

2025 年山东省政府专项债券（二十八期）

东营市东营区学前教育建设项目

收益与融资平衡专项评价报告

鲁中明专审字〔2025〕1218 号



山东中明会计师事务所有限公司

2025 年 6 月

2025年山东省政府专项债券（二十八期）

东营市东营区学前教育建设项目

收益与融资平衡专项评价报告

鲁中明专审字〔2025〕1218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、实施方案、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

东营区学前教育建设项目

2. 立项单位

东营区城资建设工程有限公司

东营区城资建设工程有限公司，成立于2015年5月5日，现持有东营市东营区市场监督管理局为其核发的《营业执照》，统一社会信用代码：91370502334434386N，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），住所：山东省东营市东营庐山路1188号，法定代表人：巴珍金，公司注册资本：5000万，登记状态：在营（开业）企业。经营范围：建筑安装工程；市政工程；园林绿化工程；公路工程；管道工程（不含压力管道）；水利工程；土石方工程；装饰装修工程；防水、防腐、保温工程；电子智能化工程；照明工程；消防设施工程；道路垃圾清扫收集；建筑工程劳务分包；景观工程；塑胶场地铺设；门窗加工及销售；保洁服务；房屋修缮；房屋拆迁；机械设备租赁；车辆租赁服务。（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）。

3. 项目规划审批

2022年10月28日，项目单位完成《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2210-370502-89-01-370021。

2023年6月2日，东营市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》〔鲁（2023）东营市不动产权第0037340号〕，权利人：东营



区域资建设工程有限公司，坐落：柳青路以东、为民东路以北，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：划拨，用途：科教用地，面积：10039.44 m²。

2024年1月15日，东营市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》〔鲁（2024）东营市不动产权第0002390号〕，权利人：东营区域资建设工程有限公司，坐落：繁荣路以西、巫山路以南，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：划拨，用途：教育用地，面积：9950.47 m²。

4. 项目规模与主要建设内容

本项目位于东营区辖区，新建2所幼儿园，总占地面积35亩，总建筑面积18000平方米，新建塑胶运动场、道路、广场、围墙，配套教育设施。项目年能耗约200tec（当量值）。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为2022年10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。其中，项目单位自有资金4,000.00万元，已发行专项债券2,000.00万元，本期拟发行专项债券5,000.00万元，后续拟发行专项债券9,000.00万元。

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	20,000.00	100.00%	
一、资本金	4,000.00	20.00%	

(一) 自有资金	4,000.00	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)	16,000.00	80.00%	
(一) 已发行专项债券	2,000.00	10.00%	
(二) 本期拟发行专项债券	5,000.00	25.00%	
(三) 后续拟发行专项债券	9,000.00	45.00%	
(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房屋租赁现金流入、配套教育设施场地租赁现金流入。

1. 房屋租赁现金流入

本项目总建筑面积 18000 m², 租赁单价按 1.95 元/天/m², 一年按 365 天测算, 项目运营期第一年现金流入 1281.15 万元。项目运营期内现金流入按每年上浮 3%进行测算。

2. 配套教育设施场地租赁现金流入

配套教育设施场地主要为: 项目用地面积 23300 m² (约 35 亩) 扣除幼儿园建筑占地 6000 m², 剩余包括新建塑胶运动场、道路、广场等配套教育设施面积约 17300 m², 租赁单价按 0.75 元/天/m², 一年按 365 天测算, 项目运营期第一年现金流入 473.59 万元。项目运营期内现金流入按每年上浮 3%进行测算。

项目运营期(2027年1月-2056年6月)内现金总流入81,415.02万元。

(二) 项目成本预测

本项目运营成本主要包括工资福利费、运营维护费。基于谨慎性原则,项目运营期内除相关税费外,其他成本费用均在上年基础上上涨5%。

1. 工资福利费

本项目建成后,劳动定员4人,平均工资按50,000.00元/年/人测算,福利费按工资总额的14%测算,年均工资及福利费约为22.80万元。

2. 运营维护费

运营维护费按固定资产折旧的10%测算,年均运营维护费约为63.33万元。

项目运营期(2027年1月-2056年6月)内上述两项成本费用合计5,546.22万元。

3. 相关税费: 本项目房屋租赁、配套教育设施场地租赁增值税销项税税率为9%,运营维护费增值税进项税税率为6%;税金及附加按增值税额的12%计算,即城市维护建设税为7%,教育费附加为3%,地方教育费附加为2%;房产税为房屋租赁现金流入的12%;土地使用税按当地政府公布的土地价格(14.40元/m²);所得税考虑折旧、债券利息税前扣除,按照税率25%计算。项目运营期(2027年1月-2056年6月)内各项税费合计21,222.31万元。

项目运营期(2027年1月-2056年6月)内上述成本费用总合

计 26,768.53 万元。

（三）应付本息情况

1. 专项债券

本项目 2023 年 9 月已发行专项债券 2,000.00 万元,利率 2.86%,发行期限 7 年,债券存续期每年支付债券利息,到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。本期拟发行 5,000.00 万元债券,后续 2025 年下半年拟发行专项债券 5,000.00 万元,2026 年上半年拟发行专项债券 4,000.00 万元,假设债券期限均为 30 年,利率均为 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		2,000.00		2,000.00	2.86%	0.00	0.00
2024 年	2,000.00			2,000.00	2.86%	57.20	57.20
2025 年	2,000.00	10,000.00		12,000.00	2.86%、4.50%	169.70	169.70
2026 年	12,000.00	4,000.00		16,000.00	2.86%、4.50%	597.20	597.20
2027 年	16,000.00			16,000.00	2.86%、4.50%	687.20	687.20
2028 年	16,000.00			16,000.00	2.86%、4.50%	687.20	687.20
2029 年	16,000.00			16,000.00	2.86%、4.50%	687.20	687.20
2030 年	16,000.00		2,000.00	14,000.00	2.86%、4.50%	687.20	2,687.20
2031 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2032 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2033 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2034 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2035 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2036 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2037 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2038 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00



2039 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2040 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2041 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2042 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2043 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2044 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2045 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2046 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2047 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2048 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2049 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2050 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2051 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2052 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2053 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2054 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2055 年	14,000.00		10,000.00	4,000.00	4.50%	517.50	10,517.50
2056 年	4,000.00		4,000.00	0.00	4.50%	90.00	4,090.00
合计		16,000.00	16,000.00			19,300.40	35,300.40

(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	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	81,415.02	0.00	0.00	0.00	0.00	1,754.75	1,807.37	1,861.59	1,917.45	1,974.98	2,034.23	2,095.26
经营活动支出	B	5,546.22	0.00	0.00	0.00	0.00	86.14	90.44	94.97	99.72	104.71	109.95	115.44
支付的各项税费	C	21,222.31	0.00	0.00	0.00	0.00	346.18	365.22	384.81	404.96	439.99	461.32	483.25
经营活动现金净流量	D=A-B-C	54,646.49	0.00	0.00	0.00	0.00	1,322.43	1,351.71	1,381.81	1,412.77	1,430.28	1,462.96	1,496.57
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	19,175.90	2,000.00	42.80	12,730.30	4,402.80							
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-19,175.90	-2,000.00	-42.80	-12,730.30	-4,402.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—												
资本金 (自有资金)	H	4,000.00	0.00	100.00	2,900.00	1,000.00							
专项债券	I	16,000.00	2,000.00	0.00	10,000.00	4,000.00							
银行借款	J												
偿还债券本金	K	16,000.00								2,000.00			
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	19,300.40	0.00	57.20	169.70	597.20	687.20	687.20	687.20	687.20	630.00	630.00	630.00
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	-15,300.40	2,000.00	42.80	12,730.30	4,402.80	-687.20	-687.20	-687.20	-2,687.20	-630.00	-630.00	-630.00
四、期初现金	P	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	635.23	1,299.74	1,994.35	719.92	1,520.20	2,353.16
期内现金变动	Q=D+G+O	20,170.19	0.00	0.00	0.00	0.00	635.23	664.51	694.61	-1,274.43	800.28	832.96	866.57
五、期末现金	R=P+Q	20,170.19	0.00	0.00	0.00	0.00	635.23	1,299.74	1,994.35	719.92	1,520.20	2,353.16	3,219.73

(续表 1)

项目/年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	2,158.11	2,222.86	2,289.55	2,358.24	2,428.97	2,501.84	2,576.90	2,654.19	2,733.83	2,815.84	2,900.33
经营活动支出	121.21	127.28	133.64	140.32	147.34	154.71	162.44	170.56	179.08	188.03	197.44
支付的各项税费	505.81	529.01	552.88	577.43	602.67	628.62	655.32	682.77	711.01	740.05	769.89
经营活动现金净流量	1,531.09	1,566.57	1,603.03	1,640.49	1,678.96	1,718.51	1,759.14	1,800.86	1,843.74	1,887.76	1,933.00
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
流动资金支出											
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金											
资本金（自有资金）											
专项债券											
银行借款											
偿还债券本金											
偿还银行借款本金											
支付债券利息	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
支付银行借款利息											
融资活动现金净流量	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00
四、期初现金	3,219.73	4,120.82	5,057.39	6,030.42	7,040.91	8,089.87	9,178.38	10,307.52	11,478.38	12,692.12	13,949.88
期内现金变动	901.09	936.57	973.03	1,010.49	1,048.96	1,088.51	1,129.14	1,170.86	1,213.74	1,257.76	1,303.00
五、期末现金	4,120.82	5,057.39	6,030.42	7,040.91	8,089.87	9,178.38	10,307.52	11,478.38	12,692.12	13,949.88	15,252.88



(续表 2)

项目/年度	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	2,987.33	3,076.95	3,169.26	3,264.34	3,362.27	3,463.15	3,567.03	3,674.04	3,784.26	3,897.79	4,014.72	2,067.59
经营活动支出	207.32	217.69	228.57	240.01	252.01	264.61	277.85	291.74	306.33	321.64	337.72	177.31
支付的各项税费	800.57	832.13	864.58	897.92	932.22	967.48	1,003.71	1,040.96	1,079.24	1,118.60	1,187.16	656.55
经营活动现金净流量	1,979.44	2,027.13	2,076.11	2,126.41	2,178.04	2,231.06	2,285.47	2,341.34	2,398.69	2,457.55	2,489.84	1,233.73
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出												
流动资金支出												
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金												
资本金（自有资金）												
专项债券												
银行借款												
偿还债券本金											10,000.00	4,000.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	517.50	90.00
支付银行借款利息												
融资活动现金净流量	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-10,517.50	-4,090.00
四、期初现金	15,252.88	16,602.32	17,999.45	19,445.56	20,941.97	22,490.01	24,091.07	25,746.54	27,457.88	29,226.57	31,054.12	23,026.46
期内现金变动	1,349.44	1,397.13	1,446.11	1,496.41	1,548.04	1,601.06	1,655.47	1,711.34	1,768.69	1,827.55	-8,027.66	-2,856.27
五、期末现金	16,602.32	17,999.45	19,445.56	20,941.97	22,490.01	24,091.07	25,746.54	27,457.88	29,226.57	31,054.12	23,026.46	20,170.19

(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 金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	5,000.00	6,750.00	11,750.00	54,646.49
已发行债券	2,000.00	400.40	2,400.40	
后续拟发行债券	9,000.00	12,150.00	21,150.00	
银行贷款				
融资合计	16,000.00	19,300.40	35,300.40	
覆盖倍数	1.55			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 54,646.49 万元, 融资本息合计 35,300.40 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.55。

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。

山东中明会计师事务所有限公司

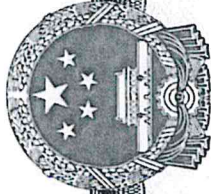
中国·济南

中国注册会计师:

中国注册会计师:

2025 年 6 月 14 日





统一社会信用代码
913701027433756394

营业执照

(副本) 2-1

名称 山东中明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 巴树青

经营范围

许可项目：注册会计师业务；劳务派遣服务。（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：财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询。（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 伍佰万元整

成立日期 2002 年 09 月 30 日

住所 山东省济南市高新区经十路8000号龙奥金座2号楼13层整层

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



此复印件与原件一致



登记机关

2024 年 07 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.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：山东中明会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：巴树青

经营场所：

山东省济南市高新区经十路8000号
龙奥金座2号楼13层整层

组织形式：有限责任

执业证书编号：37010039

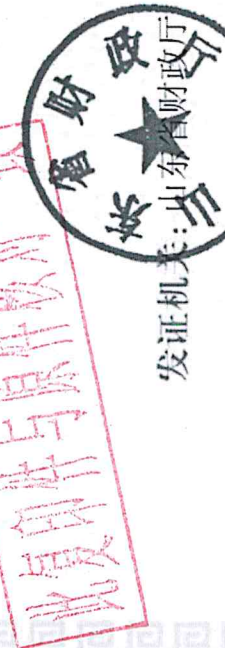
批准执业文号：鲁财会协字[2002]35号

批准执业日期：2002年9月23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14日



中华人民共和国财政部制

