

2024 年山东省政府专项债券（十七期）  
济宁市邹城市铁西职业教育园区建设项目  
收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字〔2024〕0124 号

二〇二四年五月十六日



山东长恒信会计师事务所有限公司

SHANDONG CHANGHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

2024 年山东省政府专项债券（十七期）  
济宁市邹城市铁西职业教育园区建设项目  
收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字〔2024〕0124 号

我们接受委托，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，编制本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

邹城市铁西职业教育园区建设项目

##### 2、立项单位

立项单位名称: 邹城市圣城文旅集团有限公司

类型: 国有独资有限责任公司

法定代表人: 盛来

成立日期: 2012 年 07 月 02 日

住所: 山东省济宁市邹城市邾国大道 6199 号

经营范围: 旅游业务; 建设工程施工; 房地产开发经营; 酒类经营; 食品销售; 餐饮服务; 演出经纪; 演出场所经营; 广播电视节目制作经营。(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: 会议及展览服务; 旅游开发项目

策划咨询；以自有资金从事投资活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；文化场馆管理服务；文化用品设备出租；非居住房地产租赁；物业管理；市场营销策划；项目策划与公关服务；企业形象策划；礼仪服务；数字创意产品展览展示服务；社会经济咨询服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；办公用品销售；体育用品及器材零售；日用百货销售；日用品销售；母婴用品销售；农副产品销售；自有资金投资的资产管理服务；融资咨询服务；供应链管理服务；露营地服务；商业综合体管理服务；土地整治服务；仓储设备租赁服务；住房租赁；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育场地设施工程施工；餐饮管理；组织文化艺术交流活动；养老服务；游乐园服务；休闲观光活动；汽车销售；二手车交易市场经营；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数字内容制作服务（不含出版发行）；广告制作；电影摄制服务；摄像及视频制作服务；广告发布；智能物料搬运装备销售；国内货物运输代理；物联网应用服务；智能仓储装备销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；机械设备销售；建筑用钢筋产品销售；建筑材料销售；水泥制品销售；金属材料销售；五金产品批发；矿山机械销售；煤炭及制品销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；

金属制品销售；有色金属合金销售；电线、电缆经营；电力电子元器件销售；畜牧渔业饲料销售；针纺织品及原料销售；纸制品销售；纸浆销售；橡胶制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑装饰材料销售；软木制品销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；包装材料及制品销售；化肥销售；机械设备租赁；金属结构销售；安防设备销售；日用玻璃制品销售；日用杂品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；初级农产品收购。（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

2022年3月14日，邹城市圣城文旅集团有限公司办理了《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2203-370883-04-01-280851。

2021年11月1日，邹城市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁2021邹城市不动产权第0037254号），权利人：邹城市圣城文化旅游开发有限公司，坐落庙前西路北，三兴路南，鳊山路西，用途：教育用地，面积：65937 m<sup>2</sup>，权利类型：国有建设用地使用权。

2021年11月1日，邹城市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁2021邹城市不动产权第0037253号），权利人：邹城市圣城文化旅游开发有限公司，坐落庙前西路北，三

兴路南，凫山路西，用途：教育用地，面积：13106 m<sup>2</sup>，权利类型：国有建设用地使用权。

#### 4、项目规模与主要建设内容

本项目位于邹城市西外环路西，顺河路北，职业教育学校占地面积 110.34 亩，主要建设内容包括：新建办学规模 48 个班的职业教育学校，总建筑面积约 74,945.00 平方米，主要建设内容包括教学楼 44945 平方米、实验楼 10000 平方米、体育馆 13000 平方米、报告厅 7000 平方米，同步实施室外配套附属工程，购置配备相关教育教学设施设备。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 3 月至 2025 年 12 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。其中，项目单位自有资金 17,500.00 万元，本期拟发行专项债券 9,500.00 万元，后续拟发行专项债券 8,000.00 万元。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。专项债券发行不足部分，申请银行贷款融资补足。

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	35,000.00	100.00%	
一、资本金	17,500.00	50.00%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）自有资金	17,500.00	50.00%	
（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）	17,500.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	9,500.00	27.14%	
（三）后续拟发行专项债券	8,000.00	22.86%	
（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，本项目预期产生的现金流入主要来源于租赁收入、物业和维保收入。

##### 1、商超租赁收入

校园内共设置 3 处小商超，假设每个小商超面积 128 m<sup>2</sup>，出租面积共计 384.00 m<sup>2</sup>，租金水平按 2 元/m<sup>2</sup>/天计算，该部分年租金收入共计 27.65 万元。

##### 2、校舍租赁收入

本项目规划建设教学楼、实验楼、体育馆、报告厅在内的校舍面积共计 74,945.00 平方米，单位面积日租金按 0.8 元/天

/m<sup>2</sup>租金水平暂估（具体以招标价或谈判价为准），该部分可实现年收入 2,158.42 万元。

### 3、物业和维保收入

本项目规划绿化养护面积共计 12,657.11 m<sup>2</sup>，收费标准按 19.98 元/m<sup>2</sup>/年计算，绿化养护收入小计 25.29 万元/年；道路养护收入小计 18.72 万元/年；校园综合物业费计费面积 74,945.00 m<sup>2</sup>，收费标准参照近年中标学校综合物业收费标准，如济宁市特殊教育学校同类项目中标标准，按 9.33 元/m<sup>2</sup>/年，综合物业收入小计 69.65 万元/年；安保服务费收费标准参照近年中标安保服务收费标准，如济宁市特殊教育学校同类项目中标标准，安保服务收入小计 77.48 万元/年。

### （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购材料和服务成本、工资福利费用、折旧费以及修理费。

#### 1、外购材料和服务成本

本项目绿化养护执行一级养护标准，由基本费用、修剪费用、施肥费用、松土除草费、病虫害防治费、税费组成。其中，基本费用：浇水费每平方米每年用水 2T 计算，油费和车辆保养费 2.5 元/T 计算，则每平方米浇水费用为 5 元/年；清理残花落叶及绿化垃圾以占本项工作的 15%计算，以绿化工人年

工资 36,000.00 元计算,折合费用 1.35 元/m<sup>2</sup>/年;服装费以每年 2 套计算,每套 70 元,每人管理 4000 m<sup>2</sup>,则单位费用折合 0.035 元/m<sup>2</sup>/年;工具费以平均每年配 500 元工具(4000 m<sup>2</sup>管理范围),单位费用折合 0.125 元/m<sup>2</sup>/年;排污费以每个工作区有 1 个台班,每个台班 350 元计算,单位费用折合 0.12 元/m<sup>2</sup>/年;补植及其他费用按上述 5 项的 20%计取,单位费用折合 1.326 元/m<sup>2</sup>/年;合计基本费用 7.956 元/m<sup>2</sup>/年。修剪费用:按基本费用的 5%计取,每年修剪 6 次,则年修剪费用为 2.4 元/m<sup>2</sup>/年。施肥费用:单位面积每次药剂 20g 计算,药剂单价 42 元/kg,年均施肥 3 次,则施肥费用为 2.52 元/m<sup>2</sup>/年。松土除草费用:按基本费用的 10%计算,折合 0.8 元/m<sup>2</sup>/年。病虫害防治费:平均每次按基本费用的 5%计,每次费用为 0.4 元/m<sup>2</sup>,每年喷药 6 次,折合费用 2.4 元/m<sup>2</sup>/年。

## 2、工资及福利费

项目拟雇佣保洁卫生人员 6 人,综合物业成本共计 21.6 万元/年;安保服务人员 6 人,综合物业成本共计 21.6 万元/年;拟设立经理、营运部经理、行政部经理、财务部经理、后勤部经理、水电工等管理和技术人员 12 人,年综合工资合计 62.2 万元/年。

## 3、修理费

按固定资产资产原值的 0.20%计取,每年 46.82 万元。

#### 4、相关税费

本项目增值税按收入的 6%计取。税金及附加主要包括城市维护建设税按照实际缴纳增值税的 7%计取，教育费附加按实际缴纳增值税的 5%计取(含 2%的山东省地方教育费附加)。企业所得税按 25%计取。

#### (三) 应付本息情况

本项目本次发行专项债券 9,500.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续计划发行专项债券 8,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。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 债券存续期还本付息测算表（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	利率	应付利息	还本付息合计
2024 年		9,500.00		9,500.00	4.50%	393.75	393.75
	9,500.00	8,000.00		17,500.00	4.50%		
2025 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2026 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2027 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2028 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2029 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2030 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2031 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2032 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2033 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2034 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2035 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50

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	利率	应付利息	还本付息 合计
2036 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2037 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2038 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2039 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2040 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2041 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2042 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2043 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2044 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2045 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2046 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2047 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2048 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2049 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2050 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2051 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2052 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2053 年	17,500.00			17,500.00	4.50%	787.50	787.50
2054 年	17,500.00		9,500.00	8,000.00	4.50%	393.75	17,893.75
	8,000.00		8,000.00		4.50%		
合计		17,500.00	17,500.00			23,625.00	41,125.00

(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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	75,078.45			2,401.28	2,403.49	2,427.53	2,429.78	2,454.08
经营活动支出	B	5,597.71			174.39	175.05	175.71	176.37	180.16
支付的各项税费	C	16,243.00			359.85	360.24	366.08	366.48	371.61
经营活动现金净流量	D=A-B-C	53,237.74			1,867.04	1,868.20	1,885.74	1,886.93	1,902.31
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	35,000.00	29,500.00	5,500.00					
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-35,000.00	-29,500.00	-5,500.00					
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	17,500.00	12,000.00	5,500.00					
专项债券	I	17,500.00	17,500.00						
银行借款	J								
偿还债券本金	K	17,500.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	22,443.75			787.50	787.50	787.50	787.50	787.50
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-4,943.75	29,500.00	5,500.00	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50
四、期初现金	P					1,079.54	2,160.24	3,258.48	4,357.91
期内现金变动	Q=D+G+O	13,293.99			1,079.54	1,080.70	1,098.24	1,099.43	1,114.81
五、期末现金	R=P+Q	13,293.99			1,079.54	2,160.24	3,258.48	4,357.91	5,472.72

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金--建设成本支出”中。

(续1) 表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	2,456.38	2,480.95	2,483.30	2,508.13	2,510.53	2,535.63	2,538.07	2,563.46
经营活动支出	B	180.84	181.52	182.22	182.92	186.89	187.61	188.33	189.06
支付的各项税费	C	372.01	377.98	378.39	384.43	414.82	643.13	612.91	621.32
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,903.54	1,921.44	1,922.69	1,940.78	1,908.81	1,704.89	1,736.84	1,753.08
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	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50
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	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50
四、期初现金	P	5,472.72	6,588.76	7,722.70	8,857.89	10,011.17	11,132.49	12,049.88	12,999.21
期内现金变动	Q=D+G+O	1,116.04	1,133.94	1,135.19	1,153.28	1,121.31	917.39	949.34	965.58
五、期末现金	R=P+Q	6,588.76	7,722.70	8,857.89	10,011.17	11,132.49	12,049.88	12,999.21	13,964.79

(续2)表3 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	2,565.95	2,591.61	2,594.15	2,620.09	2,622.69	2,648.92	2,651.56	2,678.08
经营活动支出	B	189.80	193.97	194.72	195.48	196.25	197.02	201.40	202.19
支付的各项税费	C	621.90	629.55	630.13	638.73	639.33	648.02	647.73	656.51
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,754.26	1,768.09	1,769.30	1,785.88	1,787.11	1,803.88	1,802.43	1,819.37
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	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50
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	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50
四、期初现金	P	13,964.79	14,931.55	15,912.14	16,893.94	17,892.32	18,891.93	19,908.31	20,923.23
期内现金变动	Q=D+G+O	966.76	980.59	981.80	998.38	999.61	1,016.38	1,014.93	1,031.87
五、期末现金	R=P+Q	14,931.55	15,912.14	16,893.94	17,892.32	18,891.93	19,908.31	20,923.23	21,955.11

(续3) 表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	2,680.78	2,707.59	2,710.34	2,737.44	2,740.25	2,767.66	2,770.52	2,798.23
经营活动支出	B	202.99	203.79	204.61	209.21	210.04	210.88	211.73	212.58
支付的各项税费	C	657.13	666.01	666.65	674.67	675.32	684.38	685.04	792.64
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,820.66	1,837.79	1,839.09	1,853.57	1,854.89	1,872.39	1,873.75	1,793.00
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								17,500.00
偿还债券本金	K								
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	787.50	393.75
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	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-787.50	-17,893.75
四、期初现金	P	21,955.11	22,988.26	24,038.55	25,090.14	26,156.20	27,223.59	28,308.49	29,394.74
期内现金变动	Q=D+G+O	1,033.16	1,050.29	1,051.59	1,066.07	1,067.39	1,084.89	1,086.25	-16,100.75
五、期末现金	R=P+Q	22,988.26	24,038.55	25,090.14	26,156.20	27,223.59	28,308.49	29,394.74	13,293.99

### （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	9,500.00	12,825.00	22,325.00	53,237.74
已发行债券				
后续拟发行债券	8,000.00	10,800.00	18,800.00	
银行贷款				
融资合计	17,500.00	23,625.00	41,125.00	
覆盖倍数				1.29

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 53,237.74 万元，融资本息合计 41,125.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.29。

### 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。

(此页无正文，为长恒信咨询报字〔2024〕0124号专项评价报告签章页)

山东长恒信会计师事务所有限公司



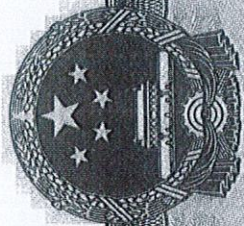
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年五月十六日



# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370811796152244N

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 山东长恒信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 孙欣

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、经纪咨询；会计培训；法律规定的其他业务（凭批准文件经营）。（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）

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2006年11月09日

住所 山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号



登记机关

2023年02月22日

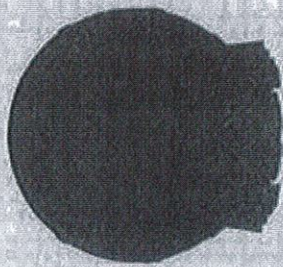
国家企业信用信息公示系统网址：

<http://sd.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

信用中国



# 会计师事务所 执业证书

名称：山东长恒信会计师事务所有限公司  
首席合伙人：孙欣  
主任会计师：孙欣  
经营场所：山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号

组织形式：有限责任  
执业证书编号：37070015  
批准执业文号：鲁财会【2006】34号  
批准执业日期：2006年8月14日



## 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：山东省财政厅

2023年3月24日

中华人民共和国财政部制

