

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(二十一期) - 2022 年山东省政府专项债券 (三十五期)
济宁市经开区济宁经济开发区防疫隔离点项目
收益与融资平衡专项评价报告

和信综字 (2022) 第 060314 号


 和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

二〇二二年六月二十日



**2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(二十一期)-2022 年山东省政府专项债券(三十五期)
济宁市经开区济宁经济开发区防疫隔离点项目
收益与融资平衡专项评价报告**

和信综字(2022)第 060314 号

和信会计师事务所(特殊普通合伙)济宁分所作为山东省人民政府(以下简称“发行人”)申请发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券(二十一期)-2022 年山东省政府专项债券(三十五期)济宁市经开区济宁经济开发区防疫隔离点项目(以下简称“本期债券”)的审计机构,对济宁市经开区济宁经济开发区防疫隔离点项目实施方案进行总体评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

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。

由于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。

本专项评价报告仅供发行人本次申请 2022 年山东省政府交通水利及市政产



业园区发展专项债券（二十一期）-2022 年山东省政府专项债券（三十五期）济宁市经开区济宁经济开发区防疫隔离点项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于财政部对地方政府发行收益与融资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。

一、项目基本情况

（一）项目概况

1. 具体建设项目：济宁经济开发区防疫隔离点项目（以下简称“本项目”）。

2. 项目建设规模和建设内容：本项目位于济宁经济技术开发区汇祥路以北，嘉诚路以东，项目总占地面积 20000.00 平方米，总建筑面积 17600.00 平方米，共建设 6 栋 2 层隔离集成房屋，其中新冠肺炎疫情防控隔离用房 611 间，配套建设垃圾收集、洗消间等医疗配套工程和医学污水处理及市政雨污水管线、电力等配套设施。

3. 项目建设期和运营期

本项目计划工期为 8 个月，即 2022 年 3 月 25 日-2022 年 11 月 20 日；

专项债券期限内，项目运营期具体时间为 2022 年 12 月至 2032 年 12 月。



（二）项目立项单位

本项目立项单位：济宁经开城建开发集团有限公司。

（三）项目批复文件

1. 2022 年 3 月 27 日，济宁经济开发区行政审批服务局对本项目进行了批复，批复文号：济开审服字[2022]3 号。

（四）投资估算

项目总投资为 5,600.00 万元，包括建设投资 5,583.84 万元（其中工程费用 4,969.70 万元，工程建设其他费用 348.24 万元，基本预备费 265.90 万元），铺底流动资金 16.16 万元。

（五）资金筹措方式

项目资本金 1,200.00 万元，占总投资 21.43%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 4,400.00 万元，占总投资 78.57%。根据本项目实施方案，计划分期发行专项债券 4,400.00 万元，2022 年 5 月 12 日已发行 1,800.00 万元，2022 年 5 月 26 日已发行 200.00 万元，本期发行 900.00 万元，后续在 2022 年下半年拟再次发行 1,500.00 万元，后续发行债券金额不代表后续发行承诺，期限均为 10 年，能有效地弥补项目建设期资金短缺问题。



表 1：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
济宁经济开发区防疫隔离点项目	5,600.00	1,200.00	4,400.00	2,000.00	900.00	1,500.00

二、财务评价一般假设

（一）发行人遵照相关规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

（二）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；

（三）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（四）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（五）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；

（六）本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。

三、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《济宁经济开发区防疫隔离点项目实施方案》和项目可



行性研究报告，本项目营业收入为项目租赁收入。

项目建成后主要租赁给医院运营，营业收入为综合租赁收入。项目总建筑面积为 17600.00 平方米，年租赁规模按建设规模的 95%计算，综合租赁单价按 2.20 元/m². 天计，按每年增长 5%计，则计算期内总收入 16,999.19 万元。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	租赁收入	合计
2022 年	111.89	111.89
2023 年	1,342.62	1,342.62
2024 年	1,409.75	1,409.75
2025 年	1,480.23	1,480.23
2026 年	1,554.25	1,554.25
2027 年	1,631.96	1,631.96
2028 年	1,713.56	1,713.56
2029 年	1,799.23	1,799.23
2030 年	1,889.20	1,889.20
2031 年	1,983.66	1,983.66
2032 年	2,082.84	2,082.84
合计	16,999.19	16,999.19

（二）项目运营成本预测

本项目运营成本和费用包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、税金。

1. 燃料动力费

本项目的燃料动力费包括水和电（办公与管理用电和道路照明等用电），计算期内年均金额为 2.22 万元。



2. 工资福利费

本项目劳动定员总计 180 人（150 名医护人员工资暂不计入本项目成本），其中管理人员 10 人，人均工资 50,000.00 元；后勤保障人员 20 人，人均工资 30,000.00 元。人员工资按每五年增长 10%计，职工福利费按工资总额的 14%计提。计算期内项目工资及福利费总计 1,327.15 万元。

3. 其他费用

维修费按固定资产折旧的 0.3%计，年平均维修费 12.90 万元，年均需其他费用 16.77 万元，土地租赁费每年 31.50 万元。

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	外购燃料动力	工资及福利费	修理费	其他费用	土地租赁费	合计
2022 年	0.19	10.45	1.08	1.31	2.63	15.66
2023 年	2.22	125.40	12.90	15.71	31.50	187.73
2024 年	2.22	125.40	12.90	16.05	31.50	188.07
2025 年	2.22	125.40	12.90	16.40	31.50	188.42
2026 年	2.22	125.40	12.90	16.77	31.50	188.79
2027 年	2.22	125.40	12.90	17.16	31.50	189.18
2028 年	2.22	137.94	12.90	18.47	31.50	203.03
2029 年	2.22	137.94	12.90	18.90	31.50	203.46
2030 年	2.22	137.94	12.90	19.35	31.50	203.91
2031 年	2.22	137.94	12.90	19.82	31.50	204.38
2032 年	2.22	137.94	12.90	20.31	31.50	204.87
合计	22.39	1,327.15	130.08	180.25	317.63	1,977.50

（三）相关税费



按照《中华人民共和国增值税暂行条例》规定，项目租赁收入增值税率按 9%，城市建设维护税、教育费附加和地方教育费附加分别按增值税的 5%、3%和 2%缴纳。

（四）债券应付本息情况

1. 债券利率：

本项目 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（六期）-2022 年山东省政府专项债券（十七期）已发行 1,800.00 万元，实际利率 2.97%，发行期限 10 年；2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十一期）-2022 年山东省政府专项债券（二十三期）已发行 200.00 万元，实际利率 2.92%，发行期限 10 年，本期发行 900.00 万元，后续在 2022 年下半年拟再次发行 1,500.00 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 4.0%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 4,400.00 万元；

4. 发行方式：

本项目债券计划分期发行 4,400.00 万元，2022 年 5 月 12 日已发行 1,800.00 万元，2022 年 5 月 26 日已发行 200.00 万元，本期发行 900.00 万元，后续在 2022



年下半年拟再次发行 1,500.00 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：

表 4：债券存续期还本付息测算表（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
2022 年		4,400.00		4,400.00	4.00%	47.65	47.65
2023 年	4,400.00			4,400.00	4.00%	155.30	155.30
2024 年	4,400.00			4,400.00	4.00%	155.30	155.30
2025 年	4,400.00			4,400.00	4.00%	155.30	155.30
2026 年	4,400.00			4,400.00	4.00%	155.30	155.30
2027 年	4,400.00			4,400.00	4.00%	155.30	155.30
2028 年	4,400.00			4,400.00	4.00%	155.30	155.30
2029 年	4,400.00			4,400.00	4.00%	155.30	155.30
2030 年	4,400.00			4,400.00	4.00%	155.30	155.30
2031 年	4,400.00			4,400.00	4.00%	155.30	155.30
2032 年	4,400.00		4,400.00		4.00%	107.65	4,507.65
合计		4,400.00	4,400.00			1,553.00	5,953.00



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）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（六）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。



表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	111.89	1,342.62	1,409.75	1,480.23	1,554.25	1,631.96	1,713.56	1,799.23	1,889.20	1,983.66	2,082.84
营业成本	15.66	187.73	188.07	188.42	188.79	189.18	203.03	203.46	203.91	204.38	204.87
税金及附加	10.16	121.95	128.04	134.44	141.16	148.22	155.64	163.42	171.59	180.17	189.18
总税折旧及摊销前利润	86.07	1,032.94	1,093.64	1,157.37	1,224.30	1,294.56	1,354.89	1,432.35	1,513.70	1,599.11	1,688.79
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	34.05	408.60	408.60	408.60	408.60	408.60	408.60	408.60	408.60	408.60	238.35
总税前利润	52.02	624.34	685.04	748.77	815.70	885.96	946.29	1,023.75	1,105.10	1,190.51	1,450.44
三、财务费用											
利息支出		155.30	155.30	155.30	155.30	155.30	155.30	155.30	155.30	155.30	107.65
总财务费用											
税前利润	52.02	469.04	529.74	593.47	660.40	730.66	790.99	868.45	949.80	1,035.21	1,342.79
四、所得税											
所得税费用	13.01	117.26	132.44	148.37	165.10	182.67	197.75	217.11	237.45	258.80	335.70
五、净利润	39.01	351.78	397.30	445.10	495.30	547.99	593.24	651.34	712.35	776.41	1,007.09



表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1 2022 年	2 2023 年	3 2024 年	4 2025 年	5 2026 年	6 2027 年	7 2028 年	8 2029 年	9 2030 年	10 2031 年	11 2032 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	16,999.19	111.89	1,342.62	1,409.75	1,480.23	1,554.25	1,631.96	1,713.56	1,799.23	1,889.20	1,983.66	2,082.84
经营活动支出	1,977.50	15.66	187.73	188.07	188.42	188.79	189.18	203.03	203.46	203.91	204.38	204.87
支付的各项税费	3,549.63	23.17	239.21	260.48	282.81	306.26	330.89	353.39	380.53	409.04	438.97	524.88
经营活动产生的现金净额	11,472.06	73.06	915.68	961.20	1,009.00	1,059.20	1,111.89	1,157.14	1,215.24	1,276.25	1,340.31	1,353.09
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出	5,600.00	5,600.00										
其中：建设期利息	47.65	47.65										
投资活动产生的现金净额	-5,647.65	-5,647.65										
三、融资活动产生的现金												
资本金	1,200.00	1,200.00										
专项债券	4,400.00	4,400.00										
银行借款												
偿还债券本金	4,400.00											4,400.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	1,505.35		155.30	155.30	155.30	155.30	155.30	155.30	155.30	155.30	155.30	107.65
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	-305.35	5,600.00	-155.30	-155.30	-155.30	-155.30	-155.30	-155.30	-155.30	-155.30	-155.30	-4,507.65
四、期末现金	5,566.71	73.06	760.38	805.90	853.70	903.90	956.59	1,001.84	1,059.94	1,120.95	1,185.01	-3,154.56
五、累计盈余		73.06	833.44	1,639.34	2,493.04	3396.94	4,353.53	5,355.37	6,415.31	7,536.26	8,721.27	5,566.71



（七）本息覆盖倍数

本项目主要收入来源是隔离点租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 11,472.06 万元，融资本息合计为 5,953.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.93 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	4,400.00	1,553.00	5,953.00	
融资合计	4,400.00	1,553.00	5,953.00	11,472.06
覆盖倍数				1.93

四、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：

表 8：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）	10,962.08
1.1	经营活动产生的现金流入	16,489.21



序号	项目	收入下降 3%
1.2	经营活动产生的现金流出	5,527.13
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)	-5,600.00
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	5,600.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-305.35
3.1	融资活动产生的现金流入	5,600.00
3.2	融资活动产生的现金流出	5,905.35
四	累计可用于还本付息的净现金流入	10,962.08
五	资金覆盖倍数	1.84

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 10,962.08 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 5,953.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.84 倍。

当项目成本上升 3%，相关测试数据如下：

表 9：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)	11,306.25
1.1	经营活动产生的现金流入	16,999.19
1.2	经营活动产生的现金流出	5,692.94
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)	-5,600.00
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	5,600.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-305.35



序号	项目	成本上升 3%
3.1	融资活动产生的现金流入	5,600.00
3.2	融资活动产生的现金流出	5,905.35
四	累计可用于还本付息的净现金流入	11,306.25
五	资金覆盖倍数	1.90

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 11,306.25 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 5,953.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.90 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 1.93 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，济宁市财政局经济开发区分局拟通过提供财政补助的方式进行弥补，确保项目顺利实施。



(此页无正文，和信综字（2022）第 060314 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

中国·山东



中国注册会计师：

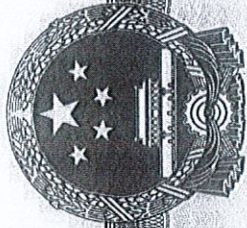


中国注册会计师：



二〇二二年六月二十日





统一社会信用代码
91370800075755221Q

营业执照

(副本)
1-1

扫描二维码登录
国家企业信用信息公示系统
了解更多信息、
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

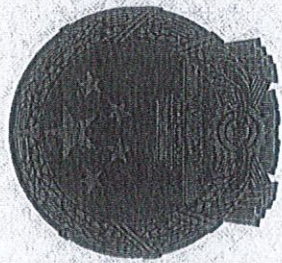
营业期限 2013 年 07 月 15 日至 2033 年 04 月 23 日

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



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. 505349

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

2013年08月09日

中华人民共和国财政部制

109.4617.118.110A/



姓名 李晖
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1971-02-16
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 370825197102160010
Identity card No.



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

原工作单位: 山东和信会计师事务所
Original working unit: Shandong He Xin Accounting Firm

转所专用章
Transfer office special seal

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

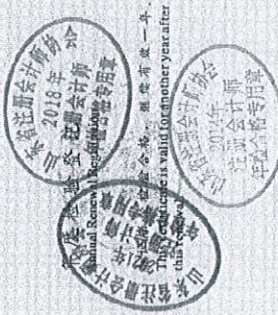
2019年 7月 19日
y m d

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: 370700010007
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institution of CPAs

发证日期: 2000年 08月 01日
Date of Issuance

15522

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 贾秀梅
Full name: 女
Sex: 女
出生日期: 1974-03-08
Date of birth: 1974-03-08
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: 372927197403087320
Identity card No: 372927197403087320

4

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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

10

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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

11



证书编号: 370100230012
No. of Certificate: 370100230012
批准注册协会: 山东注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Shandong Institute of CPAs
发证日期: 2008年08月18日
Date of Issuance: 2008/8/18