

2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券

(三期) —2022 年山东省政府专项债券 (八期) 菏泽市

成武县大台历史文化公园游客中心建设

项目收益与融资平衡

专项评价报告

鲁社会专审字〔2022〕第 2003 号

目 录

一、 专项评价报告	1
二、 附件	
项目收益与融资平衡测算说明	6



山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题:

2022年山东省政府农林水利及民生社会
事业发展专项债券（三期）—2022年山
东省政府专项债券（八期）菏泽市成武
县大台历史文化公园游客中心建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

报告文号:

鲁社专审字〔2022〕第2003号

客户名称:

菏泽市财政局

报告日期:

2022-01-16

签字注册会计师:

姜晓霞 (CPA: 371600060004)

闫瑞霞 (CPA: 371600060005)



0105302022011710755102

报告文号: 鲁社专审字〔2022〕第2003号

事务所名称:

山东牡丹会计师事务所有限公司

事务所电话:

13905300990

传真:

0530-6167166

通讯地址:

菏泽市长江路999号

电子邮件:

sdmd5591618@126.com



请报告使用方及时进行防伪标识验证:

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别;

2. 登录防伪查询网址 (<http://www.sdcpacpvfw.cn>), 输入防伪编号进行查询。



山东牡丹会计师事务所有限公司

SHANDONGMUDANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTS.LTD

通讯地址：山东省菏泽市长江路 6658 号

PostalAddress: No6658ChangjiangRoad, Heze, Shandong

邮政编码 (PostCode): 274000

电话 (Tel): +86(0530)6265619

**2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项
债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（八期）
菏泽市成武县大台历史文化公园游客中心
建设项目收益与融资平衡
专项评价报告**

鲁社专审字[2022]第 2003 号

我们接受菏泽市财政局委托，根据财预【2018】161 号《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》等相关文件的规定，对 2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（八期）菏泽市成武县大台历史文化公园游客中心建设项目收益与融资平衡情况进行审核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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告

出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据提供保证。

本评价报告仅供发行人本次发行本项目的项目收益与融资自求平衡财务评价报告之目的使用不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目申请专项债券项目预期息前净现金流量能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。同时，我们查阅了发行人提供的《项目可行性研究报告》的相关数据，通过测算，未发现《项目可行性研究报告》中关于项目收益现金流的计算公式计算存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

1. 发行人遵照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号）规定进行本项目申报，无重大不合规事项；
2. 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；
3. 国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
5. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 建设的项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；工程项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；
2. 项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

二、应付本息情况

成武县大台历史文化公园游客中心建设项目预计总投资 10,104.66 万元，拟申请地方政府新增专项债券 4,600.00 万元，其中：本次申请发行专项债券 3,000.00 万元。假设债券发行期限为 20 年，年利率为 4.50%。按照债券发行要求，专项债券每半年偿还一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券发行计

划详见下表：

专项债券发行计划表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
2022		4,600.00		4,600.00	4.50%	103.50
2023	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2024	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2025	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2026	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2027	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2028	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2029	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2030	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2031	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2032	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2033	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2034	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2035	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2036	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2037	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2038	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2039	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2040	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2041	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2042	4,600.00		4,600.00		4.50%	103.50
合计		4,600.00	4,600.00			4,140.00

注：项目计划发行地方政府专项债券 4,600.00 万元，其中本次发行 3,000.00 万元。

三、可用于资金平衡的项目净收益

根据对本项目净收益预测的审核，通过对停车场收入、商场租金收入、文创产品销售收入、电影院门票收入、餐厅出租收入、其他收入等收入和相关运营成本费用的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 10,681.78 万元（设备更新支出 2,188.70 万元）。

测算结果详见后附“项目预期收益与融资自求平衡专项测算说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次项目运营收入主要是停车场收入、商场租金收入、文创产品销售收入、电影院门票收入、餐厅出租收入、其他收入等收入，项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。通过对停车场收入、商场租金收入、文创产品销售收入、电影

院门票收入、餐厅出租收入、其他收入等收入及相关运营成本费用的估算，测得本项目可用于资金平衡项目的息前净现金流量 10,681.78 万元（设备更新支出 2,188.70 万元），收益覆盖倍数为 1.22 倍。

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以停车场收入、商场租金收入、文创产品销售收入、电影院门票收入、餐厅出租收入、其他收入等收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的资金来源。

五、风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1.项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等也会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2.风险控制措施

（1）深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；

（2）选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度，通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款)切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

1.利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的实际投资收益产生相应不确定性。

2.流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资

者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3.运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4.偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自于建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但未来运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

5.税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

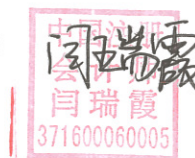
山东牡丹会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022年1月16日

2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券 (三期) — 2022 年山东省政府专项债券 (八期) 菏泽 市成武县大台历史文化公园游客中心建设项目 收益与融资平衡专项测算说明

一、项目基本情况

(一) 项目管理单位

项目管理单位：成武县文化和旅游局，负责项目的投资建设及运营；项目单位性质：事业单位，住所地：成武县先农坛街与仪凤路交汇处，社会信用代码：11371723MB2868903J，法定代表人：汪雁征。

经营范围：成武县文化和旅游局是成武县政府组成部门，成立于 2019 年，由原成武县文化和体育局、成武县旅游局合并而来。下属综合股、新闻出版版权广电股、文化和旅游产业股（挂旅游管理股牌子）、文物非遗管理股、公共文化服务股五个股室，有旅游服务中心、博物馆、图书馆、文化馆、美术馆、剧院等 7 个下属单位。主要职责是负责贯彻落实中央、省市县各项文化旅游政策，编制文化旅游产业发展规划，指导全县文化旅游事业发展。

(二) 项目概况

1. 项目背景

随着现代人们生活质量的提高和生活观念的转变，旅游业的启动和发展速度已远远超过了其他产业，在许多国家旅游业已成为支柱产业，在我国也日渐发展成为主导产业。为推进经济结构战略性调整、促进产业升级、提高竞争力，旅游交通等基础设施建设，家把重大旅游度假项目和专项旅游项目建设、大型旅游资源综合开发项目建设列入今后一个时期有较大发展前景、市场需求较广、有利于开拓国内市场和形成新的经济增长点项目，并予以重点鼓励和发展支持。

文化和旅游融合发展是以习近平同志为核心的党中央立足党和国家事业全局、把握文化和旅游发展规律作出的战略决策，是贯彻习近平总书记关于文化和旅游工作重要论述的重大实践。党的十九届五中全会有关文件明确提出，“推动文化和旅游融合发展，建设一批富有文化底蕴的世界级旅游景区和度假区，打造

一批文化特色鲜明的国家级旅游休闲城市和街区，发展红色旅游和乡村旅游”，进一步明确了文化和旅游融合发展要求，为今后一个时期文化和旅游改革发展提供了遵循、指明了方向。我们要深入学习领会、认真贯彻落实，推动文化和旅游深度融合、相互促进，激发新动能、形成新优势、实现新发展，更好满足人民美好生活新期待，为全面建设社会主义现代化国家作出新贡献。随着社会经济的高速发展，人民生活水平的日益提高，人们对旅游休闲活动的需求愈来愈高，因此，大台历史文化公园游客中心等基础设施的保护开发项目的建成，不仅要求能够满足游客的普通的购物、娱乐、餐饮、休息等的需要，同时满足特定游客对传统文化的研究、追随等特定要求，利用本项目的区位优势吸引周边客流，烘托人气，从而增加项目的商业氛围，提高项目的增值潜力。因此，大台历史文化公园游客中心等基础设施建设，是人们向往享受高水平、高档次旅游休闲活动的必然结果，是现代化城市中不可缺少的有机组成部分，是面向全市乃至全省的重要窗口和宽广纽带，是提高全县旅游服务产业水平、保障群众旅游休闲需求的要求。成武县现有游客中心开发水平严重不足，基础设施建设相对落后，大台历史文化公园游客中心等基础设施项目的实施，是振兴成武县旅游文化事业、造福城乡居民的又一里程碑。

综上所述，成武县大台历史文化公园游客中心建设项目符合国家国民经济和社会事业“十四五”发展规划要求，符合《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》的要求，符合中共山东省委关于制定山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议的要求。满足成武县城市发展规划的要求，项目建成后，对发展旅游事业，落实科学发展观和构建和谐社会，提升成武县整个城市形象起到积极的作用，因此，成武县大台历史文化公园游客中心建设项目的建设是必要的。

2.项目基本情况

(1)建设地点：项目位于成武县永昌办事处古城街与寿峰路交汇处东北角。

(2)建设内容：本项目为大台历史文化公园游客中心等基础设施项目，主要建设游客中心，另建生态停车场、公厕、管网等配套设施等。项目总用地为12458平方米（约16.68亩），总建筑面积为12000平方米。主要内容如下表：

序号	名称	单位	占地面积	建筑面积	备注
1	游客中心	平方米	2400	12000	

1.1	机房、超市、室内灯光秀、VR体验馆	平方米		5500	半地下一层
1.2	游客中心服务大厅、非遗展览馆、民俗馆、书画展馆、5D影院	平方米		4500	1层
1.3	餐厅	平方米		2000	2层
2	合计		2400	12000	

(3) 建设工期：该项目建设期为 24 个月，计划于 2021 年 12 月开工建设，2023 年 11 月竣工验收。

3. 项目规划审批

2020 年 3 月 20 日，成武县自然资源和规划局文件《关于成武县大台历史文化公园游客中心建设项目规划地类的证明》，项目总用地面积 18.687 亩，规划地类为城镇用地；

2020 年 3 月 20 日，成武县发展和改革局文件《关于成武县大台历史文化公园游客中心建设项目可行性研究报告的批复》（成发改〔2020〕35 号），批复同意该项目的立项申请；

2020 年 3 月 20 日，成武县文化和旅游局文件《关于成武县大台历史文化公园游客中心建设项目立项的请示》（成文旅呈字〔2020〕19 号）；

2020 年 3 月 20 日，成武县文化和旅游局文件《关于成武县大台历史文化公园游客中心建设项目拟选址意见》（成行审投〔2020〕024 号），该项目拟选址符合成武县城市总体规划；

2020 年 3 月 20 日，成武县行政审批服务局文件《关于成武县大台历史文化公园游客中心建设项目的用地审查意见》（成行审投〔2020〕025 号）；该项目规划地类为城镇建设用地，不占用永久基本农田。

二、财务评价假设

（一）一般假设

1. 发行人遵照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

2. 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；

3. 国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1.建设的项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；工程项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；

2.项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1.编制依据及原则

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；
- （3）《投资项目经济咨询评估指南》；
- （4）《山东省建设工程概算定额》；
- （5）菏泽市最新一期《工程造价信息》；
- （6）国家有关投资估算的规定；
- （7）省内类似工程的造价情况；
- （8）有关设备的询价资料；
- （9）建设单位提供的有关基础资料。

2.估算总额

成武县大台历史文化公园游客中心建设项目总投资额 10,104.66 万元，其中：建设工程费用 7,678.00 万元，其他费用 1,485.57 万元，预备费 600.00 万元，建设期利息 310.50 万元，铺地流动资金 30.59 万元。

表 1：项目投资计划表

金额单位：人民币万元

年度	投资总额	比例
2021	224.65	2.22%
2022	6,486.85	64.20%
2023	3,393.16	33.58%
合计	10,104.66	100.00%

（二）资金筹措方案

1.资金筹措原则

本次筹措资金结合以下原则：

(1) 项目投入一定的资本金，保证项目顺利进行建设及后续融资的可能。

(2) 发行地方政府专项债券进行融资。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合本次发行项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障现金流最大化，本项目投资人根据国家相关规定，初步确定项目资本金来源如下：

本项目建设总投资 10,104.66 万元，其中：自筹资金 5,504.66 万元，合计占项目总投资的 54.48%，拟发行地方政府债券进行融资 4,600.00 万元，占项目总投资的 45.52%，本次发行债券 3,000.00 万元，剩余额度计划于 2022 年底前完成发行。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 收入估算

项目运营净收益为本项目未来运营收入扣除运营成本后的部分，运营收入包括停车场收入、商场租金收入、文创产品销售收入、电影院门票收入、餐厅出租收入、其他收入等收入。

1、停车场收入

停车场共 300 个，由于项目位置办好，周边比较繁华，可向社会车辆开放，每个停车场每天收费 20 元，年按 365 天，年收费 219.00 万元。

2、商场收入

本项目建有地下地上商场 3000 平方米，每平方米每天按 2 元价格出租，年按 365 天，年租金 219.00 万元。

3、文创产品销售收入

年销售文创产品 3 万套，每套按 100 元，年可销售 300.00 万元。

4、电影院门票收入

项目建有 2 座可容纳 100 人的影院，按 80% 的入座率，票价 30 元，每天按两场计算，年可收入 350.4 万元。

5、餐厅出租收入

项目建有 2000 平方米餐厅，按每天每平方米 2 元出租，年按 365 天，年可收入 146.00 万元。

6、其他收入

在项目运营期间，根据观众需要，适时增加一些收费项目，比如图书馆、游戏厅等，以满足群众文化娱乐需求。估算收入为 175.6 万元。

债券存续期间，由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，将未来预测收入调减 10% 计算，测算基础数据来自《成武县大台历史文化公园游客中心建设项目可行性研究报告》，预测见下表：

表 2：债券存续期项目收入预测汇总表（含税）

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	运营期										
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
1	停车场收入	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	
2	商场租金收入	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	
3	文创产品销售收入	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	
4	电影院门票收入	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	
5	餐厅出租收入	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	
6	其它收入	158.04	158.04	158.04	158.04	158.04	158.04	158.04	158.04	158.04	158.04	
	合计	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	
序号	项目名称	运营期										合计
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
1	停车场收入	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	98.55	3,646.35	
2	商场租金收入	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	98.55	3,646.35	
3	文创产品销售收入	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	135.00	4,995.00	
4	电影院门票收入	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	157.68	5,834.16	
5	餐厅出租收入	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	65.70	2,430.90	
6	其它收入	158.04	158.04	158.04	158.04	158.04	158.04	158.04	158.04	79.02	2,923.74	
	合计	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	634.50	23,476.50	

(二) 项目运营成本测算

1.运营成本

主要包括外购原材料及辅助材料、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用。本次发行债券项目运营成本预

测情况详见下表：

表 3：债券存续期项目运营成本预测汇总表（含税）

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	运营期										
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
1	外购原材料及辅助材料	115.50	115.50	115.50	115.50	115.50	115.50	115.50	115.50	115.50	115.50	
2	外购燃料及动力	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	
3	工资及福利费	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45	198.45	198.45	
4	修理费	45.97	45.97	45.97	45.97	45.97	45.97	45.97	45.97	45.97	45.97	
5	其他费用(管理费用、销售费用)	29.61	29.61	29.61	29.61	29.61	29.61	29.61	29.61	29.61	29.61	
	合计	474.58	474.58	474.58	474.58	474.58	484.03	484.03	484.03	484.03	484.03	
序号	项目名称	运营期										合计
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
1	外购原材料及辅助材料	115.50	115.50	115.50	115.50	115.50	115.50	115.50	115.50	57.75	2,136.75	
2	外购燃料及动力	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	47.25	1,748.25	
3	工资及福利费	208.37	208.37	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	109.40	3,744.87	
4	修理费	45.97	45.97	45.97	45.97	45.97	45.97	45.97	45.97	22.98	850.44	
5	其他费用(管理费用、销售费用)	29.61	29.61	29.61	29.61	29.61	29.61	29.61	29.61	14.81	547.79	
	合计	493.95	493.95	493.95	493.95	493.95	504.37	504.37	504.37	252.19	9,028.10	

注：由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，将未来预测成本调增 5%计算，测算基础数据来自《成武县大台历史文化公园游客中心建设项目可行性研究报告》，预测成本如下：

- (1) 外购原材料及辅助材料：原材料及辅助材料成本按消耗指标和生产规模进行测算。经计算，该项正常年费用约为 115.05 万元；
- (2) 外购燃料及动力：项目所需水、电等均按现行市场价格计算，经测算，该项费用正常年支出约为 94.5 万元；
- (3) 工资及福利费：本项目建成后年工资及福利为 189 万元，每五年增长 5%；
- (4) 修理费：修理费按全部固定资产原值的 0.5%计取；
- (5) 其他费用：按销售收入的 2%计取，其中：管理费用，包括办公经费、劳动保险等，按年销售收入 1%计算。销售费用，包括运输费、广告费、差旅费和其他销售服务费用，按年销售收入 1%计算。

2. 财务费用

本次拟发行 2022 年成武县大台历史文化公园游客中心建设项目地方政府专项债券以满足项目投资需求，拟发行政府专项债券 4,600.00 元，其中：本次发行 3,000.00 万元，债券期限 20 年，年利率按照 4.50% 计算。根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。按照债券发行要求，专项债券每半年偿还一次利息，到期一次性偿还本金及最后一次利息。发行计划详见下表：

表 4：专项债券发行计划表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
2022		4,600.00		4,600.00	4.50%	103.50
2023	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2024	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2025	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2026	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2027	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2028	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2029	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2030	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2031	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2032	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2033	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2034	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2035	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2036	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2037	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2038	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2039	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2040	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2041	4,600.00			4,600.00	4.50%	207.00
2042	4,600.00		4,600.00		4.50%	103.50
合计		4,600.00	4,600.00			4,140.00

注：项目计划发行地方政府专项债券 4,600.00 万元，其中本次发行 3,000.00 万元。

(三) 项目运营损益表

表 5：债券存续期项目运营损益表

金额单位：人民币万元

年度	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、营业收入、成本、税金										
营业收入	1,187.55	1,187.55	1,187.55	1,187.55	1,187.55	1,187.55	1,187.55	1,187.55	1,187.55	1,187.55
营业成本、费用	447.82	447.82	447.82	447.82	447.82	457.27	457.27	457.27	457.27	457.27
税金及附加	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56
息前折旧及摊销前利润	733.17	733.17	733.17	733.17	733.17	723.72	723.72	723.72	723.72	723.72
二、折旧及摊销										
折旧及摊销	423.19	423.19	423.19	423.19	423.19	423.19	423.19	423.19	423.19	423.19
息税前利润	309.98	309.98	309.98	309.98	309.98	300.53	300.53	300.53	300.53	300.53
三、财务费用										
财务费用	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00
税前利润	102.98	102.98	102.98	102.98	102.98	93.53	93.53	93.53	93.53	93.53
四、企业所得税										
企业所得税	25.75	25.75	25.75	25.75	25.75	23.38	23.38	23.38	23.38	23.38
五、净利润	77.23	77.23	77.23	77.23	77.23	70.15	70.15	70.15	70.15	70.15
年度	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
一、营业收入、成本、税金										
营业收入	1,187.55	1,187.55	1,187.55	1,187.55	1,187.55	1,187.55	1,187.55	1,187.55	593.76	21,969.66
营业成本、费用	467.19	467.19	467.19	467.19	467.19	477.61	477.61	477.61	238.81	8,533.04
税金及附加	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	3.28	121.36
息前折旧及摊销前利润	713.80	713.80	713.80	713.80	713.80	703.38	703.38	703.38	351.67	13,315.26
二、折旧及摊销										-

折旧及摊销	423.19	423.19	423.19	423.19	423.19	423.19	423.19	423.19	423.19	423.19	211.60	7,829.02
息税前利润	290.61	290.61	290.61	290.61	290.61	290.61	290.61	280.19	280.19	280.19	140.07	5,486.24
三、财务费用												-
财务费用	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	103.50	3,829.50
税前利润	83.61	83.61	83.61	83.61	83.61	83.61	73.19	73.19	73.19	73.19	36.57	1,656.74
四、企业所得税												-
企业所得税	20.90	20.90	20.90	20.90	20.90	20.90	18.30	18.30	18.30	18.30	9.14	414.19
五、净利润	62.71	62.71	62.71	62.71	62.71	62.71	54.89	54.89	54.89	54.89	27.43	1,242.55

注：债券发行前 3 年的利息在建设期支付，上表不含建设期利息

(四) 项目资金平衡测算表

表 6：项目资金平衡测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	建设期			运营期									
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
-	经营活动产生的现金流													
1	经营活动产生的现金净流量（1.1-1.2）			-30.59	707.42	707.42	707.42	707.42	707.42	700.34	700.34	700.34	700.34	
1.1	经营活动产生的现金流入				1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	
1.1.1	总收入				1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	1,269.00	
1.1.1.1	停车场收入				197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	
1.1.1.2	商场租金收入				197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	197.10	
1.1.1.3	文创产品销售收入				270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	
1.1.1.4	电影院门票收入				315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	
1.1.1.5	餐厅出租收入				131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	
1.1.1.6	其它收入				158.04	158.04	158.04	158.04	158.04	158.04	158.04	158.04	158.04	
1.2	经营活动产生的现金流出			30.59	561.58	561.58	561.58	561.58	561.58	568.66	568.66	568.66	568.66	

[illegible]

注：债券存续期 2021-2023 为建设期，建设期利息由自有资金偿还。

（五）项目资金平衡情况

本次融资项目收入主要为停车场收入、商场租金收入、文创产品销售收入、电影院门票收入、餐厅出租收入、其他收入等收入，项目建设资金包括项目资本金及融资资金。通过对停车场收入、商场租金收入、文创产品销售收入、电影院门票收入、餐厅出租收入、其他收入等收入及相关运营成本费用的估算，测得本项目可用于资金平衡项目的息前净现金流量为 10,681.78 万元（设备更新支出 2,188.70 万元），收益覆盖倍数为 1.22 倍。

（六）总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式、以相较于其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以停车场收入、商场租金收入、文创产品销售收入、电影院门票收入、餐厅出租收入、其他收入等收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的的资金来源。

成武县大台历史文化公园游客中心建设项目拟发行债券 4,600.00 元，本次申请发行 3,000.00 万元专项债券，按半年计息，债券期限 20 年，在第 20 年偿还债券本息后，将有 2,282.87 万元的现金结余。

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 4,600.00 万元债券发行计划为基础，本项目预计项目收益应偿还债券本息总额覆盖倍数到 1.22 倍。

五、风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1.项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等也会对项目建设期产生影响。

2.风险控制措施

（1）深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；

（2）选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度，通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款)切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

1.利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的实际投资收益产生相应不确定性。

2.流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3.运营风险

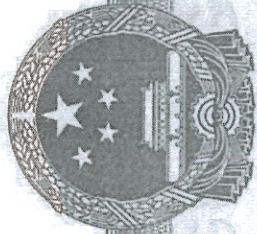
项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4.偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自于建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

5.税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。



营业执照

(副本)

3-1

统一社会信用代码

91371700720757167M

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 山东牡丹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 姜晓霞

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2000 年 01 月 01 日

营业期限 2000 年 01 月 01 日至 年 月 日

经营范围 财务报告审计；注册资本验证；资产评估；企业破产案件管理；破产清算审计及其他专项审计；经济案件鉴证；社会调查、评估、评价；绩效评价服务；政府和社会资本合作模式咨询服务；工程预决算审计；企业财务管理及内部控制制度设计、审核、咨询服务；税务代理及纳税政策咨询、筹划服务；会计咨询；工程招标代理；企业登记代理；信息咨询服务。（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）



登记机关
行政审批专用章
(2) 62017005

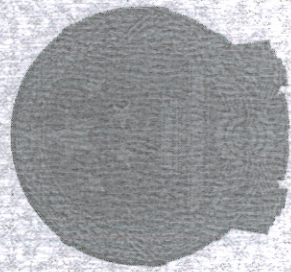
2020 年 09 月 08 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称: 山东牡丹会计师事务所有限公司
主任会计师: 姜晓霞
办公场所: 山东省菏泽市长江路999号
组织形式: 有限责任
会计师事务所编号: 37160006
注册资本(出资额): 300万元
批准设立文号: 鲁财会协字[1999]217号
批准设立日期: 1999-12-24

证书序号: NO. 023757

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

2015 10 15

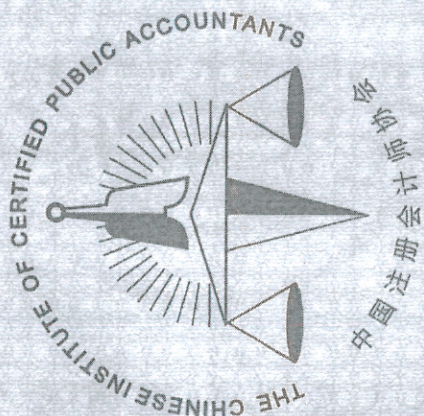
年 月 日

中华人民共和国财政部制

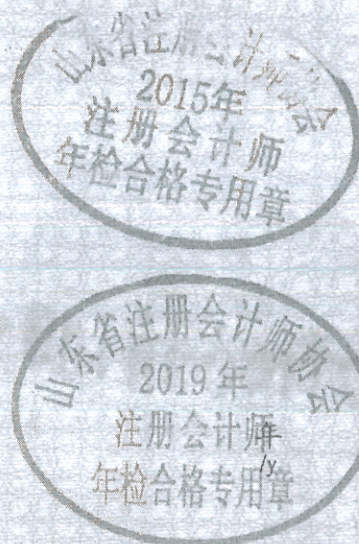
证书编号: 371600060004
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 03 月 13 日
Date of Issuance /y /m /d



本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



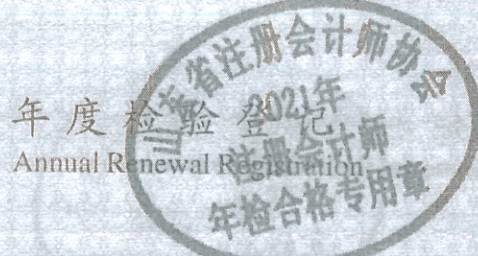
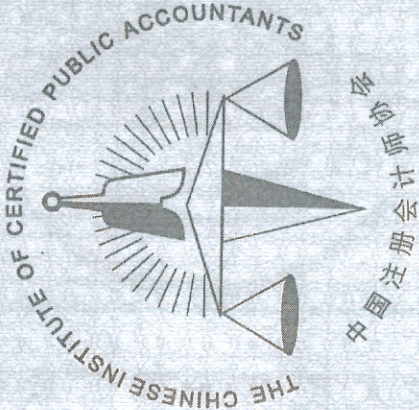
姓名	姜晓霞
Sex	女
出生日期	1954-11-06
工作单位	山东牡丹会计师事务所有限公司
Working unit	司
身份证号码	372901541106066
Identity card No.	



证书编号: 371600060005
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 03 月 13 日
Date of Issuance /y /m /d



本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年03月10日

年 月 日
/y /m /d

同瑞霞

姓 名 Full name
性 别 Sex
出 生 日 期 Date of birth
工 作 单 位 Working unit
身 份 证 号 码 Identity card No.

女
1953-07-01
山东牡丹会计师事务所有限公司
372901530701064

