


2021年山东省（济宁市邹城市职业教育园区及职业高中
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060113号

 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（济宁市邹城市职业教育园区及职业高中建设 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 060113 号

一、项目基本情况

（一）项目概况

1. 具体建设项目：邹城市职业教育园区及职业高中建设项目（以下简称“本项目”）。

2. 项目区位：本项目位于邹城市，北城职业教育园区位于钢山街道，大束职业高中位于大束镇。

3. 项目建设规模和建设内容：

建设规模：项目规划总用地面积 208,855.10m²（约 313.28 亩），其中北城职业教育园区用地面积 156,928.87m²（约 235.39 亩），大束职业高中用地面积 51,926.23m²（约 77.89 亩）。

总建筑面积 192,310.00m²，其中北城职业教育园区建筑面积 161,310.00m²，大束职业高中建筑面积 31,000.00m²。规划建设北城职业教育园区职业高中 105 个班，可容纳学生 5,250 人，教职工 350 人；大束职业高中 36 个班，可容纳学生 1800 人，教职工 120 人。

建设内容：1. 北城职业教育园区：用地面积 156,928.87m²（约 235.39 亩），



合计建筑面积 161,310.00m²。建设内容包括综合楼、教学楼、体育楼、学生食堂、图书馆、风雨操场、室外运动场及附属工程设施等。容积率 0.81, 建筑密度 35.00%, 绿地率 16.00%。同时建设道路硬化、供排水、电力等附属配套设施。2. 大束职业高中: 用地面积 51,926.23m² (约 77.89 亩), 合计建筑面积 31,000.00m²。建设内容包括教学及辅助用房建筑面积 31,000.00m², 容积率 0.60, 建筑密度 35.00%, 绿地率 15.00%。同时建设道路硬化、供排水、电力等附属配套设施。

4. 项目建设期和运营期

本项目建设期 30 个月, 具体为 2021 年 7 月到 2023 年 12 月;

债券存续期内运营期为 10 年, 具体为 2024 年 1 月至 2033 年 12 月。

(二) 项目实施单位

本项目实施单位: 邹城市恒泰建设发展有限公司。

(三) 项目批复文件

2020 年 12 月 2 日, 邹城市行政审批服务局对本项目做出《关于邹城市职业教育园区及职业高中建设项目可行性研究报告的批复》, 批复文件编号: 邹行审字[2020]476 号, 同意本项目建设, 并对建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源等进行了批复。

(四) 投资估算

本项目总投资为 97,768.00 万元, 其中建设投资 97,325.73 万元, 铺底流动



资金 442.27 万元。其中建设投资包括工程费用 81,652.26 万元，工程建设其他费用 8,464.16 万元，基本预备费 7,209.31 万元。

(五) 资金筹措方式

根据本项目实施方案，本项目自有资金 37,768.00 万元，占总投资 38.63%，由项目单位自筹；发行专项债券筹资 60,000.00 万元，占总投资 61.37%；计划发行专项债券 60,000.00 万元，本次发行 5,000.00 万元，本年度后续发行 11,000.00 万元，后续年度发行 44,000.00 万元。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	发债金额	本次发债金额	本年后续发债金额	后续发债金额
邹城市职业教育园区及职业高中建设项目	97,768.00	37,768.00	60,000.00	5,000.00	11,000.00	44,000.00

二、项目净现金流量及融资平衡情况

(一) 项目运营收入预测

根据项目可行性研究报告以及项目实施单位与政府有关教育部门约定，本项目建成后，由项目实施单位整体出租给教体部门，由邹城市教体部门运营，本项目的收入来源主要为学校建筑和有关设备的综合租赁收入。



1. 北城职业教育园区综合租赁收入

北城职业教育园区合计建筑面积为 161,310.00m²，综合租赁单价（含有关设备）按 3 元/m²·天计，则正常年综合租赁收入为 17,663.45 万元。运营初年，租赁收入为正常年份收入的 80%。

2. 大束职业高中综合租赁收入

大束职业高合计建筑面积为 31,000.00m²，综合租赁单价（含有关设备）按 3 元/m²·天计，则正常年综合租赁收入为 3,394.50 万元。运营初年，租赁收入为正常年份收入的 80%。

（二）成本和费用估算

本项目成本和费用主要包括：外购燃料和动力费、工资及福利费、修理费和其他费用。

1. 外购燃料和动力费

主要包括项目运营过程中消耗的水、电、天然气、热力费用，本项目年消耗水量为 105,217.27m³，单价按 2.8 元/m³ 计算；年消耗电力 983.92 万 KWh，单价按 0.8 元/KWh；年消耗天然气 415,240.20Nm³，单价按 2.4 元/m³ 计算；年消耗热力 18,701.28GJ，单价按 55.00 元/GJ；则正常年外购燃料动力费 1,019.11 万元。

2. 工资及福利费

项目建成后共需要教职工（含后勤保障等人员）总计 470 人，其中，北城北



城职业教育园区教职工 350 人，年均工资 72,000.00 万元；大束职业高中教职工 120 人，年均工资 72,000.00 万元。福利费按工资总额的 12%提取，则年工资及福利费 3,790.08 万元。

3. 修理费

修理费按固定资产折旧原值的 0.1%计取，每年 70.09 万元。

4. 其他费用

其他费用主要为其他管理费，其他管理费按人员定额计取，项目建成后共需要教职工（含后勤保障等人员）总计 470 人，每人定额 2,000.00 元，共计 94.00 万元。

（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 5,000.00 万元，本年度后续发行 11,000.00 万元，后续年度发行 44,000.00 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 24,558.22 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
2024 年	16,846.36	5,995.96	3,835.96
2025 年	21,057.95	8,729.14	12,565.10
2026 年	21,057.95	8,729.14	21,294.24



时间	资金流入	资金结余	累计资金结余
2027年	21,057.95	8,729.14	30,023.38
2028年	21,057.95	8,729.14	38,752.52
2029年	21,057.95	8,729.14	47,481.66
2030年	21,057.95	8,729.14	56,210.80
2031年	21,057.95	-7,270.86	48,939.94
2032年	21,057.95	-12,630.86	36,309.08
2033年	21,057.95	-11,750.86	24,558.22
合计	206,367.91	24,558.22	

(四) 债券应付本息情况

1. 债券利率:

本项目本期发行专项债券 5,000.00 万元，本年度后续发行 11,000.00 万元，后续年度发行 44,000.00 万元。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 4.00% 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 60,000.00 万元；

4. 发行方式:

计划分期发行专项债券 60,000.00 万元，本期发行 5,000.00 万元，本年度后续发行 11,000.00 万元，后续年度发行 44,000.00 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 1 年		5,000.00		5,000.00	640.00	640.00
	5,000.00	11,000.00		16,000.00		
第 2 年	16,000.00	22,000.00		38,000.00	1,520.00	1,520.00
第 3 年	38,000.00	22,000.00		60,000.00	2,400.00	2,400.00
第 4 年	60,000.00			60,000.00	2,400.00	2,400.00
第 5 年	60,000.00			60,000.00	2,400.00	2,400.00
第 6 年	60,000.00			60,000.00	2,400.00	2,400.00
第 7 年	60,000.00			60,000.00	2,400.00	2,400.00
第 8 年	60,000.00			60,000.00	2,400.00	2,400.00
第 9 年	60,000.00			60,000.00	2,400.00	2,400.00
第 10 年	60,000.00		16,000.00	44,000.00	2,400.00	18,400.00
第 11 年	44,000.00		22,000.00	22,000.00	1,760.00	23,760.00
第 12 年	22,000.00		22,000.00		880.00	22,880.00
合计		60,000.00	60,000.00		24,000.00	84,000.00



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）本息覆盖倍数

在项目运营期结束时，项目累计资金流入 304,135.91 万元，累计资金流出 279,577.69 万元，累计资金结余 24,558.22 万元。截至专项债券 40,000.00 万元到期时，偿还当年到期的债券本息后，将仍有 24,558.22 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 206,367.91 万元，经营期累计产生经营成本 97,809.69 万元，则累计可用于还本付息的净现金流入为 108,558.22 万，累计需支付融资债券本金和利息共 84,000.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.29 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）	102,367.18
1.1	经营活动产生的现金流入	200,176.87
1.2	经营活动产生的现金流出	97,809.69
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）	-97,768.00
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	97,768.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量（3.1-3.2）	13,768.00
3.1	融资活动产生的现金流入	97,768.00
3.2	融资活动产生的现金流出	84,000.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	102,367.18
五	资金覆盖倍数	1.22

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 102,367.18 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 84,000.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.22 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）	105,623.93
1.1	经营活动产生的现金流入	206,367.91
1.2	经营活动产生的现金流出	100,743.98



序号	项目	成本上升 3%
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)	-97,768.00
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	97,768.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	13,768.00
3.1	融资活动产生的现金流入	97,768.00
3.2	融资活动产生的现金流出	84,000.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	105,623.93
五	资金覆盖倍数	1.26

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 105,623.93 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 84,000.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.26 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 1.29 倍，高于 1.20 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拟通过增加项目资本金、提



供财政补助、发行短期周转专项债券等方式进行弥补，确保项目顺利实施。待项目收益按期实现后，及时足额归垫。

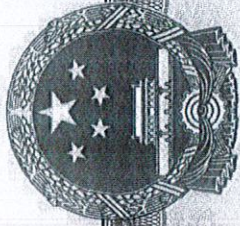
四、总体评价结果

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（济宁市邹城市职业教育园区及职业高中建设项目）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。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所





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(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

证书序号: NO. 506349

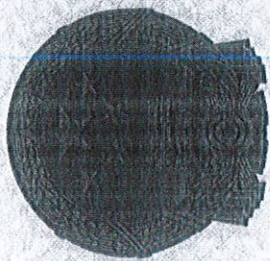
说明

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》。

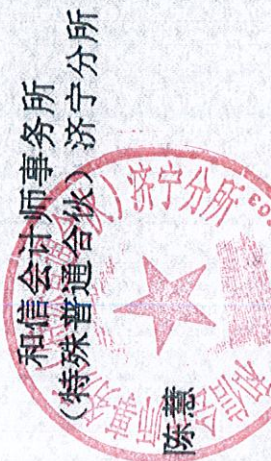


发证机关: 山东省财政厅

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



山东省济宁市供销路41号

名称:

负责人:

办公场所:

分所编号: 3701000013703

批准设立文号: 鲁财会(2013)23号

批准设立日期: 2013-06-24