

2025 年山东省政府专项债券（十三期）

济宁市邹城市孟子湖职业教育园区

项目收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字〔2025〕0087 号

二〇二五年三月十六日



山东长恒信会计师事务所有限公司

SHANDONG CHANGHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

2025 年山东省政府专项债券（十三期）

济宁市邹城市孟子湖职业教育园区

项目收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字〔2025〕0087 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

孟子湖职业教育园区（以下简称“本项目”）。

2、立项单位

立项单位名称：邹城市利民建设发展集团有限公司

公司类型：有限责任公司（国有控股）

法定代表人：田素文

注册资本：70000 万元

注册地址：山东省济宁市邹城市孟子湖新区仁德路邹城双创园区 999 号

经营范围：许可项目：建设工程施工；施工专业作业；住宅室内装饰装修；矿产资源（非煤矿山）开采；道路货物运输（不含危险货物）。（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：市政设施管理；建筑材料销售；建筑工程机械与设备租赁；办公设备租赁服务；仓储

设备租赁服务；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；以自有资金从事投资活动；会议及展览服务；国内货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；养老服务。（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21日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2203-370883-04-01-926152。

2023年9月15月，邹城市行政审批服务局出具《关于孟子湖职业教育园区项目选址与用地预审的意见》，该项目通过建设项目用地预审。

2024年1月13月，邹城市自然资源和规划局出具《关于孟子湖职业教育园区项目用地及用地手续办理情况的说明》，本项目中电力于2023年8月实施，该部分建设内容不涉及占用土地，不需要办理用地手续，其余建设内容将由项目单位在2024年6月办理用地手续后实施。

4、项目规模与主要建设内容

建设规模：项目规划总用地面积 180 亩，项目建成后新增学位 3000 个，配备教职工 230 人。

建设内容：本项目规划用地面积 180 亩，总建筑面积 116,500.00 m²，包括地上建筑面积 97,500.00 m²，地下建筑面积 19,000.00 m²。其中：地上建筑面积包含：教学实训楼 42,900.00 m²，宿舍楼 29,800.00 m²，综合服务楼 7,800 m²，图书馆、报告厅 11,500.00 m²，餐厅、风雨操场 5,500.00 m²；并配套完善室外运动场及给排水、电力、燃气、热力管网等基础。

建筑密度 29.62%，绿地率 35.28%。专项债券募集资金不用于绿化的建设。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 6 月至 2026 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 12,000.00 万元，已发行专项债券 34,500.00 万元，本期拟发行专项债券 6,200.00 万元，后续拟发行专项债券 7,300.00 万元。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

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	60,000.00	100.00%	
一、资本金	12,000.00	20.00%	
（一）自有资金	12,000.00	20.00%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（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）	48,000.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	34,500.00	57.50%	
（二）本期拟发行专项债券	6,200.00	10.33%	
（三）后续拟发行专项债券	7,300.00	12.17%	
（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，该项目采用先建设后租赁的市场化运作模式，建成后打包对外出租，项目预期产生的现金流入主要来源为学校建筑物的综合租赁收入。项目总建筑面积 116,500.00 平方米，可出租面积 110,675.00 平方米，参考当地市场价格，确定综合出租单价为 1.5 元/平方米，每三年按 5% 的增长率递增。

（二）项目成本预测

本项目运营成本主要有外购燃料和动力费、工资及福利费、修理费和其他费用。

1、外购燃料和动力费

因本项目建成后全部对外出租，因此燃料动力仅计算人员办公及照明部分。本项目年消耗水量为 1,117.60m³，单价按

3.40 元/m³ 计算；年消耗电力 2.86 万 KWh，单价按 0.75 元/KWh。

2、工资及福利费

工资福利费=劳动定员×每年人平均工资+福利费

项目劳动定员 10 人，年均工资总额为 52.80 万元，每三年递增 5%，则职工福利费用按工资的 14%计取，正常年职工福利费用 7.39 万元，合计 60.19 万元。

3、修理费

修理费按固定资产折旧原值的 0.1%计取，每年 45.04 万元。

4、其他费用

主要为其他管理费用、其他营业费用等，其中：

其他管理费：按劳动定员 6,000.00 元/人计算，正常年 6.00 万元，每三年递增 5%；

其他营业费用：按营业收入的 1.0%计算，每三年递增 5%。

（三）应付本息情况

本项目拟发行专项债券 48,000.00 万元，2023 年 9 月已发行专项债券 6,500.00 万元，期限 30 年，利率 3.13%；2024 年 1 月已发行专项债券 23,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.70%；2025 年 3 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.25%；本期拟发行专项债券 6,200.00 万元，假设债券期限为 10 年、利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 7,300.00 万元，

假设债券期限为 10 年、利率为 4.00%。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一次债券利息，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	应付利息	还本付息 合计
2023 年		6,500.00		6,500.00		
2024 年	6,500.00	23,000.00		29,500.00	519.70	519.70
2025 年	29,500.00	5,000.00		34,500.00	1,162.20	1,162.20
	34,500.00	6,200.00		40,700.00		
	40,700.00	7,300.00		48,000.00		
2026 年	48,000.00			48,000.00	1,488.45	1,488.45
2027 年	48,000.00			48,000.00	1,488.45	1,488.45
2028 年	48,000.00			48,000.00	1,488.45	1,488.45
2029 年	48,000.00			48,000.00	1,488.45	1,488.45
2030 年	48,000.00			48,000.00	1,488.45	1,488.45
2031 年	48,000.00			48,000.00	1,488.45	1,488.45
2032 年	48,000.00			48,000.00	1,488.45	1,488.45
2033 年	48,000.00			48,000.00	1,488.45	1,488.45
2034 年	48,000.00			48,000.00	1,488.45	1,488.45
2035 年	48,000.00		13,500.00	34,500.00	1,218.45	14,718.45
2036 年	34,500.00			34,500.00	948.45	948.45
2037 年	34,500.00			34,500.00	948.45	948.45
2038 年	34,500.00			34,500.00	948.45	948.45
2039 年	34,500.00			34,500.00	948.45	948.45
2040 年	34,500.00			34,500.00	948.45	948.45
2041 年	34,500.00			34,500.00	948.45	948.45
2042 年	34,500.00			34,500.00	948.45	948.45
2043 年	34,500.00			34,500.00	948.45	948.45
2044 年	34,500.00			34,500.00	948.45	948.45

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	应付利息	还本付息 合计
2045 年	34,500.00			34,500.00	948.45	948.45
2046 年	34,500.00			34,500.00	948.45	948.45
2047 年	34,500.00			34,500.00	948.45	948.45
2048 年	34,500.00			34,500.00	948.45	948.45
2049 年	34,500.00			34,500.00	948.45	948.45
2050 年	34,500.00			34,500.00	948.45	948.45
2051 年	34,500.00			34,500.00	948.45	948.45
2052 年	34,500.00			34,500.00	948.45	948.45
2053 年	34,500.00		6,500.00	28,000.00	948.45	7,448.45
2054 年	28,000.00		23,000.00	5,000.00	428.75	23,428.75
2055 年	5,000.00		5,000.00		56.25	5,056.25
合计		48,000.00	48,000.00		33,853.50	81,853.50

注：本期拟发行专项债券及后续拟发行专项债券利率预计均为 4.00%。

(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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	219,245.39						6,059.46	6,059.46	6,059.46
经营活动支出	B	6,082.10						177.54	177.54	177.54
支付的各项税费	C	47,221.83						1,049.52	1,049.52	1,049.52
经营活动现金净流量	D=A-B-C	165,941.46						4,832.40	4,832.40	4,832.40
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	60,000.00	500.00	8,000.00	27,300.00	21,200.00	3,000.00			
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-60,000.00	-500.00	-8,000.00	-27,300.00	-21,200.00	-3,000.00			
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H	12,000.00	500.00	1,500.00	4,300.00	2,700.00	3,000.00			
专项债券	I	48,000.00		6,500.00	23,000.00	18,500.00				
银行借款	J									
偿还债券本金	K	48,000.00								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	30,683.15						1,488.45	1,488.45	1,488.45
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	-18,683.15	500.00	8,000.00	27,300.00	21,200.00	3,000.00	-1,488.45	-1,488.45	-1,488.45
四、期初现金	P								3,343.95	6,687.90
期内现金变动	Q=D+G+O	87,258.31						3,343.95	3,343.95	3,343.95
五、期末现金	R=P+Q	87,258.31						3,343.95	6,687.90	10,031.85

(续 1) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	6,362.43	6,362.43	6,362.43	6,680.55	6,680.55	6,680.55	7,014.58	7,014.58
经营活动支出	B	184.04	184.04	184.04	190.86	190.86	190.86	198.02	198.02
支付的各项税费	C	1,144.65	1,144.65	1,144.65	1,244.54	1,244.54	1,312.04	1,484.42	1,484.42
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,033.74	5,033.74	5,033.74	5,245.15	5,245.15	5,177.65	5,332.14	5,332.14
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						13,500.00		
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	1,488.45	1,488.45	1,488.45	1,488.45	1,488.45	1,218.45	948.45	948.45
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	-1,488.45	-1,488.45	-1,488.45	-1,488.45	-1,488.45	-14,718.45	-948.45	-948.45
四、期初现金	P	10,031.85	13,577.15	17,122.44	20,667.73	24,424.43	28,181.13	18,640.33	23,024.02
期内现金变动	Q=D+G+O	3,545.29	3,545.29	3,545.29	3,756.70	3,756.70	-9,540.80	4,383.69	4,383.69
五、期末现金	R=P+Q	13,577.15	17,122.44	20,667.73	24,424.43	28,181.13	18,640.33	23,024.02	27,407.70

(续 2) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	7,014.58	7,365.31	7,365.31	7,365.31	7,733.57	7,733.57	7,733.57	8,120.25
经营活动支出	B	198.02	205.55	205.55	205.55	213.45	213.45	213.45	221.74
支付的各项税费	C	1,484.42	1,594.54	1,594.54	1,594.54	1,710.17	1,710.17	1,710.17	1,831.60
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,332.14	5,565.22	5,565.22	5,565.22	5,809.95	5,809.95	5,809.95	6,066.91
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	948.45	948.45	948.45	948.45	948.45	948.45	948.45	948.45
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	-948.45	-948.45	-948.45	-948.45	-948.45	-948.45	-948.45	-948.45
四、期初现金	P	27,407.70	31,791.39	36,408.16	41,024.93	45,641.71	50,503.21	55,364.71	60,226.22
期内现金变动	Q=D+G+O	4,383.69	4,616.77	4,616.77	4,616.77	4,861.50	4,861.50	4,861.50	5,118.46
五、期末现金	R=P+Q	31,791.39	36,408.16	41,024.93	45,641.71	50,503.21	55,364.71	60,226.22	65,344.68

(续3) 表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	8,120.25	8,120.25	8,526.26	8,526.26	8,526.26	8,952.58	8,952.58	8,952.58	9,400.21	9,400.21
经营活动支出	B	221.74	221.74	230.45	230.45	230.45	239.59	239.59	239.59	249.19	249.19
支付的各项税费	C	1,831.60	1,831.60	1,959.08	1,959.08	1,959.08	2,092.94	2,092.94	2,092.94	2,363.41	2,456.54
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,066.91	6,066.91	6,336.73	6,336.73	6,336.73	6,620.05	6,620.05	6,620.05	6,787.61	6,694.48
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								6,500.00	23,000.00	5,000.00
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	948.45	948.45	948.45	948.45	948.45	948.45	948.45	948.45	428.75	56.25
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	-948.45	-948.45	-948.45	-948.45	-948.45	-948.45	-948.45	-7,448.45	-23,428.75	-5,056.25
四、期初现金	P	65,344.68	70,463.13	75,581.59	80,969.88	86,358.16	91,746.44	97,418.03	103,089.63	102,261.23	85,620.08
期内现金变动	Q=D+G+O	5,118.46	5,118.46	5,388.28	5,388.28	5,388.28	5,671.60	5,671.60	-828.40	-16,641.14	1,638.23
五、期末现金	R=P+Q	70,463.13	75,581.59	80,969.88	86,358.16	91,746.44	97,418.03	103,089.63	102,261.23	85,620.08	87,258.31

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

(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	6,200.00	2,480.00	8,680.00	165,941.46
已发行债券	34,500.00	28,453.50	62,953.50	
后续拟发行债券	7,300.00	2,920.00	10,220.00	
银行贷款				
融资合计	48,000.00	33,853.50	81,853.50	
覆盖倍数				2.03

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 165,941.46 万元,融资本息合计为 81,853.50 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.03。

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〔2025〕0087 号专项
评价报告签章页）

山东长恒信会计师事务所



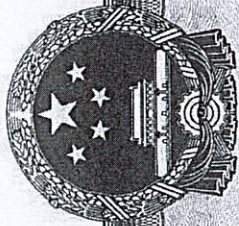
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年三月十六日



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；法律规定的其它业务（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

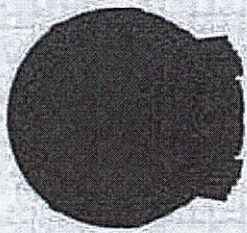
2023年02月22日

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



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：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