

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四
期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）
济宁市邹城市乡村振兴草莓产业示范园建设
项目收益与融资平衡专项评价报告
和信综字（2022）第 060136 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

二〇二二年二月十六日



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）
济宁市邹城市乡村振兴草莓产业示范园建设
项目收益与融资平衡专项评价报告

和信综字（2022）第 060136 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）济宁市邹城市乡村振兴草莓产业示范园建设项目（以下简称“本期债券”）的审计机构，对济宁市邹城市乡村振兴草莓产业示范园建设项目专项债券实施方案进行总体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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

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。

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。



本专项评价报告仅供发行人本次申请 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）济宁市邹城市乡村振兴草莓产业示范园建设项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于财政部对地方政府发行收益与融资平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过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内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

一、项目基本情况

（一）项目概况

1. 具体建设项目：邹城市乡村振兴草莓产业示范园建设项目（以下简称“本项目”）。

2. 项目建设规模和建设内容：该项目总占地 1080 亩，总建筑面积 261,873.50 m²，包括：日光温室（带后墙）4,800.00 m²，日光温室（不带后墙）188,520.00 m²，双坡面大棚 6,480.00 m²，阴阳棚 6,970.00 m²，连栋玻璃温室 29,952.00 m²，草莓分拣中心（含精深加工）7,425.00 m²，冷链仓储用房 7,862.50 m²，草莓主展馆 7,000.00 m²，管理用房 2,864.00 m²；并完善道路、给排水、电力等配套设施。

3. 项目建设期和运营期



项目建设期为 2 年，计划于 2021 年 6 月进行前期准备工作，2021 年 7 月开工实施，到 2023 年 6 月底竣工验收并正式投入运营；

专项债券期限内，运营期为 2023 年 7 月至 2043 年 6 月。

（二）项目立项单位

本项目立项单位：山东至澄农业发展有限公司。

（三）项目批复文件

2021 年 7 月 13 日，项目单位对本项目进行了建设项目备案，项目代码：2107-370883-04-01-730635。

2021 年 8 月 25 日，项目实施单位山东至澄农业发展有限公司对本项目进行了项目环境影响登记备案，备案号：202137088300000309。

（四）投资估算

项目总投资为 40,000.00 万元。其中：建设投资 39,053.06 万元，建设期利息 900.00 万元，铺底流动资金 46.94 万元。

建设投资包括：建筑工程费 18,734.70 万元，设备购置费 5,651.40 万元，安装工程费 1,054.22 万元，工程建设其他费用 11,836.32 万元，基本预备费 1,776.42 万元。

（五）资金筹措方式



项目资本金 20,000.00 万元，占总投资 50.00%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 20,000.00 万元，占总投资 50.00%。根据本项目实施方案，计划本期发行专项债券 2,000.00 万元，2022 年下半年拟发行专项债券 16,000.00 万元，2023 年下半年拟发行专项债券 2,000.00 万元，期限均为 20 年，能有效地弥补项目建设期资金短缺问题。

表 1：资金需求及资金筹措表（单位：万元）

项目名称	投资总额	自有资金	拟发债金额	本次发债金额	2022 年度后续发债金额	后续 2023 年度发债金额
邹城市乡村振兴草莓产业示范园建设项目	40,000.00	20,000.00	20,000.00	2,000.00	16,000.00	2,000.00

注：预计后续发行债券时间和金额不代表后续发行承诺。

二、财务评价一般假设

（一）发行人遵照相关规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

（二）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；

（三）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（四）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（五）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；

（六）本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项



目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。

三、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目运营收入预测

根据项目单位提供的《济宁市邹城市乡村振兴草莓产业示范园建设项目实施方案》和项目可行性研究报告，本项目收入主要为租赁收入，冷链物流收入，休闲旅游收入，广告收入，物业服务收入等，该项目年均可实现收入 3,386.95 万元。其中：

1. 租赁收入

主要包括日光温室、双坡面大棚、阴阳棚、连栋玻璃温室、草莓分拣中心租赁收入。

大棚租赁单价参考山东至澄农业发展有限公司与南葛村委员会、邹城市南葛食用菌种植专业合作社丙方签订的合作协议所制定的租赁单价，协议中规定：普通大棚 2 万/个，每个大棚建筑面积约 1000 平方米，则普通大棚租赁单价为 0.055 元/平方米/天；空调棚 3 万/个，每个大棚建筑面积约 1000 平方米，则普通大棚租赁单价为 0.082 元/平方米/天。

本项目综合考虑各类大棚建设规格及建设成本，暂定日光温室（带后墙）租赁单价为 0.08 元/平方米/天，日光温室（不带后墙）租赁单价为 0.05 元/平方米/天，双坡面大棚租赁单价为 0.10 元/平方米/天，阴阳棚租赁单价为 0.06 元/平方米/天，连栋玻璃温室租赁单价为 0.12 元/平方米/天。



草莓分拣中心租赁单价参考周边同类型建筑物市场租赁价格，暂定为 0.7 元/平方米/天。

蘑菇小镇香菇大棚富民工程项目合作协议

甲方：山东至澄农业发展有限公司

乙方：南葛村委员会、邹城市南葛食用菌种植专业合作社

丙方：邹城市大束镇人民政府

根据 2020 年 1 月 16 日蘑菇小镇办公会议要求，为做好香菇大棚富民工程项目建设运营工作，确保国有资产保值增值，依据《中华人民共和国民法典》等规定，甲乙丙三方本着平等自愿的原则，经协商一致，订立本合作协议。

一、合作方式及费用说明

1、甲方在蘑菇小镇建设 60 个大棚及水、电、空调、路网、配套综合房等设施，大棚及配套设施的产权归甲方所有。

2、甲方委托乙方对外出租大棚及配套设施并代收租金，租金标准为普通棚 2 万元/年/个，空调棚 3 万元/年/个。

3、租金采用一年一付的方式，乙方应于每年 12 月 31 日前向甲方付清当年度租金并将全部租赁合同向甲方备案备查。

(1) 带后墙日光温室租赁收入

该项目规划建设带后墙日光温室 4800.00 平方米，综合租赁单价为 0.08 元/平方米，每五年递增 10%，则年均租赁收入为 16.64 万元；

(2) 不带后墙日光温室租赁收入

该项目规划建设不带后墙日光温室 188520.00 平方米，综合租赁单价为 0.05



元/平方米，每五年递增 10%，则年均租赁收入为 447.26 万元。

（3）双坡面大棚租赁收入

该项目规划建设双坡面大棚 6480.00 平方米，综合租赁单价为 0.10 元/平方米，每五年递增 10%，则年均租赁收入为 27.20 万元。

（4）阴阳棚租赁收入

该项目规划建设阴阳棚 6970.00 平方米，综合租赁单价为 0.06 元/平方米，每五年递增 10%，则年均租赁收入为 19.08 万元。

（5）连栋玻璃温室租赁收入

该项目规划建设连栋玻璃温室 29952.00 平方米，综合租赁单价为 0.12 元/平方米，每五年递增 10%，则年均租赁收入为 147.59 万元。

（6）草莓分拣中心租赁收入

该项目规划建设草莓分拣中心 7425.00 平方米，综合租赁单价为 0.70 元/平方米，每五年递增 10%，则年均租赁收入为 220.88 万元。

2. 冷链物流收入

本项目规划建设冷链物流仓储用房 7862.50 平方米，用来储存、周转新鲜果蔬，根据《冷库设计规范》计算出冷链仓储的年周转量约为 1.5 万吨。

根据对济宁及济宁周边地区的冷库进行调研。（1）位于济宁市泗水县西外环



路的山东永嘉果蔬公司的冷库，冷库收费单价为 350 元/吨；（2）位于山东省济宁市金乡县 G105(西关大街)的金乡县千禧冷库，冷库收费单价为 380 元/吨；（3）位于济宁市泗水县珍珠泉路与青年路交叉路口东北侧(济河植物园东侧约 50 米)的泗水金云冷库，冷库收费单价为 330 元/吨。

因此，本项目冷库周转单价设为 300 元/吨，具有合理性。每五年递增 10%，则年均冷链物流收入为 517.61 万元。

3. 休闲旅游收入

（1）接待人次的确定

根据邹城市文化和旅游局统计数据，邹城市两孟景区近年来接待游客量及旅游收入如下表所示：

2018-2021 年两孟景区接待游客量及旅游收入

年份	游客量（人次）	收入（万元）	门票价格（元）
2018年	311043	524.33	35
2019年	323756	627.60	38
2020年	153821	259.15	35
截止2021年3月	34684	68.37	40

备注：以上数据来源于邹城市文化和旅游局统计数据

根据上表统计数据，两孟景区 2018、2019 年接待游客量均在 30 万人次以上，且有增长的趋势；由于 2020、2021 年受新冠疫情影响，游客数量明显下降；随着疫情防控力度的不断增强，防控效果明显提升，预计 2022 年及以后年度，两孟景



区旅游人次将逐渐增加，逐步恢复到疫情之前水平，并保持逐年上涨的发展趋势。

由于本项目属于休闲农业项目，没有两孟景区的知名度高，因此参考两孟景区接待游客量，保守预测项目区每年采摘及农事体验人次为 18 万人，每五年递增 10%。

（2）收费标准

根据水木童话儿童小镇以及南阳湖农场等农事体验园的收费标准，并参考项目自身情况，确定人均综合消费单价为 50 元/人次，每五年递增 10%。

综上所述，本项目年均休闲旅游收入为 1218.52 万元。

4. 广告收入

本项目拟设置广告位 150 个，参考泗水县龙之媒文化传播有限公司与山东海蓝农业科技有限公司签订的广告租赁合同，合同确定位于泗水县圣源大道的广告位租赁单价为 4.70 万元/个/年。由于本项目广告位设置在农业园区，租赁单价要低于泗水县圣源大道广告位的租赁价格，因此，保守预测本项目广告牌租赁单价为 2.80 万元/个，每五年递增 10%，则年均广告收入为 484.35 万元。

5. 管理服务收入

项目单位计划对出售的大棚集中提供管理服务，出售大棚面积共 206770.00。服务单价参考济宁市物业服务收费标准，暂定为 1 元/平方米/月，每五年递增 10%，则年均管理服务收入为 287.82 万元。



表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	租赁收	冷链物流收	休闲旅游收	广告收入	物业服务收入	合计
2024 年	717.88	360.00	765.00	357.00	248.12	2,448.00
2025 年	717.88	450.00	900.00	420.00	248.12	2,736.00
2026 年	717.88	450.00	900.00	420.00	248.12	2,736.00
2027 年	717.88	450.00	900.00	420.00	248.12	2,736.00
2028 年	717.88	450.00	900.00	420.00	248.12	2,736.00
2029 年	823.26	495.00	990.00	462.00	272.94	3,043.20
2030 年	823.26	495.00	990.00	462.00	272.94	3,043.20
2031 年	823.26	495.00	990.00	462.00	272.94	3,043.20
2032 年	823.26	495.00	990.00	462.00	272.94	3,043.20
2033 年	823.26	495.00	990.00	462.00	272.94	3,043.20
2034 年	931.33	544.50	1,089.00	508.50	300.23	3,373.56
2035 年	931.33	544.50	1,089.00	508.50	300.23	3,373.56
2036 年	931.33	544.50	1,089.00	508.50	300.23	3,373.56
2037 年	931.33	544.50	1,089.00	508.50	300.23	3,373.56
2038 年	931.33	544.50	1,089.00	508.50	300.23	3,373.56
2039 年	1,042.14	598.95	1,197.90	559.50	330.00	3,728.49
2040 年	1,042.14	598.95	1,197.90	559.50	330.00	3,728.49
2041 年	1,042.14	598.95	1,197.90	559.50	330.00	3,728.49
2042 年	1,042.14	598.95	1,197.90	559.50	330.00	3,728.49
2043 年	1,042.14	598.95	1,197.90	559.50	330.00	3,728.49
合计	17,573.05	10,352.25	20,749.50	9,687.00	5,756.45	64,118.25

（二）项目运营成本预测

项目总成本费用按国家发改委颁发的《建设项目经济评价方法与参数》有关总成本估算表编制。本项目成本费用的估算采用要素成本估算方法。项目总成本费用主要包括外购燃料及动力、工资福利费用、折旧费、摊销费、修理费、土地费用以及其他费用等成本项目。



各种相关费用的计提具体情况如下：

1. 燃料及动力

由于该项目建成后大棚及加工车间全部出租，因此本项目燃料动力不计算大棚及加工车间的能耗，该项目参照类似项目并结合实际情况估算，该项目年消耗电力 20.76 万 kWh，单价 0.7 元/kWh；消耗水资源 13501.13m³，单价 3.4 元/m³；该项目年均外购燃料及动力费用为 18.93 万元。由于水、电价格属于政府定价，无法按理论推测，因此本项目水、电单价暂不考虑递增情况。

2. 职工工资及福利

项目定员 20 人，其中：服务人员 15 人，平均年工资为 3.0 万元/人·年，每五年增长 10%；管理、技术人员 5 人，平均年工资为 4.0 万元/人·年，每五年增长 10%，年均工资总额为 74.77 万元。福利费按工资总额的 14%提取，合计年均工资、福利及社会保险费总额为 85.23 万元。

3. 修理费按固定资产原值的 0.1%计取，每年 29.87 万元。

4. 其他费用

主要为其他管理费用、其他营业费用等，年均 45.47 万元。其中：

其他管理费：按劳动定员 5000 元/人计算，每五年增长 10%，年均 11.60 万元；

其他营业费用：按营业收入的 1.0%计算，每五年增长 10%，年均 33.87 万元。



5. 固定资产折旧、摊销

折旧、摊销按平均年限法计算。建筑物、构筑物折旧按 30 年计算，残值率取 5%，折旧费为 709.30 万元。摊销费主要是无形资产资产摊销，按 20 年计算，则年摊销费为 504.40 万元。

6. 流转费

土地流转费：农用地面积 880 亩，单价按 1000 元/亩计算，则每年土地流转费 88.00 万元，每五年增长 10%。

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	外购燃料及动力	工资及福利费	修理费	其他费用	土地流转费	合计
2024 年	15.30	59.28	29.87	34.48	88.00	226.93
2025 年	19.12	74.10	29.87	37.36	88.00	248.45
2026 年	19.12	74.10	29.87	37.36	88.00	248.45
2027 年	19.12	74.10	29.87	37.36	88.00	248.45
2028 年	19.12	74.10	29.87	37.36	88.00	248.45
2029 年	19.12	81.51	29.87	41.43	96.80	268.73
2030 年	19.12	81.51	29.87	41.43	96.80	268.73
2031 年	19.12	81.51	29.87	41.43	96.80	268.73
2032 年	19.12	81.51	29.87	41.43	96.80	268.73
2033 年	19.12	81.51	29.87	41.43	96.80	268.73
2034 年	19.12	89.66	29.87	45.84	106.48	290.97
2035 年	19.12	89.66	29.87	45.84	106.48	290.97
2036 年	19.12	89.66	29.87	45.84	106.48	290.97
2037 年	19.12	89.66	29.87	45.84	106.48	290.97
2038 年	19.12	89.66	29.87	45.84	106.48	290.97



年度	外购燃料及动力	工资及福利费	修理费	其他费用	土地流转费	合计
2039 年	19.12	98.63	29.87	50.59	117.13	315.34
2040 年	19.12	98.63	29.87	50.59	117.13	315.34
2041 年	19.12	98.63	29.87	50.59	117.13	315.34
2042 年	19.12	98.63	29.87	50.59	117.13	315.34
2043 年	19.12	98.63	29.87	50.59	117.13	315.34
合计	378.58	1,704.68	597.40	873.22	2,042.05	5,595.93

（三）相关税费

本项目涉及的相关税费主要有增值税（9%、6%）、城市维护建设税（5%）、教育费附加（3%）、地方教育费附加（2%）及企业所得税（25%）。

（四）债券应付本息情况

1. 债券利率：

根据近期其他地方政府发行的二十年期债券，参照二十年期地方政府专项债券发行利率，按 4.2% 进行计算；

2. 债券类型：

记账式固定利率付息债券；

3. 债券发行总额：

拟发行债券 20,000.00 万元；

4. 发行方式：



本项目债券计划本期发行 2,000.00 万元，2022 年下半年拟发行 16,000.00 万元，后续 2023 年下半年拟发行 2,000.00 万元；

5. 发行期限：

本项目债券为 20 年期债券；

6. 本金偿还方式：

本项目债券本金到期一次性偿还；

7. 利息支付方式：

本项目债券存续期内每半年支付一次债券利息。

债券存续期应还本付息情况如下表所示：

表 4：债券存续期还本付息测算表（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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		2,000.00		2,000.00	4.20%	42.00	42.00
	2,000.00	16,000.00		18,000.00	4.20%		
2023 年	18,000.00	2,000.00		20,000.00	4.20%	756.00	756.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00



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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2032 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2042 年	20,000.00		18,000.00	2,000.00	4.20%	798.00	18,798.00
2043 年	2,000.00		2,000.00		4.20%	84.00	2,084.00
合计		20,000.00	20,000.00			16,800.00	36,800.00

根据本项目实施方案，通过计划分期发行债券，分期偿还本金，可有效降低融资成本，同时债券每半年付息一次，可综合有效地运用资金，降低了资金使用成本。

（五）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（六）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。



表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	2,448.00	2,736.00	2,736.00	2,736.00	2,736.00	3,043.20	3,043.20	3,043.20	3,043.20	3,043.20	3,373.56
营业成本	226.93	248.45	248.45	248.45	248.45	268.73	268.73	268.73	268.73	268.73	290.97
税金及附加	134.46	148.27	148.27	148.27	148.27	166.33	166.33	166.33	166.33	166.33	185.51
息税折旧及摊销前利润	2,086.61	2,339.28	2,339.28	2,339.28	2,339.28	2,608.14	2,608.14	2,608.14	2,608.14	2,608.14	2,897.08
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70
息税前利润	872.91	1,125.58	1,125.58	1,125.58	1,125.58	1,394.44	1,394.44	1,394.44	1,394.44	1,394.44	1,683.38
三、财务费用											
利息支出	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
总财务费用	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
税前利润	32.91	285.58	285.58	285.58	285.58	554.44	554.44	554.44	554.44	554.44	843.38
四、所得税											
所得税费用	8.23	71.40	71.40	71.40	71.40	138.61	138.61	138.61	138.61	138.61	210.85
五、净利润	32.91	285.58	285.58	285.58	285.58	554.44	554.44	554.44	554.44	554.44	843.38

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、收入/成本/税金									
营业收入	3,373.56	3,373.56	3,373.56	3,373.56	3,728.49	3,728.49	3,728.49	3,728.49	3,728.49
营业成本	290.97	290.97	290.97	290.97	315.34	315.34	315.34	315.34	315.34
税金及附加	185.51	185.51	185.51	185.51	205.87	205.87	205.87	208.17	208.17
息税折旧及摊销前利润	2,897.08	2,897.08	2,897.08	2,897.08	3,207.28	3,207.28	3,207.28	3,204.98	3,204.98
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70
息税前利润	1,683.38	1,683.38	1,683.38	1,683.38	1,993.58	1,993.58	1,993.58	1,991.28	1,991.28
三、财务费用									
利息支出	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	798.00	84.00
总财务费用	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	798.00	84.00
税前利润	843.38	843.38	843.38	843.38	1,153.58	1,153.58	1,153.58	1,193.28	1,907.28
四、所得税									
所得税费用	210.85	210.85	210.85	210.85	288.40	288.40	288.40	298.32	476.82
五、净利润	843.38	843.38	843.38	843.38	1,153.58	1,153.58	1,153.58	1,193.28	1,907.28

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2021年	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	64,118.25				2,448.00	2,736.00	2,736.00	2,736.00	2,736.00	3,043.20	3,043.20	3,043.20
经营活动支出	5,595.93				226.93	248.45	248.45	248.45	248.45	268.73	268.73	268.73
支付的各项税费	7,202.10				142.69	219.67	219.67	219.67	219.67	304.94	304.94	304.94
经营活动产生的现金净额	51,320.22				2,078.38	2,267.89	2,267.89	2,267.89	2,267.89	2,469.53	2,469.53	2,469.53
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出	40,000.00	4,500.00	26,000.00	9,500.00								
其中：建设期利息	798.00		42.00	756.00								
投资活动产生的现金净额	-40,000.00	-10,000.00	-26,000.00	-4,000.00								
三、融资活动产生的现金												
资本金	20,000.00	4,500.00	8,000.00	7,500.00								
专项债券	20,000.00		18,000.00	2,000.00								
银行借款												
偿还债券本金	20,000.00											
偿还银行借款本金												
支付债券利息	16,002.00				840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	3,998.00	4,500.00	26,000.00	9,500.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00
四、期末现金	15,318.22				1,238.38	1,427.89	1,427.89	1,427.89	1,427.89	1,629.53	1,629.53	1,629.53
五、累计盈余					1,238.38	2,666.27	4,094.15	5,522.04	6,949.92	8,579.45	10,208.98	11,838.51



(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	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	3,043.20	3,043.20	3,373.56	3,373.56	3,373.56	3,373.56	3,373.56	3,728.49	3,728.49	3,728.49	3,728.49	3,728.49
经营活动支出	268.73	268.73	290.97	290.97	290.97	290.97	290.97	315.34	315.34	315.34	315.34	315.34
支付的各项税费	304.94	304.94	396.36	396.36	396.36	396.36	396.36	494.27	494.27	494.27	506.49	684.99
经营活动产生的现金净额	2,469.53	2,469.53	2,686.24	2,686.24	2,686.24	2,686.24	2,686.24	2,918.89	2,918.89	2,918.89	2,906.66	2,728.16
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出												
其中: 建设期利息												
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											18,000.00	2,000.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	798.00	84.00
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-18,798.00	-2,084.00
四、期末现金	1,629.53	1,629.53	1,846.24	1,846.24	1,846.24	1,846.24	1,846.24	2,078.89	2,078.89	2,078.89	-15,891.34	644.16
五、累计盈余	13,468.04	15,097.57	16,943.81	18,790.04	20,636.28	22,482.51	24,328.75	26,407.63	28,486.52	30,565.40	14,674.06	15,318.22



（七）本息覆盖倍数

本项目主要收入来源是租赁收入，冷链物流收入，休闲旅游收入，广告收入，物业服务收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 51,320.22 万元，融资本息合计为 36,800.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.39 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	20,000.00	16,800.00	36,800.00	
融资合计	20,000.00	16,800.00	36,800.00	51,320.22
覆盖倍数				1.39

四、项目风险

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

当项目收入下降 3%，相关测试数据如下：

表 8：收益抗压能力测试表（收入下降 3%）

单位：万元

序号	项目	收入下降 3%
一	经营活动产生的现金	



序号	项目	收入下降 3%
1	经营活动产生的现金净现金流量 (1.1-1.2)	49,396.68
1.1	经营活动产生的现金流入	62,194.70
1.2	经营活动产生的现金流出	12,798.03
二	投资活动产生的现金	
2	投资活动产生的净现金流量 (2.1-2.2)	-40,000.00
2.1	投资活动产生的净现金流入	
2.2	投资活动产生的净现金流出	40,000.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	3,200.00
3.1	融资活动产生的现金流入	40,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	36,800.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	49,396.68
五	资金覆盖倍数	1.34

当收入下降 3%，在债券存续期间内累计可用于还本付息的净现金流入为 49,396.68 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 36,800.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.34 倍。

当项目成本上升 3%，相关测试数据如下：

表 9：收益抗压能力测试表（成本上升 3%）

单位：万元

序号	项目	成本上升 3%
一	经营活动产生的现金	
1	经营活动产生的现金净现金流量 (1.1-1.2)	50,936.28
1.1	经营活动产生的现金流入	64,118.25
1.2	经营活动产生的现金流出	13,181.97
二	投资活动产生的现金	
2	投资活动产生的净现金流量 (2.1-2.2)	-40,000.00
2.1	投资活动产生的净现金流入	



序号	项目	成本上升 3%
2.2	投资活动产生的净现金流出	40,000.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	3,200.00
3.1	融资活动产生的现金流入	40,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	36,800.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	50,936.28
五	资金覆盖倍数	1.38

当成本上升 3%，在债券存续期间内累计可用于还本付息的净现金流入为 50,936.28 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 36,800.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.38 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

上述风险虽然存在，在进行项目投资估算时均已充分考虑了不确定性因素对投资总额的影响，已估算充足的预备费。针对运营收益减少风险，预测时已充分考虑了必要的完成率，已就风险因素做出了防范。另项目收益与融资本息偿付倍数为 1.39 倍，高于 1.2 倍的临界点，整体评估风险较小。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目单位和邹城市财政局拟通过增加项目资本金、提供财政补助等方式进行弥补，确保项目顺利实施。



(此页无正文，和信综字（2022）第 060136 号专项评价报告签字页)

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所



中国·山东

中国注册会计师：

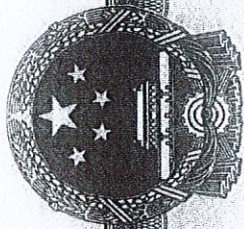


中国注册会计师：



二〇二二年二月十六日





营业执照

统一社会信用代码
91370800075755221Q

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、监
管信息



1-1



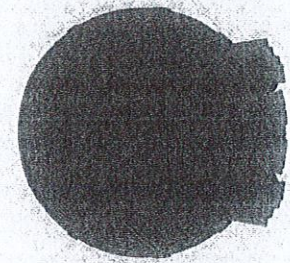
名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所	成立日期	2013 年 07 月 15 日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	2013 年 07 月 15 日至 2033 年 04 月 23 日
负责人	陈慧	营业场所	山东省济宁市供销路41号

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，出具相关报告；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。（涉及许可经营的须凭许可证或批准文件经营）



登记机关

2019 年 08 月 08 日



会计师事务所分所
执业证书



名称：

负责人：陈慧

办公场所：

山东省济宁市供销路41号

分所编号：370100013703

批准设立文号：鲁财会〔2013〕23号

批准设立日期：2013-06-24

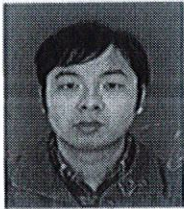
证书序号：NO. 506349

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，准予设立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，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

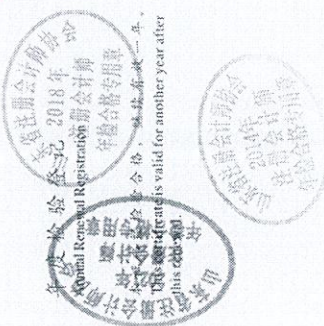


姓 名 苏超
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1983-04-20
Date of birth
工 作 单 位 山东长恒信会计师事务所有限公司
Working unit
身 份 证 号 370802198304202119
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年8月13日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
08020000603



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年9月3日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年9月3日

山东长恒信会计师事务所(特殊普通合伙)
Shandong Changhengxin Certified Public Accountants Firm (Special General Partnership)

证书编号
No. of Certificate
370700150033

批准注册协会
Authorized Institute
山东省注册会计师协会
Shandong Certified Public Accountants Association

发证日期
Date of Issuance
2013 07 30



姓名 江九超
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1970-07-25
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)济宁分所
Working unit
身份证号 370802197007252430
Identity card no.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

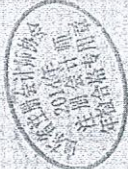
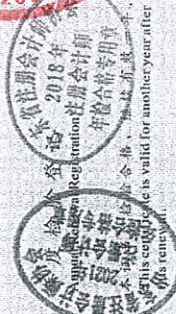
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

证书编号: 370700150005
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: 2008 年 03 月 18 日
Date of Issuance



年 月 日