

2022 年山东省（菏泽市东明县小井产业融合示范

园项目）专项债券（一期调整）

项目收益与融资平衡

专项评价报告

鲁社会专审字〔2022〕第 2153 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	7



山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省（菏泽市东明县小井产业融合示范园项目）专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：鲁社专审字（2022）第2153号

客户名称：菏泽市财政局

报告日期：2022-07-02

签字注册会计师：姜晓霞（CPA：371600060004）
闫瑞霞（CPA：371600060005）



0105302022070810932287

报告文号：鲁社专审字（2022）第2153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.sdcpcpfw.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:No.6658ChangjiangRoad,Heze,Shandong

邮政编码 (PostCode): 274000

电话 (Tel): +86(0530)6265619

2022 年山东省（菏泽市东明县小井产业融合示范园项目）专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁牡会专审字（2022）第 2153 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（菏泽市东明县小井产业融合示范园项目）专项债券（一期调整）项目专项债券一期调整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.发行人遵照根据《山东省财政厅山东省发展和改革委员会转发〈财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于梳理 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知〉的通知》（鲁财预（2021）50 号）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

本项目预计总投资 135,548.86 万元，拟申请地方政府新增专项债券 40,000.00 万元，其中：2020 年 5 月 26 日已发行 10 年期债券 15,000.00 万元，年利率 2.93%；2020 年 10 月，依据山东省财政厅文件《山东省财政厅关于做好 2020 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财债〔2020〕58 号），由菏泽市东明县小井产业融合示范园项目调整至东明县万福生态旅游观光园项目使用的债券金额 10,000.00 万元，此债券为 2020 年 5 月 26 日发行的 10 年期

债券，年利率为 2.93%；2022 年 6 月 27 日已发行 20 年期票面利率 3.29% 债券金额 5,800.00 万元；本次依据《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71 号）文件，将东明县职业教育园区建设项目债券资金调整至本项目使用，调整金额为 9,200.00 万元，东明县职业教育园区建设项目于 2022 年 1 月 25 日发行 20 年期债券，实际发行利率为 3.26%；剩余额度于 2022 年底前完成发行。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	已发行债券利息	计划融资利率	计划发行应付利息	应付利息合计
2020	-	5,000.00	-	5,000.00	73.25	4.50%	-	73.25
2021	5,000.00	-	-	5,000.00	146.50	4.50%	-	146.50
2022	5,000.00	35,000.00	-	40,000.00	391.87	4.50%	-	391.87
2023	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2024	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2025	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2026	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2027	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2028	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2029	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2030	40,000.00	-	5,000.00	35,000.00	563.99	4.50%	900.00	1,463.99
2031	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2032	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2033	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2034	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2035	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2036	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2037	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2038	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2039	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2040	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2041	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2042	35,000.00	-	35,000.00	-	245.37	4.50%	900.00	1,145.37
合计		40,000.00	40,000.00		11,279.80		18,000.00	29,279.80

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,通过对办公服务等租金收入、车间租金销售收入、冷库租金收入、大棚租金收入、餐厅租金收入、交易大棚租金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103,364.33 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办公服务等租金收入、车间租金销售收入、冷库租金收入、大棚租金收入、餐厅租金收入、交易大棚租金收入,项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。通过对办公服务等租金收入、车间租金销售收入、冷库租金收入、大棚租金收入、餐厅租金收入、交易大棚租金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 103,364.33 万元,收益覆盖倍数为 1.49 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,并以办公服务等租金收入、车间租金销售收入、冷库租金收入、大棚租金收入、餐厅租金收入、交易大棚租金收入所对应的充足、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与管理水平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。

(此页无正文)

山东牡丹会计师事务所有限公司

山东·菏泽



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2022 年 7 月 2 日

2022 年山东省（菏泽市东明县小井产业融合示范园项目） 专项债券（一期调整）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：东明县小井镇人民政府，地址：山东省菏泽市东明县小井镇政府驻地。

经营范围：主要是农副产品加工基地、农副产品交易中心、科技孵化器、高效农业示范基地、中药材示范基地、乡村振兴记忆馆及相关配套设施。。

（二）项目概况

1.项目背景

农产品加工业将成为 21 世纪中国农村经济起飞的发展极。农产品加工业横跨农业、工业和服务业三大领域，具有投资少、周期短、效益好的特点，是发展中国家工业化初中期应优先发展的产业。发达国家和我国经济发达地区实践表明，农产品加工业具有延长农业产业链条、提高农产品附加值和增加农民收入的作用，是带动现代农业发展的“引擎”，减少农产品产后损失的重要途径，推进农业产业化的核心。我国有充足的农产品原料和农村剩余劳动力，具有发展农产品加工业的良好基础。目前，我国已进入工业化中期阶段，具备“工业反哺农业”的财力支撑，在此背景下发展农产品加工业是实现农业增效、农村繁荣、农民增收目标的重要举措。

农业现代化是我国现代化建设事业的重要组成部分。农业现代化或现代农业是以规模化、集约化、组织化、市场化为主要特征的农业生产方式。其中，规模化是前提和基础，没有规模化就没有农业的现代化。上世纪 70 年代末，我国进行了以农村土地家庭承包为核心的第二次土地改革，确立了以家庭承包为基础、统分结合的农业生产经营体制。这一重大改革，冲破了人民公社“一大二公”的牢笼，实现了农民与土地的直接结合，极大地调动了广大农民的生产积极性，推动我国农业和农村经济连续迈上几个大的台阶。粮食生产连年丰收，农民生活水平不断提高，有力地支撑了国民经济的持续快速发展和社会的稳定。但是，由于家庭承包责任制是一种按人口平分土地的小规模均田制，因而它天然地与小生产

相联系，本质上排斥现代农业的发展。党的十八大报告指出，要发展多种形式规模经营，建立集约化、专业化、组织化、社会化相结合的新型农业经营体系，加快发展现代农业。因此，现在有必要大力推进农村土地使用权流转，实现农业规模经营，从而为现代农业的发展开辟道路，奠定坚实的物质基础。

经过多年发展，我国农业产业化得到了长足发展。进入新时期，农业产业化也走到了提档升级的转型路口。如何让农业产业化更适应农业供给侧结构性改革的要求，如何让农业产业化为实现“农业强、农村美、农民富”的目标发挥更大的作用——必须大力推动农村一二三产业融合。而三产融合业已成为农业产业化的升级版，引导上下游企业横向联合和纵向合作，发展形成产业集群。开展国家农业产业化示范基地监测，重点推介一批一二三产业布局合理、新型主体集聚联动、多种功能协调发展的先进典型，打造成为农村产业融合发展的样板，更是成为了今后一个时期农业产业化发展的主推方向。

2.项目基本情况

项目地址：项目位于菏泽市东明县小井镇。

项目建设内容：本项目为东明县小井产业融合示范园项目，项目占地面积 10937 亩，主要建设内容包括农副产品加工基地、农副产品交易中心、科技孵化器、高效农业示范基地、中药材示范基地、乡村振兴记忆馆及相关配套设施。

（1）农副产品加工基地，占地 500 亩，位于小井镇沙河村东。

兰公路东侧及小井镇小井村四马路东侧。总建筑面积 144000 平方米，包括生产车间 24 座 60000 平方米、原料仓库 12 座 30000 平方米、成品仓库 12 座 30000 平方米、办公生活用房 24000 平方米。

（2）农副产品交易中心，占地 400 亩，位于小井镇沙河村东兰公路东侧，东新工业园区内。总建筑面积 207500 平方米，包括交易大棚 165000 平方米，农资服务中心 8000 平方米，包装加工车间 6000 平方米，冷库 6000 平方米，农副产品展示中心 3000 平方米，综合服务中心 4000 平方米，办公楼 4500 平方米，电子交易中心 6000 平方米，种苗研究中心 2000 平方米，维修车间 1000 平方米，配套服务用房 2000 平方米。

（3）科技孵化器，占地 7 亩，位于小井镇小井村四马路东侧。总建筑面积 8000 平方米，主要建设内容包括企业孵化服务中心及配套设施等。

（4）高效农业示范基地，占地 8000 亩，位于小井镇小井村及三干渠两侧。

包括数字农业产业园 1000 亩、富硒小麦种植区 4000 亩、蔬菜大棚 1200 亩及蔬菜种植区 1800 亩。

(5) 中药材示范基地，占地 2000 亩，其中种植基地 1950 亩主要位于小井镇小井村及三干渠两侧，建设区占地面积 50 亩位于小井镇东兰路西侧改革大道北侧。建设区总建筑面积 21000 平方米，主要建设内容包括物理实验室 2000 平方米、化学检测分析室 2000 平方米、标准化厂房 10000 平方米、综合办公楼 4000 平方米、公寓餐厅 3000 平方米。

(6) 乡村振兴记忆馆，占地 30 亩，位于小井镇小井村，建筑面积为 13500 平方米，包括纪念馆主体建筑 5000 平方米。

(7) 供气，供暖，供电，供排水管网等园区基础设施建设，全长约 300 公里。

该项目建设工期暂定为 3 年，2019 年 12 月开始做前期工作，2020 年 2 月开工建设，2023 年 2 月竣工验收。

3.项目规划审批

2019 年 12 月 9 日，东明县发展和改革局文件《关于东明县小井产业融合示范园项目可行性研究报告的批复》（东发改审批[2019]117 号），批复同意了东明县小井产业融合示范园项目的可行性研究报告；

2019 年 12 月 9 日，东明县行政审批服务局文件《关于东明县小井产业融合示范园项目用地预审意见的复函》批复同意了东明县小井产业融合示范园项目通过用地预审。

2019 年 12 月 9 日，取得《建设项目选址意见书》（选字第 371728201901020 号），审查同意该项目选址；

2019 年 12 月 9 日，东明县行政审批服务局文件《关于东明县小井产业融合示范园项目环境影响》（东行发改审批[2019]077 号），批复同意了东明县小井产业融合示范园项目的环境影响评价总体结论和各项生态环境保护措施；

2017 年 12 月 29 日，山东省人民政府文件《关于东明县 2017 年第 8 次批次建设用地的批复》（鲁政土字[2017]122 号），批复同意将 4.466 公顷农用地转为建设用地，用于本项目建设；

2018 年 10 月 23 日，山东省人民政府文件《关于东明县 2017 年第 9 次批次建设用地的批复》（鲁政土字[2018]9 号），批复同意将 10.9346 公顷农用地转

为建设用地，用于本项目建设。

一、 财务评价假设

（一）一般假设

1.发行人遵照根据《山东省财政厅山东省发展和改革委员会转发〈财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于梳理 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知〉的通知》（鲁财预〔2021〕50 号）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、 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）《中华人民共和国土地管理法》

（2）《中华人民共和国环境保护法》

（3）《中华人民共和国水法》

（4）《中华人民共和国防洪法》

（5）《中华人民共和国防洪法河道管理条例》

（6）《中华人民共和国土地管理法实施条例》

（7）国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2011 本）》（2013 年修正）

（8）《国务院办公厅关于进一步加强药品安全监管工作的通知（国办发〔2007〕18 号）

（9）《国务院办公厅关于印发全国整顿和规范药品市场秩序专项行动方案的

通知》（国办发〔2006〕51号）

（10）《关于印发首批国家农村产业融合发展示范园创建名单的通知》（发改农经〔2017〕2301号）

（11）《国务院关于印发全国农业现代化规划（2016—2020年）的通知》（国发〔2016〕58号）

（12）《进一步引导规范农村土地经营权流转工作的意见》鲁农政改字〔2019〕10号

（13）国家及地方有关政策、法规、规定

（14）现行有关技术规范、规定

（15）国家发展和改革委员会关于项目可行性研究报告内容和深度的规定要求

（16）《投资项目可行性研究指南》

（17）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

（18）项目承办单位提供的有关技术基础资料

（19）有关部门、单位出具的证明

（20）现场勘察调研情况

（21）项目承办单位委托编制本项目可行性研究报告的委托书

2.估算总额

东明县小井产业融合示范园项目总投资额 135,548.86 万元，其中：建筑工程费用 54,621.60 万元，设备购置费 30,177.23 万元，工程安装费 12,445.23 万元，其他费用 29,467.11 万元，预备费 6,335.55 万元，建设期间利息 2,148.86 万元，铺底流动资金 353.28 万元。各年投资进度计划表如下：

表 1：

年度	投资总额	比例
2020	67,673.25	49.93%
2021	21,606.50	15.94%
2022	35,631.87	26.28%
2023	10,637.24	7.85%
合计	135,548.86	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 135,548.86 万元, 自筹资金 95,548.86 万元, 占项目总投资的 70.49%; 拟发行地方政府债券进行融资 40,000.00 万元, 其中: 2020 年 5 月 26 日已发行 10 年期债券 15,000.00 万元, 年利率 2.93%; 2020 年 10 月, 依据山东省财政厅文件《山东省财政厅关于做好 2020 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》(鲁财债〔2020〕58 号), 由菏泽市东明县小井产业融合示范园项目调整至东明县万福生态旅游观光园项目使用的债券金额 10,000.00 万元, 此债券为 2020 年 5 月 26 日发行的 10 年期债券, 年利率为 2.93%; 2022 年 6 月 27 日已发行 20 年期票面利率 3.29% 债券金额 5,800.00 万元; 本次依据《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》(鲁财预〔2022〕71 号), 将东明县职业教育园区建设项目债券资金调整至本项目使用, 调整金额为 9,200.00 万元, 东明县职业教育园区建设项目于 2022 年 1 月 25 日发行 20 年期债券, 实际发行利率为 3.26%; 拟发行占项目总投资 29.51%。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 收入估算

运营收入包括办公服务等租金收入、车间租金售收入、冷库租金收入、大棚租金收入、餐厅租金收入、交易大棚租金收入等收入。债券存续期间, 项目运营时间保守估计为 20 年, 由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑, 对《东明县小井产业融合示范园项目可行性研究报告》参数进行修正: 不确定收入剔除后, 将未来预测收入调减 30% 计算, 测算基础数据来自《东明县小井产业融合示范园项目可行性研究报告》, 调整后收入预测表如下:

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	办公服务等租金	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	
2	车间租金	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	
3	冷库租金	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	
4	大棚租金	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	
5	餐厅租金	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	
6	交易大棚租金	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	
	合计	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	
序号	项目名称	运营期										
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计	
1	办公服务等租金	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	1,094.63	40,501.13	
2	车间租金	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	1,678.25	62,095.25	
3	冷库租金	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	105.00	3,885.00	
4	大棚租金	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	1,400.00	51,800.00	
5	餐厅租金	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	42.00	1,554.00	
6	交易大棚租金	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	1,732.50	166,992.88	
	合计	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	6,052.38	223,937.88	

预测收入详见附表 1。

（二）项目运营成本测算

1.运营成本

主要包括土地租金、外购燃料及动力费、工资及福利费、维修费及其他费用。按照各类成本预测方法，本次发行债券项目运营成本预测情况详见下表：

债券存续期间，项目运营时间保守估计为 20 年，由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对《东明县小井产业融合示范园项目可行性研究报告》参数进行修正：将项目每年整体运营成本上浮 20%进行测算，测算基础数据来自《东明县小井产业融合示范园项目可行性研究报告》，修正后明细如下：

- (1) 外购原材料费用：土地租金约每年 5000 亩，1200 元/亩；
- (2) 外购燃料及动力费：用电约 1718.90 万度，0.75 元/度，中水用量 442,277.00 立方米，0.45 元/立方米；
- (3) 工资及福利费：运营期所需工作人员 100 人，工资水平按东明县当地平均工资水平测算，福利按工资总额的 14%计算，则项目运营期平均年人员工资福利费约为 684.00 万元，每 5 年增长 5%。
- (4) 维修费用：项目维修费按固定资产的 2.4%估算，每年 2,788.19 万元。

预测见下表：

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	土地租金	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
2	外购燃料动力	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	
3	工资及福利费	684.00	684.00	684.00	684.00	684.00	718.20	718.20	718.20	718.20	718.20	
4	修理费	2,788.19	2,788.19	2,788.19	2,788.19	2,788.19	2,788.19	2,788.19	2,788.19	2,788.19	2,788.19	
5	其他费用	328.84	328.84	328.84	328.84	328.84	328.84	328.84	328.84	328.84	328.84	
	合计	5,710.13	5,710.13	5,710.13	5,710.13	5,710.13	5,744.33	5,744.33	5,744.33	5,744.33	5,744.33	
序号	项目名称	运营期										
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计	
1	土地租金	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	300.00	11,100.00	
2	外购燃料动力	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	654.55	24,218.35	
3	工资及福利费	754.12	754.12	754.12	754.12	754.12	791.82	791.82	791.82	395.91	13,552.97	

2. 财务费用

本次拟发行本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 40,000.00 万元，其中：2020 年 5 月 26 日已发行 10 年期债券 15,000.00 万元，年利率 2.93%；2020 年 10 月，依据山东省财政厅文件《山东省财政厅关于做好 2020 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》(鲁财债〔2020〕58 号)，由菏泽市东明县小井产业融合示范园项目调整至东明县万福生态旅游观光园项目使用的债券金额 10,000.00 万元，此债券为 2020 年 5 月 26 日发行的 10 年期债券，年利率为 2.93%；2022 年 6 月 27 日已发行 20 年期票面利率 3.29% 债券金额 5,800.00 万元；本次依据《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》(鲁财预〔2022〕71 号)，将东明县职业教育园区建设项目债券资金调整至本项目使用，调整金额为 9,200.00 万元，东明县职业教育园区建设项目于 2022 年 1 月 25 日发行 20 年期债券，实际发行利率为 3.26%；剩余额度于 2022 年底前完成发行。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：

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	已发行债券利息	计划融资利率	计划发行应付利息	应付利息合计
2020	-	5,000.00	-	5,000.00	73.25	4.50%	-	73.25
2021	5,000.00	-	-	5,000.00	146.50	4.50%	-	146.50
2022	5,000.00	35,000.00	-	40,000.00	391.87	4.50%	-	391.87
2023	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2024	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2025	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2026	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2027	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2028	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2029	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2030	40,000.00	-	5,000.00	35,000.00	563.99	4.50%	900.00	1,463.99
2031	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2032	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2033	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2034	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2035	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74

2036	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2037	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2038	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2039	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2040	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2041	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2042	35,000.00	-	35,000.00	-	245.37	4.50%	900.00	1,145.37
合计		40,000.00	40,000.00		11,279.80		18,000.00	29,279.80

(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	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28
营业成本、费用	5,383.09	5,383.09	5,383.09	5,383.09	5,383.09	5,417.29	5,417.29	5,417.29	5,417.29	5,417.29
税金及附加	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24
息前折旧及摊销前利润	5,654.95	5,654.95	5,654.95	5,654.95	5,654.95	5,620.75	5,620.75	5,620.75	5,620.75	5,620.75
二、折旧及摊销										
折旧及摊销	6,704.26	6,704.26	6,704.26	6,704.26	6,704.26	6,697.06	6,697.06	6,697.06	6,697.06	6,697.06
息税前利润	-1,049.31	-1,049.31	-1,049.31	-1,049.31	-1,049.31	-1,076.31	-1,076.31	-1,076.31	-1,076.31	-1,076.31
三、财务费用										
财务费用	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,463.99	1,390.74	1,390.74	1,390.74
税前利润	-2,586.55	-2,586.55	-2,586.55	-2,586.55	-2,586.55	-2,613.55	-2,540.30	-2,467.05	-2,467.05	-2,467.05
四、企业所得税										
企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、净利润	-2,586.55	-2,586.55	-2,586.55	-2,586.55	-2,586.55	-2,613.55	-2,540.30	-2,467.05	-2,467.05	-2,467.05
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	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	5,552.63	205,447.67
营业成本、费用	5,453.21	5,453.21	5,453.21	5,453.21	5,453.21	5,490.91	5,490.91	5,490.91	2,745.45	100,486.13
税金及附加	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24	33.62	1,243.94
息前折旧及摊销前利润	5,584.83	5,584.83	5,584.83	5,584.83	5,584.83	5,547.13	5,547.13	5,547.13	2,773.56	103,717.60
二、折旧及摊销										
折旧及摊销	6,697.06	6,697.06	6,697.06	6,697.06	6,697.06	6,697.06	6,697.06	6,697.06	3,348.53	123,931.61

息税前利润	-1,112.23	-1,112.23	-1,112.23	-1,112.23	-1,112.23	-1,112.23	-1,112.23	-1,149.93	-1,149.93	-1,149.93	-574.97	-20,214.01
三、财务费用												-
财务费用	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,145.37	27,130.94
税前利润	-2,502.97	-2,502.97	-2,502.97	-2,502.97	-2,502.97	-2,502.97	-2,502.97	-2,540.67	-2,540.67	-2,540.67	-1,720.34	-47,344.95
四、企业所得税												-
企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、净利润	-2,502.97	-2,502.97	-2,502.97	-2,502.97	-2,502.97	-2,502.97	-2,540.67	-2,540.67	-2,540.67	-2,540.67	-1,720.34	-47,344.95

注：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						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	经活动产生的现金流												
1	经营活动产生的现金净流量 (1.1-1.2)	-	-	-	-353.28	5,654.95	5,654.95	5,654.95	5,654.95	5,654.95	5,620.75	5,620.75	5,620.75
1.1	经营活动产生的现金流入	-	-	-	-	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75
1.1.1	总收入	-	-	-	-	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75
1.1.1.1	办公服务等租金收入	-	-	-	-	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25
1.1.1.2	车间租金	-	-	-	-	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50
1.1.1.3	冷库租金	-	-	-	-	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
1.1.1.4	大棚租金	-	-	-	-	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
1.1.1.5	餐厅租金	-	-	-	-	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
1.1.1.6	交易大棚租金	-	-	-	-	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00
1.2	经营活动产生的现金流出	-	-	-	353.28	6,449.80	6,449.80	6,449.80	6,449.80	6,449.80	6,481.00	6,481.00	6,481.00
1.2.1	运营成本	-	-	-	-	5,710.13	5,710.13	5,710.13	5,710.13	5,710.13	5,744.33	5,744.33	5,744.33

1.2.2	相关税费	-	-	-	-	739.67	739.67	739.67	739.67	739.67	739.67	739.67	739.67	739.67	739.67	739.67
1.2.3	营运资金	-	-	-	353.28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	投资活动产生的现金流量															
2	投资活动产生的现金流量 (2.1-2.2)	-67,600.00	-21,460.00	-35,240.00	-8,746.72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	投资活动产生的净现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	投资活动产生的现金流出	67,600.00	21,460.00	35,240.00	8,746.72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	67,600.00	21,460.00	35,240.00	8,746.72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	融资活动产生的现金流量															
3	融资活动产生的净现金流量 (3.1-3.2)	67,600.00	21,460.00	35,240.00	9,100.00	-1,537.24	-1,537.24	-1,537.24	-1,537.24	-1,537.24	-1,537.24	-1,537.24	-1,537.24	-1,537.24	-6,463.99	-1,390.74
3.1	融资活动产生的现金流入	67,673.25	21,606.50	35,631.87	10,637.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金流入	62,673.25	21,606.50	631.87	10,637.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	其他融资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.3	债券融资款流入	5,000.00	-	35,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	融资活动产生的现金流出	73.25	146.50	391.87	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	6,463.99	1,390.74
3.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00	-
3.2.2	偿还其他融资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.3	支付其他融资利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	支付债券利息	73.25	146.50	391.87	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,463.99	1,390.74
四	期末现金 (1+2-3)	-	-	-	-	4,117.71	4,117.71	4,117.71	4,117.71	4,117.71	4,117.71	4,117.71	4,117.71	4,117.71	-843.24	4,230.01
五	累计剩余现金	-	-	-	-	4,117.71	8,235.42	12,353.13	16,470.84	20,588.55	24,672.06	23,828.82	23,828.82	23,828.82	28,038.83	
序号	项目	运营期											合计			
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042				
一	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)	5,620.75	5,620.75	5,584.83	5,584.83	5,584.83	5,584.83	5,584.83	5,547.13	5,547.13	5,547.13	2,773.57	103,364.33			
1.1	经营活动产生的现金流入	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	6,052.38	223,937.88			
1.1.1	总收入	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	6,052.38	223,937.88			
1.1.1.1	办公服务等租金收入	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	1,094.63	40,501.13			

3.2.4	支付债券利息	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,145.37	29,279.80
四	期末现金 (1+2+3)	4,230.01	4,230.01	4,194.09	4,194.09	4,194.09	4,194.09	4,194.09	4,194.09	4,156.39	4,156.39	-33,371.80	36,586.67
五	累计剩余现金	32,288.84	36,518.85	40,712.94	44,907.03	49,101.12	53,295.21	57,489.30	61,645.69	65,802.08	69,958.47	36,586.67	
六	本息覆盖倍数	1.49											

（五）项目资金平衡情况

本次融资项目收入主要为办公服务等租金收入、车间租金售收入、冷库租金收入、大棚租金收入、餐厅租金收入、交易大棚租金收入，项目建设资金包括项目资本金及融资资金。通过对办公服务等租金收入、车间租金售收入、冷库租金收入、大棚租金收入、餐厅租金收入、交易大棚租金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 103,364.33 万元，收益覆盖倍数为 1.49 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、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以办公服务等租金收入、车间租金售收入、冷库租金收入、大棚租金收入、餐厅租金收入、交易大棚租金收入等各项收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的的资金来源。

本项目拟发行地方政府债券进行融资 40,000.00 万元，其中，2020 年 5 月 26 日已发行 10 年期债券 15,000.00 万元，年利率 2.93%；2020 年 10 月，依据山东省财政厅文件《山东省财政厅关于做好 2020 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》(鲁财债〔2020〕58 号)，由菏泽市东明县小井产业融合示范园项目调整至东明县万福生态旅游观光园项目使用的债券金额 10,000.00 万元，此债券为 2020 年 5 月 26 日发行的 10 年期债券，年利率为 2.93%；2022 年 6 月 27 日已发行 20 年期票面利率 3.29%债券金额 5,800.00 万元；本次依据《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》(鲁财预〔2022〕71 号)，将东明县职业教育园区建设项目债券资金调整至本项目使用,调整金额为 9,200.00 万元，东明县职业教育园区建设项目于 2022 年 1 月 25 日发行 20 年期债券，实际发行利率为 3.26%，剩余额度于 2022 年底前完成发行。按半年计息，债券期限 20 年，在 2042 年还债券本息后,将有 36,586.67 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 40,000.00 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 1.49 倍。

四、 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。

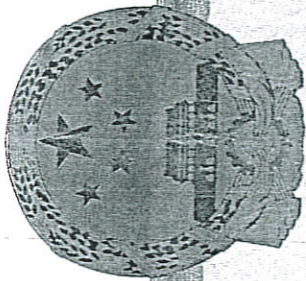
5. 税务风险

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。

预测收入详表附表 1:

序号	项目	债券存续期									
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	办公服务等租金收入	3127.5	3127.5	3127.5	3127.5	3127.5	3127.5	3127.5	3127.5	3127.5	3127.5
1.1	单价（含税、元/平方米）	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
1.2	数量（平方米）	69500	69500	69500	69500	69500	69500	69500	69500	69500	69500
1.3	调整系数	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1.4	调整后收入金额（万元）	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25
2	车间租金收入	4795	4795	4795	4795	4795	4795	4795	4795	4795	4795
2.1	单价（含税、元/平方米）	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
2.2	数量（平方米）	137000	137000	137000	137000	137000	137000	137000	137000	137000	137000
2.3	调整系数	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
2.4	调整后收入金额（万元）	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50
3	冷库租金收入	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
3.1	单价（含税、元/平方米）	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
3.2	数量（平方米）	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
3.3	调整系数	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3.4	调整后收入金额（万元）	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
4	大棚租金收入	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
4.1	单价（含税、元/平方米）	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
4.2	数量（平方米）	800004	800004	800004	800004	800004	800004	800004	800004	800004	800004
4.3	调整系数	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
4.4	调整后收入金额（万元）	2800	2800	2800	2800	2800	2800	2800	2800	2800	2800
5	餐厅租金收入	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
5.1	单价（含税、元/平方米）	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400

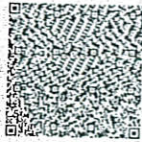
5.2	数量（平方米）	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
5.3	调整系数	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
5.4	调整后收入金额（万元）	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84
6	交易大棚租金收入	4950	4950	4950	4950	4950	4950	4950	4950	4950	4950	4950	4950
6.1	单价（含税、元/t）	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
6.2	数量（t）	165000	165000	165000	165000	165000	165000	165000	165000	165000	165000	165000	165000
6.3	调整系数	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
6.4	调整后收入金额（万元）	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00
收入总计		12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75
债券存续期													
序号	项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计		
1	办公服务等租金收入	3127.5	3127.5	3127.5	3127.5	3127.5	3127.5	3127.5	3127.5	1563.75			
1.1	单价（含税、元/平方米）	450	450	450	450	450	450	450	450	225			
1.2	数量（平方米）	69500	69500	69500	69500	69500	69500	69500	69500	69500			
1.3	调整系数	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%			
1.4	调整后收入金额（万元）	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	1,094.63	40,501.13		
2	车间租金收入	4795	4795	4795	4795	4795	4795	4795	4795	2397.5			
2.1	单价（含税、元/平方米）	350	350	350	350	350	350	350	350	175			
2.2	数量（平方米）	137000	137000	137000	137000	137000	137000	137000	137000	137000			
2.3	调整系数	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%			
2.4	调整后收入金额（万元）	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	1,678.25	62,095.25		
3	冷库租金收入	300	300	300	300	300	300	300	300	150			
3.1	单价（含税、元/平方米）	500	500	500	500	500	500	500	500	250			
3.2	数量（平方米）	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000			
3.3	调整系数	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%			



统一社会信用代码

91371700720757167M

营业执照



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

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、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；工程招标投标代理；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）

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

住所 菏泽市开发区区长江路6658号中达御园写字楼9号楼19楼

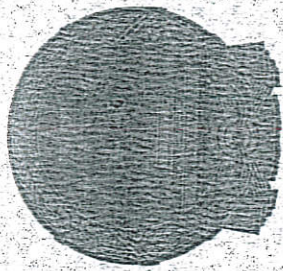


登记机关 2020 年 08 月 08 日

<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

姜晓霞

主任会计师：

山东省菏泽市长江路999号

办公场所：

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



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



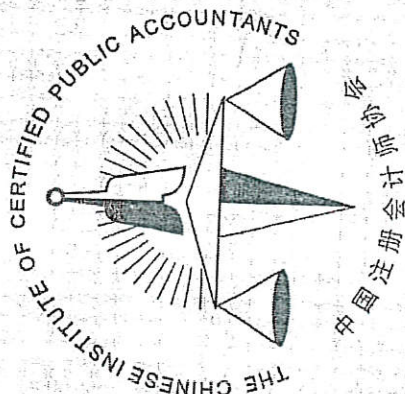
2016年03月10日

年 月 日
/y /m /d

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



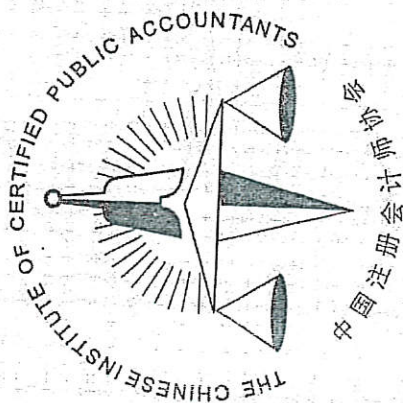
姓名	姜晓霞
Sex	女
出生日期	1954-11-06
工作单位	山东牡丹会计师事务所有限公司
身份证号码	372901541106066
Identity card No.	



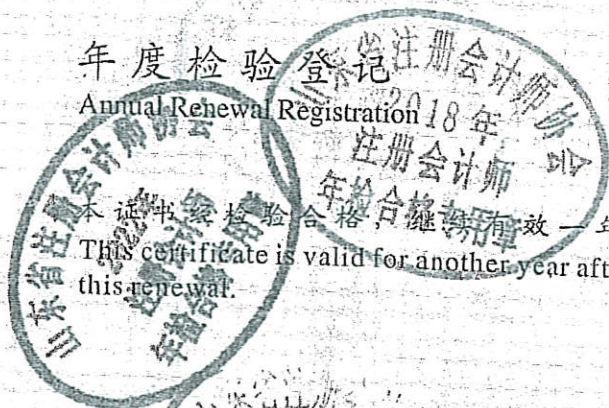
证书编号: 371600060005
No. of Certificate

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



年度检验 登记注册
Annual Renewal Registration 2018 年
注册会计师
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



月 /m 日 /d

同瑞霞

女

1953-07-01

山东杜丹会计师事务所有限公司

372901530701064

姓 Full name
性 Sex
生 Date of birth
出 Working unit
工 Working unit
作 Identity card No.
身 份 证 号 码

