


2021年山东省（济宁太白湖新区
西南片区棚户区改造2#地块配套幼儿园项目）
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060132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（济宁太白湖新区
西南片区棚户区改造 2#地块配套幼儿园项目）
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 060132 号

一、项目概述

（一）项目概况

1. 具体建设项目：济宁北湖度假区西南片区棚户区改造 2#地块配套幼儿园项目（以下简称“本项目”）。

2. 项目区位：本项目位于济宁太白湖新区西南片区，圣贤路以南，济安桥南路以东，莲枝路以北，荷花路以西。

3. 项目建设规模和建设内容：

本项目规划总用地面积 1.12 公顷，总建筑面积 5271 平方米，其中：幼儿园建筑面积为 5244 平方米，传达室建筑面积 27 平方米。规划建设幼儿园班级数为 15 班（班额人数 30 人/班）。建设密度 21%，容积率为 0.51，建筑限高 100 米，绿地率 40.2%，绿地面积 4191 平方米，机动车停车位 12 个，非机动车车位 26 个。

4. 项目建设期和运营期

本项目建设期共 8 个月，具体时间为 2021 年 5 月至 2021 年 12 月。



本项目运营期共 29 年，具体时间为 2022 年 1 月至 2050 年 12 月。

（二）项目实施单位

本项目实施单位：济宁北湖建设集团有限公司。

（三）项目批复文件

1. 2018 年 11 月 1 日，济宁北湖度假区（太白湖新区）经济发展局核发《关于济宁北湖度假区西南片区棚户区改造 2#地块配套幼儿园项目可行性研究报告的批复》，济太经许可（2018）16 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、总投资及资金来源进行了批复。

2. 2018 年 11 月 2 日，济宁市城乡规划局出具建设用地规划许可证，地字第 37082018-T014 号，本项目用地符合城乡规划要求。

3. 2018 年 12 月 3 日，济宁市环保局北湖新区分局出具济北环报告表（2018）35 号，该项目符合国家产业政策。

（四）投资估算

本项目总投资 3,952.08 万元，其中工程费用 2,180.48 万元，工程建设其他费用 1,628.54 万元，预备费 71.06 万元、其他费用 72.00 万元（含建设期利息）。

（五）资金筹措方式

本项目总投资为 3,952.08 万元，其中，项目资本金 2,352.08 万元，占总投



资 59.51%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 1,600.00 万元，占总投资 40.49%。根据本项目实施方案，计划发行专项债券 1,600.00 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
济宁北湖度假区西南片区棚户区改造 2#地块配套幼儿园项目	3,952.08	2,352.08	1,600.00	1,000.00	600.00

二、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目运营收入预测

根据项目单位提供的《山东省（济宁太白湖新区）济宁北湖度假区西南片区棚户区改造 2#地块配套幼儿园项目专项债券项目收益与融资自求平衡总体实施方案》和项目可行性研究报告，本项目建成运营后的收入主要包括幼儿园保教费收入和公用经费补贴收入，服务性收费和代收费应即时发生，即时收取，分项列明，据实结算，本项不纳入收益测算。考虑区域内对学前教育资源的需求状况，项目运营期运营负荷确定为 100%。明细如下：

1. 保教费：保教费年管理费的收费标准为《济发改收费（2020）226 号关于规范全市幼儿园收费管理有关问题的通知》，一类幼儿园保教费收费标准为 400 元/生/月。项目规划设计共 15 个班级，每个班级 30 人，扣除假期暂按 10 个月计



算，项目年保教费收入 180.00 万元。

2. 生均公用经费财政拨款：根据山东省财政厅、教育厅印发《关于幼儿园生均公用经费财政拨款标准有关问题的通知》，山东省幼儿园生均公用经费财政拨款最低标准确定为每生每年 710 元，自 2018 年起正式执行。公办幼儿园生均公用经费重点用于保障幼儿园正常运转、完成保育教育活动和其他日常工作任务等方面。项目年公用经费财政拨款 31.95 万元。

（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动力费、人员工资福利费、运转和维护经费。明细如下：

1. 外购燃料动力费：项目运营期年消耗电力 108800kWh，单价为 0.60 元/kWh，每年支付电费 6.53 万元；年消耗水 6,577.45 m³，单价为 2.95 元/m³，每年水费 1.94 万元，则项目年外购燃料动力费 8.47 万元。

2. 人员工资福利费：按照全日制普通幼儿园 1:3 比例，需要教员工 45 人，园长 2 人。再加上伙房、保洁、安保人员，共计 54 人。47 人在编人员，人员支出由当地财政统一发放；人工支出为伙房、保洁、安保人员共 7 人的工资及福利费，人年均工资及福利费 3.5 万元，员工福利按工资的 14% 计取，则项目年工资及福利费 27.93 万元。

3. 运转和维护经费：按经营收入的 3% 计算，则项目年运转和维护经费为 6.36 万元。



（三）项目净现金流量

根据本项目实施方案，2021年发行1,600.00万元，债券到期年度为2051年，通过资金平衡测算，2051年到期偿还本金及利息后资金结余1,146.51万元，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。明细如下：

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
2022年	211.95	97.19	97.19
2023年	211.95	97.19	194.38
2024年	211.95	97.19	291.57
2025年	211.95	97.19	388.76
2026年	211.95	97.19	485.95
2027年	211.95	97.19	583.14
2028年	211.95	97.19	680.33
2029年	211.95	97.19	777.52
2030年	211.95	97.19	874.71
2031年	211.95	97.19	971.90
2032年	211.95	97.19	1,069.09
2033年	211.95	97.19	1,166.28
2034年	211.95	97.19	1,263.47
2035年	211.95	97.19	1,360.66
2036年	211.95	97.19	1,457.85
2037年	211.95	97.19	1,555.04
2038年	211.95	97.19	1,652.23
2039年	211.95	97.19	1,749.42
2040年	211.95	97.19	1,846.61
2041年	211.95	97.19	1,943.80
2042年	211.95	97.19	2,040.99



时间	资金流入	资金结余	累计资金结余
2043 年	211.95	97.19	2,138.18
2044 年	211.95	97.19	2,235.37
2045 年	211.95	97.19	2,332.56
2046 年	211.95	97.19	2,429.75
2047 年	211.95	97.19	2,526.94
2048 年	211.95	97.19	2,624.13
2049 年	211.95	97.19	2,721.32
2050 年	211.95	97.19	2,818.51
2051 年（偿还期）		-1,672.00	1,146.51
合计	6,146.55	1,146.51	

（四）债券应付本息情况

1. 债券利率：

根据近期其他地方政府发行的三十年期债券，参照三十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 1,600.00 万元；

4. 发行方式：

本项目债券 2021 年本次发行 1,000.00 万元，后续发行 600.00 万元，在 2051



年还本；

5. 发行期限：

本项目债券为 30 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	当期偿还利息	当期还本付息合计
第一年		1,000.00		1,600.00	72.00	72.00
		600.00				
第二年至第二十九年	1,600.00			1,600.00	2,016.00	2,016.00
第三十年	1,600.00		1,000.00		72.00	1,672.00
			600.00			
合计		1,600.00	1,600.00		2,160.00	3,760.00

备注：第一年 1,000.00 万元为本次发行金额，600.00 万元为后续发行金额；
第二年至第二十九年每年利息 72.00 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 10,098.63 万元，累计资金流出 8,952.12 万元，累计资金结余 1,146.51 万元。截至专项债券 1,600.00 万元到期时，偿还当年到期的债券本息后，将仍有 1,146.51 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 6,146.55 万元，经营期累计产生经营成本 1,240.04 万元，则累计可用于还本付息的净现金流入为 4,906.51 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 3,760.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.30 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）	4,722.11
1.1	经营活动产生的现金流入	5,962.15
1.2	经营活动产生的现金流出	1,240.04
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）	-3,952.08
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	3,952.08
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量（3.1-3.2）	192.08
3.1	融资活动产生的现金流入	3,952.08
3.2	融资活动产生的现金流出	3,760.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	4,722.11
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 4,722.11 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 3,760.00 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）	4,869.31
1.1	经营活动产生的现金流入	6,146.55
1.2	经营活动产生的现金流出	1,277.24



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)	-3,952.08
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	3,952.08
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	192.08
3.1	融资活动产生的现金流入	3,952.08
3.2	融资活动产生的现金流出	3,760.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	4,869.31
五	资金覆盖倍数	1.30

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 4,869.31 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 3,760.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.30 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 1.30 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，太白湖新区财政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

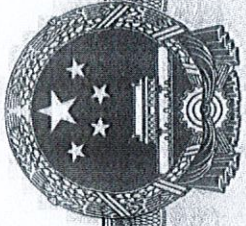
基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人本次 2021 年山东省(济宁太白湖新区西南片区棚户区改造 2#地块配套幼儿园项目)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
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
类型	特殊普通合伙企业分支机构
负责人	陈慧
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



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）



登记机关

2019年08月08日

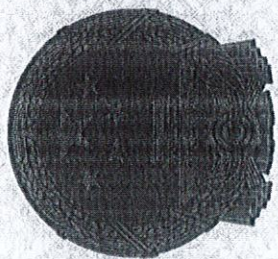
证书序号: NO. 506349

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

