

**2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（二期）
—2022 年山东省政府专项债券（七期）菏泽市牡丹区
山东牡丹产业创新中心项目收益与融资平衡**

专项评价报告

江天专评字〔2022〕311 号

菏泽江天联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年一月十七日



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(二期)—2022年山
东省政府专项债券(七期)菏泽市牡丹
区 山东牡丹产业创新中心项目收益与
融资平衡 专项评价报告

报告文号: 江天专评字(2022)311号

客户名称: 菏泽星耀置业有限公司

报告日期: 2022-01-17

签字注册会计师: 梁显华 (CPA: 371700070003)
王长东 (CPA: 371600010009)



0105302022011710755420

报告文号: 江天专评字(2022)311号

事务所名称: 菏泽江天联合会计师事务所(普通合
伙)

事务所电话: 0530-6226060

传真: 0530-6226160

通讯地址: 菏泽市开发区中华路67号凤凰城C座51
7号

电子邮件: hzjt6226060@163.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.sdcpcpvfw.cn>), 输入防伪编号进行查询。

2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（二期）

—2022 年山东省政府专项债券（七期）菏泽市牡丹区

山东牡丹产业创新中心项目收益与融资平衡

专项评价报告

江天专评字〔2022〕311 号

我们接受委托，对 2022 年菏泽市牡丹区山东牡丹产业创新中心项目专项债券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》。发行人对该项目的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，并非对预测数据承担保证责任。

经专项评价，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入流出预测表公允的反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了发行人提供的项目《可行性研究报告》以及有关的



基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于项目收入、支出现金流的计算公式存在明显的偏差。

根据对菏泽市山东牡丹产业创新中心项目未来数据的合理预测，在项目专项债券本次发行及存续期间内共产生可用于还付本息金额的现金净流入 16,959.28 万元，能够覆盖项目银行贷款和专项债券本息金额 10950 万元，本息覆盖倍数为 1.55 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2022 年菏泽市山东牡丹产业创新中心项目专项债券项目可以以相关银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为项目建设提供足够的资金支持，保证项目顺利施工，保障项目建设运营的成功。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2022 年菏泽市山东牡丹产业创新中心项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

菏泽江天联合会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国·菏泽

中国注册会计师：



二〇二二年一月十七日



2022 年山东牡丹产业创新中心专项债券

项目收益与融资自求平衡

评价说明

一、项目概况

(一) 项目建设背景及意义

菏泽市牡丹区牡丹产业创新中心将依托“中国牡丹之都”独特优势，坚持以科学发展观为指导，贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，以牡丹产业为主导，以产城深度融合为目标，按照“十百千万”发展规划，推动一二三产协调发展，“四化同步”，促进区域健康发展，为“脱贫攻坚”、“中原经济区”、“西部经济隆起带”等区域发展和主体功能区战略提供产业和技术支撑。以牡丹为主题，规划建设牡丹相关产品展示中心，打造集多为一体的牡丹产业创新基地，使之成为将成为产业结构创新、体制创新、科技创新、市场创新的示范点和新的经济增长点，带动区域经济发展。

(二) 项目建设单位基本情况

项目建设单位为菏泽星耀置业有限公司。菏泽星耀置业有限公司成立于 2010 年 03 月 01 日，为国有独资公司菏泽市明泽城市建设投资有限公司设立的全资子公司，许可经营项目：房地产开发经营；检验检测服务；建设工程施工；建设工程监理。（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）一般经营项目：园区管理服务；智能农业管理；农业科学研究和试验发展；城市绿化管理；花卉种植；礼品花卉销售；规划设计管理；信息技术咨询服务；会议及展览服务；商业综合体管理服务；农业生产托管服务；创业空间服务；物业管理；集贸市场管理服务；非居住房地产租赁；农业园艺



服务；农产品智能物流装备销售；供应链管理服务；咨询策划服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；土地整治服务；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；化肥销售；农业机械服务；农业机械租赁；灌溉服务；农作物栽培服务；细胞技术研发和应用；初级农产品收购；食用农产品零售；粮油仓储服务；非食用农产品初加工；食用农产品初加工。（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）。

（三）项目位置及区位条件

项目拟建设地点位于菏泽市牡丹区国家农村产业融合发展示范园内，项目选址所在地域地势平坦，无不良地质状况，无环境污染。

项目建设符合菏泽市城市发展规划，项目的选址符合要求；项目地理区位交通方便，水、电、天然气、通讯等基础设施较为完善，项目地质条件良好。能够满足项目建设和长远发展需要。

（四）项目建设内容和规模

牡丹产业创新中心：占地面积 15 亩（总规划面积 150 亩），全部为建设用地，建设 22000 m²牡丹研发大楼一座，内设种植和加工体系标准化研究室 600 m²，牡丹加工数据中心 600 m²和功能性牡丹食品加工重点实验室 2000 m²，牡丹产业技术转化中心 1000 m²，牡丹产业科技创新和成果转化交易大厅 2000 m²，院士工作室 3000 m²，牡丹相关产品展示中心 4000 m²，购置相关实验设备，为全国牡丹产业发展提供示范。

项目总计划结合项目实际情况，初步拟定建设工期为 2 年，自 2021 年



12月至2023年12月。

（五）项目建设条件

菏泽市牡丹区发展和改革局核发《关于山东牡丹产业创新中心项目可行性研究报告的批复》（菏区发改农业【2020】23号），同意建设山东牡丹产业创新中心项目。

菏泽市牡丹区山东牡丹产业创新中心项目环境影响备案，备案号：202237170200000001。

2021年9月17日，项目取得《不动产权登记证》（鲁（2021）不动产权第0139199号）。

2022年1月7日，项目取得建设用地规划许可证，编号：地字第371702202200001。

2022年1月7日，项目取得建设工程规划许可证，编号：建字第371702202200001。

（六）项目投资估算及融资计划

项目总投资约为10000.00万元，项目资本金4000万元，拟申请地方政府专项债券6000.00万元。

项目计划发行专项债券6000万元，分期发行。2022计划分期发行6000万元；本期计划发行15年期专项债券2000万元，下期发行20年期专项债券4000万元，假设计划发行债券年利率为4.50%。

债券品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券。此次公开发行的专项债券期限为15年期，固定年利率4.50%，付息频率为6月/次，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易

所债券市场上市流通。

拟发行的 2022 年菏泽市牡丹区

山东牡丹产业创新中心项目本期专项债券概况

债券名称	2022 年菏泽市山东牡丹产业创新中心项目专项债券
发行规模	本期发行 2000 万元
债券期限	15 年期
债券利率	固定利率，年利率 4.50%
付息频率	6 月/次

二、评价内容

根据财预【2018】161 号文《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》及财政部对于专项债券相关管理要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。由于项目寿命周期远大于债券的发行期和存续期，本次根据项目《可行性研究报告》的数据仅对债券发行期和存续期项目有关收入、成本支出等预测的数据进行评价。

1、数据预测的前提假设及评价

（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）的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) 相关法律法规无重大变化；
- (5) 发行人预测的收入等能够顺利执行；
- (6) 预测数据按照谨慎性原则（少估收益或多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本选择取件数据较高值；
- (7) 对发行人和项目建设单位有影响的法律法规无重大变化；
- (8) 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；
- (9) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- (10) 参考项目《可行性研究报告》的数据。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

2、项目收入及成本费用预测评价

本次评价根据本次债券发行计划和债券年期对项目《可行性研究报告》预测数据进行调整。

(1) 项目收入暂定方案

本项目进行租赁经营。

2) 暂定收费标准

根据项目区位、功能分区以及配套设施建设情况，以及周边的规划建设，考虑本项目建设周期2年，参照菏泽当前租赁市场行情，赁价格暂定2元/m²。



3) 租赁收入估算

租赁收入=租赁面积×租赁（年）价格×租用率（使用负荷率）

经初步估算，年均收入：1774.16 万元。

4) 土地出让净收入

处于谨慎考虑，本次评价只考虑项目的经营收入，不考虑土地出让净收入。

经测算，项目的经营收入及现金流入如下表：

项目经营收入及现金流入测算表

金额单位：万元

年份		运营期								
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
创 新 中 心 租 赁 收 入	1.经营范围 22000 m²									
	2.使用负荷率	70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	3.租金价格（元/m²·天）	1.8	1.8	1.8	1.91	1.91	1.91	2.02	2.02	2.02
	4.年运营时间（d/a）	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	5.综合单价（元/m²·年）	657	657	657	696.42	696.42	696.42	738.21	738.21	738.21
	收入预估	1011.78	1156.32	1300.86	1532.12	1532.12	1532.12	1624.05	1624.05	1624.05
合计（含税）		1011.78	1156.32	1300.86	1532.12	1532.12	1532.12	1624.05	1624.05	1624.05
合计（未税）		928.24	1060.84	1193.45	1405.62	1405.62	1405.62	1489.96	1489.96	1489.96
年份		运营期								
		第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
创 新 中 心 租 赁 收 入	1.经营范围 22000 m²									
	2.使用负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	3.租金价格（元/m²·天）	2.14	2.14	2.14	2.27	2.27	2.27	2.41	2.41	2.41
	4.年运营时间（d/a）	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	5.综合单价（元/m²·年）	782.50	782.50	782.50	829.45	829.45	829.45	879.21	879.21	879.21
	收入预估	1721.49	1721.49	1721.49	1824.78	1824.78	1824.78	1934.27	1934.27	1934.27
合计（含税）		1721.49	1721.49	1721.49	1824.78	1824.78	1824.78	1934.27	1934.27	1934.27
合计（未税）		1579.35	1579.35	1579.35	1674.11	1674.11	1674.11	1774.56	1774.56	1774.56

(2) 项目成本费用预测评价

本项目正常运营年总成本主要包括外购原辅材料费、外购燃料动力费、职工工资及福利费、修理费、其它费用、折旧摊销费、财务费用等。

1) 外购原辅材料费

本项目非生产类项目，不需外购原辅材料，因而本项目外购原辅材料费暂取为 0.00 万元。

2) 外购燃料动力费

项目所需燃料和动力主要为水、电，主要为日常经营管理使用。

3) 水费估算

依据节能分析章节本项目计入成本用水量为 0.31 万 m³。

水价依据《关于调整非居民用水价格和完善超定额累进加价制度的通知》（菏价格发〔2017〕20 号文），非居民用水综合水价为 4.70 元/方，其中基本水价 2.90 元/方，污水处理费 1.40 元/方、水资源费 0.40 元/方；特种用水综合水价为 6.50 元/方，其中：基本水价 4.50 元/方、污水处理费 1.40 元/方、水资源费 0.60 元/方。城乡社区居民委员会的工作场所及非经营公益服务设施，养老机构等社会福利场所的生活服务设施，学校教学设施和学生生活服务设施，城乡居民住宅小区公共场所非经营性服务设施等用水价格按居民类合表户价格执行。

4) 电费估算

依据节能分析章节本项目计入成本用电量为 4.55 万 kWh。

依据《关于继续降低一般工商业电价的通知》鲁发改价格〔2019〕349 号，暂定菏泽市用电电价为 0.72015 元/度。

5) 年均燃料动力费



综上，项目年均燃料动力费支出 4.75 万元。

6) 职工薪酬及福利费

项目定员 20 人，主要包括管理人员、财务人员以及其他运营人员等。

人员定额及工资水平表

类型	数量（人）	2020 年度工资暂定水平（万元/人）	备注
管理人员	4	8.4	
财务人员	4	5.4	
其他运营人员	12	4.5	
合计	20	——	

综合考虑收入涨幅，保守估计，暂按每三年增长率为 8% 计算人员工资。

7) 修理费

项目运营期年度修理费按固定资产原值的 1% 计取，则项目年均修理费用约为 74.85 万元，主要用于建筑修缮、设备老化、维护、更新以及其他设施的维护。

8) 其他费用

其它费用主要包括管理费用、业务办公费（含印刷费、差旅费、办公费、邮电费、会务费、培训费、劳务费、广告费等）、保险费用等，其他暂按项目运营收入之和的 2% 计取。

9) 固定资产折旧费

固定资产折旧按平均年限法计算，残值率按 5%，其中机械设备折旧年限为 15 年，新建建筑物折旧年限为 40 年，经估算：年均折旧额为 183.45 万元。

10) 无形资产与其他资产摊销费

考虑项目资产特点，无形资产摊销年限按 40 年计算。经估算，年均摊销额为 48.75 万元。



11) 财务费用支出 (运营期)

运营期财务费用为债券利息支出。已发行债券按照债券本金和发行利率进行测算, 拟发行债券按照本金和预测的年利率 4.50% 测算经测算, 项目经营成本测算见下表:

项目未税经营成本测算表

金额单位: 万元

项目	运营期								
	3	4	5	6	7	8	9	10	11
原辅材料费 (未税)									
外购燃料动力费 (未税)	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75
工资及福利费	109.2	109.2	109.2	117.94	117.94	117.94	127.37	127.37	127.37
修理费 (未税)	72.67	72.67	72.67	72.67	72.67	72.67	72.67	72.67	72.67
其他费用 (未税)	19.09	21.82	24.54	28.91	28.91	28.91	30.64	30.64	30.64
经营成本 (未税)	205.71	208.44	211.16	224.27	224.27	224.27	235.43	235.43	235.43
折旧费	193.57	193.57	193.57	193.57	193.57	193.57	193.57	193.57	193.57
摊销费	48.75	48.75	48.75	48.75	48.75	48.75	48.75	48.75	48.75
利息支出	270	270	270	270	270	270	270	270	270
总成本费用	718.03	720.76	723.48	736.59	736.59	736.59	747.75	747.75	747.75
项目	运营期								
	12	13	14	15	16	17	18	19	20
原辅材料费 (未税)									
外购燃料动力费 (未税)	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75
工资及福利费	137.56	137.56	137.56	148.57	148.57	148.57	160.45	160.45	160.45
修理费 (未税)	72.67	72.67	72.67	72.67	74.85	74.85	74.85	74.85	74.85
其他费用 (未税)	32.48	32.48	32.48	34.43	36.5	36.5	38.69	38.69	38.69
经营成本 (未税)	247.46	247.46	247.46	260.42	264.67	264.67	278.74	278.74	278.74
折旧费	193.57	193.57	193.57	193.57	193.57	193.57	168.27	168.27	168.27
摊销费	48.75	48.75	48.75	48.75	48.75	48.75	48.75	48.75	48.75
利息支出	270	270	270	270	180	180	180	180	180
总成本费用	759.78	759.78	759.78	772.74	686.99	686.99	675.76	675.76	675.76



(3) 项目增值税、税金及附加

1) 建筑工程服务进项税

建筑工程服务进项税估算表

序号	项目	计费基础	进项税	税率	备注
1	工程服务	5784.79	477.64	9%	建安工程
2	技术服务	603.40	34.15	6%	勘察、设计、前期咨询服务等
3	设备	466.69	53.69	13%	设备

2) 燃料动力费、修理费进项

水费税率为 9%，电费税率为 13%，修理费税率暂定为 6%，其他费用（综合）税率暂定为 6%。

3) 销项税

增值税税率按 9% 计取；

4) 税金及附加

城市维护建设税、教育费附加：以实际缴纳的营业税税额乘以城建税率（按纳税人所在地不同适用 7%、5%、1% 三档税率，本项目按 7% 计算）、教育费附加率 3%、地方教育费附加 2%；房产税取固定资产租赁收入的 12%；土地使用税为 9.6 元/m²。

5) 税费估算

本项目运营期各年度增值税、税金及附加具体估算见附表：增值税、税金及附加估算表。测算结果如下表：

项目增值税、税金及附加测算表

金额单位：万元

序	项目	运营期
---	----	-----



号		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	缴纳增值税						75.26	129.58	129.58	129.58
1.1	销项	83.54	95.48	107.41	126.51	126.51	126.51	134.1	134.1	134.1
1.1.1	销项（经营收入）	83.54	95.48	107.41	126.51	126.51	126.51	134.1	134.1	134.1
1.2	进项	83.54	95.48	107.41	126.51	126.51	51.25	4.52	4.52	4.52
1.2.1	进项（经营成本）	3.82	3.99	4.15	4.41	4.41	4.41	4.52	4.52	4.52
1.2.2	进项（建设投资）	79.72	91.49	103.26	122.09	122.09	46.84			
2	税金及附加	120.99	136.9	152.81	178.27	178.27	187.31	203.95	203.95	203.95
2.1	城市维护建设税 7%						5.27	9.07	9.07	9.07
2.2	教育费附加 3%						2.26	3.89	3.89	3.89
2.3	地方教育费附加 2%						1.51	2.59	2.59	2.59
2.4	房产税（12%）	111.39	127.3	143.21	168.67	168.67	168.67	178.8	178.8	178.8
2.5	城镇土地使用税	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6
3	企业所得税	22.31	50.8	79.29	122.69	122.69	120.43	134.57	134.57	134.57
4	支付税金总额	147.12	191.69	236.25	305.37	305.37	387.41	472.62	472.62	472.62
序号	项目	运营期								
		12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	缴纳增值税	137.51	137.51	137.51	145.93	145.93	145.93	154.84	154.84	154.84
1.1	销项	142.14	142.14	142.14	150.67	150.67	150.67	159.71	159.71	159.71
1.1.1	销项（经营收入）	142.14	142.14	142.14	150.67	150.67	150.67	159.71	159.71	159.71
1.2	进项	4.63	4.63	4.63	4.74	4.74	4.74	4.87	4.87	4.87
1.2.1	进项（经营成本）	4.63	4.63	4.63	4.74	4.74	4.74	4.87	4.87	4.87
1.2.2	进项（建设投资）									
2	税金及附加	215.63	215.63	215.63	228	228	228	241.13	241.13	241.13
2.1	城市维护建设税 7%	9.63	9.63	9.63	10.21	10.21	10.21	10.84	10.84	10.84
2.2	教育费附加 3%	4.13	4.13	4.13	4.38	4.38	4.38	4.65	4.65	4.65
2.3	地方教育费附加 2%	2.75	2.75	2.75	2.92	2.92	2.92	3.1	3.1	3.1
2.4	房产税（12%）	189.52	189.52	189.52	200.89	200.89	200.89	212.95	212.95	212.95
2.5	城镇土地使用税	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6
3	企业所得税	150.99	150.99	150.99	168.34	189.78	189.78	214.42	214.42	214.42
4	支付税金总额	508.76	508.76	508.76	547.01	568.45	568.45	615.26	615.26	615.26

(4) 项目利润及企业所得税预测评价

根据前述测算的项目运营期收入和成本费用，测算项目运营期利润和企业所得税。详见下表：

项目利润及企业所得税测算表

金额单位：万元

年度	运营期								
	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一、收入/成本/税金									
营业收入	928.24	1,060.84	1,193.45	1,405.62	1,405.62	1,405.62	1,489.96	1,489.96	1,489.96
营业成本	205.71	208.44	211.16	224.27	224.27	224.27	235.43	235.43	235.43
税金及附加	120.99	136.90	152.81	178.27	178.27	187.31	203.95	203.95	203.95
息税折旧及摊销前利润	601.54	715.50	829.48	1,003.08	1,003.08	994.04	1,050.58	1,050.58	1,050.58
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	242.32	242.32	242.32	242.32	242.32	242.32	242.32	242.32	242.32
息税前利润	359.22	473.18	587.16	760.76	760.76	751.72	808.26	808.26	808.26
三、财务费用									
利息支出	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
总财务费用	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
税前利润	89.22	203.18	317.16	490.76	490.76	481.72	538.26	538.26	538.26
四、所得税									
所得税费用	22.31	50.80	79.29	122.69	122.69	120.43	134.57	134.57	134.57
五、净利润	66.91	152.38	237.87	368.07	368.07	361.29	403.69	403.69	403.69
年度	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一、收入/成本/税金									
营业收入	1,579.35	1,579.35	1,579.35	1,674.11	1,674.11	1,674.11	1,774.56	1,774.56	1,774.56
营业成本	247.46	247.46	247.46	260.42	264.67	264.67	278.74	278.74	278.74



税金及附加	215.63	215.63	215.63	228.00	228.00	228.00	241.13	241.13	241.13
息税折旧及摊销前利润	1,116.26	1,116.26	1,116.26	1,185.69	1,181.44	1,181.44	1,254.69	1,254.69	1,254.69
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	242.32	242.32	242.32	242.32	242.32	242.32	217.02	217.02	217.02
息税前利润	873.94	873.94	873.94	943.37	939.12	939.12	1,037.67	1,037.67	1,037.67
三、财务费用									
利息支出	270.00	270.00	270.00	270.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
总财务费用	270.00	270.00	270.00	270.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
税前利润	603.94	603.94	603.94	673.37	759.12	759.12	857.67	857.67	857.67
四、所得税									
所得税费用	150.99	150.99	150.99	168.34	189.78	189.78	214.42	214.42	214.42
五、净利润	452.95	452.95	452.95	505.03	569.34	569.34	643.25	643.25	643.25

(二) 项目收益与融资自求平衡性评价

1、项目平衡方案现金流量预测评价

按照项目产生的所有资金流入流出进行编制项目现金流量表。现金流量表中的年度累计净现金流量 ≥ 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需求。

详见还本付息现金流量测算表：



JTCPA

还本付息现金流量测算表

金额单位：万元

年度	合计	建设期		项目运营期									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年		
一、经营活动产生的现金													
经营活动收入	29,379.09			1,011.78	1,156.32	1,300.86	1,532.12	1,532.12	1,532.12	1,624.05	1,624.05		
经营活动支出	4,372.77			205.71	208.44	211.16	224.27	224.27	224.27	235.43	235.43		
支付的各项税费	8,047.04			147.12	191.69	236.25	305.37	305.37	387.41	472.62	472.62		
经营活动产生的现金净额	16,959.28			658.95	756.19	853.45	1,002.48	1,002.48	920.44	916.00	916.00		
二、投资活动产生的现金													
建设成本支出	9,460.00	7,730.00	1,730.00										
流动资金支出													
投资活动产生的现金净额	-9,460.00	-7,730.00	-1,730.00										
三、融资活动产生的现金													
资本金	4,000.00	2,000.00	2,000.00										
专项债券	6,000.00	6,000.00											
银行借款													
偿还债券本金	6,000.00												
偿还银行借款本金													
支付建设期债券利息	540.00	270.00	270.00										
支付建设期银行借款利息													
支付运营期债券利息	4,410.00			270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00		
支付运营期银行借款利息													
融资活动产生的现金净额	-950.00	7,730.00	1,730.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00		
四、期初现金					388.95	875.14	1,458.59	2,191.07	2,923.55	3,573.99	4,219.99		
期内现金变动	6,549.28			388.95	486.19	583.45	732.48	732.48	650.44	646.00	646.00		



JTCRA

山东牡丹产业创新中心项目专项债券项目收益与融资自求平衡评价报告

五、期末现金												
年度	运营期											
					388.95	875.14	1,458.59	2,191.07	2,923.55	3,573.99	4,219.99	4,865.99
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
一、经营活动产生的现金	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年		
经营活动收入	1,624.05	1,721.49	1,721.49	1,721.49	1,824.78	1,824.78	1,824.78	1,934.27	1,934.27	1,934.27		
经营活动支出	235.43	247.46	247.46	247.46	260.42	264.67	264.67	278.74	278.74	278.74		
支付的各项税费	472.62	508.76	508.76	508.76	547.01	568.45	568.45	615.26	615.26	615.26		
经营活动产生的现金净额	916.00	965.27	965.27	965.27	1,017.35	991.66	991.66	1,040.27	1,040.27	1,040.27		
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出												
流动资金支出												
投资活动产生的现金净额												
三、融资活动产生的现金												
资本金												
专项债券												
银行借款												
偿还债券本金												
偿还银行借款本金					2,000.00					4,000.00		
支付建设期债券利息												
支付建设期银行借款利息												
支付运营期债券利息												
支付运营期银行借款利息	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00		
融资活动产生的现金净额	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-2,270.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-4,180.00		
四、期初现金	4,865.99	5,511.99	6,207.26	6,902.53	7,597.80	6,345.15	7,156.81	7,968.47	8,828.74	9,689.01		
期内现金变动	646.00	695.27	695.27	695.27	-1,252.65	811.66	811.66	860.27	860.27	-3,139.73		
五、期末现金	5,511.99	6,207.26	6,902.53	7,597.80	6,345.15	7,156.81	7,968.47	8,828.74	9,689.01	6,549.28		



2、项目专项债券融资还本付息情况预测评价

(1) 专项债券融资本息测算

根据项目《可行性研究报告》中数据进行测算，项目总投资约为 10000.00 万元，项目资本金 4000 万元，项目计划发行专项债券 6000 万元。2022 计划分期发行 6000 万元；本期计划发行 15 年期专项债券 2000 万元，下期计划发行 20 年期专项债券 4000 万元，假设计划发行债券年利率为 4.50%。

假设计划发行债券年利率为 4.50%。则本项目发行专项债券融资还本付息测算如下：

本息测算表

金额单位：万元

序号	年度	期初 本金 余额	本期 新增	本期 偿还 本金	期末 本金 余额	本期 发行 金额	本期 发行 利率	本期 应付 利息	本年 后期 发行 金额	本年 后期 发行 利率	本年 后期 发行 利息	应付 利息 合计	应付 本息 合计
1	第 1 年		6,000		6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
2	第 2 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
3	第 3 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
4	第 4 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
5	第 5 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
6	第 6 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
7	第 7 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
8	第 8 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
9	第 9 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
10	第 10 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
11	第 11 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
12	第 12 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
13	第 13 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
14	第 14 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
15	第 15 年	6,000		2,000	4,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	2,270
16	第 16 年	4,000			4,000				4,000	4.50%	180	180	180
17	第 17 年	4,000			4,000				4,000	4.50%	180	180	180
18	第 18 年	4,000			4,000				4,000	4.50%	180	180	180
19	第 19 年	4,000			4,000				4,000	4.50%	180	180	180
20	第 20 年	4,000		4,000					4,000	4.50%	180	180	4,180
合计		*	6,000	2,000	*	*	*	1,350	*	*	3,600	4,950	10,950



3、本息覆盖倍数评价

本息覆盖倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。根据前述对项目未来数据的合理预测，在项目专项债券本次发行及存续期间内共产生可用于还付本息金额的现金净流入 16,959.28 万元，能够覆盖项目专项债券本息金额 10950 万元，本息覆盖倍数为 1.55 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

山东牡丹产业创新中心项目本息覆盖倍数本息覆盖倍数

金额单位：万元

拟发行专项债券额度及期限					可用于归还债券本息 累计净现金流入额	债券本息额	本息覆盖倍数
一期 额度	一期 期限	二期 额度	二期 期限	债券额 度合计			
2000	15 年	4000	20 年	6000	16,959.28	10950	1.55

三、项目风险评价

项目具有投资规模大、建设周期长、专业性强，牵涉面广等特点，在工程建设和营运过程中，经常要受到多种因素的影响与干扰，而这些因素又大多具有相当的不确定性。

(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) 要抓好对施工组织设计、安排好进度，督促检查，合理安排资金，把本项目建设成为质量优、环境美的一流产业牡丹产业创新中心。尤其在



基础施工阶段，要处理好与周边建筑的关系，保证基础安全施工。

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）项目运营管理风险

1、风险识别

（1）市场风险

市场风险主要是同业竞争和市场之间的无序竞争。

（2）经营管理风险

主要包括市场营销，物业管理风险。

2、应对措施

（1）加强管理，按照规范化的企业制度、财务制度去建设，减小管理风险是新项目进行时应予以关注的。

（2）采取灵活的市场营销手段，收费价格应摸准市场行情准确定位。

（3）物业管理：引进先进的物业管理公司理念，为经营户提供方便快捷、多种多样的服务。

（三）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市级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、偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自于项目运营收入，但运营收入的实现易受经济景气、市场价格等多种因素影响，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。

4、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。

（四）项目抗风险测算评价

本项目的风险是运营期收入减少和经营成本费用增高的风险。本次评价分别以项目《可行性研究报告》预测收入降低10%和除融资利息之外的经营成本费用增加10%测算项目的本息覆盖倍数。

通过测算，项目收入降低10%项目的本息覆盖倍数为1.28；项目除融资利息之外的经营成本费用增加10%测算项目的本息覆盖倍数为1.51。通过上述测算，说明项目抗风险能力较强。

山东牡丹产业创新中心项目收入降低10%本息覆盖倍数

拟发行专项债券额度及期限					金额单位：万元		
一期 额度	一期 期限	二期 额度	二期 期限	债券额 度合计	可用于归还债券本息 累计净现金流入额	债券本息额	本息覆盖倍数
2000	15年	4000	20年	6000	14,021.37	10950	1.28



山东牡丹产业创新中心项目经营成本费用增加 10%本息覆盖倍数

金额单位：万元

拟发行专项债券额度及期限					可用于归还债券本息 累计净现金流入额	债券本息额	本息覆盖倍数
一期 额度	一期 期限	二期 额度	二期 期限	债券额度 合计			
2000	20 年	4000	20 年	6000	16,522.00	10950	1.51

三、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为菏泽市山东牡丹产业创新中心项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

四、使用限制

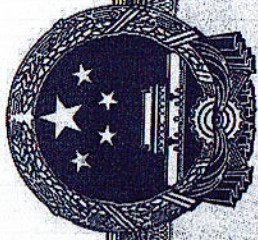
本评价报告出具的意见，是对菏泽市山东牡丹产业创新中心项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

菏泽江天联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年一月十七日





营业执照

统一社会信用代码
91371700672206132K

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



(副本) 1-1

名称 菏泽江天联合会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 楚廷春

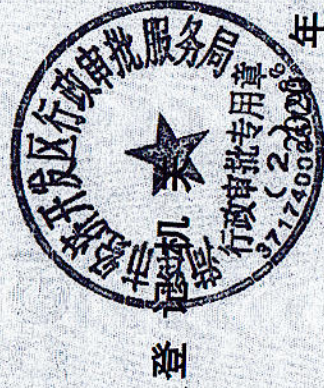
经营范围

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、会计培训；法律、法规规定的其他业务。。(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)

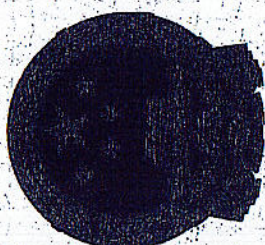
成立日期 2008年 01 月 31 日

合伙期限 2008年 01 月 31 日至2038年01 月30 日

主要经营场所 菏泽市开发区中华路金鼎凤凰城C座517室



2008年 11 月 06 日



证书序号: NO.003470

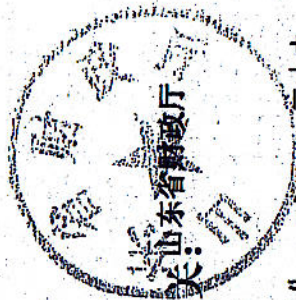
说明

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》。

会计师事务所 执业证书



名称: 菏泽江天联合会计师事务所(普通合伙)
楚廷春
办公场所: 菏泽市开发区中华路67号凤凰城C座517号
组织形式: 合伙制
会计师事务所编号: 37170007
注册资本(出资额): 60
批准设立文号: 鲁财会[2008]5号
批准设立日期: 2008-01-29



发证机关: 山东省财政厅
二〇〇八年二月九日

中华人民共和国财政部制

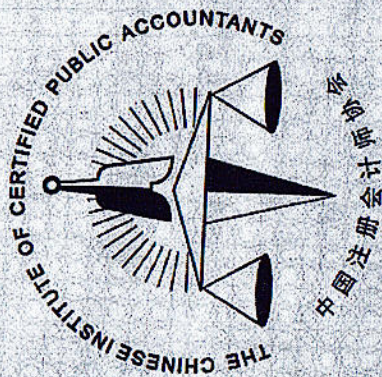
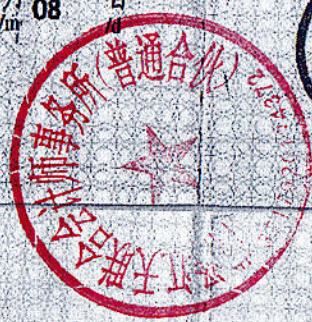
证书编号: 371700010003
No. of Certificate

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

发证日期: 2009 年 04 月 08 日
Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Registration



梁显华

男

1970-09-13

菏泽江天联合会计师事务所
(普通合伙)

372901197009131211

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.



证书编号: 371600010009
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: 2007 年 04 月 05 日
Date of Issuance

年度检验登记 2019 年
Annual Renewal Registration
注册会计师
年检合格专用章
This certificate is valid for another year after

山东省注册会计师协会
2017 年
注册会计师
年检合格专用章

2017 年 02 月 23 日



姓名	王长东
性别	男
出生日期	1971-10-19
工作单位	菏泽江天联合会计师事务所(普)
身份证号码	372901711019005

