

2021 年山东省（淄博市本级大数据产业  
园（山东斐讯云翔 IDC 大数据中心二期  
项目）配套基础设施项目）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

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

## 山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 2021年山东省（淄博市本级大数据产业园（山东斐讯云翔IDC大数据中心二期项目）配套基础设施项目）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

报告文号： 致同专字（2021）第371C010761号

客户名称： 淄博市财政局

报告时间： 2021-05-17

签字注册会计师： 何峰（CPA：370300010008）  
崔晓丽（CPA：110101300388）



011092021051807587886

报告文号：致同专字（2021）第371C010761号

事务所名称： 致同会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话： 010-85665858

传真： 010-85665120

通讯地址： 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

电子邮件： china@cn.gt.com

防伪查询网址：<http://sdcpcpvcfw.cn> (防伪报备栏目) 查询

## 目 录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1-2
附件：项目预期收益及现金流入评价说明	3-11

2021 年山东省（淄博市本级大数据产业园（山东斐讯云翔  
IDC 大数据中心二期项目）配套基础设施项目）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

致同专字（2021）第 371C010761 号

致同会计师事务所（特殊普通合伙）接受委托，对 2021 年山东省（淄博市本级大数据产业园（山东斐讯云翔 IDC 大数据中心二期项目）配套基础设施项目）黄河流域高质量发展专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们参照《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》进行审核。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项的推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

总体评价结果如下：

单位：万元

项目名称	拟发行额度 (期限 20 年)	净现金流入 测算	债券本息测 算	本息覆盖倍 数
淄博市大数据产业园配套基础设施项目	60,000.00	132,218.98	107,300.00	1.23

根据前述对淄博市大数据产业园配套基础设施项目未来数据的合理预测，在专项债券本次发行期限 20 年内预计产生用于还本付息金额的净现金流入 132,218.98 万元，能够覆盖债券本息金额 107,300.00 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.23 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。本项目拟通过发行政府专项债券融资 60,000.00 万元，其中 2021 年 4 月已申请发行 20 年期专项债券 50,000.00 万元，债券年利率 3.89%，本期拟申请发行专项债券 8,000.00 万元，2021 年拟继续申请发行专项债券 2,000.00 万元，期限 20 年，假设债券利率 4.20%。

本专项评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二一年五月十七日

## 附件：项目预期收益及现金流入评价说明

重要提示:本资金平衡测算报告是基于一定假设和估计基础上编制的，但测算所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

### 一、项目概况

(一) 淄博市大数据产业园（山东斐讯云翔 IDC 大数据中心二期项目）配套基础设施项目基本情况

淄博市大数据产业园（山东斐讯云翔 IDC 大数据中心二期项目）配套基础设施项目位于山东省淄博市临淄区临淄大道与经九路交叉地块内，由山东爱特云翔信息技术有限公司负责建设。项目占地面积约 63379 平方米（折合为 95 亩）。规划总建筑面积 307393.8 平方米，其中地上建筑面积 233201.12 平方米，地下建筑面积 74192.68 平方米。

### (二) 项目建设内容及规模

新建两栋数据中心、一栋办公中心、一栋孵化中心、一栋文创中心、一栋科研中心、一栋后勤中心、地下车库及相关配套设施。项目建成后将促进数据中心相关产业集聚效应，实现巨大的产业聚合效应和产业带动效应。推动产业走集约集聚集中发展道路，推进临淄区数据信息产业持续、健康、有序发展。

### (三) 项目总投资及资金来源

本项目总投资估算 120,000.00 万元，项目自有资金 60,000.00 万元，资本金比例为 50.00%，拟通过申请发行专项债券募集 60,000.00 万元，其中 2021 年 4 月已申请发行 20 年期专项债券 50,000.00 万元，债券年利率 3.89%，本期拟申请发行专项债券 8,000.00 万元，2021 年拟继续申请发行专项债券 2,000.00 万元，期限 20 年，假设债券利率 4.20%。

淄博市大数据产业园（山东斐讯云翔 IDC 大数据中心二期项目）配套基础设施项目对可行性研究报告参数中的资本金比例及资金来源进行了修正。目前项目正在建设中，项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

### (四) 建设期

该项目建设周期为 3 年。

## 二、项目建设单位基本情况

山东爱特云翔信息技术有限公司成立于2016年11月，位于淄博市临淄大道1179号鹏翔大厦，注册资金33000万元，由淄博市金融控股有限公司、青岛爱特云投资合伙企业（有限合伙）、淄博齐鲁化学工业区金银谷投资发展有限公司共同出资成立，所占股权比例分别是40%、39%、21%。

## 三、财务评价假设

### （一）一般假设

1、发行人遵照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83号）、《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）规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

2、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；

3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### （二）特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划；工程项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力并取得预计的租赁收入；

2、项目可用于偿还债券的息前净现金流量按计划全部用于归还债券本息；

3、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。

## 四、发行计划

本项目拟通过发行政府专项债券募集资金60,000.00万元。其中2021年4月已申请发行20年期专项债券50,000.00万元，债券年利率3.89%，本期拟申请发行专项债券8,000.00万元，2021年拟继续申请发行专项债券2,000.00万元，期限20年，假设债券利率4.20%。

2021年发行计划如下表：

发行年份	发行规模（万元）	发行期限
2021	60,000.00	20年期

#### 五、评价内容

根据财预【2018】161号文《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》及财政部对于专项债券相关管理要求，我们对项目如下内容进行评价：

##### （一）项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。

##### 1、项目收入预测

淄博市大数据产业园（山东斐讯云翔 IDC 大数据中心二期项目）配套基础设施项目，未来预期收入来自普通办公租赁收入、数据机房租赁收入、后勤中心租赁收入及普通办公物业收入。

参考项目周边收费标准及《淄博市大数据产业园（山东斐讯云翔 IDC 大数据中心二期项目）配套基础设施项目可行性研究报告》，按以下进行测算。

##### （1）普通办公租赁收入

普通办公楼面积按 136,709.83 平方米，拟定租赁价格 1.2 元/平方米/天，每 5 年增长 5%。在运营期第 1 年考虑 40% 的空置率，运营期第 2 年考虑 30% 的空置率，运营期第 3 年考虑 20% 的空置率，自运营期第 4 年起空置率为 10%。

##### （2）数据机房租赁收入



数据机房面积按 64,516.29 平方米，拟定租赁价格 1.4 元/平方米/天，每 5 年增长 5%。在运营期第 1 年考虑 40%的空置率，运营期第 2 年考虑 30%的空置率，运营期第 3 年考虑 20%的空置率，自运营期第 4 年起空置率为 10%。

### (3) 后勤中心租赁收入

后勤中心面积按 33,875.00 平方米，拟定租赁价格 1.2 元/平方米/天，每 5 年增长 5%。在运营期第 1 年考虑 40%的空置率，运营期第 2 年考虑 30%的空置率，运营期第 3 年考虑 20%的空置率，自运营期第 4 年起空置率为 10%。

### (4) 普通办公物业收入

普通办公楼面积按 235,101.12 平方米，拟定物业费价格为 1 元/平方米/月，每 5 年增长 5%。在运营期第 1 年考虑 40%的空置率，运营期第 2 年考虑 30%的空置率，运营期第 3 年考虑 20%的空置率，自运营期第 4 年起空置率为 10%。

## 2、项目运营成本预测

项目运营成本主要包括固定资产折旧费、摊销费、修理费、工资及福利费、燃料及动力费。

### (1) 折旧与摊销

房屋建筑物按 40 年折旧，残值率按 5%，采用直线法摊销。无形资产摊销年限 10 年。

### (2) 修理费

修理费按年折旧额的 20% 计算。

### (3) 工资及福利费

人员暂按 40 人，每人每年工资 4 万元标准，福利费按工资的 14% 计算。

### (4) 燃料及动力费

燃料及动力费按工资及福利费的 10% 计算。

## 3、财务费用测算

本项目拟通过发行政府专项债券募集资金 60,000.00 万元。其中 2021 年 4 月已申请发行 20 年期专项债券 50,000.00 万元，债券年利率 3.89%，本期拟继续申请发

行专项债券 8,000.00 万元，2021 年拟继续申请发行专项债券 2,000.00 万元，期限 20 年，假设债券利率 4.20%。专项债券按半年付息，到期一次偿还本金。则财务费用为每年债券利息 2,345.00 万元。

#### 4、项目运营损益

本次发行债券项目 2021 至 2041 年运营期运营损益见下表：

单位：万元

年度	营业收入	税金及附加	营业成本	利润总额	企业所得税	净利润
2021 年	-	-	1,242.50	-1,242.50	-	-1,242.50
2022 年	-	-	2,365.00	-2,365.00	-	-2,365.00
2023 年	6,038.66	827.25	6,577.52	-1,366.11	-	-1,366.11
2024 年	7,045.11	956.67	6,577.52	-489.09	-	-489.09
2025 年	8,051.55	1,086.09	6,577.52	387.93	-	387.93
2026 年	9,057.99	1,215.52	6,577.52	1,264.95	-	1,264.95
2027 年	9,057.99	1,215.52	6,577.52	1,264.95	-	1,264.95
2028 年	9,510.89	1,273.76	6,577.52	1,659.61	-	1,659.61
2029 年	9,510.89	1,273.76	6,577.52	1,659.61	193.59	1,466.02
2030 年	9,510.89	1,273.76	6,577.52	1,659.61	414.90	1,244.71
2031 年	9,510.89	1,273.76	6,577.52	1,659.61	414.90	1,244.71
2032 年	9,510.89	1,273.76	6,577.52	1,659.61	414.90	1,244.71
2033 年	9,986.44	1,334.91	5,062.10	3,589.43	897.36	2,692.07
2034 年	9,986.44	1,334.91	5,062.10	3,589.43	897.36	2,692.07
2035 年	9,986.44	1,334.91	5,062.10	3,589.43	897.36	2,692.07
2036 年	9,986.44	1,334.91	5,062.10	3,589.43	897.36	2,692.07
2037 年	9,986.44	1,334.91	5,062.10	3,589.43	897.36	2,692.07
2038 年	10,485.76	1,399.12	5,062.10	4,024.54	1,006.13	3,018.40
2039 年	10,485.76	1,399.12	5,062.10	4,024.54	1,006.13	3,018.40
2040 年	10,485.76	1,399.12	5,062.10	4,024.54	1,006.13	3,018.40
2041 年	10,485.76	1,399.12	3,879.60	5,207.04	1,301.76	3,905.28
合计	178,680.98	23,940.89	113,759.14	40,980.95	10,245.24	30,735.72

#### (二) 项目收益与融资自求平衡性预测

##### 1、平衡方案现金流预测

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行测算，项目 2020 年至 2041 年现金流量情况如下表：

单位：万元

年度	现金流入总额	现金流出总额	当年项目现金净流入	期末项目累计现金结存额
2020 年		23,546.00	2,578.00	2,578.00
2021 年	86,138.00	37,241.50	48,896.50	51,474.50
2022 年	7,738.00	41,771.00	-34,033.00	17,441.50
2023 年	6,630.31	16,664.00	-10,033.68	7,407.82
2024 年	7,735.36	13,473.03	-5,737.66	1,670.15
2025 年	8,840.42	4,886.06	3,954.36	5,624.51
2026 年	9,945.47	5,114.09	4,831.38	10,455.88
2027 年	9,945.47	5,114.09	4,831.38	15,287.26
2028 年	10,442.74	5,216.71	5,226.03	20,513.29
2029 年	10,442.74	5,410.29	5,032.45	25,545.74
2030 年	10,442.74	5,631.61	4,811.13	30,356.88
2031 年	10,442.74	5,631.61	4,811.13	35,168.01
2032 年	10,442.74	5,631.61	4,811.13	39,979.14
2033 年	10,964.88	6,221.81	4,743.07	44,722.21
2034 年	10,964.88	6,221.81	4,743.07	49,465.28
2035 年	10,964.88	6,221.81	4,743.07	54,208.35
2036 年	10,964.88	6,221.81	4,743.07	58,951.42
2037 年	10,964.88	6,221.81	4,743.07	63,694.49
2038 年	11,513.12	6,443.72	5,069.40	68,763.89
2039 年	11,513.12	6,443.72	5,069.40	73,833.30
2040 年	11,513.12	6,443.72	5,069.40	78,902.70
2041 年	11,513.12	65,556.84	-54,043.72	24,858.98
合计	316,187.60	291,328.63	24,858.98	

(续)

单位：万元

年度	资本金流入	债券资金流入	运营期现金流入	现金流入总额
2020年	26,124.00	-	-	26,124.00
2021年	26,138.00	60,000.00	-	86,138.00
2022年	7,738.00	-	-	7,738.00
2023年	-	-	6,630.31	6,630.31
2024年	-	-	7,735.36	7,735.36
2025年	-	-	8,840.42	8,840.42
2026年	-	-	9,945.47	9,945.47
2027年	-	-	9,945.47	9,945.47
2028年	-	-	10,442.74	10,442.74
2029年	-	-	10,442.74	10,442.74
2030年	-	-	10,442.74	10,442.74
2031年	-	-	10,442.74	10,442.74
2032年	-	-	10,442.74	10,442.74
2033年	-	-	10,964.88	10,964.88
2034年	-	-	10,964.88	10,964.88
2035年	-	-	10,964.88	10,964.88
2036年	-	-	10,964.88	10,964.88
2037年	-	-	10,964.88	10,964.88
2038年	-	-	11,513.12	11,513.12
2039年	-	-	11,513.12	11,513.12
2040年	-	-	11,513.12	11,513.12
2041年	-	-	11,513.12	11,513.12
合计	60,000.00	60,000.00	196,187.60	316,187.60

(续)

单位：万元

年度	建设期资金流出	运营期现金流出	债券发行相关成本	债券偿还利息	债券还本	现金流出总额
2020年	23,546.00	-	-	-	-	23,546.00
2021年	35,999.00	-	60.00	1,182.50	-	37,241.50
2022年	39,406.00	-	-	2,365.00	-	41,771.00
2023年	12,234.00	2,065.00	-	2,365.00	-	16,664.00
2024年	8,815.00	2,293.03	-	2,365.00	-	13,473.03
2025年	-	2,521.06	-	2,365.00	-	4,886.06

年度	建设期资金流出	运营期现金流出	债券发行相关成本	债券偿还利息	债券还本	现金流出总额
2026年	-	2,749.09	-	2,365.00	-	5,114.09
2027年	-	2,749.09	-	2,365.00	-	5,114.09
2028年	-	2,851.71	-	2,365.00	-	5,216.71
2029年	-	3,045.29	-	2,365.00	-	5,410.29
2030年	-	3,266.61	-	2,365.00	-	5,631.61
2031年	-	3,266.61	-	2,365.00	-	5,631.61
2032年	-	3,266.61	-	2,365.00	-	5,631.61
2033年	-	3,856.81	-	2,365.00	-	6,221.81
2034年	-	3,856.81	-	2,365.00	-	6,221.81
2035年	-	3,856.81	-	2,365.00	-	6,221.81
2036年	-	3,856.81	-	2,365.00	-	6,221.81
2037年	-	3,856.81	-	2,365.00	-	6,221.81
2038年	-	4,078.72	-	2,365.00	-	6,443.72
2039年	-	4,078.72	-	2,365.00	-	6,443.72
2040年	-	4,078.72	-	2,365.00	-	6,443.72
2041年	-	4,374.34	-	1,182.50	60,000.00	65,556.84
合计	120,000.00	63,968.63	60.00	47,300.00	60,000.00	291,328.63

本息保障倍数能够进一步说明项目本身产生的资金流是否充足，保障程度大小。根据前述对项目未来数据的合理预测，在全部债券存续期内，共可产生用于还本付息金额的净现金流入 132,218.98 万元，能够覆盖债券本息金额 107,300.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.23 倍。用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

## 2、对可行性研究报告参数的修正

本次评价本着谨慎性原则，对可行性研究报告参数进行了个别修正：按现行税法对税费进行了修正。

## 六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

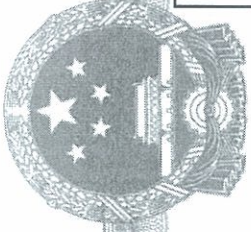
综上，我们认为，淄博市大数据产业园（山东斐讯云翔 IDC 大数据中心二期项目）配套基础设施项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡债券的方式完成资金筹措。

#### 七、使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对淄博市大数据产业园（山东斐讯云翔 IDC 大数据中心二期项目）配套基础设施项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业的注册会计师无关。



此件仅供业务报告使用，复印无效

# 营业执照

(副本) (20-1)

统一社会信用代码

9111010592343655N



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



名称 利同会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

经营范围 审计、验资、资产评估、税务咨询、代理记账、清算、破产清算、法律、法规、规章、规范性文件规定的其他经营活动。(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。)

成立日期 2011年12月22日  
合伙期限 2011年12月22日至长期  
主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

此件与原件再次复印无效

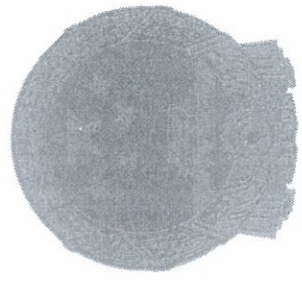


登记机关

2021年03月18日

证书序号: 0014469

此件仅用于业务报告使用, 复印无效



# 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

## 会计师事务所 执业证书



名称: 瑞同会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 李瑞琦

主任会计师: 李瑞琦

经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

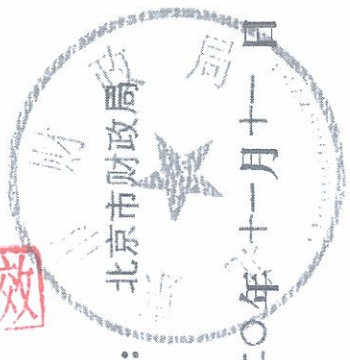
组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日

此件与原件一致, 再次印无效



发证机关: 北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

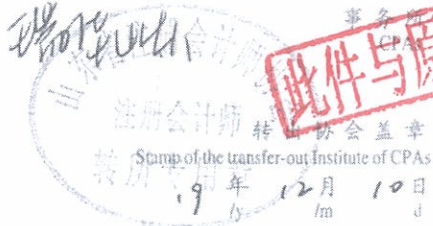
中华人民共和国财政部制



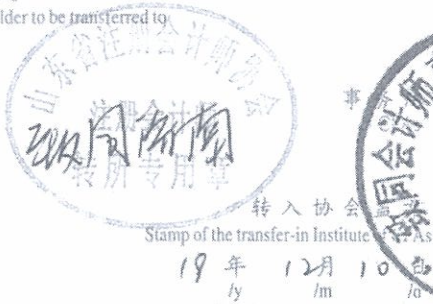
此件仅供业务报告使用，复印无效

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



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



此件与原件一致 再次复印无效



姓名	何峰
性别	男
出生日期	1985-01-23
工作单位	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
身份证号码	370321650123001



10



本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 370300010008  
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: 1996 年 01 月 16 日  
Date of Issuance

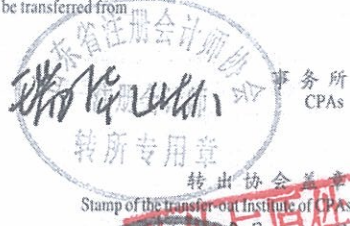
4

5

此件仅供业务报告使用，复印无效

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



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



姓名 Full name 魏晓丽  
性别 Sex 女  
出生日期 Date of birth 1983-11-30  
工作单位 Working unit 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所  
身份证号码 Identity card No. 370783198311304861



原件一致 再次复印无效

年度检验登记 2018年  
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：110101300388  
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：2014 年 10 月 28 日  
Date of Issuance



年 月 日  
/y /m /d