

2021年山东省（济宁市邹城市妇幼产业园项目）

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060106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（济宁市邹城市妇幼产业园项目）

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060106号

一、项目概述

（一）项目概况

1. 具体建设项目：邹城市妇幼产业园项目（以下简称“本项目”）。
2. 项目区位：本项目位于邹城市接驾山路东，吉祥路南，三号路西。
3. 项目建设规模和建设内容：

本项目总用地面积 39,248.00 平方米，总建筑面积 109,894.40 平方米，包括地上建筑面积 70,646.40 平方米（其中：医疗综合楼 52,377.45 平方米，科研教学中心 3,562.60 平方米，污水处理站 288.00 平方米，公共卫生服务中心 14,222.15 平方米，非机动车棚 196.20 平方米），地下建筑面积 39,248.00 平方米。地上容积率 1.80，建筑密度 28.71%，绿地率 30.25%；规划机动车停车位 649 辆，非机动车停车位 1674 辆；规划床位 1400 张，新增医护及管理人员 460 人。

4. 项目建设期和运营期

项目建设期为 3 年，具体时间为 2020 年 10 月至 2023 年 9 月；

运营期共 20 年，具体时间为 2023 年 10 月至 2043 年 9 月。



（二）项目实施单位

本项目实施单位：邹城利民永基置业有限公司。

（三）项目批复文件

1. 2020年3月20日，项目实施单位邹城利民永基置业有限公司对本项目进行了建设项目备案。

2. 2021年2月8日，济宁市生态环境局邹城市分局对本项目进行了项目环境影响审批，批复文号：济环审（邹城）[2021]1号。

3. 2019年6月11日，项目实施单位邹城利民永基置业有限公司取得了项目用地不动产权证书，证书编号鲁（2019）邹城市不动产权第0007299号。

（四）投资估算

本项目总投资70,000.00万元，包括：建设投资66,146.01万元（建筑工程费用42,445.91万元，工程建设其他费用20,550.29万元，基本预备费3,149.81万元），建设期利息3,505.50万元，铺底流动资金348.49万元。

（五）资金筹措方式

本项目总投资为70,000.00万元，其中，项目资本金18,000.00万元，占总投资25.71%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资52,000.00万元，占总投资74.29%。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52,000.00万元，本次发行7,000.00万元，本年度后续9,000.00万元，后续年



度发行 36,000.00 元。通过债券分期发行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	本年度后续发行	后续年度发行金额
邹城市妇幼产业园项目	70,000.00	18,000.00	52,000.00	7,000.00	9,000.00	36,000.00

二、项目净现金流量及融资平衡情况

(一) 营业收入估算

根据项目可行性研究报告，本项目建成后，所有建筑全部出租，运营的收入主要为建筑物的租赁收入、物业管理服务收入、广告收入、停车位收入等。则年均可实现营业收入为 9,765.79 万元。其中：

医疗综合楼租赁收入：出租面积 47,012.20 平方米，参考市场价确定平均单价按 2.0 元/平方米/天，按三年递增 10% 的增长率，则年均租赁收入为 5,003.87 万元；

科研教学中心租赁收入：出租面积 3,562.60 平方米，参考市场价确定平均单价按 1.8 元/平方米/天，按三年递增 10% 的增长率，则年均租赁收入为 341.28 万元；

公共卫生中心租赁收入：出租面积 14,222.15 平方米，参考市场价确定平均单价按 2.0 元/平方米/天，按三年递增 10% 的增长率，则年均租赁收入为 1,513.77



万元；

地下租赁收入：出租面积 33,665.41 平方米，参考市场价确定平均单价按 0.6 元/平方米/天，按三年递增 10% 的增长率，则年均租赁收入为 1,074.98 万元；

物业管理服务收入：该项目总建筑面积 98,946.56 平方米，物业管理服务收费按 2.5 元/平方米/月，则年均物业管理服务收入为 432.81 万元；

广告收入：共设置广告牌 500 个，按 50 元/个/天计算，则年均广告收入 1,330.47 万元；

停车位收入：共设置地上停车位 94 个，按 20 元/个/天计算，则年均停车位收入 68.62 万元。

（二）成本和费用估算

根据项目可行性研究报告，该项目参照类似项目并结合实际情况，采用生产要素法估算各项成本费用，具体情况如下：

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 32.99 万元/年。

2. 工资及福利费

该项目劳动定员总计 15 人，职工福利费按工资总额的 12% 计提。项目年工资



及福利费总计 39.20 万元。

3. 修理费

日常修理费按固定资产原值的 0.1%计入，经计算，修理费 44.99 万元/年。

4. 其他费用

包括其他管理费、其他营业费用，共计 71.76 万元/年。

5. 税金及附加

该项目税金及附加主要包括增值税、城市维护建设税和教育费附加，不动产租赁增值税按收入的 9%计取，广告、停车位、物业管理等服务收入增值税按收入的 6%计取；城市维护建设税按增值税的 7%计取，教育费附加按增值税的 5%计取（含 2%的山东省地方教育费附加），水利基金按增值税的 0.5%计取。该项目年均缴纳增值税 766.36 万元、销售税金及附加 96.08 万元。

（三）项目净现金流量

根据本项目实施方案，本次发行 7,000.00 万元，本年度后续 9,000.00 万元，后续年度发行 36,000.00 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 30,597.24 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	经营活动现金流入	期末现金结余	累计资金结余
2024年	6,719.40	2,928.82	588.82
2025年	6,719.40	2,924.49	3,513.31
2026年	6,719.40	2,924.49	6,437.80
2027年	7,384.48	3,378.95	9,816.75
2028年	7,384.48	3,378.95	13,195.70
2029年	7,384.48	2,958.95	16,154.65
2030年	8,116.08	3,458.87	19,613.52
2031年	8,116.08	3,458.87	23,072.39
2032年	8,116.08	3,458.87	26,531.26
2033年	8,920.82	4,008.76	30,540.02
2034年	8,920.82	4,008.76	34,548.78
2035年	8,920.82	4,008.76	38,557.54
2036年	9,806.02	4,613.62	43,171.16
2037年	9,806.02	4,613.62	47,784.78
2038年	9,806.02	4,613.62	52,398.40
2039年	10,779.76	5,279.00	57,677.40
2040年	10,779.76	5,279.00	62,956.40
2041年	10,779.76	-10,721.00	52,235.40
2042年	11,850.88	-13,269.08	38,966.32
2043年	11,850.88	-8,369.08	30,597.24
合计	178,881.44	30,597.24	

(四) 债券应付本息情况

1. 债券利率：

本项目本次发行 7,000.00 万元，本年度后续 9,000.00 万元，后续年度发行



36,000.00 万元。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 4.50%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 52,000.00 万元；

4. 发行方式：

计划分期发行专项债券 52,000.00 万元，本次发行 7,000.00 万元，本年度后续 9,000.00 万元，后续年度发行 36,000.00 万元；

5. 发行期限：

本项目债券为二十年期债券；

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1年		7,000.00		7,000.00	315.00	315.00
	7,000.00	9,000.00		16,000.00	405.00	405.00
第2年	16,000.00	36,000.00		52,000.00	2,340.00	2,340.00
第3-19年	52,000.00			52,000.00	2,340.00	2,340.00
第20年	52,000.00		7,000.00	45,000.00	2,340.00	18,340.00
	45,000.00		9,000.00	36,000.00		
第21年	36,000.00		36,000.00		1,620.00	37,620.00
合计		52,000.00	52,000.00		46,800.00	98,800.00

备注：①第一年中 7,000.00 万元为本期发行金额，9,000.00 万元为本年度后续发行金额。②第 3-19 年，每年债券利息为 2,340.00 万元。

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 248,881.44 万元，累计资金流出 218,284.20 万元，累计资金结余 30,597.24 万元。截至专项债券 52,000.00 万元到期时，偿还当年到期的债券本息后，将仍有



30,597.24 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 178,881.44 万元，经营期累计产生经营成本 49,484.20 万元，则累计可用于还本付息的净现金流入为 129,397.24 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 98,800.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.31 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）	124,030.80
1.1	经营活动产生的现金流入	173,515.00
1.2	经营活动产生的现金流出	49,484.20
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）	-70,000.00
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	70,000.00



序号	项目	收入下降 3%
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-28,800.00
3.1	融资活动产生的现金流入	70,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	98,800.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	124,030.80
五	资金覆盖倍数	1.26

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 124,030.80 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 98,800.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.26 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)	127,912.71
1.1	经营活动产生的现金流入	178,881.44
1.2	经营活动产生的现金流出	50,968.73
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)	-70,000.00
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	70,000.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-28,800.00
3.1	融资活动产生的现金流入	70,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	98,800.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	127,912.71
五	资金覆盖倍数	1.29



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 127,912.71 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 98,800.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.29 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 1.31 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，项目单位和邹城市财政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。

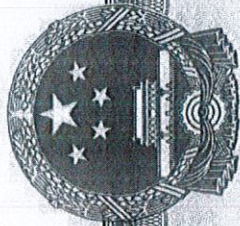


本专项评价报告仅供发行人本次 2021 年山东省(济宁市邹城市妇幼产业园项目)黄河流域高质量发展专项债券(一期)之目的使用,不得用作其他任何目的。

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、
备案信息

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）

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

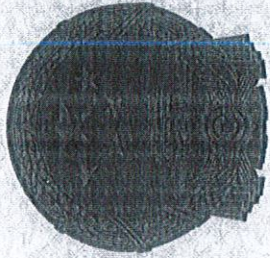
证书序号: NO. 506349

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