

2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（五期）

——2023 年山东省政府专项债券（六期）

威海市乳山市小区配套幼儿园建设项目收益与融资平衡

专项评价报告

志诚审字[2023]第 3A0007 号

2023 年 1 月



目 录

<u>内 容</u>	<u>页 码</u>
一、专项评价报告	1-10
二、会计师事务所营业执照、执业证书	1-2
三、签字注册会计师资格证书	1-2



2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券 (五期) ——2023 年山东省政府专项债券 (六期) 威海市乳山市小区配套幼儿园建设项目收益与融资平衡 专项评价报告

志诚审字[2023]第 3A0007 号

我们接受威海市财政局委托，对本项目收益与融资自求平衡情况进行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》及相关部门提供的资料，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。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

- (一) 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；
- (二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (三) 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；
- (四) 预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；
- (五) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- (六) 预测期内不会受到重大或有负债不利影响；
- (七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况



（一）项目情况简介

1、项目名称

乳山市小区配套幼儿园建设项目

2、立项单位

项目立项单位为乳山市财金文旅产业发展有限责任公司。乳山市财金文旅产业发展有限责任公司成立于 2020 年 2 月 19 日，位于山东省威海市乳山市世纪大道 100 号，注册资本 30,000.00 万人民币，法定代表人：李鹏。业务范围：许可项目：旅游业务；住宿服务；建设工程施工；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；建筑材料销售；以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

3、项目规划审批

（1）项目单位已取得《乳山市小区配套幼儿园建设项目山东省建设项目备案证明》。

4、项目规模与主要建设内容

（1）开发街幼儿园

新建幼儿园总用地面积 13340 m²（合 20 亩），建设三栋综合教学楼，总建筑面积 15000 m²，包括幼儿活动用房 15 个、多功能活动室 1 个、专用活动室 8 个、行政办公用房 4 个、会议兼接待 1 个、教研室 4 个、图书资料档案室 1 个、保健及隔离 1 个、餐厅、体育馆和其他附属用房等；设置 15 个班，450 个学位。

（2）丽景豪园幼儿园

新建幼儿园总用地面积 8004 m²（合 12 亩），建设一栋综合教学楼，总建筑面积 1850 m²，设置 3 个班，90 个学位。

（3）东方明珠幼儿园

新建幼儿园总用地面积 8004 m²（合 12 亩），建设一栋综合教学楼，总建筑面积 2200 m²，设置 6 个班，180 个学位。

（4）官地明珠花园幼儿园

新建幼儿园总用地面积 10005 m²（合 15 亩），建设一栋综合教学楼，总建筑面积 5200 m²，设置 12 个班，360 个学位。

5、项目建设期限



本项目预计工期为 2021 年 8 月至 2024 年 8 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目总投资 14,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 11,000.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，后续拟发行专项债券 2,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	14,000.00	100.00%	
一、资本金	11,000.00	78.57%	
（一）自有资金	11,000.00	78.57%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	3,000.00	21.43%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	7.14%	
（三）后续拟发行专项债券	2,000.00	14.29%	
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(一) 项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于保教费收入、公用经费、餐厅租赁收入等。

1、保教费收入

参考鲁价费发[2015]81 号文和威海市发展改革委关于幼儿园收费标准的答复。目前，环翠区、高区、经区、临港区辖区范围内的公办幼儿园保教费收费标准为：省级十佳幼儿园 490 元/生·月，省级示范园 410 元/生·月，市级示范园 350 元/生·月，市级一类园 230 元/生·月，市级二类园 190 元/生·月，市级三类园 160 元/生·月；普惠性民办幼儿园保教费具体政策由



所在区自行确定；营利性幼儿园保教费实行市场调节价，收费标准由幼儿园根据办园成本、办园质量和办园类别等情况合理确定。本项目根据《威海市市级示范幼儿园标准》建设，按市级示范园 350 元/生·月估算，本项目幼儿人数为 1080 人，本项目正常年保教费收入为 453.60 万元。

2、公用经费

每年由财政拨付公用经费，根据威财教[2018]35 号文规定：威海市幼儿园生均公用经费财政拨款标准，确定为每生每年 810 元。本项目幼儿人数为 1080 人，年公用经费约为 87.48 万元。

3、餐厅租赁收入

乳山市同类幼儿园餐厅租赁收入为 6.5 万元/年至 8.5 万元/年，结合市场行情，本项目建成后将餐厅对外出租并收取租赁费，本项目为四个幼儿园餐厅，每个餐厅租赁收入按 6.5 万元/年计算，年租赁收入 26.00 万元。运营 10 年后按 30.00 万元/年计算，20 年后按 34.00 万计算。

（二）项目成本预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，项目成本费用主要包括勤杂人员职工薪酬、电费、水费、取暖费、校园维护保养费、相关税费等。

1、勤杂人员职工薪酬

参考赶集网等招聘网站相关职位工资，本项目拟聘用校园保洁、保安等勤杂人员 18 人，按照每人每年 4 万元工资薪金及福利费，正常年勤杂人员职工薪酬 72.00 万元，运营 10 年后增长 10%。

2、电费

依据《山东省发展和改革委员会关于居民阶梯电价制度有关事项的通知》（鲁发改价格[2019]509 号）等文件的规定，本项目每度电按 0.85 元估算，本项目年用电量约为 218250.00kWh，正常年用电费为 18.55 万元。

3、水费

参考威海市《关于调整威海市区供水价格的通知》，对学校等执行居民生活用水价格的非居民，不实行阶梯水价，综合水价在居民生活用水第一阶梯价格的基础上每立方米加价 0.20 元，即每立方米 3.70 元，本项目年用水量约为 21525.00m³，本项目正常年用水费为 7.96 万



元。

4、取暖费

按照乳价字[2008]26 号规定，居民生活采暖 20 元/m²，该项目按照地上建筑面积估算采暖面积，本项目的采暖面积为 14550.00 m²，本项目正常年取暖费为 29.10 万元。

5、校园维护保养费

参照类似类型、级别、规模学校的维修及其他费用，按照项目总投资额的 0.1%预计维护保养支出，本项目正常年校园维护保养费为 14.00 万元。

6、相关税费

本项目餐厅租赁收入增值税按 9%计算；城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加税分别按增值税的 7%、3%、2%计算，所得税按利润总额 25%计算。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，2023 年下半年拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，专项债券还本付息情况如下。

表 2 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023 年		3,000.00		3,000.00	4.50%	22.50	22.50
2024 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2025 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2026 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2033 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00



债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2034 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2035 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2036 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2037 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2038 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2039 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2040 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2041 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2042 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2043 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2044 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2045 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2046 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2047 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2048 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2049 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2050 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2051 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2052 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2053 年	3,000.00		3,000.00		4.50%	112.50	3,112.50
合计		3,000.00	3,000.00			4,050.00	7,050.00

(四) 项目资金平衡测算表



表 3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	16,557.32					567.08	567.08	567.08	567.08	567.08	567.08	567.08
经营活动支出	B	4,243.49					141.61	141.61	141.61	141.61	141.61	141.61	141.61
支付的各项税费	C	80.25					2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41
经营活动现金净流量	D=A-B-C	12,233.58					423.06	423.06	423.06	423.06	423.06	423.06	423.06
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	13,842.50	2,000.00	5,000.00	4,977.50	1,865.00							
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-13,842.50	-2,000.00	-5,000.00	-4,977.50	-1,865.00							
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	11,000.00	2,000.00	5,000.00	2,000.00	2,000.00							
专项债券	I	3,000.00			3,000.00								
银行借款	J												
偿还债券本金	K	3,000.00											
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	4,050.00			22.50	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
支付银行借款利息	N												
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	6,950.00	2,000.00	5,000.00	4,977.50	1,865.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00
四、期初现金	P							288.06	576.12	864.18	1,152.24	1,440.30	1,728.36
期内现金变动	Q=D+G+O	5,341.08					288.06	288.06	288.06	288.06	288.06	288.06	288.06
五、期末现金	R=P+Q	5,341.08					288.06	576.12	864.18	1,152.24	1,440.30	1,728.36	2,016.42



(续)

项目/年度	公式	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	567.08	567.08	567.08	571.08	571.08	571.08	571.08	571.08	571.08	571.08	571.08
经营活动支出	B	141.61	141.61	141.61	148.81	148.81	148.81	148.81	148.81	148.81	148.81	148.81
支付的各项税费	C	2.41	2.41	2.41	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78
经营活动现金净流量	D=A-B-C	423.06	423.06	423.06	419.49	419.49	419.49	419.49	419.49	419.49	419.49	419.49
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E											
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F											
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H											
专项债券	I											
银行借款	J											
偿还债券本金	K											
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
支付银行借款利息	N											
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00
四、期初现金	P	2,016.42	2,304.48	2,592.54	2,880.60	3,165.09	3,449.58	3,734.07	4,018.56	4,303.05	4,587.54	4,872.03
期内现金变动	Q=D+G+O	288.06	288.06	288.06	284.49	284.49	284.49	284.49	284.49	284.49	284.49	284.49
五、期末现金	R=P+Q	2,304.48	2,592.54	2,880.60	3,165.09	3,449.58	3,734.07	4,018.56	4,303.05	4,587.54	4,872.03	5,156.52



(续)

项目/年度	公式	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	571.08	571.08	575.08	575.08	575.08	575.08	575.08	575.08	575.08	575.08	575.08
经营活动支出	B	148.81	148.81	148.81	148.81	148.81	148.81	148.81	148.81	148.81	148.81	148.81
支付的各项税费	C	2.78	2.78	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15
经营活动现金净流量	D=A-B-C	419.49	419.49	423.12	423.12	423.12	423.12	423.12	423.12	423.12	423.12	423.12
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E											
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F											
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H											
专项债券	I											
银行借款	J											
偿还债券本金	K											3,000.00
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	112.50
支付银行借款利息	N											
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-3,112.50
四、期初现金	P	5,156.52	5,441.01	5,725.50	6,013.62	6,301.74	6,589.86	6,877.98	7,166.10	7,454.22	7,742.34	8,030.46
期内现金变动	Q=D+G+O	284.49	284.49	288.12	288.12	288.12	288.12	288.12	288.12	288.12	288.12	-2,689.38
五、期末现金	R=P+Q	5,441.01	5,725.50	6,013.62	6,301.74	6,589.86	6,877.98	7,166.10	7,454.22	7,742.34	8,030.46	5,341.08

(五) 本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表 (单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	1,000.00	1,350.00	2,350.00	12,233.58
已发行债券				
后续拟发行债券	2,000.00	2,700.00	4,700.00	
银行贷款				
融资合计	3,000.00	4,050.00	7,050.00	
覆盖倍数	1.74			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 12,233.58 万元,融资本息合计 7,050.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.74。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,并根据上述对项目的分析评价,本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



山东志诚会计师事务所有限公司

山东·威海

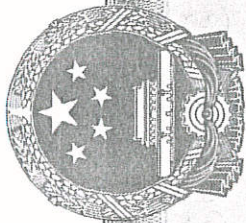
中国注册会计师:




中国注册会计师:




二〇二三年一月十八日



营业执照

(副本)

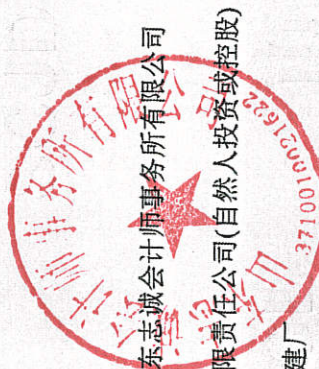
1-1

统一社会信用代码

913710821668648885



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、许可、监
管信息



名称 山东志诚会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 侯建厂

经营范围 许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 壹佰零捌万元整

成立日期 1999年12月14日

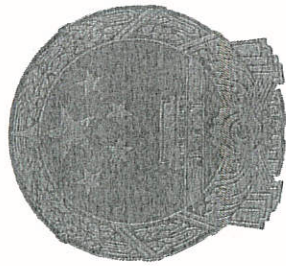
营业期限 1999年12月14日至 年 月 日

住所 山东省威海市荣成市农信东路59号



登记机关

2021年12月17日



会计师事务所

执业证书



名称：山东志诚会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

侯建厂

荣成市成山大道78号

组织形式：有限责任

执业证书编号：371000003

批准执业文号：鲁财会协字[1999]101号

批准执业日期：1999-11-16

证书序号：0011625

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

2020年03月31日

中华人民共和国财政部制



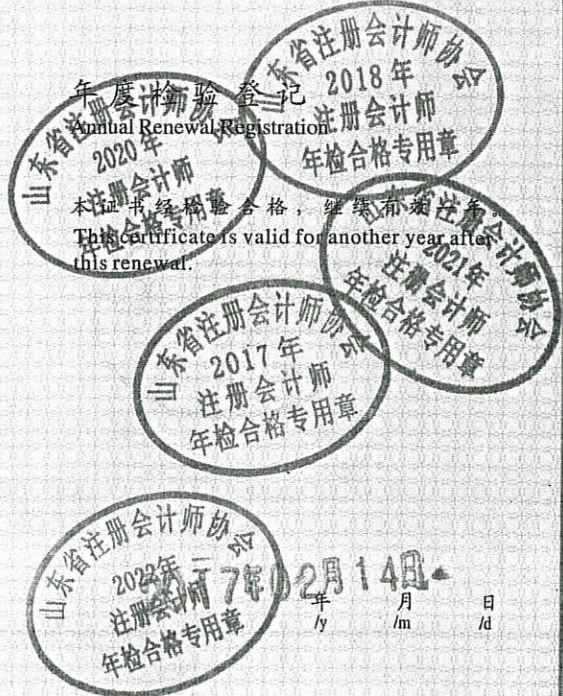
姓名 王帅 女
Full name 王帅 女
Sex 女
出生日期 1987-01-03
Date of birth 1987-01-03
工作单位 山东志诚会计师事务所有限公司
Working unit 山东志诚会计师事务所有限公司
身份证号码 37100219870103606X
Identity card No. 37100219870103606X



证书编号: 371000030019
No. of Certificate 371000030019

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 山东省注册会计师协会

发证日期: 2016 年 05 月 13 日
Date of Issuance 2016 年 05 月 13 日





姓名 串婷婷
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1993-01-22
Date of birth
工作单位 山东志诚会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 371002162
Identity card No.



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.



证书编号:
No. of Certificate 371000030026

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2020 年 08 月 31 日

年 月 日
/y /m /d