

2021 年山东省（济宁经济开发区中心幼儿园项目）
交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展
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 060122 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（济宁经济开发区中心幼儿园项目）
交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展
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 060122 号

一、项目概述

（一）项目概况

1. 具体建设项目：济宁经济开发区中心幼儿园项目（以下简称“本项目”）。
2. 项目区位：本项目建设地点位于济宁经济开发区嘉恒路以东、恒祥东路以北。
3. 项目建设规模和建设内容：

幼儿园建筑结构拟 100.00%选用装配式钢结构，项目总占地面积 8,995.77 平方米，总建筑面积 6,556.72 平方米。其中地上建筑面积 6,304.72 平方米，地下建筑面积 252.00 平方米。同时配套绿化面积 2,391.08 平方米，室外活动场地 1,800.00 平方米，场地道路硬化面积 2,139.25 平方米，以及其他相关配套设施等。

本项目容积率 0.70，建筑密度 29.63%，绿地率 26.58%。项目建成后，可容纳 15 个班。



4. 项目建设期和运营期

项目建设期共 2 年 6 个月，具体时间为 2020 年 3 月至 2022 年 9 月。

运营期共 14 年，2022 年 9 月项目竣工后进入运营筹备阶段，实际运营时间为 2023 年至 2036 年。

（二）项目实施单位

本项目实施单位：济宁经开城建开发集团有限公司。

（三）项目批复文件

1. 2020 年 2 月 28 日，济宁市行政审批服务局为本项目颁发《建设用地规划许可证》（地字第 3708-J202002-01 号），经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2. 2020 年 2 月 28 日，济宁经济开发区行政审批服务局做出《关于济宁市经济开发区中心幼儿园项目可行性研究报告的批复》（济开审服发〔2020〕2 号），同意建设本项目，并对建设地点、估算及资金来源、规划用地面积、建设工期等进行了批复。

（四）投资估算

本项目总投资估算为 10,000.00 万元，其中建设工程费用 8,335.36 万元（含幼儿园开办费用 902.00 万元），工程建设其它费用 959.93 万元，预备费 704.71 万元。



（五）资金筹措方式

本项目总投资为 10,000.00 万元，其中，项目资本金 2,000.00 万元，占总投资 20.00%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 8,000.00 万元，占总投资 80.00%。

根据项目单位提供的实施方案，本项目计划分期发行专项债券 8,000.00 万元，本次为首次发行，发行 1,000.00 万元，在 2036 年还本；剩余 7,000.00 万元计划后续批次发行；后续发行专项债券 7,000.00 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 | 本次发债金额 | 后续发行金额 |
|-----------------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| 济宁市经济开发区中心幼儿园项目 | 10,000.00 | 2,000.00 | 8,000.00 | 1,000.00 | 7,000.00 |

二、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）营业收入估算

根据项目单位与济宁高新区翰林园幼儿园签订的租赁意向书以及项目可行性研究报告，本项目收入来源为幼儿园租赁收入。项目总建筑面积 6,556.72 平方米，每平方米 1,825.00 (m²·年) 元，运营期第一年收入为 1,196.60 万元，每年按 5% 递增，发债经营期内可实现租赁总收入为 23,451.75 万元。



（二）成本和费用估算

1. 成本和费用包括燃料动力费、职工工资及福利费、管理费等其他费用，每年成本和费用为 321.25 万元，具体如下：

①外购燃料动力费：主要包括项目运营过程中消耗的水、电费用，预计年均外购燃料动力费 25.35 万元/年。

②工资及福利费：工资福利费=劳动定员×每年人平均工资+福利费

本项目共需教职工 50 名，平均工资费采用 5 万元/人·年；福利费为工资的 14%。经计算工资福利费为 285.00 万元/年。

③其他成本：包括其他管理费、其他营业费用，共计 10.90 万元/年。

2. 税金

应缴纳的税金有增值税（9%）、城市建设维护税（7%）、教育费附加（3%）等。

（三）项目净现金流量

根据本项目实施方案，本期发行专项债券 1,000.00 万元，后续发行专项债券 7,000.00 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 5,781.59 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 | 累计资金结余 |
|------------|-----------|-----------|-----------|
| 2023年 | 1,196.60 | 538.57 | 202.57 |
| 2024年 | 1,256.43 | 597.81 | 800.38 |
| 2025年 | 1,319.25 | 660.01 | 1,460.39 |
| 2026年 | 1,385.22 | 725.32 | 2,185.71 |
| 2027年 | 1,454.48 | 793.90 | 2,979.61 |
| 2028年 | 1,527.20 | 865.90 | 3,845.51 |
| 2029年 | 1,603.56 | 941.50 | 4,787.01 |
| 2030年 | 1,683.74 | 1,020.88 | 5,807.89 |
| 2031年 | 1,767.93 | 1,104.24 | 6,912.13 |
| 2032年 | 1,856.32 | 1,180.68 | 8,092.81 |
| 2033年 | 1,949.14 | 1,272.58 | 9,365.39 |
| 2034年 | 2,046.59 | 1,369.06 | 10,734.45 |
| 2035年 | 2,148.92 | 1,470.38 | 12,204.83 |
| 2036年（偿还期） | 2,256.37 | -6,423.24 | 5,781.59 |
| 合计 | 23,451.75 | 5,781.59 | |

（四）债券应付本息情况

1. 债券利率：

本项目本次发债金额 1,000.00 万元，后续发行 7,000.00 万元，根据近期其他地方政府发行的十五年期债券，参照十五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 8,000.00 万元;

4. 发行方式:

计划分期发行专项债券 8,000.00 万元, 本期发行 1,000.00 万元, 后续发行 7,000.00 万元;

5. 发行期限:

本项目债券为 15 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 | | 1,000.00 | | 1,000.00 | 336.00 | 336.00 |
| | 1,000.00 | 7,000.00 | | 8,000.00 | | |
| 第二年 | 8,000.00 | | | 8,000.00 | 336.00 | 336.00 |
| 第三年 | 8,000.00 | | | 8,000.00 | 336.00 | 336.00 |



| 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 |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 第四年 | 8,000.00 | | | 8,000.00 | 336.00 | 336.00 |
| 第五年 | 8,000.00 | | | 8,000.00 | 336.00 | 336.00 |
| 第六年 | 8,000.00 | | | 8,000.00 | 336.00 | 336.00 |
| 第七年 | 8,000.00 | | | 8,000.00 | 336.00 | 336.00 |
| 第八年 | 8,000.00 | | | 8,000.00 | 336.00 | 336.00 |
| 第九年 | 8,000.00 | | | 8,000.00 | 336.00 | 336.00 |
| 第十年 | 8,000.00 | | | 8,000.00 | 336.00 | 336.00 |
| 第十一年 | 8,000.00 | | | 8,000.00 | 336.00 | 336.00 |
| 第十二年 | 8,000.00 | | | 8,000.00 | 336.00 | 336.00 |
| 第十三年 | 8,000.00 | | | 8,000.00 | 336.00 | 336.00 |
| 第十四年 | 8,000.00 | | | 8,000.00 | 336.00 | 336.00 |
| 第十五年 | 8,000.00 | | 1,000.00 | 7,000.00 | 336.00 | 8,336.00 |
| | 7,000.00 | | 7,000.00 | | | |
| 合计 | | 8,000.00 | 8,000.00 | | 5,040.00 | 13,040.00 |

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33,451.75万元，累计资金流出27,670.16万元，累计资金结余5,781.59万元。截至专项债券8,000.00万元到期时，偿还当年到期的债券本息后，将仍有5,781.59万元的累计资金结余，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 23,451.75 万元，经营期累计产生经营成本 4,630.16 万元，则累计可用于还本付息的净现金流入为 18,821.59 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 13,040.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.44 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） | 18,118.04 |
| 1.1 | 经营活动产生的现金流入 | 22,748.20 |
| 1.2 | 经营活动产生的现金流出 | 4,630.16 |
| 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） | -10,000.00 |
| 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 | 10,000.00 |
| 三 | 融资活动产生的现金 | |
| 3 | 融资活动净现金流量（3.1-3.2） | -3,040.00 |



| 序号 | 项目 | 收入下降 3% |
|-----|-----------------|-----------|
| 3.1 | 融资活动产生的现金流入 | 10,000.00 |
| 3.2 | 融资活动产生的现金流出 | 13,040.00 |
| 四 | 累计可用于还本付息的净现金流入 | 18,118.04 |
| 五 | 资金覆盖倍数 | 1.39 |

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 18,118.04 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 13,040.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.39 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） | 18,682.69 |
| 1.1 | 经营活动产生的现金流入 | 23,451.75 |
| 1.2 | 经营活动产生的现金流出 | 4,769.06 |
| 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） | -10,000.00 |
| 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 | 10,000.00 |
| 三 | 融资活动产生的现金 | |
| 3 | 融资活动净现金流量（3.1-3.2） | -3,040.00 |
| 3.1 | 融资活动产生的现金流入 | 10,000.00 |
| 3.2 | 融资活动产生的现金流出 | 13,040.00 |
| 四 | 累计可用于还本付息的净现金流入 | 18,682.69 |
| 五 | 资金覆盖倍数 | 1.43 |

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



18,682.69 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 13,040.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.43 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 1.44 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。



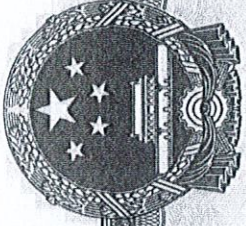
本专项评价报告仅供发行人本次 2021 年山东省(济宁经济开发区中心幼儿园项目) 交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券(一期)之目的使用, 不得用作其他任何目的。

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

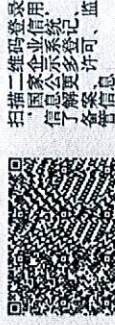




营业执照

(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、监
管信息

| | |
|------|-------------------------|
| 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 |
| 经营范围 | 山东省济宁市供销路41号 |



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



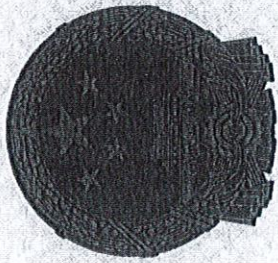
证书序号: NO. 506349

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



和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济宁分所

名称:

陈慧

负责人:

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