

2025 年山东省（临沂市罗庄区百花湖片区幼儿教育建设项目）

专项债券（一期调整）

项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2025〕第 080256 号

目 录	页 码
一、专项评价报告	1-16



和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

二〇二五年八月十三日





## 2025 年山东省（临沂市罗庄区百花湖片区幼儿教育建设项目）

## 专项债券（一期调整）

## 项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2025〕第 080256 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

罗庄区百花湖片区幼儿教育建设项目。

##### 2. 立项单位

项目立项单位: 临沂市兴罗教育发展有限公司;

法定代表人: 刘光国;

注册资本: 10,000 万元;

统一社会信用代码: 91371311MA3CNN7E0J;

经营地址: 山东省临沂市罗庄区罗庄街道迎宾大道与开元路交汇处西 100 米路南;

经营范围: 一般项目: 幼儿园外托管服务; 托育服务; 中小學生校外托管服务; 教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动); 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); 园区管理服务; 教育教学检测和评价活动;



招生辅助服务；文化用品设备出租；文艺创作；餐饮管理；教学专用仪器销售；教学用模型及教具销售；办公用品销售；体育用品及器材零售；体育健康服务；体育保障组织；体育赛事策划；体育竞赛组织；体育用品设备出租；公共事业管理服务；商业综合体管理服务；建筑材料销售；贸易经纪；供应链管理服务；物联网应用服务；体验式拓展活动及策划；露营地服务；休闲观光活动；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；计算机系统服务。（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

项目已取得的批复文件如下：

（1）立项手续：2022年9月21日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2209-371311-04-01-415223，并对项目总投资、建设规模、建设地点、建设期等进行备案。

（2）规划手续：2022年9月21日，项目单位取得临沂市城乡规划编制研究中心罗庄分中心核发的〔2022〕98号《关于罗庄区百花湖片区幼儿教育建设项目规划的意见》，罗庄区百花湖片区幼儿教育建设项目符合规划要求。

（3）土地手续：2022年9月22日，项目单位取得临沂市罗庄区自然资源局核发的关于对《关于申请出具罗庄区百花湖片区幼儿教育建设项目用地情况说明的函》的复函（临罗自



然资函字〔2022〕123号），罗庄区百花湖片区幼儿教育建设项目符合要求。

（4）环评手续：2022年9月22日，项目单位取得建设项目环境影响登记表，备案号为202237131100000240。

#### 4. 项目规模与主要建设内容

项目位于沂蒙路与双月园路交汇处，占地18亩，新建教学楼一座（三层双面楼），建筑面积8,500平方米；两座门卫室及一座地下泵房，建筑面积200平方米；室外塑胶场地2,000平方米。新增小、中、大班各6个班，共18个班级，每班30人，增加学位540个。

#### 5. 项目建设期限

本项目建设期2025年3月至2026年9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。本项目估算总投资6,000万元，其中：项目单位自有资金3,000万元，本期拟调整使用其他项目专项债券资金2,000万元，后续拟发行专项债券1,000万元。

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	6,000.00	100.00%	
一、资本金	3,000.00	50.00%	
（一）自有资金	3,000.00	50.00%	



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）	3,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟调整使用其他项目专项债券	2,000.00	33.33%	
（三）后续拟发行专项债券	1,000.00	16.67%	
（四）银行融资			

### （三）本次资金用途调整情况

2025年3月，山东省政府发行了2025年山东省政府专项债券（十一期）临沂罗开粮食物资储运加工项目，筹集资金2,000万元，年利率2.29%。和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所已为该项目出具了和信咨字〔2025〕第080048号的项目收益与融资自求平衡专项评价报告。截至2025年7月，临沂罗开粮食物资储运加工项目结余专项债券2,000万元暂未使用。

为充分利用债券资金，拟将2,000万元资金调整给罗庄区百花湖片区幼儿教育建设项目。

## 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来源主要为建筑物租赁费。



项目建设完成后计划整体出租给君悦华府幼儿园运营,根据临沂罗开控股集团有限公司与君悦华府幼儿园签订的《租赁协议》,本项目每年收取租赁费为 450 万元,租赁期限 30 年。

## (二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括人员经费、其他费用、税金及附加等。

### 1. 人员经费

定员后勤人员 2 人,按人均均为 5 万元/年测算,项目年均工资及福利费合计为 10 万元/年,工资及福利费每 5 年增长 5%。

### 2. 其他费用

其他费用为日常办公印刷材料、办公耗材、差旅费等,设备维护,保洁、保安、专家等劳务费,及其他临时性支出等,根据同类项目类似数据,其他费用按照收入的 5%测算,预测该项目发债期内比例保持不变。

### 3. 税金及附加

- (1) 租赁费增值税税率按收入的 9%征收率计算;
- (2) 城市维护建设税,按 5%计算,计征依据是增值税;
- (3) 教育费附加,按 3%计算,计征依据是增值税;
- (4) 地方教育费附加,按 2%计算,计征依据是增值税;
- (5) 房产税,按 12%计算,计征依据是租金收入;
- (6) 土地使用税,按 11.2 元/平方计算;



(7) 企业所得税，按 25% 计算。

### (三) 专项债券应付本息情况

项目本期拟调整使用其他项目专项债券资金 2,000 万元，期限为 30 年，年利率 2.29%；后续拟发行专项债券 1,000 万元，假设债券期限 30 年，年利率 4.5%。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）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2025 年		3,000.00		3,000.00		
2026 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2027 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2028 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2029 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2030 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2031 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2032 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2033 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2034 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2035 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2036 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2037 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2038 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2039 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2040 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80



年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2041 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2042 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2043 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2044 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2045 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2046 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2047 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2048 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2049 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2050 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2051 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2052 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2053 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2054 年	3,000.00			3,000.00	90.80	90.80
2055 年	3,000.00		3,000.00		67.90	3,067.90
合计		3,000.00	3,000.00		2,701.10	5,701.10

#### (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	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	13,072.50		360.00	450.00	450.00
经营活动支出	2,182.92		62.77	74.48	74.48
支付的各项税费	1,835.62		53.07	62.98	62.98
经营活动现金净流量	9,053.96		244.16	312.54	312.54
二、投资活动产生的现金					



项目/年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
建设成本支出	5,909.20	5,000.00	909.20		
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-5,909.20	-5,000.00	-909.20		
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	3,000.00	2,000.00	1,000.00		
专项债券	3,000.00	3,000.00			
银行借款					
流动资金					
偿还债券本金	3,000.00				
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	2,701.10		90.80	90.80	90.80
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	298.90	5,000.00	909.20	-90.80	-90.80
四、期初现金				244.16	465.90
期内现金变动	3,443.66		244.16	221.74	221.74
五、期末现金	3,443.66		244.16	465.90	687.64

(续)

项目/年度	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	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
经营活动支出	74.48	74.48	74.61	74.61	74.61
支付的各项税费	62.98	62.98	62.98	62.98	62.98
经营活动现金净流量	312.54	312.54	312.41	312.41	312.41
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					



项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
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					
流动资金					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	90.80	90.80	90.80	90.80	90.80
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-90.80	-90.80	-90.80	-90.80	-90.80
四、期初现金	687.64	909.38	1,131.12	1,352.73	1,574.34
期内现金变动	221.74	221.74	221.61	221.61	221.61
五、期末现金	909.38	1,131.12	1,352.73	1,574.34	1,795.95

(续)

项目/年度	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	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
经营活动支出	74.61	74.61	74.74	74.74	74.74
支付的各项税费	62.98	62.98	62.98	62.98	62.98
经营活动现金净流量	312.41	312.41	312.28	312.28	312.28
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					



项目/年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
投资活动现金净流量					
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					
流动资金					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	90.80	90.80	90.80	90.80	90.80
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-90.80	-90.80	-90.80	-90.80	-90.80
四、期初现金	1,795.95	2,017.56	2,239.17	2,460.65	2,682.13
期内现金变动	221.61	221.61	221.48	221.48	221.48
五、期末现金	2,017.56	2,239.17	2,460.65	2,682.13	2,903.61

(续)

项目/年度	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	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
经营活动支出	74.74	74.74	74.88	74.88	74.88
支付的各项税费	62.98	62.98	62.98	62.98	62.98
经营活动现金净流量	312.28	312.28	312.14	312.14	312.14
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					



项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
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					
流动资金					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	90.80	90.80	90.80	90.80	90.80
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-90.80	-90.80	-90.80	-90.80	-90.80
四、期初现金	2,903.61	3,125.09	3,346.57	3,567.91	3,789.25
期内现金变动	221.48	221.48	221.34	221.34	221.34
五、期末现金	3,125.09	3,346.57	3,567.91	3,789.25	4,010.59

(续)

项目/年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	450.00	450.00	450.00	450.00
经营活动支出	74.88	74.88	75.03	75.03
支付的各项税费	62.98	62.98	62.98	62.98
经营活动现金净流量	312.14	312.14	311.99	311.99
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				
三、融资活动产生的现金				



项目/年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
资本金（自有资金）				
专项债券				
银行借款				
流动资金				
偿还债券本金				
偿还银行借款本金				
偿还流动资金				
支付债券利息	90.80	90.80	90.80	90.80
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-90.80	-90.80	-90.80	-90.80
四、期初现金	4,010.59	4,231.93	4,453.27	4,674.46
期内现金变动	221.34	221.34	221.19	221.19
五、期末现金	4,231.93	4,453.27	4,674.46	4,895.65

(续)

项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	450.00	450.00	450.00	450.00
经营活动支出	75.03	75.03	75.03	75.18
支付的各项税费	62.98	62.98	62.98	62.98
经营活动现金净流量	311.99	311.99	311.99	311.84
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				
三、融资活动产生的现金				
资本金（自有资金）				



项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
专项债券				
银行借款				
流动资金				
偿还债券本金				
偿还银行借款本金				
偿还流动资金				
支付债券利息	90.80	90.80	90.80	90.80
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-90.80	-90.80	-90.80	-90.80
四、期初现金	4,895.65	5,116.84	5,338.03	5,559.22
期内现金变动	221.19	221.19	221.19	221.04
五、期末现金	5,116.84	5,338.03	5,559.22	5,780.26

(续)

项目/年度	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	450.00	450.00	450.00	112.50
经营活动支出	75.18	75.18	75.18	25.21
支付的各项税费	62.98	62.98	62.98	19.11
经营活动现金净流量	311.84	311.84	311.84	68.18
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				
三、融资活动产生的现金				
资本金（自有资金）				
专项债券				



项目/年度	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
银行借款				
流动资金				
偿还债券本金				3,000.00
偿还银行借款本金				
偿还流动资金				
支付债券利息	90.80	90.80	90.80	67.90
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-90.80	-90.80	-90.80	-3,067.90
四、期初现金	5,780.26	6,001.30	6,222.34	6,443.38
期内现金变动	221.04	221.04	221.04	-2,999.72
五、期末现金	6,001.30	6,222.34	6,443.38	3,443.66

### （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	
本期拟调整使用其他项目专项债券	2,000.00	1,351.10	3,351.10	9,053.96
已发行债券	1,000.00	1,350.00	2,350.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	3,000.00	2,701.10	5,701.10	
覆盖倍数	1.59			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 9,053.96 万元，融资本息合计 5,701.10 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.59。

### 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。

和信会计师事务所(特殊普通合伙)

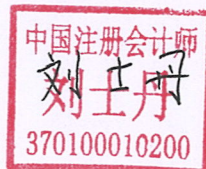


山东·临沂

中国注册会计师:

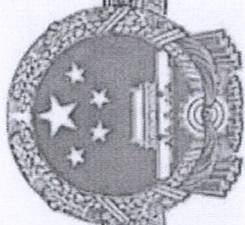


中国注册会计师:



二〇二五年八月十三日





# 营业执照

(副本)

2-1

统一社会信用代码

91371302MA3M0JU054



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。

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

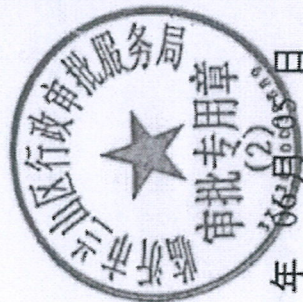
负责人 刘光

经营范围

审查企业财务报表、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。（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）

成立日期 2018 年 06 月 14 日

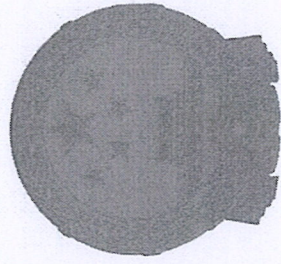
经营场所 山东省临沂市兰山区柳青街道鲁商中心A1号楼502



登记机关

2024 年 06 月 09 日





# 会计师事务所分所 执业证书



名称：立信会计师事务所(特殊普通合伙) 临沂分所

负责人：刘光

经营场所：山东省临沂市兰山区柳青街道鲁商中心A1号楼502

分所执业证书编号：370100013708

批准执业文号：鲁财会【2018】36号

批准执业日期：2018年08月27日



证书序号：5004585

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：

二〇二四年六月十四日

中华人民共和国财政部制