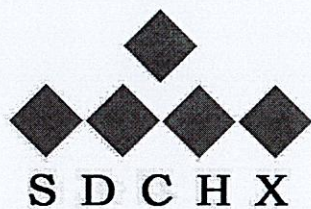


2025 年山东省政府专项债券（十三期）
济宁市邹城市太平镇职业中专教育园区项目
项目收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字〔2025〕0090 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）
济宁市邹城市太平镇职业中专教育园区项目
项目收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字〔2025〕0090 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

太平镇职业中专教育园区项目（以下简称“本项目”）。

2、立项单位

项目立项主体名称：山东正方控股集团有限公司，成立于2010年02月10日，注册地位于邹城市西外环路1888号，法定代表人为王永文。经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理咨询；物业管理；建筑材料销售；装卸搬运；土地整治服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；会议及展览服务；健身休闲活动；个人商务服务；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；停车场服务；林业产品销售；防洪除涝设施管理；水资源管理；高性能纤维及复合材料制造；高性能纤维及复合材料销售；风力发电机组及零部件销售；玻璃纤维增强塑料制品制

造；玻璃纤维增强塑料制品销售；工程塑料及合成树脂销售；合成材料制造（不含危险化学品）；合成材料销售；新材料技术研发；五金产品零售；日用百货销售；电气设备销售；机械设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；煤炭及制品销售。（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）许可项目：非煤矿山矿产资源开采；建设工程施工；天然水收集与分配；河道采砂；住宿服务；食品销售。（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）。

3、项目规划审批

2021年10月31日，山东正方控股集团有限公司办理了《山东省建设项目备案说明》，项目代码：2110-370883-04-01-902407，对项目单位基本情况、项目基本情况作出承诺，所填写各项内容真实、准确、完整、建设项目符合相关产业政策规定，如存在弄虚作假情况及由此导致的一切后果由本单位承担全部责任。

2022年8月10日，邹城市太平镇行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》（地字第370883202208101号（太平镇）），经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

2022年8月20日，《建设工程规划许可证》（建字第

370883202208201 号(太平镇))，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

2022 年 8 月 30 日，邹城市太平镇行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（邹太施字第 370883202208303 号(太平镇))，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

4、项目规模与主要内容

项目规划总用地面积 91740.82m²（约 137.61 亩），总建筑面积 69853.42m²。项目主要建设行政楼、教学及辅助用房、风雨操场、食堂、学生宿舍及道路硬化、供排水、电力等附属配套项目。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 1 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 4,600.00 万元，已发行专项债券 10,000.00 万元，本期拟发行专项债券 7,000.00 万元，后续拟发行专项债券 1,400.00 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	23,000.00	100.00%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
一、资本金	4,600.00	20.00%	
（一）自有资金	4,600.00	20.00%	
（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）	18,400.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	10,000.00	43.48%	
（二）本期拟发行专项债券	7,000.00	30.43%	
（三）后续拟发行专项债券	1,400.00	6.09%	
（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，本项目产生的现金流入主要来源于租赁收入。项目采用先建设后租赁的市场化运作模式，建成后由项目单位整体出租给第三方公司运营，项目收入来源主要为运营方缴纳的学校建筑物的综合租赁收入。项目总建筑面积 69,853.42 平方米，可出租面积 62,868.08 平方米，参考当地市场价格，租赁价格为每平方米每天 1 元，每年上幅 3%。在出租率 90%的情况下则运营期第一年租赁收入为 2,065.22 万元。

（二）项目成本预测

项目运营成本费用主要包括工资、修理费以及其他费用等成本项目。

1、管理费用

本项目管理费用包含人员工资及其他费用。

本项目劳动定员为 8 人，工资每 5 年上浮 5%，运营期第一年总工资为 50.40 万元。

其他费用为人员工资的 5%。

2、修理费用

每年修理费用为固定资产原值的 0.1%，经营期内年平均修理费用为 19.94 万元。

3、折旧费

折旧按平均年限法计算。建筑物折旧期按 50 年计算，残值率均取 5%；设备折旧期按 10 年计算，残值取 0。经测算，项目年平均折旧费用为 752.22 万元。

（三）应付本息情况

本项目 2023 年 1 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 20 年，利率 3.23%；本期拟发行专项债券 7,000.00 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 1,400.00 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		10,000.00		10,000.00	161.50	161.50
2024 年	10,000.00			10,000.00	323.00	323.00
2025 年	10,000.00	7,000.00		17,000.00	491.00	491.00
	17,000.00	1,400.00		18,400.00		
2026 年	18,400.00			18,400.00	659.00	659.00
2027 年	18,400.00			18,400.00	659.00	659.00
2028 年	18,400.00			18,400.00	659.00	659.00
2029 年	18,400.00			18,400.00	659.00	659.00
2030 年	18,400.00			18,400.00	659.00	659.00
2031 年	18,400.00			18,400.00	659.00	659.00
2032 年	18,400.00			18,400.00	659.00	659.00
2033 年	18,400.00			18,400.00	659.00	659.00
2034 年	18,400.00			18,400.00	659.00	659.00
2035 年	18,400.00		8,400.00	10,000.00	491.00	8,891.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	323.00	323.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	323.00	323.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	323.00	323.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	323.00	323.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	323.00	323.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	323.00	323.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	323.00	323.00
2043 年	10,000.00		10,000.00		161.50	10,161.50
合计		18,400.00	18,400.00		9,820.00	28,220.00

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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	48,355.88				2,065.22	2,127.17	2,190.99
经营活动支出	B	1,376.89				72.86	72.86	72.86
支付的各项税费	C	12,339.82				331.16	352.22	373.92
经营活动现金净流量	D=A-B-C	34,639.17				1,661.20	1,702.09	1,744.21
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	23,000.00	11,000.00	1,500.00	10,500.00			
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-23,000.00	-11,000.00	-1,500.00	-10,500.00			
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	4,600.00	1,000.00	1,500.00	2,100.00			
专项债券	I	18,400.00	10,000.00		8,400.00			
银行借款	J							
偿还债券本金	K	18,400.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	8,844.50				659.00	659.00	659.00
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	-4,244.50	11,000.00	1,500.00	10,500.00	-659.00	-659.00	-659.00
四、期初现金	P						1,002.20	2,045.29
期内现金变动	Q=D+G+O	7,394.67				1,002.20	1,043.09	1,085.21
五、期末现金	R=P+Q	7,394.67				1,002.20	2,045.29	3,130.50

(续 1) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	2,256.72	2,324.42	2,394.15	2,465.98	2,539.96	2,616.15	2,694.64	2,775.48
经营活动支出	B	72.86	72.86	75.51	75.51	75.51	75.51	75.51	78.29
支付的各项税费	C	396.27	419.28	442.33	466.75	491.90	517.81	744.41	844.35
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,787.59	1,832.28	1,876.32	1,923.72	1,972.54	2,022.84	1,874.73	1,852.84
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							8,400.00	
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	659.00	659.00	659.00	659.00	659.00	659.00	491.00	323.00
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	-659.00	-659.00	-659.00	-659.00	-659.00	-659.00	-8,891.00	-323.00
四、期初现金	P	3,130.50	4,259.09	5,432.36	6,649.68	7,914.40	9,227.95	10,591.78	3,575.51
期内现金变动	Q=D+G+O	1,128.59	1,173.28	1,217.32	1,264.72	1,313.54	1,363.84	-7,016.27	1,529.84
五、期末现金	R=P+Q	4,259.09	5,432.36	6,649.68	7,914.40	9,227.95	10,591.78	3,575.51	5,105.35

(续2) 表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	2,858.74	2,944.50	3,032.84	3,123.83	3,217.54	3,314.07	3,413.49
经营活动支出	B	78.29	78.29	78.29	78.29	81.20	81.20	81.20
支付的各项税费	C	878.34	913.34	949.38	986.52	1,024.04	1,063.43	1,144.38
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,902.12	1,952.88	2,005.17	2,059.02	2,112.30	2,169.43	2,187.90
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							10,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00	161.50
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	-323.00	-323.00	-323.00	-323.00	-323.00	-323.00	-10,161.50
四、期初现金	P	5,105.35	6,684.47	8,314.35	9,996.52	11,732.54	13,521.84	15,368.27
期内现金变动	Q=D+G+O	1,579.12	1,629.88	1,682.17	1,736.02	1,789.30	1,846.43	-7,973.60
五、期末现金	R=P+Q	6,684.47	8,314.35	9,996.52	11,732.54	13,521.84	15,368.27	7,394.67

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	7,000.00	2,800.00	9,800.00	34,639.17
已发行债券	10,000.00	6,460.00	16,460.00	
后续拟发行债券	1,400.00	560.00	1,960.00	
银行贷款				
融资合计	18,400.00	9,820.00	28,220.00	
覆盖倍数				1.23

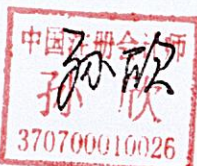
本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 34,639.17 万元,融资本息合计为 28,220.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。


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。

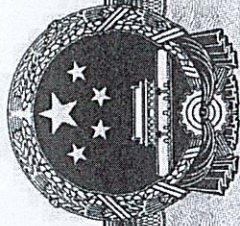
（此页无正文，为长恒信咨询报字〔2025〕0090 号专项
评价报告签章页）



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）

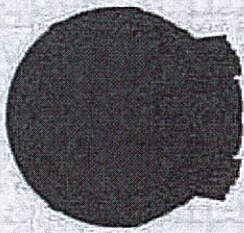
注册资本 叁佰万元整

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





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：

主任会计师：

经营场所：

孙欣

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》。



2023年3月24日

中华人民共和国财政部制

