

2021年山东省（济宁高新技术产业开发区国际物流园一期
配套设施项目（济宁高新保税物流中心（B型））

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060128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



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

**2021 年山东省（济宁高新技术产业开发园一期
配套基础设施项目（济宁高新保税物流中心（B 型））
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 060128 号

一、项目概述

（一）项目概况

1. 具体建设项目：济宁高新区国际物流园一期配套基础设施项目（济宁高新保税物流中心（B 型））（以下简称“本项目”）。

2. 项目区位：济宁高新技术产业开发园。

3. 项目建设规模和建设内容：

本项目建设内容主要为项目 A 地块位于孟子大道以北，德源路以西，B 地块位于联华路以北，德源路以西，总规划用地 264 亩，总建筑面积 171335.46 平方米，建设卡口 872 平方米，地下消防泵房 1000 平方米，围网 1500 米，监管仓库 10437.65 平方米，保税物流仓库 159897.81 平方米，以及建设其它室外配套工程。

4. 项目建设期和运营期

本项目建设期共 3 年 3 个月，具体时间为 2019 年 3 月至 2022 年 5 月。



债券存续期内运营期共 19 年，具体时间为 2022 年 6 月至 2041 年 6 月。

（二）项目实施单位

本项目实施单位：济宁综保开发建设有限公司。

（三）项目批复文件

1. 2017 年 3 月 8 日，取得山东省建设项目备案证明。
2. 2019 年 3 月 15 日，济宁市城乡规划局出具《建设工程规划许可证》（建字第 37082019-G009 号），本项目建设工程符合城乡规划要求。
3. 2019 年 3 月 22 日，济宁市城乡规划局出具《建设用地规划许可证》（地字第 37082019-G003 号），本用地项目符合城乡规划要求。
4. 2019 年 3 月 25 日，济宁高新区建设局出具《建筑工程施工许可证》（编号：370899201903250101），本建筑工程符合施工条件，准予施工。
5. 2018 年 11 月 2 日，取得济宁市国土资源局颁发的土地使用证（鲁（2018）济宁市不动产权第 0033313 号）；2019 年 2 月 25 日，取得济宁市国土资源局颁发的土地使用证（鲁（2019）济宁市不动产权第 0005876 号）。

（四）投资估算

本项目总投资估算为 36,376.70 万元，其中：建安工程费用 27,997.12 万元，建设其它费 7,344.85 万元（含建设期利息），预备费 1,034.73 万元。



（五）资金筹措方式

本项目总投资为 36,376.70 万元，其中，项目资本金 10,176.70 万元，占总投资 27.98%，为项目单位自有资金；拟申请银行贷款筹资 20,000.00 万元，占总投资 54.98%；发行专项债券筹资 6,200.00 万元，占总投资 17.04%。根据本项目实施方案，计划发行专项债券 6,200.00 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	银行贷款	拟发债金额	本次发债金额	后续发债金额
济宁高新区国际物流园一期配套基础设施项目	36,376.70	10,176.70	20,000.00	6,200.00	5,200.00	1,000.00

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（济宁高新技术产业开发区）国际物流园一期配套基础设施项目（济宁高新保税物流中心（B型））专项债券项目收益与融资自求平衡总体实施方案》和项目可行性研究报告，本项目建成运营后的收入主要为园区的租赁收入，具体明细如下：

1. 监管仓库租赁收入：仓库租赁收费价格暂按 1.00 元/m²·天估算，每 5 年



增长 5%，可出租面积 10,437.65 m²，经营期第 1 年按运营负荷 60%，第 2 年运营负荷 70%，第 3 及以后各年运营负荷 80%。经估算，经营期第 1 年该项租赁收入 228.58 万元。

2. 保税物流仓库租赁收入：保税物流仓库租赁价格暂按 0.80 元/m²·天估算，每 5 年增长 5%，可出租面积 159,897.81 m²，经营期第 1 年按运营负荷 60%，第 2 年运营负荷 70%，第 3 及以后各年运营负荷 80%。经估算，经营期第 1 年该项租赁收入 2,801.41 万元。

（二）项目运营成本预测

本项目运营成本包括外购燃料动力费、职工工资及福利费和其他相关费用。明细如下：

1. 外购燃料动力费：本项目水价依据济价格字（2016）44 号、济价格字（2016）45 号、济价格字（2016）49 号济宁城区供水标准采用综合水价 4.30 元/m³，年用水量 1.95 万立方米，则全年用水费为 8.39 万元；电价依据《山东省关于合理调整电价结构有关事项的通知》鲁价格一发（2017）60 号文件精神，济宁市非工业电度电价采用 0.7339 元/kwh 计，年用电量 206.50 万 kwh，则年用电费 151.55 万元；燃料价按照 7105 元/吨计，年用燃料约 195 吨，则年用燃料 138.55 万元；综上，运营期第 1 年外购燃料动力费为 298.49 万元。

2. 职工工资及福利费：本项目职工总人数 35 人，年均工资及福利费按 4.6 万元/年估算，运营期第 1 年职工工资及福利费 161.00 万元。



3. 其他相关费用：其他相关费用主要包括设备修理费和管理费用。本项目设备修理费按当期固定资产折旧费用的 10%估算，运营期第 1 年修理费为 63.55 万元；本项目管理费按当年经营收入的 3%估列，运营期第 1 年管理费用为 90.90 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、教育费附加和企业所得税，本项目增值税税率 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），企业所得税税率按 25.00%计取。

（四）项目净现金流量

根据本项目实施方案，2021 年本期发行 5,200.00 万元，后续发行 1,000.00 万元，债券到期年度为 2041 年，通过资金平衡测算，到期偿还债务本金及利息后资金结余 15,656.18 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。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
2022 年	3,029.99	1,570.78	1,570.78
2023 年	3,534.99	1,888.63	3,459.41
2024 年	4,039.99	383.42	3,842.83
2025 年	4,039.99	374.10	4,216.93



时间	资金流入	资金结余	累计资金结余
2026年	4,039.99	364.89	4,581.82
2027年	4,241.99	482.59	5,064.41
2028年	4,241.99	473.15	5,537.56
2029年	4,241.99	463.00	6,000.56
2030年	4,241.99	452.84	6,453.40
2031年	4,241.99	442.43	6,895.83
2032年	4,454.09	565.38	7,461.21
2033年	4,454.09	554.32	8,015.53
2034年	4,454.09	543.12	8,558.65
2035年	4,454.09	531.50	9,090.15
2036年	4,454.09	2,467.11	11,557.26
2037年	4,676.80	2,607.28	14,164.54
2038年	4,676.80	2,607.28	16,771.82
2039年	4,676.80	2,607.28	19,379.10
2040年	4,676.80	2,607.28	21,986.38
2041年（偿还期）		-6,330.20	15,656.18
合计	80,872.55	15,656.18	

备注：①建设期为3年，无运营收入和运营成本，以投入的项目资本金偿还债券利息。

（五）债券应付本息情况

1. 债券利率：

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行利率，按4.20%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 6,200.00 万元；

4. 发行方式：

本项目债券 2021 年本期发行 5,200.00 万元，后续发行 1,000.00 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。

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		5,200.00		5,200.00	260.40	260.40
	5,200.00	1,000.00		6,200.00		



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	当期偿还利息	当期还本付息合计
第二年至第十九年	6,200.00			6,200.00	4,687.20	4,687.20
第二十年	6,200.00		5,200.00	1,000.00	260.40	6,460.40
	1,000.00		1,000.00			
合计		6,200.00	6,200.00		5,208.00	11,408.00

备注：①第二年至第十九年每年利息 260.40 万元。②表中第一年 5,200.00 万元为本次发行金额，1,000.00 万元为后续发行金额。

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。

8. 债券存续期项目贷款应还本付息情况：

项目实施单位 2019 年借用母公司山东经达科技产业发展有限公司 20,000.00 万元用于项目建设，计划按照 12 年分期偿还，本息合计 23,366.93 万元。分年度偿还计划表如下：

单位：万元

序号	年份	计划还款本息金额
1	2024 年	1,947.24
2	2025 年	1,947.24
3	2026 年	1,947.24
4	2027 年	1,947.24
5	2028 年	1,947.24
6	2029 年	1,947.24
7	2030 年	1,947.24



序号	年份	计划还款本息金额
8	2031 年	1,947.24
9	2032 年	1,947.24
10	2033 年	1,947.24
11	2034 年	1,947.24
12	2035 年	1,947.29
	合计	23,366.93

备注：①计划从运营期的第三年开始偿还贷款本息。

（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 117,249.25 万元，累计资金流出 101,593.07 万元，累计资金结余 15,656.18 万元。截至专项债券 6,200.00 万元到期时，偿还当年到期的债务本息后，将仍有 15,656.18 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，本项目累计产生经营收入 80,872.55 万元，经营期累计产生经营成本 30,571.64 万元，则累计可用于还本付息的净现金流入为 50,300.91 万元，累计需支付融资债券及银行贷款本金和利息共 34,774.93 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.45 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）	47,874.73
1.1	经营活动产生的现金流入	78,446.37
1.2	经营活动产生的现金流出	30,571.64
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）	-36,376.70
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	36,376.70
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量（3.1-3.2）	1,731.97
3.1	融资活动产生的现金流入	36,376.70
3.2	融资活动产生的现金流出	34,644.73
四	累计可用于还本付息的净现金流入	47,874.73
五	资金覆盖倍数	1.38

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 47,874.73 万元，累计需支付融资债券及银行贷款本金和利息共 34,774.93 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.38 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)	49,383.76
1.1	经营活动产生的现金流入	80,872.55
1.2	经营活动产生的现金流出	31,488.79
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)	-36,376.70
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	36,376.70
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	1,731.97
3.1	融资活动产生的现金流入	36,376.70
3.2	融资活动产生的现金流出	34,644.73
四	累计可用于还本付息的净现金流入	49,383.76
五	资金覆盖倍数	1.42

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 49,383.76 万元，累计需支付融资债券及银行贷款本金和利息共 34,774.93 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.42 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 1.45 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，济宁高新技术产业开发区财政金融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

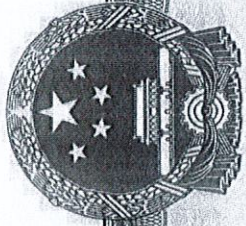
基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人本次 2021 年山东省（济宁高新技术产业开发区国际物流园一期配套基础设施项目（济宁高新保税物流中心（B 型））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”
了解更多登记、许可、监
管信息



名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所
 类型 特殊普通合伙会计师事务所
 负责人 陈慧
 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



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）



登记机关

2019年08月08日

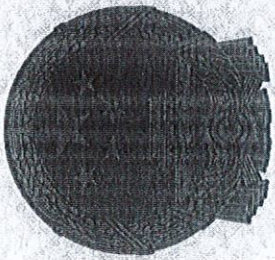
证书序号: NO. 506349

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