

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券
(三期) —2022 年山东省政府专项债券 (三期)
济宁市泗水县泗水智能制造产业园基础设施
项目收益与融资平衡专项评价报告

和信综字 (2022) 第 060048 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



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

(三期) —2022 年山东省政府专项债券 (三期)

济宁市泗水县泗水智能制造产业园基础设施

项目收益与融资平衡专项评价报告

和信综字 (2022) 第 060048 号

一、项目概述

(一) 项目概况

1. 具体建设项目：泗水智能制造产业园基础设施项目（以下简称“本项目”）。
2. 项目区位：泗水经济开发区，泗水智能制造产业园内。
3. 项目建设规模和建设内容：项目总占地面积 164.84 亩，总建筑面积 122,913.00 平方米。项目分一、二期进行实施，其中一期占地面积 48 亩，主要建设定制化加速器厂房 20,000.00 平方米；二期占地 116.84 亩，建设内容为孵化器建筑面积 18,666.00 平方米，定制化加速器厂房（不包含设备）84,247.00 平方米，并配套建设园区内道路、绿化、给排水、供电、供气、供热等基础设施。项目容积率 1.12，绿地率 12%，建筑密度 55%。

4. 项目建设期和运营期

项目建设期共 3 年，具体为 2020 年 5 月至 2023 年 4 月；

债券存续内运营期共 20 年，具体时间为 2023 年 5 月至 2043 年 4 月。

(二) 项目实施单位



本项目实施单位：泗水县汇鑫投资开发有限责任公司。

（三）项目批复文件

2020 年 4 月 22 日，项目单位泗水县汇鑫投资开发有限责任公司对本项目进行了建设项目备案。

2020 年 4 月 22 日，项目单位泗水县汇鑫投资开发有限责任公司对本项目进行了建设项目环境影响登记备案，备案号：202037083100000168。

2020 年 4 月 27 日，泗水县行政审批服务局对本项目用地与选址情况进行了说明，项目用地符合泗水县土地规划，选址符合泗水县城市规划。

（四）投资估算

本项目总投资为 30,000.00 万元，其中建设投资 29,990.76 万元（包括建筑工程费用 23,009.58 万元，安装工程费用 62.72 万元，工程建设其他费用 5,519.26 万元，预备费 1,399.20 万元），铺底流动资金 9.24 万元。

（五）资金筹措方式

项目自有资金 10,000.00 万元，占总投资 33.33%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 20,000.00 万元，占总投资 66.67%。根据本项目实施方案，计划发行专项债券 20,000.00 万元，2020 年山东省政府交通能源及市政产业园基础设施专项债券（七期）-2020 年山东省政府专项债券（二十九期）已发行 1,000.00 万元，2020 年山东省政府交通能源市政产业园基础设施及民生社会事



业发展专项债券（二期）-2020 年山东省政府专项债券（三十五期）已发行 1,000.00 万元，2020 年根据山东省财政厅文件鲁财债〔2020〕75 号《山东省财政厅关于做好 2020 年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》，将 2020 年山东省政府交通能源及市政产业园基础设施专项债券（七期）-2020 年山东省政府专项债券（二十九期）本项目的额度 1,000.00 万元调整至济宁市泗水县经济开发区基础设施项目，将 2020 年山东省政府交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（二期）-2020 年山东省政府专项债券（三十五期）本项目的额度 1,000.00 万元调整至泗水县古城路二期棚户区改造项目；2021 年山东省政府交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（七期）-2021 年山东省政府专项债券（八期）已发行 1,000.00 万元，本期发行 2,000.00 万元，2022 年度后续发行 17,000.00 万元，假设债券期限为 20 年。具体情况如下：

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 年度后续发债金额
泗水智能制造产业园基础设施项目	30,000.00	10,000.00	20,000.00	1,000.00	2,000.00	17,000.00

二、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）营业收入估算

本项目达产期运营后，年总收入为 3,725.32 万元/年，收入来源主要为孵化



器租赁收入及定制化加速器厂房租赁收入两部分。

1. 孵化器租赁收入

孵化器建筑面积 18,666.00 m²，按 1.00 元/m²·天收取费用，则年收入为 681.31 万元。

2. 定制化加速器厂房租赁收入

定制化加速器厂房建筑面积 104,247.00 m²，按 0.80 元/m²·天收取费用，则年收入为 3,044.01 万元。

（二）成本和费用估算

1. 外购燃料和动力费

该项目参照类似项目并结合实际情况估算，该项目正常年外购燃料及动力费主要为公共部分耗电，则 71.99 万元/年。

2. 工资及福利费

该项目劳动定员为产业园管理人员 2 人，年工资 4.00 万元/年；工作人员 5 人，年工资 4.00 万元/年；后勤人员 5 人，年工资 3.00 万元/年。则年工资总额为 43.00 万元。福利费按工资总额的 10%计取，年计取 4.30 万元，两项合计 47.30 万元/年。

3. 修理费



修理费按固定资产折旧原值的 0.1%计取，每年 22.78 万元。

4. 其他费用

其他费用包括其他管理费及其他营业费，其他管理费按人员定额计取，其他营业费按年收入的 0.2%计取，共计 13.45 万元。

上述项目收入和成本费用，经营期第一年按正常运营负荷 80%计算；经营期第二年满负荷运营。

（三）项目净现金流量

根据本项目发行方案，2021 年山东省政府交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（七期）-2021 年山东省政府专项债券（八期）已发行 1,000.00 万元，本次发行 2,000.00 万元，2022 年度后续发行 17,000.00 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 12,913.94 元。我们认为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。具体情况如下：

项目运营期资金情况表

单位：万元

时间	资金流入	资金结余	累计盈余
2023 年	2,980.26	1,235.29	1,235.29
2024 年	3,725.32	1,665.25	2,900.54
2025 年	3,725.32	1,665.25	4,565.79
2026 年	3,725.32	1,665.25	6,231.04
2027 年	3,725.32	1,665.25	7,896.29
2028 年	3,725.32	1,665.25	9,561.54
2029 年	3,725.32	1,665.25	11,226.79
2030 年	3,725.32	1,665.25	12,892.04
2031 年	3,725.32	1,665.25	14,557.29



时间	资金流入	资金结余	累计盈余
2032 年	3,725.32	1,665.25	16,222.54
2033 年	3,725.32	1,665.25	17,887.79
2034 年	3,725.32	1,665.25	19,553.04
2035 年	3,725.32	1,665.25	21,218.29
2036 年	3,725.32	1,665.25	22,883.54
2037 年	3,725.32	1,665.25	24,548.79
2038 年	3,725.32	1,665.25	26,214.04
2039 年	3,725.32	1,665.25	27,879.29
2040 年	3,725.32	1,665.25	29,544.54
2041 年	3,725.32	665.25	30,209.79
2042 年	3,725.32	-17,295.85	12,913.94
合计	73,761.34	12,913.94	

（四）债券应付本息情况

1. 债券利率：

2021 年山东省政府交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（七期）-2021 年山东省政府专项债券（八期）已发行 1,000.00 万元，利率 3.89%，本次发行 2,000.00 万元，2022 年度后续发行 17,000.00 万元，利率根据近期其他地方政府发行的二十年期债券，参照二十年期地方政府专项债券发债利率，按 4.5% 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 20,000.00 万元；

4. 发行方式：



2021 年度已发行 1,000.00 万元，本次发行 2,000.00 万元，2022 年度后续发行 17,000.00 万元；

5. 发行期限：

本项目债券为二十年期债券；

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
第一年		1,000.00		1,000.00	3.89%	38.90	38.90
第二年	1,000.00	2,000.00		3,000.00	4.50%	893.90	893.90
	3,000.00	17,000.00		20,000.00	4.50%		
第三年至第二十年	20,000.00		1,000.00	20,000.00	4.50%	893.90	1,893.90
第二十一年	20,000.00		2,000.00		4.50%	855.00	19,855.00
			17,000.00		4.50%		
合计		20,000.00	20,000.00			17,878.00	37,878.00

备注：①第三年至第二十年每年支出该专项债券利息 893.90 万元。②当年偿还利息依发债批次不同分别采用不同的利率进行测算。

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

在项目运营期结束时，项目累计资金流入 103,761.34 万元，累计资金流出 90,847.40 万元，累计资金结余 12,913.94 万元。截至专项债券 20,000.00 万元到期时，偿还当年到期的债券本息后，将仍有 12,913.94 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 73,761.34 万元，经营期累计产生经营成本 23,008.30 万元，则累计可用于还本付息的净现金流入为 50,753.04 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 37,878.00 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）	48,540.20
1.1	经营活动产生的现金流入	71,548.50
1.2	经营活动产生的现金流出	23,008.30
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）	-30,000.00
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	30,000.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量（3.1-3.2）	-7,878.00
3.1	融资活动产生的现金流入	30,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	37,878.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	48,540.20
五	资金覆盖倍数	1.28

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 48,540.20 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 37,878.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.28 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）	50,062.79
1.1	经营活动产生的现金流入	73,761.34
1.2	经营活动产生的现金流出	23,698.55
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）	-30,000.00



序号	项目	成本上升 3%
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	30,000.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量（3.1-3.2）	-7,878.00
3.1	融资活动产生的现金流入	30,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	37,878.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	50,062.79
五	资金覆盖倍数	1.32

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 50,062.79 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 37,878.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.32 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，项目单位和泗水县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。



项目实施单位承诺：项目资产权属清晰、无瑕疵、无争议，不存在抵押、质押等情形，项目建成后形成的资产（地块、地上附属物等）及对应的股权不做抵押；募集的资金由我单位合规投入项目的建设，形成的资产依法纳入国有资产管理，绝不会造成资金挪用及国有资产流失，保证项目全部收益优先用于偿还专项债券本息。

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（三期）—2022 年山东省政府专项债券（三期）济宁市泗水县泗水智能制造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）



中国注册会计师：

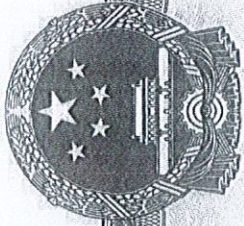


中国注册会计师：



二〇二二年一月十六日



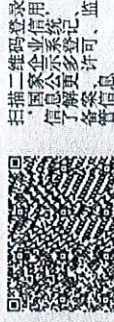


营业执照

(副本)

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、监
管信息

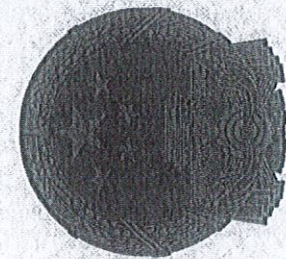
名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所	成立日期	2013 年 07 月 15 日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	2013 年 07 月 15 日至 2033 年 04 月 23 日
负责人	陈慧	营业场所	山东省济宁市供销路41号

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



名称：和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济宁分所

负责人：陈慧

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08日

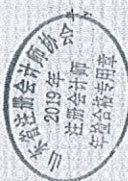
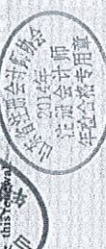
中华人民共和国财政部制



II

10

发证日期: 2000 年 06 月 01 日
Date of issuance





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.

370802000000

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

更名: 何佳宁
何佳宁会计师事务所
转所专用章

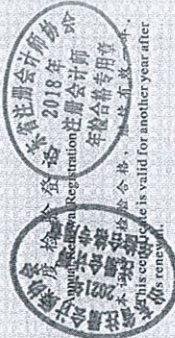
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年 8月 13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: 370700150005
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: 2008 年 03 月 18 日
Date of Issuance