

2021年山东省（济宁职业技术学院西片区产学研
综合楼项目）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060075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（济宁职业技术学院西片区产学研
综合楼项目）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 060075 号

一、项目概述

（一）项目概况

1. 具体建设项目：济宁职业技术学院西片区产学研综合楼项目（以下简称“本项目”）。

2. 项目区位：本项目建设地点济宁职业技术学院西邻、任城大道南、共青团路东。

3. 项目建设规模和建设内容：建设产学研综合楼一座，规划总占地面积约 9376 平方米，总建筑面积约 36954 平方米；项目建筑为框架核心筒结构，建筑耐久年限为 50 年，建筑安全等级为二级。

4. 项目建设期和运营期

项目建设期共 3 年，具体时间为 2020 年 1 月至 2022 年 12 月。

运营期共 14 年，具体时间为 2023 年 1 月至 2036 年 12 月。



（二）项目实施单位

本项目实施单位：济宁职业技术学院。

（三）项目批复文件

1. 2019年9月19日，济宁市行政审批服务局出具《关于申请西片区产学研综合楼项目立项的批复》（济审政投[2019]72号）：经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设规模及内容、总投资及资金来源、建设期限进行了批复。

2. 2018年3月19日，济宁市任城区环境保护局出具审批意见（济任环报告表[2018]77号），通过了该项目的环评审批。

3. 2018年11月15日，取得济宁市国土资源局颁发的土地证，土地证号：鲁（2018）济宁市不动产权第0034978号。

4. 2018年11月28日，济宁市城乡规划局为本项目颁发《建设工程规划许可证》（建字第37082018-R114号），经审核，本建设工程符合城乡规划要求。

5. 2020年10月9日，济宁市行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：370800202010090101），经审核，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

（四）投资估算

本项目总投资估算为16,248.42万元，其中：工程费13,187.10万元，基本预备费1,181.81万元，工程建设其他费用1,879.51万元。



（五）资金筹措方式

本项目资本金 4,248.42 万元，占总投资 26.15%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 12,000.00 万元，占总投资 73.85%。2020 年第一期已发行专项债券 3,000.00 万元，利率 3.69%，期限 15 年。根据本项目总体实施方案，计划发行十五年期专项债券 12,000.00 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：人民币万元

项目名称	投资总额	自有资金	拟发债金额	已发行金额	本次发债金额	后续发债金额
济宁职业技术学院西片区产学研综合楼项目	16,248.42	4,248.42	12,000.00	3,000.00	1,400.00	7,600.00

二、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目运营收入分析

根据项目可行性研究报告，项目收入主要为社会人员培训收入、孵化器租赁收入和新增学费收入。各收入估算如下：

①社会人员培训收入：年可承接社会培训 5000 人次，标准 2000 元/人·年，年社会培训服务费为 1,000.00 万元。

②孵化器租赁收入：产学研综合楼孵化器主要用于与济宁职业技术学院学科



发展及产学研结合相关产业的综合开发, 产学研综合楼孵化器面积 9597 m², 租金按照 0.8 元/m²·天计取, 年孵化器租赁收入为 280.23 万元。

③新增学费收入: 每年可新增招生人数 3000 人, 收费标准 5000 元/人·年, 年新增学费收入 1,500.00 万元。

(二) 项目运营成本分析

根据项目可行性研究报告, 各成本费用估算如下:

①培训及办公耗材费用: 年培训及办公耗材费用 200.00 万元。

②外购燃料及动力费: 主要包括水、电、热的费用, 其中项目用水量 3 万吨, 单价 2.60 元/吨, 年水费 7.80 万元; 项目用电量 283 万度, 单价 1.00 元/度, 年电费 283.00 万元; 项目用热量 26691.20 m², 单价 20.00 元/m², 年热费 53.38 万元。年外购燃料及动力费总计 344.18 万元。

③维修费: 项目日常维修费用按固定资产折旧额的 5% 计算, 年维修费为 38.59 万元。

(三) 项目净现金流量

2020 年第一期发行债券 3,000.00 万元, 年利率 3.69%, 期限 15 年, 债券到期年度为 2035 年。根据本项目发行方案, 2021 年本次计划发行债券 1,400.00 万元, 债券到期年度为 2036 年, 后续计划发行 7,600.00 万元, 债券到期年度为 2036 年, 通过资金平衡测算, 2036 年到期偿还所有债务本金及利息后资金结余



9,391.37 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：人民币万元

时间	资金流入	资金结余	累计资金结余
2023 年	2,396.16	1,488.30	1,488.30
2024 年	2,524.19	1,559.39	3,047.69
2025 年	2,652.21	1,634.08	4,681.77
2026 年	2,780.23	1,708.76	6,390.53
2027 年	2,780.23	1,708.76	8,099.29
2028 年	2,780.23	1,708.76	9,808.05
2029 年	2,780.23	1,708.76	11,516.81
2030 年	2,780.23	1,708.76	13,225.57
2031 年	2,780.23	1,708.76	14,934.33
2032 年	2,780.23	1,708.76	16,643.09
2033 年	2,780.23	1,708.76	18,351.85
2034 年	2,780.23	1,708.76	20,060.61
2035 年（偿还期）	2,780.23	-1,291.24	18,769.37
2036 年（偿还期）		-9,378.00	9,391.37
合计	35,374.86	9,391.37	

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。②出于谨慎性原则，从第四年计算运营收入和运营成本。

（五）债券应付本息情况

1. 债券利率



根据近期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债利率，按 4.20%进行计算。

2. 债券类型

记账式固定利率付息债。

3. 债券发行总额

本项目计划发行债券 12,000.00 万元。

4. 发行方式

本项目计划发行债券 12,000.00 万元，2020 年已发行债券 3,000.00 万元，在 2035 年还本；本期计划发行 1,400.00 万元，于 2036 年还本；后续计划发行债券 7,600.00 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

本项目债券利息于存续期内每半年支付一次。



8. 债券本息还款来源

债券本息还款来源为本项目产生的社会人员培训收入、孵化器租赁收入和新增学费收入等，将此部分收入专款用于本项目专项债券的还本付息，不挪作他用。

9. 债券存续期应还本付息情况如下表所示：

单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	新增本金	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		3,000.00		3,000.00	110.70	110.70
第二年	3,000.00	1,400.00		4,400.00	488.70	488.70
	4,400.00	7,600.00		12,000.00		
第三年至第 十四年	12,000.00			12,000.00	5,864.40	5,864.40
第十五年	12,000.00		3,000.00	9,000.00	488.70	3,488.70
第十六年	9,000.00		1,400.00	7,600.00	378.00	9,378.00
	7,600.00		7,600.00			
合计		12,000.00	12,000.00		7,330.50	19,330.50

备注：①第三年至第十四年每年利息为 488.70 万元。②表中第二年 1,400.00 万元为本次发行金额，7,600.00 万元为后续发行金额。

根据本项目总体实施方案，通过计划分期发行债券，分期偿还本金，债券利息按半年度支付，可综合有效地运用资金，降低了资金使用成本。

（六）本息覆盖倍数

根据上述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 51,623.28 万元，累计资金流出 42,231.91 万元，累计现金结余 9,391.37 万元，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，本项目累计资金流入 51,623.28 万元，经营活动累计资金流出 7,252.39 万元，投资活动累计资金流出 16,248.42 万元，则累计可用于偿还债务的现金流为 28,122.47 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 19,330.50 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。

1. 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：人民币万元

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）	27,061.22
1.1	经营活动产生的现金流入	34,313.61
1.2	经营活动产生的现金流出	7,252.39
二	投资活动产生的现金	



序号	项目	收入下降 3%
2	投资活动产生的净现金流量 (2.1-2.2)	-16,248.42
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	16,248.42
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-2,482.68
3.1	融资活动产生的现金流入	16,248.42
3.2	融资活动产生的现金流出	18,731.10
四	累计可用于还本付息的净现金流入	27,061.22
五	资金覆盖倍数	1.40

当收入下降 3%，在债券存续期间内共产生可用于偿还债务的现金流为 27,061.22 万元，累计需支付融资债券本息共 19,330.50 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.40 倍。

2. 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：人民币万元

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)	27,904.90
1.1	经营活动产生的现金流入	35,374.86
1.2	经营活动产生的现金流出	7,469.96
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)	-16,248.42
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	16,248.42
三	融资活动产生的现金	



序号	项目	成本上升 3%
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-2,482.68
3.1	融资活动产生的现金流入	16,248.42
3.2	融资活动产生的现金流出	18,731.10
四	累计可用于还本付息的净现金流入	27,904.90
五	资金覆盖倍数	1.44

当成本上升 3%，在债券存续期间内共产生可用于偿还债务的现金流为 27,904.90 万元，累计需支付融资债券本息共 19,330.50 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.44 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 1.20 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，项目实施单位拟通过增加项目资本金等方式进行弥补，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



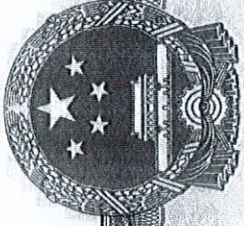
基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人本次 2021 年山东省(济宁职业技术学院西片区产学研综合楼项目)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、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,出具相关报告;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

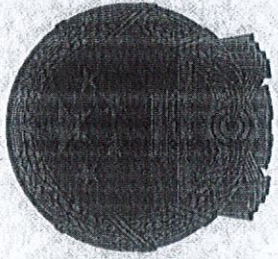
证书序号: NO. 506349

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