

2020年山东省（济宁市本级济宁经开区
教育装备智慧产业园项目）
城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告
和信专字（2020）第060003号



 和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

二〇二〇年二月十二日



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

**2020 年山东省（济宁市本级济宁经开区
教育装备智慧产业园项目）
城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字(2020)第 060003 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行 2020 年山东省（济宁市本级济宁经开区教育装备智慧产业园项目）城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）的审计机构，对济宁经开区教育装备智慧产业园项目专项债券实施方案进行总体评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能



与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供发行人本次申请发行 2020 年山东省(济宁市本级济宁经开区教育装备智慧产业园项目)城乡市政基础设施及产业园建设专项债券(一期)之目的使用,不得用作其他任何目的。

根据实施方案所提供的相关数据,经测算后我们认为本项目专项债券发行计划能满足项目建设所需资金需求,本金偿还及利息支付安排合理;专项债券还本付息期内未出现资金短缺。项目计算期内除建设资金支出较大外,运营期归还债券本金及支付利息后仍有充足资金结余;项目运营期内有充足的资金用于债券的还本付息,能够有效地降低财务风险;项目运营期收益能覆盖项目投资总额。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,认为济宁经开区教育装备智慧产业园项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为济宁经开区教育装备智慧产业园项目建设提供足够的资金支持,保证项目建设的顺利施工。通过项目产生的收入为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足项目建成后的还本付息要求。

综上所述,本项目通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式可满足本项目的资金需求,也是现阶段较优的资金解决方案。

附件:项目收益与融资自求平衡专项评价报告说明



(此页无正文，和信专字(2020)第 060003 号专项评价报告签字页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)济宁分所
中国·山东



中国注册会计师:  陈慧

中国注册会计师:  贾秀梅

二〇二〇年二月十二日



附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价报告说明

一、项目概述

（一）项目概况

1. 具体建设项目：济宁经开区教育装备智慧产业园项目（以下简称“本项目”）。

2. 项目区位：本项目建设地点位于山东省济宁市经济开发区，嘉瑞路西、嘉兴路东、恒祥中路南、纬十四路以北。

3. 项目建设规模和建设内容：本项目的建设主要包括标准车间建设和配套基础设施建设。其中，26 个标准车间设包括 7#--32#框架结构车间，配套园区道路、绿化、给排水、供暖、供气等基础设施。

规划建设用地面积为 76,902.00 平方米（约 115.35 亩），总建筑面积 78,985.91 平方米。主要包括 78,985.91 平方米的标准车间（共 26 个），配套园区道路面积 28,945.91 平方米，绿化面积 9,797.31 平方米，以及给排水、供暖、供气等基础设施。容积率 1.03，建筑密度 40.21%，绿化率 12.70%。

（二）项目实施单位

本项目实施单位：济宁祥城投资开发有限责任公司。



（三）项目批复文件

2019年8月2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37082019-J004号），经审核，本建设工程符合城乡规划要求。

2019年8月13日，济宁市生态环境局出具《审批意见》[济环报告表（经开）（2019）52号]，同意本项目建设。

2019年10月11日，济宁经济开发区行政审批服务局做出《关于济宁经开区教育装备智慧产业园可行性研究报告的批复》（济开审服发〔2019〕19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。

二、财务评估一般假设

（一）发行人遵照相关规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

（二）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（三）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（四）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

（六）本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项



目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。

三、评估测算内容

（一）评估测算依据

1. 项目可行性研究报告、立项批复通知；
2. 《济宁经开区教育装备智慧产业园项目专项债券实施方案》。

（二）评估测算参数

1. 债券利率：

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债利率，按 4.5% 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 25,000.00 万元；

4. 发行方式：

本项目债券 2020 年发行 15,000.00 万元，在 2030 年还本；2021 年发行 10,000.00 万元，在 2031 年还本；



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：

本项目债券利息按月计提，存续期内每半年支付一次债券利息。

（三）评估测算内容

1. 项目建设期和运营期

项目建设期共 2 年，具体时间为 2019 年 10 月至 2021 年 9 月。

运营期共 13 年，具体时间为 2021 年 10 月至 2034 年 9 月。

2. 项目收入和成本费用估算

本项目收入为车间租赁和出售收入。

（1）营业收入估算

根据项目可行性研究报告，本项目收入来源为车间租赁和出售收入。项目生产车间建筑面积 78,985.91 平方米，车间前三年全部租赁，三年后由企业出资购买所租赁车间产权（五年累计销售总车间建筑面积的 30%即 23,695.77 平方米，



其余部分全部租赁)。

车间租赁单价位 1.50 元/平方米/天，每年按 5%递增，债券发行期内可实现车间租赁总收入 39,979.12 万元；车间出售单价为 3,500.00 元/平方米，每年按 5%递增，可实现车间出售总收入 8,986.66 万元。

(2) 成本和费用计算

成本和费用包括燃料动力费、职工工资及福利费、税金及附加、年需管理费等其他费用，参照类似项目并结合该项目实际情况，采用生产要素法估算各项成本费用，债券发行期内预计成本和费用总额为 1,564.81 万元。

3. 债券发行和还本付息计划评估

本项目总投资估算为 31,700.00 万元，其中建设工程费用 24,420.86 万元，工程建设其他费用 5,532.44 万元，基本预备费 1,736.60 万元，铺底流动资金 10.10 万元。

项目资本金 6,700.00 万元，占总投资 21.14%，由项目单位自筹；发行专项债券筹资 25,000.00 万元，占总投资 78.86%。根据本项目实施方案，计划发行专项债券 25,000.00 万元，能有效地弥补项目建设期资金短缺问题。我们通过资金平衡测算认为债券融资资金能够得到有效利用。

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	后续发债金额
济宁经开区教育装备智慧产业园项目	31,700.00	6,700.00	25,000.00	15,000.00	10,000.00

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		15,000.00		15,000.00	675.00	675.00
第二年	15,000.00	10,000.00		25,000.00	1,125.00	1,125.00
第三年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第四年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第五年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第六年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第七年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第八年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第九年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第十年	25,000.00		15,000.00	10,000.00	1,125.00	16,125.00
第十一年	10,000.00		10,000.00		450.00	10,450.00
合计		25,000.00	25,000.00		11,250.00	36,250.00

根据本项目实施方案，债券利息按月计提、每半年付息一次，到期偿还本金，可有效降低融资成本，综合有效地运用资金，降低了资金使用成本。

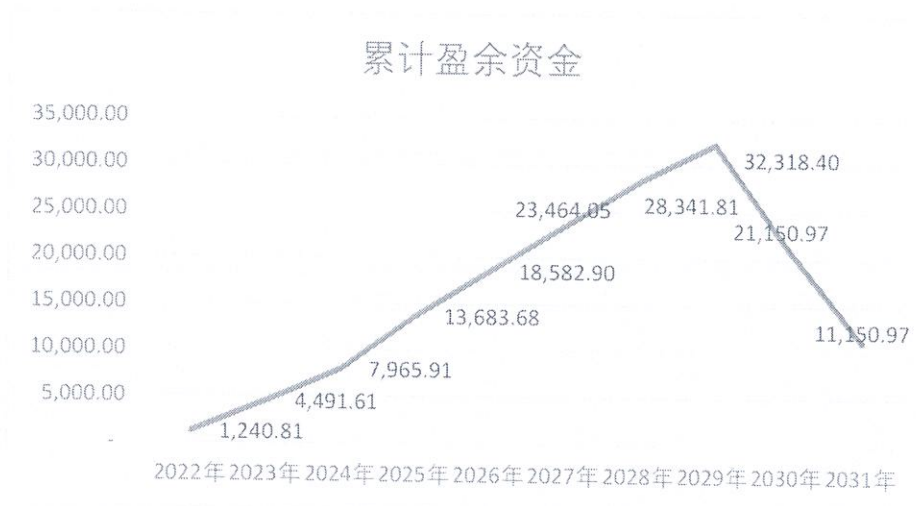
4. 债务偿还期现金流评估

由于专项债券到期日为 2031 年 2 月，因此本项目债券期限内现金流入情况为 2021 年 10 月至 2031 年 1 月。

根据本项目发行方案，2020 年发行 15,000.00 万元，债券到期年度为 2030



年，通过资金平衡测算，2030 年到期偿还本金及利息后资金结余 21,150.97 万元；2021 年发行 10,000.00 万元，债券到期年度为 2031 年，通过资金平衡测算，2031 年到期偿还本金及利息后资金结余 11,150.97 万元。我们认为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：



5. 偿债能力和可持续性评价评估

在项目运营期结束时，项目累计资金流入 80,665.78 万元，累计资金流出 69,514.81 万元，累计现金结余 11,150.97 万元。截至专项债券 25,000.00 万元到期时，偿还当年到期的债券本息后，将仍有 11,150.97 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 48,965.78 万元，经营期累计产生经营成本 1,564.81 万元，则累计可用于还本付息的净现金流入为 47,400.97 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 36,250.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍



数为 1.31 倍。

6. 项目收益抗压能力评估

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)	45,932.00
1.1	经营活动产生的现金流入	47,496.81
1.2	经营活动产生的现金流出	1,564.81
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)	-31,700.00
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	31,700.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-4,550.00
3.1	融资活动产生的现金流入	31,700.00
3.2	融资活动产生的现金流出	36,250.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	45,932.00
五	资金覆盖倍数	1.27

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



45,932.00 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 36,250.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.27 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）	47,354.03
1.1	经营活动产生的现金流入	48,965.78
1.2	经营活动产生的现金流出	1,611.75
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）	-31,700.00
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	31,700.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量（3.1-3.2）	-4,550.00
3.1	融资活动产生的现金流入	31,700.00
3.2	融资活动产生的现金流出	36,250.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	47,354.03
五	资金覆盖倍数	1.31

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 47,354.03 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 36,250.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.31 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

7. 资金的稳定性评估



根据本项目实施方案及项目资金平衡分析，项目运营期间资金情况如下表。

项目运营期资金情况表

单位：万元

时间	资金流入	资金结余	累计盈余
2022年	4,324.48	1,240.81	1,240.81
2023年	4,540.70	3,250.80	4,491.61
2024年	4,767.74	3,474.30	7,965.91
2025年	7,043.63	5,717.77	13,683.68
2026年	6,209.61	4,899.22	18,582.90
2027年	6,188.93	4,881.15	23,464.05
2028年	6,150.67	4,877.76	28,341.81
2029年	5,267.56	3,976.59	32,318.40
2030年（偿还期）	4,472.46	-11,167.43	21,150.97
2031年（偿还期）		-10,000.00	11,150.97
合计	48,965.78	11,150.97	

通过测算发现：运营期各年度均能取得现金流入，各年末都有累计资金结余，不存在资金缺口。我们认为本项目计算期内在资金稳定性方面可以得到保证。

8. 资金的充足性评估

综合上述测算，本次评价的济宁经开区教育装备智慧产业园项目，考虑项目运营收益基于当前市场情况测算和未来经济发展存在不确定性的因素影响，对项目收入下行波动和项目成本上行波动的情况下，均能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

9. 其他事项（偿付风险）

济宁祥城投资开发与天津银行股份有限公司泰安分行于2019

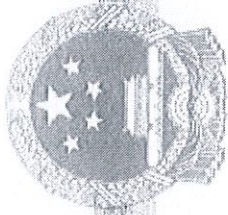


年 12 月 24 日签订《流动资金借款合同》一份，约定济宁祥城投资开发有限责任公司借款 3,000.00 万元；年利率为 7% 的固定利率，即以 2019 年 12 月中国人民银行公布的 1 年期贷款市场报价利率 LPR 为基准+285 基点，合同期内不调整；借款期限自 2019 年 12 月 24 日至 2020 年 12 月 23 日。同日，双方又签订《抵押合同》一份，将包含本项目土地在内的估值 56,155,435.00 元的不动产作为抵押财产，用以担保《流动资金借款合同》中的借款本息等，抵押期限与主债务期限相同。

鉴于此，本期债券受到项目实施进度、市场供求等多种因素影响，偿付存在一定的不确定性，有一定的风险，如果济宁祥城投资开发有限责任公司逾期不能偿还借款本息，本项目土地及地上附着物有被债权人行使抵押权的风险。

出于谨慎性考虑，如果济宁祥城投资开发有限责任公司逾期不能偿还借款本息，本项目土地及地上附着物有被债权人行使抵押权，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 48,965.78 万元，经营期累计产生经营成本 1,564.81 万元，则累计可用于还本付息的净现金流入为 47,400.97 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 36,250.00 万元，累计需支付贷款本息 3,210.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.20 倍。





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
91370800075755221Q

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息



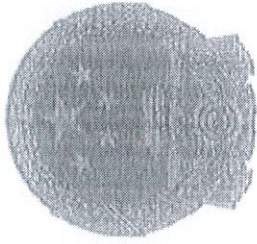
名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业分支机构
负责人 陈慧
经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(涉及行政许可,国家专项审批的项目,须经审批后方可开展经营活动)



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》。

会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所分所
(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: 37010C013703

批准设立文号: 鲁财会(2013) 23号

批准设立日期: 2013-06-24



发证机关: 山东省财政厅

2013年08月09日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记 2016年
Annual Renewal Registration
注册会计师
合格合格专用章
本证书检验合格，有效期为一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



证书编号: 370800010020
No. of Certificate
批准注册协会: 山东注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2000 年 08 月 01 日
Date of Issuance



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

更名: 和信会计师



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019 年 7 月 19 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日



姓名 陈慧
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1970-10-14
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 370802197010141520
Identity card No.



姓名: 贾秀梅
 Full name: 贾秀梅
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1974-03-08
 Date of birth: 1974-03-08
 工作单位: 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所
 Work unit: 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所
 身份证号码: 372927197403087320
 ID number: 372927197403087320



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
年 月 日

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 2020年山东省（济宁市本级济宁经开区教育装备智慧产业园项目）城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号： 和信专字（2020）第060003号

客户名称： 济宁市财政局经济开发区分局

报告时间： 2020-02-12

签字注册会计师： 陈慧 （CPA：370900010020）
贾秀梅 （CPA：370100230012）



#18337202602186269418#
报告文号：和信专字（2020）第060003号

事务所名称： 和信会计师事务所（特殊普通合伙）
济宁分所

事务所电话： 0537-2397156

传真： 0537-2397156

通讯地址： 山东省济宁市供销路41号

电子邮件：

防伪查询网址：<http://sdcpa.cn/fw/>（防伪报告栏目查询）