

2021年山东省（济宁经济开发区智能绿色制造与信息网络创新示范产业园建设项目）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060119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（济宁经济开发区智能绿色制造与信息网络创新示范产业园建设项目）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 060119 号

一、项目概述

（一）项目概况

1. 具体建设项目：济宁经济开发区智能绿色制造与信息网络创新示范产业园建设项目（以下简称“本项目”）。

2. 项目区位：本项目位于济宁市经济开发区，总占地面积 708.00 亩。智能绿色制造产业园包括三个地块，其中：西区呈祥大道北、恒祥中路南、嘉义路东、嘉丰路西地块 214.50 亩；中区美祥路北、呈祥大道南、嘉丰路东、嘉美路西地块 268.50 亩；东区顺祥路北、呈祥大道南、嘉美路东、济徐高速西地块 170.00 亩。信息网络创新示范园包括一个地块，位于呈祥大道南、嘉美路东、济徐高速西地块，南部与智能绿色制造产业园东区相邻，占地面积 55.00 亩。

3. 项目建设规模和建设内容：本项目规划总占地面积 708.00 亩，总建筑面积 400,900.00 平方米，其中智能绿色制造产业园规划总占地面积 653.00 亩，总建筑面积 342,400.00 平方米；信息网络产业园规划总占地面积 55.00 亩，总建筑面积 58,500.00 平方米。



智能绿色制造产业园中，西区 214.50 亩，总建筑面积 113,200.00 平方米，重点发展智能制造，吸引高技术人才和研发生产企业，从事工业 4.0、互联网+等方向研究和技术开发、生产，力争在工业机器人、3D 打印、信息家电等领域有所创新。中区 268.50 亩，总建筑面积 124,100.00 平方米，主要是建设新能源汽车核心零部件产业区，包括建设一个集研发、生产、销售于一体，全国一流的新能源汽车核心零部件生产基地，主要建设生产车间、仓库、展厅、综合研发等用房、职工生活用房及其他辅助用房。东区 170.00 亩，总建筑面积 105,100.00 平方米，重点发展高端绿色制造产业，着力引进和引导小微企业，进行先进轨道交通装备、高端农业机械设备、高性能医疗器械等先进绿色制造方向的研究、中试和生产等，区域内配套建设生产基础设施及配套公共设施，包含研发中心、中试基地、产品展示中心、大数据中心、配套厂房等。

信息网络产业园重点吸收信息网络方面的高技术产业人才，着力发展类人智能、自然交互与虚拟现实、微电子与光电子等技术研究，产业方向以云计算、物联网、大数据、移动智能终端等技术研发和综合应用为主，区内主要建设多层、高层研发用房、职工生活用房及其他辅助用房等。

4. 项目建设期和运营期

项目建设期共 4 年，具体时间为 2017 年 12 月至 2021 年 12 月；

运营期共 10 年，具体时间为 2022 年 1 月至 2031 年 12 月。

(二) 项目实施单位



本项目实施单位：济宁祥城投资集团有限公司。

（三）项目批复文件

1. 2016年8月1日，济宁市城乡规划局经济开发区分局出具《关于济宁经济开发区智能绿色制造与信息网络创新示范产业园建设项目的规划意见》，本项目符合城乡规划。

2. 2016年8月1日，济宁市国土资源局经济开发区分局做出《关于济宁经济开发区智能绿色制造与信息网络创新示范产业园建设项目用地预审意见》（济国土资经开预字（2016）9号），本项目符合国家产业政策及供地政策，符合土地利用总体规划。

3. 2016年8月15日，济宁经济开发区经济发展局对本项目做出《关于济宁经济开发区智能绿色制造与信息网络创新示范产业园建设项目可行性研究报告的批复》（济开经发字（2016）32号），经研究，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设规模及内容、总投资进行了批复。

（四）投资估算

本项目总投资为100,000.00万元，其中建筑工程费用47,171.00万元，设备购置费用18,893.00万元，安装工程费用2,523.00万元，预备费用4,290.00万元，工程建设其他费用27,123.00万元。

（五）资金筹措方式



本项目总投资为 100,000.00 万元，其中，项目资本金 20,000.00 万元，占总投资 20.00%，由项目单位自筹；发行专项债券筹资 80,000.00 万元，占总投资 80.00%。根据本项目实施方案，计划发行专项债券 80,000.00 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

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	后续发债金额
济宁市经济开发区智能绿色制造与信息网络安全创新示范产业园建设项目	100,000.00	20,000.00	80,000.00	10,000.00	5,600.00	64,400.00

二、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）营业收入估算

本项目为创新示范产业园建设，营业收入主要为建筑物及设备出租（出售）。其中车间、仓库、展厅、研发用房和职工生活用房按照 100%出租，办公及咨询服务用房按照 30%出售、70%出租计算。车间、仓库、展厅、研发用房、职工生活用房以及办公室的出租（售）价格均参考当地周边区域类似项目的租（售）市场价格，以及本项目拟入驻企业的协议价格，具体见下表：



序号	房屋类别	使用类型	建筑面积 (平方米)	单价 (元/ 平方米·年)	总价 (万元/ 年)	备注
一	智能绿色制造 产业园		342,400.00		9,644.00	
1	研发用房	出租	19,400.00	480.00	931.20	运营期
2	展厅	出租	11,400.00	600.00	684.00	运营期
3	车间	出租	208,400.00	280.00	5,835.20	运营期
4	仓库	出租	81,400.00	240.00	1,953.60	运营期
5	职工生活用房	出租	20,000.00	120.00	240.00	运营期
6	附属用房	自用	1,800.00			运营期
二	网络信息创新 示范产业园		58,500.00		8,441.82	
1	办公及咨询服 务用房	出租	40,530.00	540.00	2,188.62	运营期
2	办公及咨询服 务用房	出售	17,370.00	3,600.00	6,253.20	分两年出售，运营 期第一年、第二年 分别出售 50%
2.1	办公及咨询服 务用房	出售	8,685.00	3,600.00	3,126.60	投产期
2.2	办公及咨询服 务用房	出售	8,685.00	3,600.00	3,126.60	运营期第一年
3	辅助用房	自用	600.00			

本项目设备综合价值 26,990.10 万元，参考周边区域类似项目的设备租赁价格，本项目研发设备租赁费拟按设备综合价值的 35%进行估算，正常年收入 9,446.54 万元。

综上，本项目正常年可创收 21,279.16 万元（从投产后第三年起），考虑到项目实际情况，投产期按设计能力的 70%计算。



（二）成本和费用估算

本项目运营成本费用包括原材料、燃料、动力消耗费、工资及职工福利费、修理费和其他费用。

①原材料：外购原材料成本按单价 50 元/平方米计算，共计 38.11 万平方米，每年 1,905.50 万元，其他材料每年按 94.35 万元估算，每年总计 1,999.85 万元。

②燃料、动力消耗费：本项目燃料动力费用仅计算自用部分，包括水费、电费、燃气费等，每年约 458.20 万元。

③工资及职工福利费：本项目职工 80 人，人均年工资 5.00 万元，年工资总计 400.00 万元，福利费每年 56.00 万元，则每年工资及职工福利费总计 456.00 万元。

④修理费：本项目每年修理费按折旧费的 10% 计算，每年修理费 438.02 万元。

⑤其他费用：其他费用按照公司现有取费标准计算，每年其他费用估算为 638.37 万元。其中其他制造费用 515.97 万元、其他管理费用 16.00 万元、其他营业费用 106.40 万元。

（三）项目净现金流量

根据本项目实施方案，本项目 2020 年 5 月已发行专项债券 10,000.00 万元，本期发行专项债券 5,600.00 万元，后续发行专项债 64,400.00 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 57,007.80 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：

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
2022年	18,889.19	12,022.98	11,729.98
2023年	24,411.16	16,557.94	28,287.92
2024年	21,279.16	13,553.36	41,841.28
2025年	21,279.16	13,553.36	55,394.64
2026年	21,279.16	13,553.36	68,948.00
2027年	21,279.16	13,553.36	82,501.36
2028年	21,279.16	13,553.36	96,054.72
2029年	21,279.16	13,553.36	109,608.08
2030年（偿还期）	21,279.16	3,553.36	113,161.44
2031年（偿还期）	21,279.16	-56,153.64	57,007.80
合计	213,533.63	57,007.80	

（四）债券应付本息情况

1. 债券利率：

本项目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（五期）-2020年山东省政府专项债券（二十七期）已发行10,000.00万元，实际利率2.93%，发行期限10年；本期发行5,600.00万元，后续发行64,400.00万元，本期及后续发行根据近期其他地方政府发行的十年期债券，参照十年期地方政府专项债券发行利率，按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 80,000.00 万元；

4. 发行方式：

计划分期发行专项债券 80,000.00 万元，2020 年 5 月已发行 10,000.00 万元，本期发行 5,600.00 万元，后续发行 64,400.00 万元；

5. 发行期限：

本项目债券为 10 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	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
第一年		10,000.00		10,000.00	293.00	293.00
第二年	10,000.00	5,600.00		80,000.00	3,443.00	3,443.00
		64,400.00				



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
第三年	80,000.00			80,000.00	3,443.00	3,443.00
第四年	80,000.00			80,000.00	3,443.00	3,443.00
第五年	80,000.00			80,000.00	3,443.00	3,443.00
第六年	80,000.00			80,000.00	3,443.00	3,443.00
第七年	80,000.00			80,000.00	3,443.00	3,443.00
第八年	80,000.00			80,000.00	3,443.00	3,443.00
第九年	80,000.00			80,000.00	3,443.00	3,443.00
第十年	80,000.00		10,000.00	70,000.00	3,443.00	3,443.00
第十一年	70,000.00		5,600.00		3,150.00	73,150.00
			64,400.00			
合计		80,000.00	80,000.00		34,430.00	114,430.00

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

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 313,533.63 万元，累计资金流出 256,525.83 万元，累计资金结余 57,007.80 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 57,007.80 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 213,533.63 万元，经营期累计产生经营成



本 42,095.83 万元，则累计可用于还本付息的净现金流入为 171,437.80 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 114,430.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.50 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）	165,031.79
1.1	经营活动产生的现金流入	207,127.62
1.2	经营活动产生的现金流出	42,095.83
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）	-100,000.00
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	100,000.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量（3.1-3.2）	-14,430.00
3.1	融资活动产生的现金流入	100,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	114,430.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	165,031.79



序号	项目	收入下降 3%
五	资金覆盖倍数	1.44

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 165,031.79 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 114,430.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.44 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）	170,174.93
1.1	经营活动产生的现金流入	213,533.63
1.2	经营活动产生的现金流出	43,358.70
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）	-100,000.00
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	100,000.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量（3.1-3.2）	-14,430.00
3.1	融资活动产生的现金流入	100,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	114,430.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	170,174.93
五	资金覆盖倍数	1.49

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 170,174.93 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 114,430.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.49 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 1.50 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，项目单位和济宁市财政局经济开发区分局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(济宁经济开发区智能绿色制造与信息网络创新示范产业园建设项目)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。



(此页无正文，和信综字（2021）第 060119 号专项评价报告签字页)

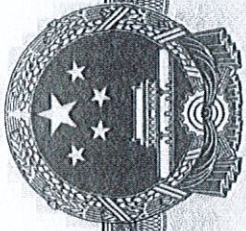
和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所



二〇二一年五月十八日

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
系统了解更多登记、
许可、备案信息

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

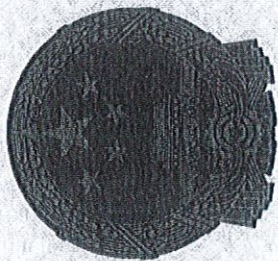
证书序号: NO. 506349

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》。



中华人民共和国财政部制



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