

2021年山东省（济宁市曲阜市双创中心  
产业园基础设施建设项目）黄河流域高质量发展  
专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告  
和信综字（2021）第060084号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

二〇二一年五月十八日



**2021年山东省（济宁市曲阜市双创中心产业园  
基础设施建设项目）黄河流域高质量发展专项债券  
（一期）项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信综字（2021）第060084号

一、项目基本情况

（一）项目概况

1. 项目名称：双创中心产业园基础设施建设项目（以下简称“本项目”）。

2. 项目区位：本项目建设地点位于曲阜市长春西路以南、工三路以东、工二路以西。

3. 项目建设规模和建设内容：

本项目占地面积 212364 平方米（约 318.6 亩），总建筑面积 396420 平方米，其中：办公楼（7 层）1 栋，建筑面积 8800 平方米；食堂（3 层）1 座，建筑面积 4800 平方米；展厅（2 层）1 座，建筑面积 2400 平方米；宿舍楼（5 层）3 栋（1#、2#、3#号），每栋建筑面积 5000 平方米，宿舍楼总建筑面积 15000 平方米；1#厂房（3 层）建筑面积 27000 平方米；2#、9#、12#厂房（均为 3 层）建筑面积均为 32400 平方米；3#厂房（3 层）建筑面积 54900 平方米；4#厂房（3 层）建筑面积 19680 平方米；5#、6#厂房（均为 3 层）建筑面积均为 10800 平方米；7#、8#、



11#厂房（均为4层）建筑面积均为28800平方米；10#厂房（4层）建筑面积45600平方米；库房（4层）建筑面积13040平方米。机动车停车位110个。购置配套公用设备50余台（套）。

#### 4. 项目建设期和运营期

项目建设期共3年，具体时间为2019年9月至2022年8月；

项目运营期共30年，具体时间为2023年至2050年。

#### （二）项目实施单位

本项目实施单位：曲阜经济开发区管理委员会。

#### （三）项目批复文件

1. 2019年9月27日，曲阜市发展和改革局做出《关于双创中心产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（曲发改投资〔2019〕35号），对建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源进行了批复。

2. 2019年9月24日，曲阜市行政审批服务局做出《关于双创中心产业园基础设施建设项目用地预审的意见》（曲审服预规字〔2019〕30号）。

3. 2019年9月18日，曲阜经济开发区规划建设局《关于双创中心产业园基础设施建设项目的规划意见》。

#### （四）投资估算



本项目总投资 70,000.00 万元，其中，工程费用 51,590.00 万元，预备费 3,100.00 万元，其他费用 15,310.00 万元（含建设期利息 5,400.00 万元）。

#### （五）资金筹措方式

本项目总投资 70,000.00 万元，项目资本金 20,000.00 万元，占总投资 28.57%；发行专项债券筹资 50,000.00 万元，占总投资 71.43%。根据本项目实施方案，计划分期发行专项债券 50,000.00 万元，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

金额单位：人民币万元

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	后续发债金额
双创中心产业园基础设施建设项目	70,000.00	20,000.00	50,000.00	3,000.00	3,000.00	44,000.00

## 二、项目净现金流量及融资平衡情况

### （一）项目运营收入分析

根据项目单位提供的实施方案和项目可行性研究报告，本项目主要收入车间租赁收入、办公及宿舍租赁收入及相关咨询服务收入和管理服务收入。

根据项目可行性研究报告，本项目投产后，可建成厂房 12 栋，总建筑面积 352380 平方米；展厅（2 层）1 座，建筑面积 2400 平方米；库房（4 层），建筑面积 13040 平方米；宿舍楼（5 层）3 栋，总建筑面积 15000 平方米；办公楼（7 层）



1 栋，建筑面积 8800 平方米；食堂（3 层）1 座，建筑面积 4800 平方米。租金收入按每年每平方米 300 元进行预测。为了鼓励大众创业热情，第一年房租按 70% 收取，第二年房租按 80% 收取，第三年及以后房租按 100% 收取。

本次测算出于谨慎性原则，按照可研报告中车间租赁收入和办公及宿舍租赁收入的 90%，即租金收入按每年每平方米 270.00 元进行营业收入估算，不包括咨询服务收入和管理服务收入。

## （二）项目运营成本分析

### 1. 工资及福利费

本项目劳动定员为 30 人，以平均 48,000.00 元/人/年计算，福利按工资额的 14% 计算，年工资及福利为 164.16 万元。

### 2. 外购原辅材料费

本项目正常运营后，每年外购辅料费 40.80 万元。

### 3. 修理费

修理费按全部固定资产原值的 0.5% 计取。

### 4. 其他费用

管理费用，包括办公经费、劳动保险等。按年销售收入 1% 计算。

## （三）相关税费现金流出分析



本项目营业收入需缴纳增值税，增值税税率为 5%。城市维护建设税为增值税的 7%，教育费附加为增值税的 3%，地方教育费附加为增值税的 2%，地方水利建设基金为增值税的 0.5%。

#### （四）项目净现金流量

根据本项目实施方案，2020 年 1 月份已发行 20,000.00 万元，当年调减至其他项目 17,000.00 万元，债券到期年度为 2040 年，本期发行 3,000.00 万元，后续发行 44,000.00 万元，债券到期年度为 2041 年；通过资金平衡测算，2041 年债券到期偿还本金及利息后资金结余 41,897.18 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：

运营期资金情况表（债券存续期内）

金额单位：人民币万元

时间	资金流入	资金结余	累计盈余
第四年	7,492.34	3,450.62	3,450.62
第五年	8,562.67	4,101.29	7,551.91
第六年	10,703.34	5,420.97	12,972.88
第七年	10,703.34	5,400.13	18,373.01
第八年	10,703.34	5,379.30	23,752.31
第九年	10,703.34	5,358.47	29,110.78
第十年	10,703.34	5,337.63	34,448.41
第十一年	10,703.34	5,316.80	39,765.21
第十二年	10,703.34	5,295.96	45,061.17
第十三年	10,703.34	5,275.13	50,336.30
第十四年	10,703.34	5,254.30	55,590.60
第十五年	10,703.34	5,233.46	60,824.06



时间	资金流入	资金结余	累计盈余
第十六年	10,703.34	5,212.63	66,036.69
第十七年	10,703.34	5,191.80	71,228.49
第十八年	10,703.34	5,170.71	76,399.20
第十九年	10,703.34	5,150.13	81,549.33
第二十年	10,703.34	2,129.29	83,678.62
第二十一年	10,703.34	-41,781.44	41,897.18
合计	187,308.45	41,897.18	

备注：运营期从第四年开始，第一年至第三年为建设期，无运营收入和运营成本。

#### （五）债券应付本息情况

##### 1. 债券利率

本项目 2020 年 1 月份已发行 2020 年山东省政府城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（四期）-2020 年山东省政府专项债券（四期）20,000.00 万元，发行期限 20 年，实际利率 3.67%，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行利率，按年利率 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 50,000.00 万元。



#### 4. 发行方式

本项目债券 2020 年 1 月首期已发行 20,000.00 万元，当年调减至其他项目 17,000.00 万元，在 2040 年还本，本期发行 3,000.00 万元，后续发行 44,000.00 万元，在 2041 年还本；

#### 5. 发行期限

本项目债券为 20 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。

#### 8. 债券本息还款来源

债券本息还款来源为本项目产生的车间租赁收入、办公及宿舍租赁收入及相关咨询服务收入和管理服务收入。将此部分收入专款用于本项目的政府专项债券的还本付息，不得挪作他用。

#### 9. 债券存续期还本付息情况如下表所示：





金额单位：人民币万元

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		3,000.00		3,000.00	110.10	110.10
第二年	3,000.00	3,000.00		6,000.00	2,225.10	2,225.10
	6,000.00	44,000.00		50,000.00		
第三年至第十九年	50,000.00			50,000.00	37,826.70	37,826.70
第二十年	50,000.00		3,000.00	47,000.00	2,225.10	5,225.10
第二十一年	47,000.00		3,000.00	44,000.00	2,115.00	49,115.00
	44,000.00		44,000.00			
合计		50,000.00	50,000.00		44,502.00	94,502.00

备注：①假设年初借款，年末还款；②第三年至第十九年每年利息为 2,225.10 万元。

本项目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 257,308.45 万元，累计资金流出 215,411.27 万元，累计资金结余 41,897.18 万元。截至专项债券 50,000.00 万元到期时，偿还当年到期的债券本息后，将仍有 41,897.18 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，本项目累计资金流入 257,308.45 万元，经营活动累计现金流出 55,469.57 万元，投资活动累计现金流出 70,000.00 万元，则累计可用于还本付息的净现金流入为 131,838.88 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 94,502.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.40 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%）

金额单位：人民币万元

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）	126,219.63
1.1	经营活动产生的现金流入	181,689.20
1.2	经营活动产生的现金流出	55,469.57
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）	-70,000.00
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	70,000.00
2.2.1	建设投资	65,439.70
2.2.2	支付利息	4,560.30
三	融资活动产生的现金	



序号	项目	收入下降 3%
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-19,941.70
3.1	融资活动产生的现金流入	70,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	89,941.70
四	累计可用于还本付息的净现金流入	126,219.63
五	资金覆盖倍数	1.34

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 126,219.63 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 94,502.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.34 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%）

金额单位：人民币万元

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)	130,174.79
1.1	经营活动产生的现金流入	187,308.45
1.2	经营活动产生的现金流出	57,133.66
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)	-70,000.00
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	70,000.00
2.2.1	建设投资	65,439.70
2.2.2	支付利息	4,560.30
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-19,941.70
3.1	融资活动产生的现金流入	70,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	89,941.70



序号	项目	成本上升 3%
四	累计可用于还本付息的净现金流入	130,174.79
五	资金覆盖倍数	1.38

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 130,174.79 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 94,502.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.38 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会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 1.40 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，曲阜市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项目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



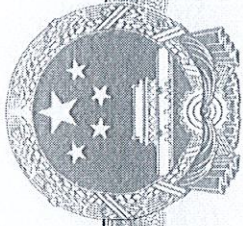
营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人本次 2021 年山东省（济宁市曲阜市双创中心产业园基础设施建设项目）黄河流域高质量发展专项债券（一期）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

二〇二一年五月十八日





# 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  
即可查询、变更信息



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，出具有关审计报告；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

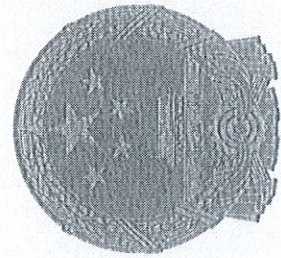
营业期限 2013年07月15日至2033年04月23日

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



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》。

## 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

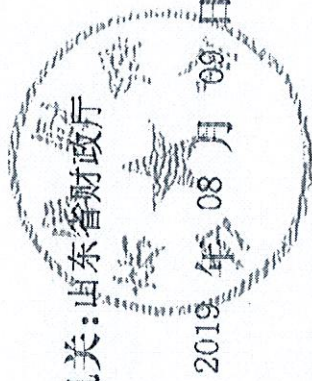
负责人: 陈慧

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



发证机关: 山东省财政厅

中华人民共和国财政部制

