
投资活动产生的现金净额							
三、融资活动产生的现金							
资本金 1							
资本金 2 (专项债券)							
偿还债券本金	-	-	-	-	-	45,000.00	35,000.00
支付债券利息	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	3,161.00	1,505.00
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	-3,161.00	-3,161.00	-3,161.00	-3,161.00	-3,161.00	-48,161.00	-36,505.00
四、期末现金	5,893.08	5,893.08	5,893.08	6,599.15	6,599.15	-38,400.85	-27,158.85
五、累计盈余	104,258.26	110,151.34	116,044.42	122,643.57	129,242.72	90,841.87	63,683.02

（六）其他需要说明的事项

1. 本项目于 2021 年 10 月已发行专项债券 45,000.00 万元，假设 2022 年计划发行 35,000.00 万元，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，测算项目收益与融资自求平衡时，已发行债券为了方便数据测算按照整年度测算利息。

2. 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）小结

本项目收入主要是城市大数据运营中心租赁收入、创新创业中心租赁收入、停车位收入、广告牌租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对运营收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 233,696.02 万元，融资本息合计为 174,830.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.34 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表-济宁京杭大数据产业园基础设施
项目（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	80,000.00	94,830.00	174,830.00	
融资合计	80,000.00	94,830.00	174,830.00	233,696.02
覆盖倍数				1.34

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、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

质量控制风险：根据工程特点，本项目整体设计、建设技术要求较高，因此项目全过程加强质量控制，建立和健全质量保证体系，使质量管理工作制度化。要聘请监理单位，督促总包及分包，设专职质量部、质量科及质检员，形成质检网络。建立分包自检、总包复检、施工监理跟踪检验的制度、隐蔽工程验收制度和质量一票否决制度。要牢牢把住材料选用关，严把工程质量关。

资金管理风险：本项目在建设过程中要及时支付工程款，防止承包商以此为由拖延工期，对项目资金实行分阶段验收，报账管理，对不达进度、不合质量标准的工程坚决不予验收和拨付资金。

技术经济影响风险：本项目设计及建筑工程技术风险是指项目规划及建设合理性、项目设计变动、工程量技术失误、施工事故风险和项目工程质量不符合要求带来的风险等。经济风险是项目投资估算错误或资源来源无法保障引起的风险。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会

对项目的收益带来一定风险。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是修理费、人工工资、管理费等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

济宁京杭大数据产业园基础设施项目，实施单位为济宁京杭控股有限公司，本项目计划分期发行专项债券 80,000.00 万元，2021 年 10 月份已发行 45,000.00 万元，计划 2022 年发行 35,000.00 万元，本次申请专项债券 10,000.00 万元用于济宁京杭大数据产业园基础设施项目建设，建设年限为 42 个月，具体时间为 2020 年 6 月至 2023 年 12 月。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）有利于提高园区基础设施水平，推进城市化水平

配套服务设施作为园区发展的重要基础设施，其建设的意义与当地的经济水平、能源状况、科技水平以及人民生活水平密切相关。园区配套服务设施是园区发展的重要载体，是实现人流、物流、车流和部分信息空间载体位移的基本手段，是园区连接城市的重要纽带，也是城市规划的规范性、科学性、可持续发展性的重要体现方式之一。

园区基础服务设施状况是园区发展水平和文明程度的重要支撑，是园区经济和社会协调发展的物质条件。基础设施的增长不仅是园区容量的基础，更是城市生活品质提高和城市文明的保证。

（2）符合济宁太白湖新区自身发展的要求

济宁京杭大数据产业园是太白湖新区政府重点打造的产业园区，将通过主题引领、功能拓展、生态彰显等主要策略，塑造多彩生活、多元服务的产业园区。首先，通过强化主题项目影响力，进一步完善城市配套服务功能，加强公共服务体系建设。为了搞好济宁京杭大数据产业园的建设，有利于区内招商引资工作的顺利实施，其中最重要和首要的是以区内道路、配套服务设施为主的基础设施建设。

（3）本项目的实施将大大强化集聚区的功能和作用，有利于促进太白湖新区经济增长

济宁京杭大数据产业园建成后，将极大拓展了集聚区的发展空间，进一步强化集聚区的功能和作用，强力推进集聚区的发展。将会使企业在集聚区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动济宁太白湖新区经济的增长。同时，在集聚区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类主体投资建厂的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，加速膨胀经济总量，从而拉动全区经济快速增长，实现富民强市、全面建成小康社会宏伟目标。

通过以上分析，本项目建设是非常必要的。

2、项目实施的公益性

本项目的建设，是提升济宁太白湖新区城市形象、提升城市品味的重大举措，对改善投资环境，美化市容市貌，打造济宁太白湖新区济宁京杭大数据产业园的城市品牌都将发挥巨大作用，创造极佳的社会效益、经济效益与环境效益。

3、项目实施的收益性

经估算，项目可创收入年平均 9,939.48 万元，通过与运营成本对比分析，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.34 倍，因此该项目实施的收益性可观。

4、项目建设投资合规性

项目的建设符合国家和地方发展规划的要求，对促进地方经济和国民经济的发展具有积极的推动作用。

2020 年 4 月 16 日，济宁北湖省级旅游度假区行政审批服务局核发《关于济宁京杭大数据产业园基础设施项目可行性研究报告的批复》，济北审服批字（2020）27 号，经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设规模及内容、总投资及资金来源进行了批复。

2021 年 3 月 24 日，济宁北湖省级旅游度假区行政审批服务局核发《关于济宁京杭大数据产业园基础设施项目建设地点、内容、规模和投资估算调整的批复》，济北审服批字（2021）13 号，经审查，同意本项目建设地点、内容、规模和投资估算调整。

因此该项目建设投资合规。

5、项目成熟度

本项目的建设符合国家和地市产业政策，符合城市总体规划和详规要求。本项目的建设能够加快当地人口和产业集聚。项目属社会公益性建设项目，具有一定的自身收益，项目建成后，将产生较好的社会效益。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资本金 131,262.78 万元，占总投资 62.13%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 80,000.00 万元，占总投资 37.87%。项目总投资为 211,262.78 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在结合济宁太白湖新区周边地区相同业务基础上，参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 211,262.78 万元，其中，项目资本金 131,262.78 万元，占总投资 62.13%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 80,000.00 万元，占总投资 37.87%。项目资本金高于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入有以下来源：城市大数据运营中心租赁收入、创新

创业中心租赁收入、停车位收入、广告牌租赁收入等收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

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。

若某一年度内，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，太白湖新区财政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。

10、绩效目标合理性

本项目绩效目标设定明确，数量指标及经济效益指标均予数字化，可考核性强；质量指标能够准确衡量实际工作的需要。因此该项目有明确的绩效目标，绩效目标与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相匹配，绩效目标做到了细化、量化，具有科学性、前瞻性。

（三）评估结论

济宁京杭大数据产业园基础设施项目累计可用于还本付息的净现金流入为 233,696.02 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 174,830.00 万元，本息覆盖倍数为 1.34 倍。符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所

接受。项目建成后能带动当地经济及相关产业的发展。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。