

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券

(五期) -2022 年山东省政府专项债券 (十五期)

济宁太白湖新区京杭大数据产业园基础设施项目

项目收益与融资平衡专项评价报告

和信综字 (2022) 第 060076 号



和信会计师事务所 (特殊普通合伙) 济宁分所

二〇二二年二月十六日



2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(五期)-2022 年山东省政府专项债券 (十五期)
济宁太白湖新区京杭大数据产业园基础设施项目
项目收益与融资平衡专项评价报告

和信综字 (2022) 第 060076 号

和信会计师事务所 (特殊普通合伙) 济宁分所作为山东省人民政府 (以下简称“发行人”) 申请发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券 (五期)-2022 年山东省政府专项债券 (十五期) 济宁太白湖新区京杭大数据产业园基础设施项目 (以下简称“本期债券”) 的审计机构, 对济宁太白湖新区京杭大数据产业园基础设施项目专项债券实施方案进行总体评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核, 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。



本专项评价报告仅供发行人本次申请 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（五期）-2022 年山东省政府专项债券（十五期）济宁太白湖新区京杭大数据产业园基础设施项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于财政部对地方政府发行收益与融资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。

一、项目概述

（一）项目概况

1. 具体建设项目：济宁京杭大数据产业园基础设施项目（以下简称“本项目”）。

2. 项目区位：本项目位于济宁太白湖新区，北邻济宁大道、西邻运河路、东邻民华路、南邻至圣路。

3. 项目建设规模和建设内容：

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。

4. 项目建设期和运营期

本项目建设期共 39 个月，具体时间为 2020 年 9 月至 2023 年 12 月。

债券存续期内，运营期为 2024 年 1 月至 2052 年 12 月。

（二）项目实施单位

本项目实施单位：济宁京杭控股有限公司。济宁京杭控股有限公司由济宁新城国有资产运营管理有限公司和济宁市城投文化旅游产业有限公司投资成立，济宁新城国有资产运营管理有限公司持股比例 51%，济宁市城投文化旅游产业有限公司持股比例 49%。

（三）项目批复文件

1. 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。

2. 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。



3. 2021年2月3日，济宁市行政审批服务局核发建字第3708-T202102-01号建设工程规划许可证，本建设工程符合国土规划和用途管制要求。

（四）投资估算

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。

（五）资金筹措方式

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%。专项债券资金不用于会议接待中心建设。

根据本项目实施方案，计划发行专项债券80,000.00万元，2021年山东省政府专项债券（五十一期）已发行45,000.00万元；2022年山东省政府专项债券（四期）已发行10,000.00万元；本期发行专项债券5,000.00万元，2022年后续拟发行20,000.00万元，期限30年，能有效地弥补项目建设期资金短缺问题。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

表1：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	已发债金额	本次发债金额	后续拟发行金额
济宁京杭大数据产业园基础设施项目	211,262.78	131,262.78	80,000.00	55,000.00	5,000.00	20,000.00



二、财务评价一般假设

- (一) 发行人遵照相关规定进行本项目申报，无重大不合规事项；
- (二) 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；
- (三) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (四) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (五) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；
- (六) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。

三、项目净现金流量及融资平衡情况

(一) 项目运营收入预测

根据项目单位提供的《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》和项目可行性研究报告，项目建成后运营收入主要为城市大数据运营中心租赁收入、创新创业中心租赁收入、停车位收入和广告位租赁收入。本项目建成后拟对各功能建筑租赁于园区入驻企业使用，综合考虑园区发展、建筑使用功能及入驻企业数量确定各功能建筑租赁价格。



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	广告位租赁收入	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
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



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	广告位租赁收入	合计
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

明细如下：

1. 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. 广告位租赁收入：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）项目运营成本预测

本项目运营成本和费用包括修理费、人员工资福利费、管理费用。

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	合计
2024 年	68.97	310.80	65.65	445.42
2025 年	68.97	310.80	72.87	452.64
2026 年	68.97	310.80	80.09	459.86
2027 年	68.97	310.80	80.45	460.22
2028 年	68.97	310.80	80.45	460.22
2029 年	71.07	310.80	87.63	469.50
2030 年	71.07	310.80	87.63	469.50
2031 年	71.07	310.80	87.63	469.50
2032 年	71.07	310.80	87.63	469.50
2033 年	71.07	310.80	87.63	469.50
2034 年	73.20	310.80	95.53	479.53
2035 年	73.20	310.80	95.53	479.53
2036 年	73.20	310.80	95.53	479.53
2037 年	73.20	310.80	95.53	479.53
2038 年	73.20	310.80	95.53	479.53
2039 年	75.39	310.80	104.22	490.41
2040 年	75.39	310.80	104.22	490.41
2041 年	75.39	310.80	104.22	490.41
2042 年	75.39	310.80	104.22	490.41



年度	人员工资福利费	修理费	管理费用	合计
2043 年	75.39	310.80	104.22	490.41
2044 年	77.67	310.80	113.78	502.25
2045 年	77.67	310.80	113.78	502.25
2046 年	77.67	310.80	113.78	502.25
2047 年	77.67	310.80	113.78	502.25
2048 年	77.67	310.80	113.78	502.25
2049 年	80.01	310.80	124.29	515.10
2050 年	80.01	310.80	124.29	515.10
2051 年	80.01	310.80	124.29	515.10
2052 年	80.01	310.80	124.29	515.10
合计	2,151.54	9,013.20	2,882.47	14,047.21

明细如下：

1. 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。

2. 人员工资福利费：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%。运营期第 1 年工资及福利费 68.97 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。运营期第 1 年管理费用 65.65 万元。

（三）相关税费



本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税，其中增值税按 9.00%计取，城市维护建设税按照增值税的 7.00%计取，教育费附加按照增值税的 5.00%计取（含 2.00%的山东省地方教育费附加），企业所得税按 25%计取。

（四）债券应付本息情况

1. 债券利率：

2021 年山东省政府专项债券（五十一期）已发行 45,000.00 万元，利率 3.68%，期限 30 年；2022 年山东省政府专项债券（四期）已发行 10,000.00 万元，利率 3.44%，期限 30 年；2022 年本次发行 5,000.00 万元，2022 年后续拟发行 20,000.00 万元，期限 30 年，已发行专项债券按照实际利率计算，本期及后续发行参照三十年期地方政府专项债券发行利率，按 4.30%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 80,000.00 万元；

4. 发行方式：

2021 年山东省政府专项债券（五十一期）已发行 45,000.00 万元，利率 3.68%，期限 30 年；2022 年山东省政府专项债券（四期）已发行 10,000.00 万元，利率



3.44%，期限 30 年；本次发行 5,000.00 万元，2022 年后续拟发行 20,000.00 万元，期限 30 年，预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺；

5. 发行期限：

本项目债券为 30 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。

2021 年山东省政府专项债券(五十一期)已发行 45,000.00 万元，利率 3.68%，期限 30 年；2022 年山东省政府专项债券（四期）已发行 10,000.00 万元，利率 3.44%，期限 30 年；本次发行 5,000.00 万元，2022 年后续拟发行 20,000.00 万元，期限 30 年。

债券存续期应还本付息情况如下表所示：

表 4-1：债券发行计划表（单位：万元）

序号	发行年份	发行规模	利率	期限	利息合计
1	2021 年 10 月	45,000.00	3.68%	30 年	49,680.00
2	2022 年 1 月	10,000.00	3.44%	30 年	10,320.00
3	2022 年 2 月	5,000.00	4.30%	30 年	6,450.00
4	2022 年后续	20,000.00	4.30%	30 年	25,800.00



表 4-2：债券存续期还本付息测算表-汇总（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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021 年		45,000.00		45,000.00		
2022 年	45,000.00	10,000.00		55,000.00	2,365.50	2,365.50
	55,000.00	5,000.00		60,000.00		
	60,000.00	20,000.00		80,000.00		
2023 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2024 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2025 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2026 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2027 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2028 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2029 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2030 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2031 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2032 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2033 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2034 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2035 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2036 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2037 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2038 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2039 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2040 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2041 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2042 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2043 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2044 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2045 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2046 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2047 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00



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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2048 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2049 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2050 年	80,000.00			80,000.00	3,075.00	3,075.00
2051 年	80,000.00		45,000.00	35,000.00	3,075.00	48,075.00
2052 年	35,000.00		10,000.00	25,000.00	709.50	35,709.50
	25,000.00		5,000.00	20,000.00		
	20,000.00		20,000.00			
合计		80,000.00	80,000.00		92,250.00	172,250.00

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）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（六）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。



表 5：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	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00
总财务费用	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00
税前利润	-1,147.62	-499.79	148.05	180.36	180.36	822.87	822.87	822.87	822.87	822.87
四、所得税										
所得税费用			37.01	45.09	45.09	205.72	205.72	205.72	205.72	205.72
五、净利润	-1,147.62	-499.79	111.04	135.27	135.27	617.15	617.15	617.15	617.15	617.15

(续) 表 5: 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	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00
总财务费用	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00
税前利润	1,530.07	1,530.07	1,530.07	1,530.07	1,530.07	2,307.72	2,307.72	2,307.72	2,307.72	2,307.72
四、所得税										
所得税费用	382.52	382.52	382.52	382.52	382.52	576.93	576.93	576.93	576.93	576.93
五、净利润	1,147.55	1,147.55	1,147.55	1,147.55	1,147.55	1,730.79	1,730.79	1,730.79	1,730.79	1,730.79

(续) 表 5: 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	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	709.50
总财务费用	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	709.50
税前利润	3,163.42	3,163.42	3,163.42	3,163.42	3,163.42	4,104.84	4,104.84	4,104.84	6,470.34
四、所得税									
所得税费用	790.86	790.86	790.86	790.86	790.86	1,026.21	1,026.21	1,026.21	1,617.59
五、净利润	2,372.56	2,372.56	2,372.56	2,372.56	2,372.56	3,078.63	3,078.63	3,078.63	4,852.75

表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	合计	1 2020 年	2 2021 年	3 2022 年	4 2023 年	5 2024 年	6 2025 年	7 2026 年	8 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	41,259.59					607.11	673.86	777.62	789.03
经营活动产生的现金净额	232,938.14					5,512.40	6,160.23	6,771.06	6,795.29
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	211,262.78	5,631.39	95,000.00	68,378.83	42,252.56				
流动资金支出									
投资活动产生的现金净额	-211,262.78	-5,631.39	-95,000.00	-68,378.83	-42,252.56				
三、融资活动产生的现金									
资本金	131,262.78	5,631.39	50,000.00	33,378.83	42,252.56				
专项债券	80,000.00		45,000.00	35,000.00					
银行借款									
偿还债券本金	80,000.00								
偿还银行借款本金									
支付债券利息	86,809.50					3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	44,453.28	5,631.39	95,000.00	68,378.83	42,252.56	-3,075.00	-3,075.00	-3,075.00	-3,075.00
四、期末现金	66,128.64					2,437.40	3,085.23	3,696.06	3,720.29
五、累计盈余						2,437.40	5,522.63	9,218.69	12,938.98



(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	9	10	11	12	13	14	15	16
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 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
经营活动支出	460.22	469.50	469.50	469.50	469.50	469.50	479.53	479.53
支付的各项税费	789.03	1,016.07	1,016.07	1,016.07	1,016.07	1,016.07	1,265.95	1,265.95
经营活动产生的现金净额	6,795.29	7,277.17	7,277.17	7,277.17	7,277.17	7,277.17	7,807.57	7,807.57
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								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金								
支付债券利息	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-3,075.00	-3,075.00	-3,075.00	-3,075.00	-3,075.00	-3,075.00	-3,075.00	-3,075.00
四、期末现金	3,720.29	4,202.17	4,202.17	4,202.17	4,202.17	4,202.17	4,732.57	4,732.57
五、累计盈余	16,659.27	20,861.44	25,063.61	29,265.78	33,467.95	37,670.12	42,402.69	47,135.26

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	17	18	19	20	21	22	23	24
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	9,553.05	9,553.05	9,553.05	10,421.94	10,421.94	10,421.94	10,421.94	10,421.94
经营活动支出	479.53	479.53	479.53	490.41	490.41	490.41	490.41	490.41
支付的各项税费	1,265.95	1,265.95	1,265.95	1,540.72	1,540.72	1,540.72	1,540.72	1,540.72
经营活动产生的现金净额	7,807.57	7,807.57	7,807.57	8,390.81	8,390.81	8,390.81	8,390.81	8,390.81
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								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金								
支付债券利息	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-3,075.00	-3,075.00	-3,075.00	-3,075.00	-3,075.00	-3,075.00	-3,075.00	-3,075.00
四、期末现金	4,732.57	4,732.57	4,732.57	5,315.81	5,315.81	5,315.81	5,315.81	5,315.81
五、累计盈余	51,867.83	56,600.40	61,332.97	66,648.78	71,964.59	77,280.40	82,596.21	87,912.02



(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	25	26	27	28	29	30	31	32	33
	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	11,377.89	11,377.89	11,377.89	11,377.89	11,377.89	12,429.39	12,429.39	12,429.39	12,429.39
经营活动支出	502.25	502.25	502.25	502.25	502.25	515.10	515.10	515.10	515.10
支付的各项税费	1,843.06	1,843.06	1,843.06	1,843.06	1,843.06	2,175.64	2,175.64	2,175.64	2,767.02
经营活动产生的现金净额	9,032.58	9,032.58	9,032.58	9,032.58	9,032.58	9,738.65	9,738.65	9,738.65	9,147.27
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									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金								45,000.00	35,000.00
偿还银行借款本金									
支付债务利息	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	3,075.00	709.50
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-3,075.00	-3,075.00	-3,075.00	-3,075.00	-3,075.00	-3,075.00	-3,075.00	-48,075.00	-35,709.50
四、期末现金	5,957.58	5,957.58	5,957.58	5,957.58	5,957.58	6,663.65	6,663.65	-38,336.35	-26,562.23
五、累计盈余	93,869.60	99,827.18	105,784.76	111,742.34	117,699.92	124,363.57	131,027.22	92,690.87	66,128.64

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

（七）本息覆盖倍数

本项目主要收入来源是城市大数据运营中心租赁收入、创新创业中心租赁收入、停车位收入和广告位租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 232,938.14 万元，融资本息合计为 172,250.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.35 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（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	92,250.00	172,250.00	
融资合计	80,000.00	92,250.00	172,250.00	232,938.14
覆盖倍数				1.35

四、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：

表 8：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）	224,290.79



序号	项目	收入下降 3%
1.1	经营活动产生的现金流入	279,597.59
1.2	经营活动产生的现金流出	55,306.80
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)	-211,262.78
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	211,262.78
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	44,453.28
3.1	融资活动产生的现金流入	211,262.78
3.2	融资活动产生的现金流出	166,809.50
四	累计可用于还本付息的净现金流入	224,290.79
五	资金覆盖倍数	1.30

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 224,290.79 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 172,250.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.30 倍。

当项目成本上升 3%，相关测试数据如下：

表 9：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)	231,278.94
1.1	经营活动产生的现金流入	288,244.94
1.2	经营活动产生的现金流出	56,966.00
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)	-211,262.78
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	211,262.78



序号	项目	成本上升 3%
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	44,453.28
3.1	融资活动产生的现金流入	211,262.78
3.2	融资活动产生的现金流出	166,809.50
四	累计可用于还本付息的净现金流入	231,278.94
五	资金覆盖倍数	1.34

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 231,278.94 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 172,250.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.34 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 1.35 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。



(此页无正文，和信综字（2022）第 060076 号专项评价报告签字页)

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
济宁分所

中国·山东



中国注册会计师：

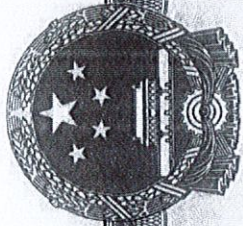


中国注册会计师：



二〇二二年二月十六日





营业执照

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、监
管信息



(副本)
1-1

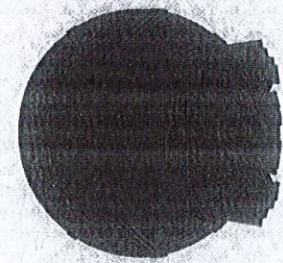
名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所	成立日期	2013 年 07 月 15 日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	2013 年 07 月 15 日至 2033 年 04 月 23 日
负责人	陈慧	营业场所	山东省济宁市供销路41号

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）



登记机关

2019 年 08 月 08 日



会计师事务所分所
执业证书



和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济宁分所

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

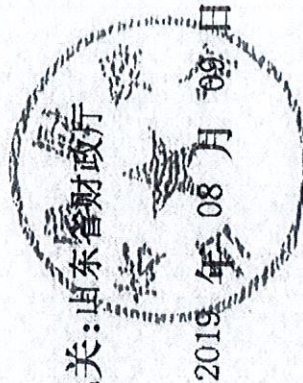
批准设立文号: 鲁财会〔2013〕23号

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

中华人民共和国财政部制

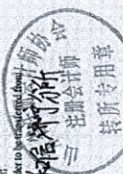


姓名 苏超
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1993-04-20
Date of birth
工作单位 山东长恒信会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 370802199304202119
Identity card No.



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



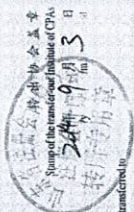
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年8月13日

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
2019年8月13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
山东长恒信会计师事务所
事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to
山东长恒信会计师事务所(特殊普通合伙)
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019年9月3日



证书编号 37080250033
No. of Certificate

批准注册协会 山东长恒信会计师事务所
Authorized Institution

发证日期 2013年04月30日
Date of Issuance

