

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）
济宁太白湖新区京杭大数据产业园基础设施
项目收益与融资平衡专项评价报告
和信综字（2022）第 060041 号


 和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

二〇二二年一月十七日



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

**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）
济宁太白湖新区济宁京杭大数据产业园基础设施
项目收益与融资平衡专项评价报告**

和信综字(2022)第 060041 号

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 42 个月，具体时间为 2020 年 6 月至 2023 年 12 月。

本项目运营期共 29 年，具体时间为 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。

（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。

（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



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%。根据本项目实施方案，计划发行专项债券 80,000.00 万元，2021 年已发行山东省政府专项债券（五十一期）45,000.00 万元；2022 年本次发行 10,000.00 万元，2022 年后续拟发行 25,000.00 万元，能有效地弥补项目建设期资金短缺问题。专项债券资金不用于会议接待中心建设。

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	2022 年后续拟发行金额
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	45,000.00	10,000.00	25,000.00

二、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）京杭大数据产业园基础设施项目专项债券项目收益与融资平衡总体实施方案》和项目可行性研究报告，本项目建成运营后的收入主要包括园区租赁收入、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。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。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）相关税费现金流出

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）项目净现金流量

根据本项目实施方案，2021 年山东省政府专项债券（五十一期）已发行 45,000.00 万元，债券到期年度为 2051 年；本次发行 10,000.00 万元，2022 年后续拟发行 25,000.00 万元，债券到期年度为 2052 年。通过资金平衡测算，2052 年到期偿还本金及利息后资金结余 63,683.02 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。明细如下：

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	6,564.93	2,351.40	2,351.40
2025 年	7,286.73	2,999.23	5,350.63
2026 年	8,008.54	3,631.56	8,982.19
2027 年	8,044.54	3,655.79	12,637.98
2028 年	8,044.54	3,655.79	16,293.77
2029 年	8,762.74	4,137.67	20,431.44
2030 年	8,762.74	4,137.67	24,569.11
2031 年	8,762.74	4,137.67	28,706.78
2032 年	8,762.74	4,137.67	32,844.45
2033 年	8,762.74	4,137.67	36,982.12
2034 年	9,553.05	4,668.07	41,650.19
2035 年	9,553.05	4,668.07	46,318.26
2036 年	9,553.05	4,668.07	50,986.33
2037 年	9,553.05	4,668.07	55,654.40
2038 年	9,553.05	4,668.07	60,322.47
2039 年	10,421.94	5,251.31	65,573.78
2040 年	10,421.94	5,251.31	70,825.09
2041 年	10,421.94	5,251.31	76,076.40
2042 年	10,421.94	5,251.31	81,327.71
2043 年	10,421.94	5,251.31	86,579.02
2044 年	11,377.89	5,893.08	92,472.10
2045 年	11,377.89	5,893.08	98,365.18
2046 年	11,377.89	5,893.08	104,258.26
2047 年	11,377.89	5,893.08	110,151.34
2048 年	11,377.89	5,893.08	116,044.42
2049 年	12,429.39	6,599.15	122,643.57
2050 年	12,429.39	6,599.15	129,242.72
2051 年（偿还期）	12,429.39	-38,400.85	90,841.87



2052 年（偿还期）	12,429.39	-27,158.85	63,683.02
合计	288,244.94	63,683.02	

（五）债券应付本息情况

1. 债券利率：

2021 年已发行山东省政府专项债券（五十一期）45,000.00 万元，利率 3.68%，期限 30 年；本次发行 10,000.00 万元，2022 年后续拟发行 25,000.00 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 4.30% 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：

本项目债券 2021 年发行 45,000.00 万元，在 2051 年还本；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；

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 年已发行山东省政府专项债券(五十一期)45,000.00 万元,利率 3.68%,
期限 30 年,每年付息 1,656.00 万元,利息合计 49,680.00 万元;本期发行专项
债券 10,000.00 万元,2022 年后续拟发行 25,000.00 万元,利率 4.3%,期限 30
年,每年付息 1,505.00 万元,利息合计 45,150.00 万元。

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	当期偿 还利息	当期还本付 息合计
第一年		45,000.00		45,000.00	1,656.00	1,656.00
第二年	45,000.00	10,000.00		55,000.00	3,161.00	3,161.00
	55,000.00	25,000.00		80,000.00		
第三年至第 二十九年	80,000.00			80,000.00	85,347.00	85,347.00
第三十年	80,000.00		45,000.00	35,000.00	3,161.00	48,161.00
第三十一年	35,000.00		10,000.00	25,000.00	1,505.00	36,505.00
	25,000.00		25,000.00			
合计		80,000.00	80,000.00		94,830.00	174,830.00

备注: ①第三年至第二十九年每年利息 3,161.00 万元; ②第二年



10,000.00 万元为本次发行金额，25,000.00 万元为 2022 年后续拟发行金额。

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。

（六）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 499,507.72 万元，累计资金流出 435,824.70 万元，累计资金结余 63,683.02 万元。截至专项债券 80,000.00 万元到期时，偿还当年到期的债券本息后，将仍有 63,683.02 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 288,244.94 万元，经营期累计产生经营成本 54,548.92 万元，则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，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.34 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）	225,048.67
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	54,548.92
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）	41,249.78
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	170,013.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	225,048.67
五	资金覆盖倍数	1.29

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 225,048.67 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 174,830.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.29 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）	232,059.55



序号	项目	成本上升 3%
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	56,185.39
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)	41,249.78
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	170,013.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	232,059.55
五	资金覆盖倍数	1.33

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 232,059.55 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 174,830.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.33 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 1.34 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，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。

四、总体评价结果

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。

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。

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：

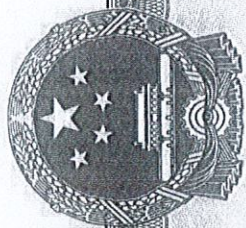


中国注册会计师：



二〇二二年一月十七日





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、
备案、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

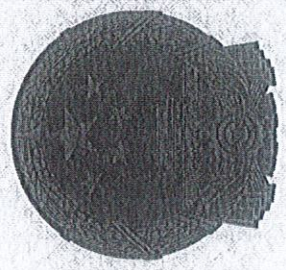
证书序号: NO. 506349

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，准予设立分所执行行业业务的凭证。
- 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02日
中华人民共和国财政部制



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

陈慧

山东省济宁市供销路41号

名称:

负责人:

办公场所:

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

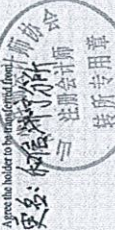


姓名 苏超
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1993-04-20
Date of birth
工作单位 山东长恒信会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 370802199304202119
Identity card No.



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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年9月3日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

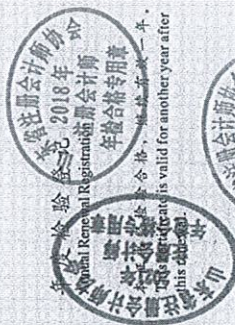
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019年9月3日

山东长恒信会计师事务所(特殊普通合伙)
济南分所

证书编号 370700150033
No. of Certificate

批准注册协会 山东注册会计师协会
Authorized Institute

发证日期 2013 07 30
Date of Issuance





姓名 贾秀梅
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1974-03-08
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 372927197403081320
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

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

证书编号: 370102230012
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Shandong Institute of CPAs

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

2015.3.27.02