

2024 年山东省政府专项债券（四十三期）

泰安市东平县博物馆创建国家一级馆

项目收益与融资平衡 专项评价报告

山东安明会计师事务所

2024 年 9 月

我们接受委托，对东平县博物馆创建国家一级馆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》及相关部门提供的资料，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。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、项目单位提供的其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；

（四）预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；

（五）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（六）预测期内不会受到重大或有负债不利影响；

（七）无其他人力不可抗拒不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目情况简介

1、项目名称

东平县博物馆创建国家一级馆项目。

2、立项单位

项目立项单位：东平县文物保护中心（东平县博物馆）。

东平县文物保护中心（东平县博物馆），原称东平县博物馆（东平县文物管理所），成立于 2023 年，位于山东省泰安市东平县佛山街西首，统一社会信用代码：123709234943604195。中心的服务宗旨和业务范围为：宣传贯彻执行党和国家有关文物保护的法律、法规，负责全县地上、地下文物和传世、流散文物的征集、保护和管理，负责对具有历史、艺术、科学价值的可移动文物的征集、收藏、保管、陈列和展示，负责举办文物展览，对馆藏文物按照有关规定进行妥善保管，并承担文物的防火、防盗等安全工作，负责对县内历史、民俗文物进行普查、征集和保护，负责有关历史文物的学术研究、宣传教育和普及培训工作。

3、项目规划审批

2023 年 12 月 16 日，东平县行政审批服务局出具《关于东平县博物馆创建国家一级馆项目可行性研究报告的批复》（东审批(建设)基字〔2023〕31 号），同意东平县文物保护中心（东平县博物馆）实施东平县博物馆创建国家一级馆项目，项目代码：2309-370923-04-01-741782，并核准了项目建设内容及规模、投资估算及资金来源、招标内容等。

2022 年 4 月 5 日，项目取得东平县自然资源和规划局《不

动产权证书》（鲁〔2022〕东平县不动产权第 0004056 号），土地
使用权面积 24,188.61 m²。

4、项目规模与主要建设内容

对东平县博物馆现有展陈设施及基础设施进行改造提升，改造基本展陈面积 9,700 平方米、库房面积 1,000 平方米，新增文创展示区、社教活动区等功能区 500 平方米，并配套改造提升给排水、电器、智能化、照明、消防、安防等工程。

5、项目建设期限

项目计划工期 15 个月，预计为 2024 年 4 月至 2025 年 6 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目估算总投资 15,000.00 万元，其中，工程费用 9,807.24 万元，工程建设其他费用 3,510.17 万元，预备费等 1,682.59 万元。项目总投资中，项目单位自有资金 7,500 万元，计划申请发行专项债券资金 7,500 万元，其中，本期拟申请发行专项债券 5,500 万元，2025 年计划再申请发行专项债券 2,000 万元。

表 1： 项目资金来源情况

（单位：万元）

资金来源	金 额	占比%	备 注
估算总投资	15,000.00	100.00%	
一、资本金	7,500.00	50.00%	
（一）自有资金	7,500.00	50.00%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			

资金来源	金 额	占比%	备 注
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	7,500.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	5,500.00	36.67%	
（三）后续拟发行专项债券	2,000.00	13.33%	
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

根据项目可行性研究报告及项目单位提供资料，该项目预期产生的现金流入，主要来源于博物馆配套闲置建筑物的对外租赁现金流入、地下停车场收费现金流入、政府补贴现金流入等：

1、地上附属建筑物租赁现金流入

本项目为对博物馆原有展陈设施及基础设施进行改造提升，改造前地上附属建筑物面积 16,128 m²，其中闲置可对外出租用于文创、餐饮等配套经营服务面积 15,200 m²。按照当地市场行情测算租赁费标准约为 330 元/m²年。假设经营期内租赁费收入每 3 年增长 5%。

2、地下停车场停车费现金流入

项目配套建设机动车停车位 383 个，其中地面停车位 30 个、地下停车位 353 个。地面停车位实行免费停放，地下停车位为收

表 2： 项目运营收入估算情况

(单位：万元)

年 度	收入 合计	地上配套建筑物租赁收入			地下停车场停车费收入			政府补贴收入	
		出租 面积 (m ²)	出租 单价 (元/m ²)	年租赁 收入	车位数 (个)	收费 标准 (元/h)	年停车 费收入	年补贴 收入	其中用于 偿债
合 计	21342.73	9200	386.6	11830.70	353	2.0	5112.03	16500	4400
2024 年	200.00							750	200
2025 年	553.88	15200	330.0	250.80	353	2.0	103.08	750	200
2026 年	907.75	15200	330.0	501.60	353	2.0	206.15	750	200
2027 年	911.88	15200	330.0	501.60	353	2.0	210.28	750	200
2028 年	916.08	15200	330.0	501.60	353	2.0	214.48	750	200
2029 年	945.45	15200	346.5	526.68	353	2.0	218.77	750	200
2030 年	949.83	15200	346.5	526.68	353	2.0	223.15	750	200
2031 年	954.29	15200	346.5	526.68	353	2.0	227.61	750	200
2032 年	985.17	15200	363.8	553.01	353	2.0	232.16	750	200
2033 年	989.82	15200	363.8	553.01	353	2.0	236.80	750	200
2034 年	994.55	15200	363.8	553.01	353	2.0	241.54	750	200
2035 年	1027.04	15200	382.0	580.66	353	2.0	246.37	750	200
2036 年	1031.96	15200	382.0	580.66	353	2.0	251.30	750	200
2037 年	1036.99	15200	382.0	580.66	353	2.0	256.32	750	200
2038 年	1071.15	15200	401.1	609.70	353	2.0	261.45	750	200
2039 年	1076.38	15200	401.1	609.70	353	2.0	266.68	750	200
2040 年	1081.71	15200	401.1	609.70	353	2.0	272.01	750	200
2041 年	1117.64	15200	421.2	640.18	353	2.0	277.45	750	200
2042 年	1123.19	15200	421.2	640.18	353	2.0	283.00	750	200
2043 年	1128.85	15200	421.2	640.18	353	2.0	288.66	750	200
2044 年	1166.63	15200	442.2	672.19	353	2.0	294.44	750	200
2045 年	1172.52	15200	442.2	672.19	353	2.0	300.32	750	200

费停车场，停车费单价为 2 元/车小时。假设按每个停车位每天平均使用 8 个小时测算，日均停车费收入约为 5648 元。随着停车场使用效率逐步提高，假设经营期内停车费收入每年增长 2%。

3、政府补贴现金流入

按照国家政策规定，财政部门每年对政府公益性博物馆等“三馆”给予一定的运营补贴。通过大力减支增效，财政补贴资金除维持日常的展室、馆藏支出外，还可逐年弥补部分项目建设债券本息支出。根据《东平县财政局关于下达资金的通知》（东财教指〔2024〕33 号）批复的年度部门预算，每年财政补贴资金约 750 万元，其中可用于项目建设债券还本付息 200 万元左右。

（二）项目运营成本预测

本项目上述运营收益不需要额外增加成本支出，日常运营维护费用均包含在博物馆的费用支出中，通过政府对“三馆”免费开放财政补贴资金予以解决。

（三）应付本息情况

本项目计划申请发行专项债券资金 7,500 万元。其中，本期申请发行新增专项债券资金 5,500 万元，假设债券期限为 7 年，年利率为 3.00%。2031 年债券到期时再申请接续发行一次再融资债券 5,500 万元进行借新还旧，假设债券期限为 10 年，年利率为 3.50%。2025 年再申请发行新增专项债券资金 2,000 万元，假设债券期限为 20 年，年利率为 3.50%。7 年期债券每年付息一次，10 年、20 年期债券每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

表 3： 项目专项债券还本付息情况

(单位：万元)

债券 存续期	期初本 金余额	本期增 加金额	本期偿 还金额	期末本 金余额	融资利率	应付 利息	还本付息 合 计
合 计		13,000	13,000			4,480.00	17,480.00
2024 年		5,500		5,500	3.00%		0.00
2025 年	5,500	2,000		7,500	3.00%/3.50%	165.00	165.00
2026 年	7,500			7,500	3.00%/3.50%	235.00	235.00
2027 年	7,500			7,500	3.00%/3.50%	235.00	235.00
2028 年	7,500			7,500	3.00%/3.50%	235.00	235.00
2029 年	7,500			7,500	3.00%/3.50%	235.00	235.00
2030 年	7,500			7,500	3.00%/3.50%	235.00	235.00
2031 年	7,500	5,500	5,500	7,500	3.00%/3.50%	235.00	5,735.00
2032 年	7,500			7,500	3.50%	262.50	262.50
2033 年	7,500			7,500	3.50%	262.50	262.50
2034 年	7,500			7,500	3.50%	262.50	262.50
2035 年	7,500			7,500	3.50%	262.50	262.50
2036 年	7,500			7,500	3.50%	262.50	262.50
2037 年	7,500			7,500	3.50%	262.50	262.50
2038 年	7,500			7,500	3.50%	262.50	262.50
2039 年	7,500			7,500	3.50%	262.50	262.50
2040 年	7,500			7,500	3.50%	262.50	262.50
2041 年	7,500		5,500	2,000	3.50%	262.50	5,762.50
2042 年	2,000			2,000	3.50%	70.00	70.00
2043 年	2,000			2,000	3.50%	70.00	70.00
2044 年	2,000			2,000	3.50%	70.00	70.00
2045 年	2,000		2,000	0	3.50%	70.00	2,070.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 4： 项目资金测算平衡表

(单位：万元)

项目/年度	公式	合 计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—	—						
经营活动收入	A	21,342.73	200.00	553.88	907.75	911.88	916.08	945.45
经营活动支出	B	0.00						
支付的各项税费	C	0.00						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	21,342.73	200.00	553.88	907.75	911.88	916.08	945.45
二、投资活动产生的现金	—	—						
建设成本支出	E	10,520.00	8,500.00	2,020.00				
流动资金支出	F	0.00						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-10,520.00	-8,500.00	-2,020.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—	—						
资本金（自有资金）	H	7,500.00	3,000.00	4,500.00				
专项债券	I	13,000.00	5,500.00	2,000.00				
银行借款	J	0.00						
偿还债券本金	K	13,000.00						
偿还银行借款本金	L	0.00						
支付债券利息	M	4,480.00		165.00	235.00	235.00	235.00	235.00
支付银行借款利息	N	0.00						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	3,020.00	8,500.00	6,335.00	-235.00	-235.00	-235.00	-235.00
四、期初现金	P	—		200.00	5,068.88	5,741.63	6,418.50	7,099.58
期内现金变动	Q=D+G+O	13,842.73	200.00	4,868.88	672.75	676.88	681.08	710.45
五、期末现金	R=P+Q	—	200.00	5,068.88	5,741.63	6,418.50	7,099.58	7,810.03

续表:

(单位: 万元)

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	949.83	954.29	985.17	989.82	994.55	1,027.04	1,031.96	1,036.99
经营活动支出								
支付的各项税费								
经营活动现金净流量	949.83	954.29	985.17	989.82	994.55	1,027.04	1,031.96	1,036.99
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金								
资本金(自有资金)								
专项债券		5,500.00						
银行借款								
偿还债券本金		5,500.00						
偿还银行借款本金								
支付债券利息	235.00	235.00	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50	262.50
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-235.00	-235.00	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50	-262.50
四、期初现金	7,810.03	8,524.86	9,244.15	9,966.82	10,694.14	11,426.19	12,190.73	12,960.19
期内现金变动	714.83	719.29	722.67	727.32	732.05	764.54	769.46	774.49
五、期末现金	8,524.86	9,244.15	9,966.82	10,694.14	11,426.19	12,190.73	12,960.19	13,734.68

续表:

(单位: 万元)

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	1,071.15	1,076.38	1,081.71	1,117.64	1,123.19	1,128.85	1,166.63	1,172.52
经营活动支出								
支付的各项税费								
经营活动现金净流量	1,071.15	1,076.38	1,081.71	1,117.64	1,123.19	1,128.85	1,166.63	1,172.52
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金								
资本金(自有资金)								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金				5,500.00				2,000.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	262.50	262.50	262.50	262.50	70.00	70.00	70.00	70.00
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-262.50	-262.50	-262.50	-5,762.50	-70.00	-70.00	-70.00	-2,070.00
四、期初现金	13,734.68	14,543.33	15,357.21	16,176.42	11,531.55	12,584.74	13,643.59	14,740.21
期内现金变动	808.65	813.88	819.21	-4,644.86	1,053.19	1,058.85	1,096.63	-897.48
五、期末现金	14,543.33	15,357.21	16,176.42	11,531.55	12,584.74	13,643.59	14,740.21	13,842.73

（五）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 21,342.73 万元，融资本息合计 17,480.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.22。

表 5： 项目本息覆盖倍数表

（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净 现金流入
	本 金	利 息	本息合计	
本次发行债券	5,500.00	1,155.00	6,655.00	21,342.73
已发行债券			0.00	
后续拟发行债券	7,500.00	3,325.00	10,825.00	
银行贷款			0.00	
融资合计	13,000.00	4,480.00	17,480.00	
覆盖倍数	1.22			

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据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间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

(此页无正文)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024年9月10日



统一社会信用代码
91370103MAD2MNQ435

营业执照

(副本)

2-1



市场主体身
份码，更多
信息，请
登录国家
企业信用
信息公示
系统。

名称 山东安明会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 刘雅琪

出资额 叁佰万元整

成立日期 2023 年 10 月 31 日

主要经营场所 山东省济南市槐荫区腊山街道绿地国际花都商
业区6号楼1713

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；财政专项资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；商务代理代办服务；薪酬管理服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；资产评估；工程造价咨询业务。（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）



登记机关



2023 年 11 月 28 日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：山东安明会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘雅琪

主任会计师：

经营场所：山东省济南市槐荫区腊山街道绿地国际花都商业区6号楼1713

组织形式：普通合伙

执业证书编号：37010132

批准执业文号：鲁财会〔2023〕74号

批准执业日期：2023年12月21日



证书序号：0018924

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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：山东省财政厅

二〇二三年十二月二十一日

中华人民共和国财政部制