



2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（三期）

—2022 年山东省政府专项债券（三期）

菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

江天专评字〔2022〕310 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年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券(三期)—2022年山东省政府专项债券(三期) 菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

报告文号:

江天专评字(2022)310号

客户名称:

菏泽市牡丹区吴店镇人民政府

报告日期:

2022-01-17

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



0105302022011710755237

报告文号: 江天专评字(2022)310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:

0530-6226161

通讯地址:

菏泽市开发区中华路67号凤凰城C座517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.sdcpacpvfw.cn>), 输入防伪编号进行查询。



2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（三期）

—2022 年山东省政府专项债券（三期）

菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

江天专评字〔2022〕310 号

我们接受委托，对 2022 年菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施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。

根据对菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施项目未来数据的合理预测，在项目银行贷款和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 524,757.98 万元，能够覆盖项目银行贷款和专项债券本息金额 405,821.00 万元，本息覆盖倍数为 1.29 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 年菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施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 年菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施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·菏泽

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月十七日



2022 年菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施项目

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

吴店镇人民政府从当地实际状况出发，在充分考虑国际国内及吴店镇区域经济发展态势的基础上，对当地产业发展的定位、产业体系、产业结构、产业链、空间布局、经济社会环境影响、实施方案等做出了科学计划，特提出建设吴店镇产城融合园区基础设施项目，逐渐淘汰功能单一的产业，实现生产功能与生活功能的结合，使吴店镇蜕变成一座职住平衡、产城融合的产业新城，实现吴店镇的可持续发展。

项目实施后，将极大改善吴店镇产业发展环境，对提升吴店镇乃至菏泽市城市形象，促进菏泽市城市化进程和现代化建设具有巨大的现实作用。

(二) 项目建设单位基本情况

项目建设单位为菏泽市牡丹区吴店镇人民政府。吴店镇是市委、市政府首批确定的重点镇。

(三) 项目位置及区位条件

项目拟建设地点位于山东省菏泽市牡丹区吴店镇境内，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



吴店镇产城融合园区基础设施项目总占地面积约 19000 亩,规划建设园区科技创新孵化基地、标准化车间、科研中心 70 万平方,培训 10 万平方米,污水处理厂及管网铺设工程,集中供暖工程、路网建设及提升改造工程及其他配套基础设施、公共服务设施。

其中标准化车间分为两部分:一类是按照入园企业要求建设标准化车间,二类是按照制造业标准建设车间。公共服务设施中包含园区垃圾分类处理中心和其他园区服务设施。项目总计划建设工期为 63 个月,计划于 2019 年 10 月开工建设,计划于 2024 年 12 月竣工验收。

吴店镇产城融合园区基础设施项目建设内容具体见下表:

项目总建(构)筑物一览表

序号	名称	计算基数	单位
一	建筑工程	856000.00	m ²
1	园区建设	844000.00	
1.1	园区科技创新孵化基地	100000.00	m ²
1.2	标准化车间	550000.00	m ²
1.2.1	入园企业标准化车间(含中德扶贫车间 33699 m ²)	300000.00	m ²
1.2.2	制造业标准化车间	250000.00	m ²
1.3	科研中心	50000.00	m ²
1.4	培训中心	100000.00	m ²
1.5	公共服务设施	20000.00	
1.5.1	园区垃圾分类处理中心	3000.00	m ²
1.5.2	其他公共服务设施	17000.00	m ²
1.6	污水处理厂	14000.00	m ²
1.7	供暖中心	10000.00	m ²
2	其他附属用房	12000.00	m ²
二	其他设施		
1	生产道路	12000.00	m
2	园区道路	23000.00	m
3	停车场	25000.00	m ²
4	其他硬化面积	12000.00	m ²
5	绿化面积	8600.00	m ²

（五）项目建设条件

2019年3月15日，菏泽市牡丹区行政审批服务局核发《菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施项目建设项目预审表》（2019078号），认为用地情况符合国家土地政策。

2019年9月5日，菏泽市牡丹区发展和改革局核发《关于吴店镇产城融合园区基础设施项目可行性研究报告的批复》（菏区发改[2019]136号），同意菏泽市牡丹区吴店镇政府建设菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施项目。

2019年12月29日，菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施项目取得村镇规划选址意见书，编号：选字第371702201900004。

2020年3月4日，菏泽市牡丹区吴店镇政府将菏泽市牡丹区吴店镇产城融合基础设施项目环境影响备案，备案号：202037170200000026。

2020年12月11日，山东省人民政府核发《关于菏泽市牡丹区2020年第10批次建设用地的批复》（鲁政土字R[2020]121号），同意将菏泽市牡丹区农用地转为建设用地并征收，总计土地12.7863公顷。

（六）项目投资估算及融资计划

项目总投资350000万元，分期建设，项目资本金105000万元。项目建设单位通过自筹和整合城镇基础设施、应急管理、扶贫产业、河道治理、农业科技等资金作为项目资本金。计划发行140000万元15年期专项债券，剩余105000.00万元由银行贷款解决（贷款年利率5.88%，贷款期限15年，建设期只还息不还本）。

项目计划发行专项债券140000万元，分期分年发行。2020年已发行15



年期专项债券 12000.00 万元，发行年利率 3.44%；2021 年已发行 15 年期专项债券 33000 万元，其中一期已发行 28000 万元，发行年利率 3.77%；二期发行 5000 万元，发行年利率为 3.44%。

2022 计划分期发行 20 年期专项债券 95000 万元，本期计划发行 3000 万元，剩余在 2022 年发行完毕，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 20 年期，固定年利率 4.5%，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

吴店镇产城融合园区基础设施项目专项债券概况

债券名称	2022 年菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施项目专项债券
发行规模	本期发行 3000 万元
债券期限	20 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）及财政部对于专项债券相关管理要求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。本次评价处于谨慎考虑，对房屋租赁收入按照项目《可行性研究报告》的 80% 进行评价测算，成本费用则不予扣减。

(1) 项目经营收入

① 本项目收入来源为场地租赁、污水处理、集中供暖、物业服务、培训服务等，场地租赁与物业服务分为厂房与办公用房。

本项目产品收入在运营期第一年产量按照 80% 计算收入，第二年按照 90% 计算收入，第三年按照满额收入计算。产品价格每五年进行调整增加，增加比例为 15%。

② 项目按照税法规定计算缴纳增值税。增值税税率按其业务适用的税率 13%、9% 和 6% 计算缴纳。

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

序号	项目	单位	运营期												金额单位：万元
	项目年期	年	6	7	8	9	10	11	12	13	14				
1	场地租赁														
1.1	厂房租赁														
1.1.1	建筑面积	m²	550000	550000	550000	550000	550000	550000	550000	550000	550000	550000	550000	550000	
1.1.2	出租比例		80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1.1.3	含税单价	元/m²/年	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	386.40	386.40	386.40	386.40	386.40	386.40	
1.1.4	厂房租赁含税收入	万元	14784.00	16632.00	18480.00	18480.00	18480.00	21252.00	21252.00	21252.00	21252.00	21252.00	21252.00	21252.00	
1.2	办公用房														
1.2.1	建筑面积	m²	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	
1.2.2	出租比例		80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1.2.3	含税单价	元/m²/年	480	480	480	480	480	480	552.00	552	552	552	552	552	
1.2.4	办公用房含税租赁收入	万元	7680.00	8640.00	9600.00	9600.00	9600.00	9600.00	11040.00	11040.00	11040.00	11040.00	11040.00	11040.00	
1.3	房屋租赁含税收入	万元	22464.00	25272.00	28080.00	28080.00	28080.00	28080.00	32292.00	32292.00	32292.00	32292.00	32292.00	32292.00	
1.4	房屋租赁不含税收入	万元	20609.17	23185.32	25761.47	25761.47	25761.47	25761.47	29625.69	29625.69	29625.69	29625.69	29625.69	29625.69	
1.5	增值税销项税额	万元	1854.83	2086.68	2318.53	2318.53	2318.53	2318.53	2666.31	2666.31	2666.31	2666.31	2666.31	2666.31	
2	污水处理														
2.1	年污水处理能力	m³	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	
2.2	产能比例		80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
2.3	年污水处理量	m³	10220000	11497500	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	
2.4	含税单价	元/m³	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.5	



JTCPA

菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施项目专项债券项目收益与融资自求平衡评价报告

2.5	污水处理含税收入	万元	1328.60	1494.68	1660.75	1660.75	1660.75	1916.25	1916.25	1916.25	1916.25
2.6	污水处理不含税收入	万元	1253.40	1410.08	1566.75	1566.75	1566.75	1807.78	1807.78	1807.78	1807.78
2.7	增值税销项税额	万元	75.20	84.60	94.00	94.00	94.00	108.47	108.47	108.47	108.47
3	集中供暖										
3.1	可供暖面积	m ²	800000	800000	800000	800000	800000	800000	800000	800000	800000
3.2	产能比例		80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.3	供暖含税单价	元/m ² /年	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	36.80	36.80	36.80	36.8
3.4	供暖含税收入	万元	2048.00	2304.00	2560.00	2560.00	2944.00	2944.00	2944.00	2944.00	2944
3.5	供暖不含税收入	万元	1812.39	2038.94	2265.49	2265.49	2605.31	2605.31	2605.31	2605.31	2605.31
3.6	增值税销项税额	万元	235.61	265.06	294.51	294.51	338.69	338.69	338.69	338.69	338.69
4	业务培训及会议										
4.1	含税单价	元/次	60000	60000	60000	60000	60000	69000	69000	69000	69000
4.2	年培训场次	次	876.00	1095.00	1095.00	1095.00	1095.00	1095.00	1095.00	1095.00	1095
4.3	培训含税收入	万元	5256.00	6570.00	6570.00	6570.00	7555.50	7555.50	7555.50	7555.50	7555.5
4.4	培训不含税收入	万元	4958.49	6198.11	6198.11	6198.11	7127.83	7127.83	7127.83	7127.83	7127.83
4.5	增值税销项税额	万元	297.51	371.89	371.89	371.89	427.67	427.67	427.67	427.67	427.67
5	物业服务										
5.1	厂房物业服务										
5.1.1	物业服务面积	m ²	550000	550000	550000	550000	550000	550000	550000	550000	550000
5.1.2	使用比例		80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
5.1.3	含税单价	元/m ² /月	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.23	0.23	0.23	0.23
5.1.4	含税收入	万元	105.60	118.80	132.00	132.00	151.80	151.80	151.80	151.80	151.8
5.2	办公用房物业服务										
5.2.1	物业服务面积	m ²	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000



JTCPA

菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施项目专项债券项目收益与融资自求平衡评价报告

5.2.2	使用比例		80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
5.2.3	含税单价	元/m ² /月	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.38	1.38	1.38	1.38
5.2.4	含税收入	万元	230.40	259.20	288.00	288.00	288.00	331.20	331.20	331.20	331.20	331.2
5.3	物业服务含税收入	万元	336.00	378.00	420.00	420.00	420.00	483.00	483.00	483.00	483.00	483
5.4	物业服务不含税收入	万元	316.98	356.60	396.23	396.23	396.23	455.66	455.66	455.66	455.66	455.66
5.5	增值税销项税额	万元	19.02	21.40	23.77	23.77	23.77	27.34	27.34	27.34	27.34	27.34
6	经营含税总收入	万元	31432.60	36018.68	39290.75	39290.75	39290.75	45190.75	45190.75	45190.75	45190.75	45190.75
7	经营销项税额	万元	2482.17	2829.63	3102.70	3102.70	3102.70	3568.48	3568.48	3568.48	3568.48	3568.48
8	经营不含税收入	万元	28950.43	33189.05	36188.05	36188.05	36188.05	41622.27	41622.27	41622.27	41622.27	41622.27
9	缴纳增值税税额	万元										
10	经营现金流入	万元	31432.60	36018.68	39290.75	39290.75	39290.75	45190.75	45190.75	45190.75	49783.95	42363.62
序号	项目	单位	运营期									
	项目年期	年	15	16	17	18	19	20	21	22	合计	
1	场地租赁											
1.1	厂房租赁											
1.1.1	建筑面积	m ²	550000	550000	550000	550000	550000	550000	550000	550000	550000	
1.1.2	出租比例		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1.1.3	含税单价	元/m ² /年	386.4	444.36	511.01	587.66	675.81	777.18	893.76	893.76		
1.1.4	厂房租赁含税收入	万元	21252	24439.8	28105.55	32321.3	37169.55	42744.9	49156.8	49156.8	456210.7	
1.2	办公用房											
1.2.1	建筑面积	m ²	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	
1.2.2	出租比例		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1.2.3	含税单价	元/m ² /年	552	634.8	634.8	634.8	634.8	634.8	730.02	730.02		
1.2.4	办公用房含税租赁收入	万元	11040	12696	12696	12696	12696	12696	14600.4	14600.4	193000.8	



JTCPA

菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施项目专项债券项目收益与融资自求平衡评价报告

1.3	房屋租赁含税收入	万元	32292	37135.8	40801.55	45017.3	49865.55	55440.9	63757.2	63757.2	649211.5
1.4	房屋租赁不含税收入	万元	29625.69	34069.54	37432.61	41300.28	45748.21	50863.21	58492.84	58492.84	595606.88
1.5	增值税销项税额	万元	2666.31	3066.26	3368.94	3717.02	4117.34	4577.69	5264.36	5264.36	53604.62
2	污水处理										
2.1	年污水处理能力	m ³	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	
2.2	产能比例		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
2.3	年污水处理量	m ³	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	12775000	
2.4	含税单价	元/m ³	1.5	1.72	1.72	1.72	1.72	1.72	1.98	1.98	
2.5	污水处理含税收入	万元	1916.25	2197.3	2197.3	2197.3	2197.3	2197.3	2529.45	2529.45	33432.18
2.6	污水处理不含税收入	万元	1807.78	2072.92	2072.92	2072.92	2072.92	2072.92	2386.27	2386.27	31539.77
2.7	增值税销项税额	万元	108.47	124.38	124.38	124.38	124.38	124.38	143.18	143.18	1892.41
3	集中供暖										
3.1	可供暖面积	m ²	800000	800000	800000	800000	800000	800000	800000	800000	
3.2	产能比例		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
3.3	供暖含税单价	元/m ² /年	36.8	42.32	42.32	42.32	42.32	42.32	48.67	48.67	
3.4	供暖含税收入	万元	2944	3385.6	3385.6	3385.6	3385.6	3385.6	3893.6	3893.6	51467.2
3.5	供暖不含税收入	万元	2605.31	2996.11	2996.11	2996.11	2996.11	2996.11	3445.66	3445.66	45546.22
3.6	增值税销项税额	万元	338.69	389.49	389.49	389.49	389.49	389.49	447.94	447.94	5920.98
4	业务培训及会议										
4.1	含税单价	元/次	69000	79350	79350	79350	79350	79350	91252.5	91252.5	
4.2	年培训场次	次	1095	1095	1095	1095	1095	1095	1095	1095	
4.3	培训含税收入	万元	7555.5	8688.83	8688.83	8688.83	8688.83	8688.83	9992.15	9992.15	132741.95
4.4	培训不含税收入	万元	7127.83	8197.01	8197.01	8197.01	8197.01	8197.01	9426.56	9426.56	125228.25
4.5	增值税销项税额	万元	427.67	491.82	491.82	491.82	491.82	491.82	565.59	565.59	7513.7

[illegible]

(2) 项目成本费用预测评价

成本费用包括原辅材料及燃料动力消耗、工资及福利费、折旧及摊销费、修理费、其他费用等。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原材料成本

原材料成本表

序号	原材料名称	单位	年消耗量	含税市场单价(元)	年支出(万元)
2	生活办公消耗	项	2000	60	12
	合计				12

按照增值税税率 13% 计算进项税税额。

②燃料动力费

燃料动力消耗

序号	能源种类	数量	单位	含税单价(元)
1	水	186632.70	t	4.5
2	电	457.71	万 kWh	7500.00
3	天然气	187654.74	立方米	320.00

按照增值税税率 13% 计算进项税税额。

③职工工资及福利费

项目运营期所需工作人员 210 人,工资水平按不同岗位以及牡丹区当地平均工资水平测算,福利按工资总额的 14% 计算。考虑物价上涨因素,工资及福利费每 5 年上涨 10%。

④折旧费

考虑其行业特点,本项目建构筑物折旧年限按 20 年,机械设备折旧年限按 10 年计算,净残值取 5%,年折旧额为 7604.07 万元。

⑤摊销费



递延资产摊销年限按 20 年计算，无形资产摊销年限按 50 年计算。

⑥修理费

项目维修费按工程费用及生产设备费用的 0.1%估算，每年 149.30 万元。

⑦其它费用

其它费用包括其他制造费、其他管理费、其他营业费用，其他制造费按照每年 149.30 万元进行估算，其他管理费按照所需人员每人每年 2000 元进行估算，其他营业费按照年收入的 0.2%进行估算。

⑧增值税、其他税金及附加

营运期按成本费用项目适用的税率预测增值税--进项税。建设期增值税--进项税在运营期按税法规定进行抵扣。

运营期税金及附加主要为缴纳的城建税、教育费附加和地方教育费附加、房产税、土地使用税、所得税等，按现行的税收政策测算。城市维护建设税及教育费附加：以实际缴纳的增值税税额为计税依据，城建税率 7%、教育费附加及地方教育费附加率 5%计算缴纳。根据目前税收政策，自 2021 年期免征地方水利建设基金，自用及租赁房产要按国家税法规定缴纳房产税，围墙内使用的土地要缴纳土地使用税，房产税税率为房产不含税租赁收入的 12%，自用房产税率折余价值的 1.2%/年，土地使用税为 5.6 元/平方米/年。



JTCPA

项目增值税、税金及附加测算表

金额单位：万元

序号	项目	建设期	运营期											
		5	6	7	8	9	10	11	12	13	14			
1	增值税													
1.1	销项税		2482.17	2829.63	3102.70	3102.70	3102.70	3568.48	3568.48	3568.48	3568.48			
1.2	进项税		2482.17	2829.63	3102.70	3102.70	3102.70	3568.48	3568.48	3568.48	3568.48			
1.2.1	经营进项税		741.35	741.35	741.35	741.35	741.35	741.35	741.35	741.35	741.35			
1.2.1.1	外购原材料进项税		1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38			
1.2.1.2	外购燃料动力进项税		739.97	739.97	739.97	739.97	739.97	739.97	739.97	739.97	739.97			
1.2.2	抵扣建设进项税		1740.82	2088.28	2361.35	2361.35	2361.35	2827.13	2827.13	2827.13	2827.13			
2.3	缴纳增值税													
3	其他税金及附加		5031.18	5340.32	5649.46	5649.46	5649.46	6113.16	6113.16	6113.16	6113.16			
3.1	城市维护建设税													
3.2	教育费附加													
3.3	水利建设基金													
3.4	房产税		2567.18	2876.32	3185.46	3185.46	3185.46	3649.16	3649.16	3649.16	3649.16			
3.4.1	租赁房产税		2473.10	2782.24	3091.38	3091.38	3091.38	3555.08	3555.08	3555.08	3555.08			
3.4.2	自用房产税		94.08	94.08	94.08	94.08	94.08	94.08	94.08	94.08	94.08			
3.5	土地使用税		2464.00	2464.00	2464.00	2464.00	2464.00	2464.00	2464.00	2464.00	2464.00			
4	支付企业所得税								1130.58	2143.10	2304.80	2466.50		
5	支付税金总额		5772.53	6081.67	6390.81	6390.81	6390.81	7985.09	8997.61	9159.31	9321.01			



JTCPA

菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施项目专项债券项目收益与融资自求平衡评价报告

序号	项目	建设期	运营期									
		5	15	16	17	18	19	20	21	22	合计	
1	增值税											
1.1	销项税		3568.48	4103.26	4405.94	4754.02	5154.34	5614.69	6457.14	6457.14	69408.83	
1.2	进项税		2507.42	741.35	741.35	741.35	741.35	741.35	741.35	741.35	36590.69	
1.2.1	经营进项税		741.35	741.35	741.35	741.35	741.35	741.35	741.35	741.35	12602.95	
1.2.1.1	外购原材料进项税		1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	23.46	
1.2.1.2	外购燃料动力进项税		739.97	739.97	739.97	739.97	739.97	739.97	739.97	739.97	12579.49	
1.2.2	抵扣建设进项税		1766.07								23987.74	
2.3	缴纳增值税		1061.06	3361.91	3664.59	4012.67	4412.99	4873.34	5715.79	5715.79	32818.14	
3	其他税金及附加		6240.48	7049.85	7489.74	7995.63	8577.43	9246.47	10263.12	10263.12	118898.36	
3.1	城市维护建设税		74.27	235.33	256.52	280.89	308.91	341.13	400.11	400.11	2297.27	
3.2	教育费附加		53.05	168.10	183.23	200.63	220.65	243.67	285.79	285.79	1640.91	
3.3	水利建设基金											
3.4	房产税		3649.16	4182.42	4585.99	5050.11	5583.87	6197.67	7113.22	7113.22	73072.18	
3.4.1	租赁房产税		3555.08	4088.34	4491.91	4956.03	5489.79	6103.59	7019.14	7019.14	71472.82	
3.4.2	自用房产税		94.08	94.08	94.08	94.08	94.08	94.08	94.08	94.08	1599.36	
3.5	土地使用税		2464	2464	2464	2464	2464	2464	2464	2464	41888	
4	支付企业所得税		2596.37	4187.02	5223.03	6061.54	7025.85	8390.98	10526.95	10526.95	62583.67	
5	支付税金总额		10639.26	15340.13	17118.71	18811.19	20757.62	23252.14	27247.21	27247.21	226903.12	



⑨运营期财务费用

运营期财务费用为债券利息支出和银行贷款利息支出。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；银行贷款按照贷款本金和预测的年利率5.88%测算。

经测算，项目经营成本费用及经营现金流出测算见下表：

项目经营成本费用及经营现金流出测算表

序号	项目	运营期											金额单位：万元
	年期	6	7	8	9	10	11	12	13	14			
1	原辅材料费	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62
2	燃料动力费	5692.07	5692.07	5692.07	5692.07	5692.07	5692.07	5692.07	5692.07	5692.07	5692.07	5692.07	5692.07
3	工资及福利	1003.20	1003.20	1003.20	1003.20	1003.20	1003.20	1003.20	1003.20	1003.20	1003.20	1003.20	1003.20
4	修理费	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30
5	其它费用	249.20	257.68	263.68	263.68	263.68	263.68	263.68	263.68	263.68	263.68	263.68	263.68
5.1	其他制造费	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30	149.30
5.2	其他管理费	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
5.3	其他营业费用	57.90	66.38	72.38	72.38	72.38	72.38	72.38	72.38	72.38	72.38	72.38	72.38
6	经营成本合计	7104.39	7112.87	7118.87	7118.87	7118.87	7118.87	7118.87	7118.87	7118.87	7118.87	7118.87	7118.87
7	其他税金及附加	5031.18	5340.32	5649.46	5649.46	5649.46	5649.46	5649.46	5649.46	5649.46	5649.46	5649.46	5649.46
8	财务费用	12089.40	11736.60	11089.80	10443.00	9796.20	9149.40	8502.60	7855.80	7209.00	6604.20	6004.40	5404.60
9	折旧费	7604.07	7604.07	7604.07	7604.07	7604.07	7604.07	7604.07	7604.07	7604.07	7604.07	7604.07	7604.07
10	摊销费用	3607.56	3607.56	3607.56	3607.56	3607.56	3607.56	3607.56	3607.56	3607.56	3607.56	3607.56	3607.56
11	不含税总成本费用	35436.60	35401.42	35069.76	34422.96	33776.16	33696.68	33049.88	32403.08	31756.28	31106.08	30456.88	29756.68



JTCPA

菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施项目专项债券项目收益与融资自求平衡评价报告

12	付现经营成本	12135.57	12453.19	12768.33	12768.33	12768.33	13343.21	13343.21	13343.21	13343.21	13343.21
13	支付增值税进项税	741.35	741.35	741.35	741.35	741.35	741.35	741.35	741.35	741.35	741.35
14	经营现金流出	12876.92	13194.54	13509.68	13509.68	13509.68	14084.56	14084.56	14084.56	14084.56	14084.56
序号	项目	运营期									
	年期	15	16	17	18	19	20	21	22	合计	
1	原辅材料费	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	10.62	180.54	
2	燃料动力费	5692.07	5692.07	5692.07	5692.07	5692.07	5692.07	5692.07	5692.07	96765.19	
3	工资及福利	1103.52	1213.872	1213.872	1213.872	1213.872	1213.872	1335.2592	1335.2592	19273.4784	
4	修理费	149.3	149.3	149.3	149.3	149.3	149.3	149.3	149.3	2538.1	
5	其它费用	274.54	287.01	293.74	301.48	310.37	320.6	340	340	4863.82	
5.1	其他制造费	149.3	149.3	149.3	149.3	149.3	149.3	149.3	149.3	2538.1	
5.2	其他管理费	42	42	42	42	42	42	42	42	714	
5.3	其他营业费用	83.24	95.71	102.44	110.18	119.07	129.3	148.7	148.7	1611.72	
6	经营成本合计	7230.05	7352.872	7359.602	7367.342	7376.232	7386.462	7527.2492	7527.2492	123621.1284	
7	其他税金及附加	6240.48	7049.85	7489.74	7995.63	8577.43	9246.47	10263.12	10263.12	118898.36	
8	财务费用	6562.2	5502.6	4275	4275	4275	4275	4275	4275	125586.6	
9	折旧费	7604.07	7604.07	7604.07	7604.07	7604.07	6579.3	6579.3	6579.3	126194.88	
10	摊销费用	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600	61237.8	
11	不含税总成本费用	31236.8	31109.392	30328.412	30842.042	31432.732	31087.232	32244.6692	32244.6692	555538.7684	
12	付现经营成本	13470.53	14402.722	14849.342	15362.972	15953.662	16632.932	17790.3692	17790.3692	242519.4884	
13	支付增值税进项税	741.35	741.35	741.35	741.35	741.35	741.35	741.35	741.35	12602.95	
14	经营现金流出	14211.88	15144.072	15590.692	16104.322	16695.012	17374.282	18531.7192	18531.7192	255122.4384	



(3) 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

序号	项目	运营期												金额单位：万元
		6	7	8	9	10	11	12	13	14				
1	不含税运营收入	28,950.43	33,189.05	36,188.05	36,188.05	36,188.05	41,622.27	41,622.27	41,622.27	41,622.27	41,622.27	41,622.27	41,622.27	
2	不含税成本费用	35,436.60	35,401.42	35,069.76	34,422.96	33,776.16	33,696.68	33,049.88	32,403.08	31,756.28	9,865.99	2,466.50	7,399.49	
3	利润总额	-6,486.17	-2,212.37	1,118.29	1,765.09	2,411.89	7,925.59	8,572.39	9,219.19	9,865.99	2,466.50	7,399.49		
4	企业所得税						1,130.58	2,143.10	2,304.80	2,466.50	7,399.49			
5	净利润	-6,486.17	-2,212.37	1,118.29	1,765.09	2,411.89	6,795.01	6,429.29	6,914.39	7,399.49				
序号	项目	运营期												
		15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	合计				
1	不含税运营收入	41,622.27	47,857.47	51,220.54	55,088.21	59,536.14	64,651.14	74,352.46	74,352.46	805,873.40				
2	不含税成本费用	31,236.80	31,109.39	30,328.41	30,842.04	31,432.73	31,087.23	32,244.67	32,244.67	555,538.77				
3	利润总额	10,385.47	16,748.08	20,892.13	24,246.17	28,103.41	33,563.91	42,107.79	42,107.79	250,334.63				
4	企业所得税	2,596.37	4,187.02	5,223.03	6,061.54	7,025.85	8,390.98	10,526.95	10,526.95	62,583.67				
5	净利润	7,789.10	12,561.06	15,669.10	18,184.63	21,077.56	25,172.93	31,580.84	31,580.84	187,750.96				

(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：

还本付息现金流量测算表

年度	合计	建设期					项目运营期							金额单位：万元
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年		
一、经营活动产生的现金														
经营活动收入	875,282.23													
经营活动支出	123,621.13													
支付的各项税费	226,903.12													
经营活动产生的现金净额	524,757.98													
二、投资活动产生的现金														
建设成本支出	309,026.60	33,803.20	91,318.60	140,043.60	23,396.60	20,464.60								
流动资金支出	5,739.00					5,739.00								

金额单位：万元



菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施项目专项债券项目收益与融资自求平衡评价报告

[illegible]



JTCPA

菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施项目专项债券项目收益与融资自求平衡评价报告

经营活动支出		7,230.05	7,230.05	7,230.05	7,230.05	7,352.87	7,359.60	7,367.34	7,376.23	7,386.46	7,527.25	7,527.25
支付的各项税费		8,997.61	9,159.31	9,321.01	10,639.26	15,340.13	17,118.71	18,811.19	20,757.62	23,252.14	27,247.21	27,247.21
经营活动产生的现金净额		28,963.09	28,801.39	28,639.69	27,321.44	29,267.73	31,148.17	33,663.70	36,556.63	39,627.23	46,035.14	46,035.14
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出												
流动资金支出												
投资活动产生的现金净额												
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						12,000.00	33,000.00				95,000.00	
偿还银行借款本金		11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00							
支付债券利息		5,915.40	5,915.40	5,915.40	5,915.40	5,502.60	4,275.00	4,275.00	4,275.00	4,275.00	4,275.00	4,275.00
支付银行借款利息		2,587.20	1,940.40	1,293.60	646.80							
融资活动产生的现金净额		-19,502.60	-18,855.80	-18,209.00	-17,562.20	-17,502.60	-37,275.00	-4,275.00	-4,275.00	-4,275.00	-99,275.00	-99,275.00
四、期初现金		23,394.24	32,854.73	42,800.32	53,231.01	62,990.25	74,755.38	68,628.55	98,017.24	130,298.87	207,411.24	207,411.24
期内现金变动		9,460.49	9,945.59	10,430.69	9,759.24	11,765.13	-6,126.83	29,388.70	32,281.63	35,352.23	41,760.14	-53,239.86
五、期末现金		32,854.73	42,800.32	53,231.01	62,990.25	74,755.38	68,628.55	98,017.24	130,298.87	165,651.10	207,411.24	154,171.38



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

项目计划发行专项债券 140000 万元，分期分年发行。2020 年已发行 15 年期专项债券 12000.00 万元，发行年利率 3.44%；2021 年已发行 15 年期专项债券 33000 万元，其中一期已发行 28000 万元，发行年利率 3.77%；二期发行 5000 万元，发行年利率为 3.44%。

2022 计划分期发行 20 年期专项债券 95000 万元，本期计划发行 3000 万元，剩余在 2022 年发行完毕，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：

债券融资本息测算表

年 度	期初 债券 本金 余额	本期 发行 债券 数额	本期 偿还 债券 本金	期末 债券 本金 余额	一期 已发 行债 券年 利率	一期 已发 行债 券利 息	二期 已发 行债 券额	二期 已发 行债 券年 利率	二期 已发 行债 券利 息	三期 已发 行债 券额	三期 已发 行债 券利 率	三期 已发 行债 券利 息	本期 发行 债券 额	本期 发行 债券 年利 率	本期 发行 债券 利息	后期 发行 债券 额	后期 发行 债券 年利 率	后期 发行 债券 利息	债券利息 总额
第 1 年		12,000		12,000	3.44%	412.80													412.80
第 2 年	12,000	33,000		45,000	3.44%	412.80	28000	3.77%	1055.60	5000	3.44%	172							1,640.40
第 3 年	45,000	95,000		140,000	3.44%	412.80	28000	3.77%	1055.60	5000	3.44%	172	3000	4.50%	135	92000	4.50%	4140	5,915.40
第 4 年	140,000			140,000	3.44%	412.80	28000	3.77%	1055.60	5000	3.44%	172	3000	4.50%	135	92000	4.50%	4140	5,915.40
第 5 年	140,000			140,000	3.44%	412.80	28000	3.77%	1055.60	5000	3.44%	172	3000	4.50%	135	92000	4.50%	4140	5,915.40
第 6 年	140,000			140,000	3.44%	412.80	28000	3.77%	1055.60	5000	3.44%	172	3000	4.50%	135	92000	4.50%	4140	5,915.40

金额单位：万元



JTCPA

菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施项目专项债券项目收益与融资自求平衡评价报告

第7年	140,000			140,000	12,000	3.44%	412.80	28000	3.77%	1055.60	5000	3.44%	172	3000	4.50%	92000	4.50%	4140	5,915.40
第8年	140,000			140,000	12,000	3.44%	412.80	28000	3.77%	1055.60	5000	3.44%	172	3000	4.50%	92000	4.50%	4140	5,915.40
第9年	140,000			140,000	12,000	3.44%	412.80	28000	3.77%	1055.60	5000	3.44%	172	3000	4.50%	92000	4.50%	4140	5,915.40
第10年	140,000			140,000	12,000	3.44%	412.80	28000	3.77%	1055.60	5000	3.44%	172	3000	4.50%	92000	4.50%	4140	5,915.40
第11年	140,000			140,000	12,000	3.44%	412.80	28000	3.77%	1055.60	5000	3.44%	172	3000	4.50%	92000	4.50%	4140	5,915.40
第12年	140,000			140,000	12,000	3.44%	412.80	28000	3.77%	1055.60	5000	3.44%	172	3000	4.50%	92000	4.50%	4140	5,915.40
第13年	140,000			140,000	12,000	3.44%	412.80	28000	3.77%	1055.60	5000	3.44%	172	3000	4.50%	92000	4.50%	4140	5,915.40
第14年	140,000			140,000	12,000	3.44%	412.80	28000	3.77%	1055.60	5000	3.44%	172	3000	4.50%	92000	4.50%	4140	5,915.40
第15年	140,000		12,000	128,000	12,000	3.44%	412.80	28000	3.77%	1055.60	5000	3.44%	172	3000	4.50%	92000	4.50%	4140	5,915.40
第16年	128,000		33,000	95,000				28000	3.77%	1055.60	5000	3.44%	172	3000	4.50%	92000	4.50%	4140	5,502.60
第17年	95,000			95,000										3000	4.50%	92000	4.50%	4140	4,275.00
第18年	95,000			95,000										3000	4.50%	92000	4.50%	4140	4,275.00
第19年	95,000			95,000										3000	4.50%	92000	4.50%	4140	4,275.00
第20年	95,000			95,000										3000	4.50%	92000	4.50%	4140	4,275.00
第21年	95,000			95,000										3000	4.50%	92000	4.50%	4140	4,275.00
第22年	95,000		95,000											3000	4.50%	92000	4.50%	4140	4,275.00
合计	*	140,000	140,000	*	*	*	6,192.0	*	*	15,834.0	*	*	2,580		*	92000	4.50%	82800	110,106.0



(2) 金融机构融资本息测算

项目《可行性研究报告》中银行贷款等数据进行测算，金融机构计划融资 105000 万元，贷款年利率 5.88%，贷款期限 15 年，建设期只还息不还本。则本项目金融机构融资还本付息测算如下：

金融机构融资本息测算表						
金额单位：万元						
年 度	期初贷款余额	本期贷款数额	本期偿还贷款本金	期末贷款本金余额	贷款年利率	贷款利息
第 1 年		10,000		10,000	5.88%	294.00
第 2 年	10,000	30,000		40,000	5.88%	1,470.00
第 3 年	40,000	30,000		70,000	5.88%	3,234.00
第 4 年	70,000	20,000		90,000	5.88%	4,704.00
第 5 年	90,000	15,000		105,000	5.88%	5,733.00
第 6 年	105,000		6,000	99,000	5.88%	6,174.00
第 7 年	99,000		11,000	88,000	5.88%	5,821.20
第 8 年	88,000		11,000	77,000	5.88%	5,174.40
第 9 年	77,000		11,000	66,000	5.88%	4,527.60
第 10 年	66,000		11,000	55,000	5.88%	3,880.80
第 11 年	55,000		11,000	44,000	5.88%	3,234.00
第 12 年	44,000		11,000	33,000	5.88%	2,587.20
第 13 年	33,000		11,000	22,000	5.88%	1,940.40
第 14 年	22,000		11,000	11,000	5.88%	1,293.60
第 15 年	11,000		11,000		5.88%	646.80
第 16 年						
第 17 年						
第 18 年						
第 19 年						
第 20 年						
第 21 年						
第 22 年						
合计	*	105,000	105,000	*	*	50,715.00

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，在项目银行贷款和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



524,757.98 万元，能够覆盖项目银行贷款和专项债券本息金额 405,821.00 万元，本息覆盖倍数为 1.29 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

吴店镇产城融合园区基础设施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											银行贷款 数及期限		可用于 归还债 券及银 行贷款 本息累 计净现 金流入 额	债券 及银 行贷 款本 息额	本 息 覆 盖 倍 数
一期 额度	一期 期限	二期 额度	二期 期限	三 期 额 度	三期 期限	四 期 额 度	四期 期限	五期 额度	五期 期限	债券 合计	贷款 金额	期 限			
12000	15 年	28000	15 年	5000	15 年	3000	20 年	92000	20 年	140000	105000	15 年	524757.98	405821	1.29

注：项目计划共发行专项债券 140000 万元，分期发行，2020 年已发行 12000 万元，2021 年已发行 33000 万元，2022 年计划发行 95000 万元，本期发行 3000 万元，剩余在本年后期发行完毕。

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、环境美的一流产业集聚园区。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中应予以关注的。

（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

本项目的主要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1.09；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1.12。通过上述测算，说明项目抗风险能力较强。



收入降低 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											银行贷款 数及期限		可用于 归还债 券及银 行贷款 本息累 计净现 金流入 额	债券 及银 行贷 款本 息额	本 息 覆 盖 倍 数
一期 额度	一期 期限	二期 额度	二期 期限	三 期 额 度	三 期 期 限	四 期 额 度	四 期 期 限	五 期 额 度	五 期 期 限	债券 合计	贷款 金额	期 限			
12000	15 年	28000	15 年	5000	15 年	3000	20 年	92000	20 年	140000	105000	15 年	440511.57	405821	1.09

注：项目计划共发行专项债券 140000 万元，分期发行，2020 年已发行 12000 万元，2021 年已发行 33000 万元，2022 年计划发行 95000 万元，本期发行 3000 万元，剩余在本年后期发行完毕。

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											银行贷款 数及期限		可用于 归还债 券及银 行贷款 本息累 计净现 金流入 额	债券 及银 行贷 款本 息额	本 息 覆 盖 倍 数
一期 额度	一期 期限	二期 额度	二期 期限	三 期 额 度	三 期 期 限	四 期 额 度	四 期 期 限	五 期 额 度	五 期 期 限	债券 合计	贷款 金额	期 限			
12000	15 年	28000	15 年	5000	15 年	3000	20 年	92000	20 年	140000	105000	15 年	455928.71	405821	1.12

注：项目计划共发行专项债券 140000 万元，分期发行，2020 年已发行 12000 万元，2021 年已发行 33000 万元，2022 年计划发行 95000 万元，本期发行 3000 万元，剩余在本年后期发行完毕。

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，我们认为菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施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，是对菏泽市牡丹区吴店镇产城融合园区基础设施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、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

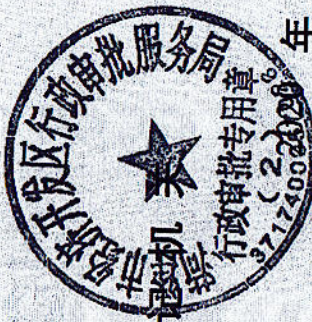
经营范围

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



登

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)
主任会计师: 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

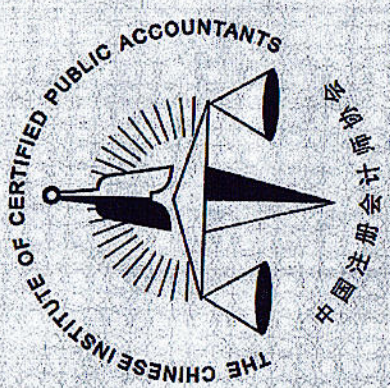
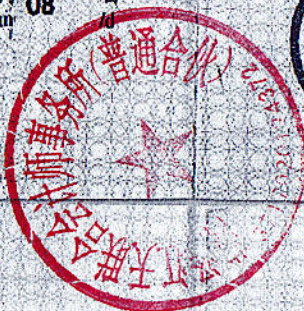
证书编号: 371700030003
No. of Certificate

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

发证日期: 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

Annual Renewal Registration

2019年

注册会计师

年检合格专用章

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	王长栋
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(普通合伙)
身份证号码	372901711019005

