

2021年山东省（菏泽市东明县万福生态旅游观光园项目）

黄河流域高质量发展专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

鲁社会专审字〔2021〕第2075号

目 录

一、	专项评价报告	1
二、	附件	
	项目收益与融资自求平衡测算说明	6



山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 2021年山东省（菏泽市东明县万福生态旅游观光园项目）黄河流域高质量发展专项债券（一期）

报告文号： 鲁社会专审字（2021）第2075号

客户名称： 菏泽市财政局

报告时间： 2021-05-15

签字注册会计师： 崔海燕 （CPA：371600060025）
徐天志 （CPA：371600060019）



0105302021051806588538

报告文号：鲁社会专审字（2021）第2075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

防伪查询网址：<http://sdcpcpvfw.cn> (防伪报备栏目) 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.999ChangjiangRoad,Heze,Shandong

邮政编码 (PostCode): 274000

电话 (Tel): +86(0530)6265619

2021 年山东省（菏泽市东明县万福生态旅游观光园 项目）黄河流域高质量发展专项债券（一期） 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

鲁社会专审字（2021）第 2075 号

我们接受菏泽市财政局委托，根据《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）等相关文件的规定，对 2021 年山东省（菏泽市东明县万福生态旅游观光园项目）黄河流域高质量发展专项债券（一期）项目收益与融资自求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《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43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》（财预〔2018〕161号）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. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5. 发行人预测的项目收入能够顺利实现；

6. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

7. 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

项目预计总投资为 125,110.25 万元，拟发行政府专项债券 45,000.00 万元，其中，2020 年 1 月已发行 7 年期债券 35,000.00 万元，年利率 3.30%；本次申请发行债券 10,000.00 万元。假设债券发行期限为 10 年，年利率为 4.00%。根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。按照债券发行要求，专项债券每半年偿还一次利息，到期一次性偿还本金及最后一次利息。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		35,000.00		35,000.00	-	4%		
2021	35,000.00	10,000.00		45,000.00	1,155.00	4%	200.00	1,355.00
2022	45,000.00			45,000.00	1,155.00	4%	400.00	1,555.00
2023	45,000.00			45,000.00	1,155.00	4%	400.00	1,555.00
2024	45,000.00			45,000.00	1,155.00	4%	400.00	1,555.00
2025	45,000.00			45,000.00	1,155.00	4%	400.00	1,555.00
2026	45,000.00			45,000.00	1,155.00	4%	400.00	1,555.00
2027	45,000.00		35,000.00	10,000.00	1,155.00	4%	400.00	1,555.00
2028	10,000.00			10,000.00		4%	400.00	400.00
2029	10,000.00			10,000.00		4%	400.00	400.00
2030	10,000.00			10,000.00		4%	400.00	400.00
2031	10,000.00		10,000.00	-		4%	200.00	200.00
合计		45,000.00	45,000.00	-	8,085.00	-	4,000.00	12,085.00

三、可用于资金平衡的项目净收益

(一) 政府指定地块出让收益

根据东明县人民政府指定地块出让计划,假设在 2025 年 5 月出让指定地块,参照地块所属县区 GDP 增速 6%(参照 2018 年-2020 年 GDP 平均增速与 2021 年 GDP 目标增速孰低确定)的 80%作为未来地价增速,预计可偿债土地出让收益为 109,010.42 万元。

(二) 菏泽东明县万福生态旅游观光园未来运营收益

根据对本项目净收益预测的审核,通过对观光旅游收入、餐饮服务收入、游乐设施服务收入、指定地块收益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 131,182.41 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

本次融资项目收入包括本项目运营收入主要为观光旅游收入、餐饮服务收入、游乐设施服务收入和指定地块收益,项目建设资金包括项目资本金及融资资金。通过对原辅材料费、燃料动力费、工资及福利、维修费和其它费用及相关运营成本费用及税费的估算,测得本项目可用于资金平衡项目的息前净现金流量为 131,182.41 万元,收益覆盖倍数为 2.30 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，并以观光旅游收入、餐饮服务收入、游乐设施服务收入和指定地块收益所对应的充足、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.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、市场供应等多种因素影响，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。

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：



2021年5月15日

2021年山东省（菏泽市东明县万福生态旅游观光园项目） 黄河流域高质量发展专项债券（一期） 项目收益与融资自求平衡专项测算说明

一、项目基本情况

（一）项目管理单位

东明县住房和城乡建设局为项目管理单位，主管全县住房和城乡建设工作的县政府工作部门，内设办公室、人事科、财务科、城市建设管理科、村镇建设管理科、建筑施工管理科、建筑材料管理科、计划生育办公室、审计科、行政审批科、政策法规科、督查科等科室。下辖人民防空办公室、县房屋征收补偿办公室、县污水处理费征收管理办公室、园林绿化管理处、环境卫生管理处、市政管理处、城市监察大队、建设工程质量监督站、建设工程预算定额管理站、建筑规划设计院等单位。

主要工作职能为：

（1）贯彻执行国家、省市有关建设和防空工作的方针政策、法律法规和规章；研究拟定全县工程建设、城市建设、村镇建设、建筑业、住宅房地产业、勘察设计咨询业、市政公用事业、城市管理、人民防空等工作规范性文件以及建设行业发展战略、中长期规划，并负责指导组织实施，进行行业管理。

（2）组织执行工程建设实施阶段的国家标准、全国统一定额和行业标准；依据法规授权组织制订本县建设项目可行性研究经济评价方法、建设标准、建设工期定额、建设用地指标和工程造价管理制度；监督指导各类工程建设标准定额的实施；负责实施对工程造价咨询单位的监督管理。

（3）指导和管理全县建筑活动；规范建筑市场，指导监督建筑市场准入、工程招标投标、工程监理及工程质量和安全；负责从事工程建设项目招标代理业务的招标代理机构资格认定；拟订勘察设计、施工、建设监理和相关社会中介组织管理的管理规定并监督指导；负责县外企业进东明承包工程管理工作；对建设工程勘察设计行业和建设工程招标投标进行指导，协同有关部

门研究编制年度重点建设工程项目计划。

(4) 负责县重点建设项目施工阶段的综合管理、组织协调工作。

(5) 指导全县城市和村镇建设。指导城市供水、排水、节水、污水处理、垃圾处理、燃气、热力、市政设施、园林、绿化、市容和环境卫生等工作；指导城市环境综合治理、城建监察和城市防汛工作；管理城市建设档案；指导全县村镇建设管理工作，推进村镇建设的发展。

(6) 贯彻执行国家、省、市有关市政公用事业的方针政策、法律法规和规章，研究制定实施细则并负责监督实施；组织实施市政公用事业建设和基础设施工程建设；负责市政公用事业单位的管理工作；负责市政公用事业系统安全生产管理工作。

(7) 综合管理全县各类房屋建筑及其附属设施和城市基础设施的建设工程抗震设计规范。

(8) 负责建设行业科技教育工作，组织科技项目攻关和成果推广，指导技术引进和技术创新工作；负责全县墙改和建筑节能工作。

(9) 管理县建设行业对外经济技术合作与交流；指导全县城市建设利用外资工作和开拓国外建设市场。

(10) 负责建设行业专业技术人员的执业资格管理工作；负责指导全县建设系统的职工培训工作。

(11) 负责管理县人民防空工作。贯彻执行国家和省市关于人民防空工作的方针、政策和法规；拟定县人防的有关规定和规划并组织实施；组织县人民防空工程的建设与管理，组织实施人民防空指挥工作；进行人防教育，管理人防预算；战时协调各项人防工作；协同有关部门负责城市民用建筑结合修建人防工程的管理工作，指导城市地下空间的开发和利用。

(12) 承办县委、县政府交办的其他事项。

从政府赋予建设局的职能来看，负责市政公用设施建设，组织实施市政工程建设开工审查、设计审批、施工质量监督、监理和竣工验收系该单位的业务范围，该单位也具有建设大型公共工程所必备的各项组织保障及相应管理职能。

（二）项目概况

1.项目背景

随着东明县经济的快速发展，工业化、城市化战略的实施，人民物质文化生活水平的进一步提高，居民对生活环境质量的要求日益增强。近年来，由于东明县工农业发展、城镇建设等原因，工业废水和生活污水排放量日趋增多，由于东明县排水系统不完善，部分城区生活污水和工业废水直接排入河流，进而造成严重污染，致使河水污染加重，河道受损，其自净能力几乎丧失，流域生态系统遭受到破坏，污染河水也造成了地下水的严重污染。

习近平总书记指出：“良好生态环境是最公平的公共产品，是最普惠的民生福祉。”保护生态环境，关系最广大人民的根本利益，关系中华民族发展的长远利益，是功在当代、利在千秋的事业，在这个问题上，我们没有别的选择。必须清醒认识保护生态环境、治理环境污染的紧迫性和艰巨性，清醒认识加强生态文明建设的重要性和必要性，以对人民群众、对子孙后代高度负责的态度，加大力度，攻坚克难，全面推进生态文明建设，实现中华民族永续发展。

为此，我单位拟投资建设东明县万福生态旅游观光园工程，项目建成后力争成为全县最重要的水源涵养带、生态效益带、休闲景观带和富民工程带，成为带动全县经济、社会发展及生态建设的核心区域。项目建成后将有效净化黄河上游水质，打造集文化、旅游、娱乐一体的综合区，带动其他产业全面发展。

2.项目基本情况

建设场地：东明县城区。

建设内容：为引黄清水进城、文庙古建筑修复、大型水上综合体、水系贯通、园区桥梁、道路、广场、绿化、硬化及景观小品和其他配套设施。

建设期限：本项目建设期为3年，2023年1月正式开始运营。

3.项目规划审批

2019年9月6日，东明县行政审批服务局《关于东明县住房和城乡建设局东明县万福生态旅游观光园环境影响报告表的批复》（文号：东行审（环）【2019】057号），批复同意了东明县住房和城乡建设局东明县万福生态旅游

观光园环境影响报告表；

2019年9月6日，东明县行政审批服务局出具了文件《关于东明县万福生态旅游观光园项目用地预审意见的复函》（文号：东行审（土）【2019】26号）；

2019年9月6日，东明县行政审批服务局出具了文件《建设项目选址意见书》（文号：选字第371728201901014号）。

（一）一般假设

1. 发行人遵照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43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》（财预〔2018〕161号）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. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5. 发行人预测的项目收入能够顺利实现；

6. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

7. 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）《室外排水设计规范》（GB50014-2006）（2011版）

（2）《室外给水设计规范》（GB50013-2006）

（3）《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2003）（2009版）

（4）《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）

（5）《污水综合排放标准》（GB8978-1996）

- (6) 《污水排入城镇下水道水质标准》(CJ3082-2010)
- (7) 《堤防工程设计规范》(GB50286-98)
- (8) 《建筑边坡工程技术规范》(GB50330-2002)
- (9) 《防洪工程设计规范》(GB50286-98)
- (10) 《水土保持综合治理技术规范》(GB/T16453-1996)
- (11) 《水土保持综合规划通则》(GB/T15772—1995)
- (12) 《建筑结构荷载规范》(GB50009-2001)(2006年版)
- (13) 《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)
- (14) 《民用建筑电气设计规范》(JGJT16-2008)
- (15) 《砌体结构设计规范》(GB50003-2001)
- (16) 《混凝土结构设计规范》(GB50010-2010)
- (17) 《地下工程防水技术规范》(GB50108-2001)
- (18) 《建筑地基基础设计规范》(GB50007-2002)
- (19) 《山东省南水北调沿线污染物综合排放标准》(山东省地方标准DB37/599-2006)

2.估算总额

本项目总投资 125,110.25 万元，其中，工程费用 108,772.26 万元，工程建设其他费用 7,138.13 万元，预备费 6,289.86 万元，建设期利息 2,910.00 万元。各年投资进度计划表如下：

表 1：

年度	投资总额	比例
2020 年及以前建设情况	86,528.62	69.16%
2021	26,026.63	20.80%
2022	12,555.00	10.04%
合计	125,110.25	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 125,110.25 万元，其中，自筹资金 80,110.25 万元，计占项目总投资的 64.03%，拟发行地方政府债券进行融资 45,000.00 万元，占项目总投资的 35.97%，其中，2020 年 1 月已发行 7 年期债券 35,000.00 万元，年利率为 3.30%，本次申请发行债券 10,000.00 万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 收入估算

用于偿还债券本息的收益来自东明县万福生态旅游观光园项目未来运营收益和东明县政府指定偿债地块预期土地出让收益，具体预测如下：

1. 本项目运营收入主要为观光旅游收入和餐饮服务收入、游乐设施服务收入。相关收入由该项目可行性研究报告取得，由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，未来预测收入调减 50% 进行测算，预测情况详见下表：

表 2：项目债券存续期收入预测汇总表（含税）

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	运营期										合计
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031		
1	观光旅游收入	1,505.63	1,505.63	1,505.63	1,505.63	1,505.63	1,505.63	1,505.63	1,505.63	1,505.63	501.88	12,546.92
2	餐饮服务收入	2,053.13	2,053.13	2,053.13	2,053.13	2,053.13	2,053.13	2,053.13	2,053.13	2,053.13	684.38	17,109.42

3	游乐设施服务收入	1,003.75	1,003.75	1,003.75	1,003.75	1,003.75	1,003.75	1,003.75	1,003.75	1,003.75	1,003.75	334.59	8,364.59
4	指定地块出让收入	-	-	109,010.42	-	-	-	-	-	-	-	-	109,010.42
5	合计	4,562.51	4,562.51	113,572.93	4,562.51	4,562.51	4,562.51	4,562.51	4,562.51	4,562.51	1,520.85	1,520.85	147,031.35

注：在可行性研究报告各类收入明细基础上，调减 50%后收入如下：

本项目预计接受游客每日 1500 人（暂估），旅游产业收入 27.5 元/人·每天（暂定），年收入约 1,505.63 万元；本项目提供餐饮服务，预计接受人数每日约 1250 人（暂估），每人消费 45 元，年收入可达 2,053.13 万元；本项目提供游乐设施服务，预计接受人数每日约 1100 人（暂估），每人消费 25 元，预计游乐设施服务年收入 1,003.75 万元。

2. 政府指定地块收益

(1) 根据东明县人民政府出具的指定相关地块出让收益用于偿债的文件，用于偿还专项债券指定地块总面积 43.13 万平方米，土地性质为商业用地（地块已由东明县人民政府出具相关证明文件）。

(2) 政府指定地块周边土地出让价格预测

经查询菏泽市东明县土地交易中心土地出让情况，综合考虑已出让土地的位置、出让日期等因素，本次选取近期出让的 3 宗土地作为本次评价的参考，指定地块周边土地出让情况表明细如下：

表 3：东明县人民政府指定地块土地单价预测表

序号	宗地位置	占地面积(m ²)	中标总价(万元)	地面价(元/m ²)	出让日期	修正后加权地价(元/m ²)
1	工业路西侧、秋水路北侧、富强路东侧	26,772.00	3,615.00	1,350.29	2019-10-23	337.57
2	健康路以北、工业路以东	23,991.00	5,244.00	2,185.82	2019-10-9	546.45
3	该宗地位于工业路西侧，吴庄路北侧，富强路东侧	55,814.00	11,752.00	2,105.56	2019-8-13	1,052.78
	综合地面单价					1,936.81

注：修正后加权地价=参考地块单价*权重*修正系数

(2) 东明县人民政府指定地块出让金收入预测

根据东明县人民政府指定地块出让计划, 假设在 2025 年 5 月份出让指定地块, 参照地块所属县区 GDP 增速 (参照 2018 年-2020 年 GDP 平均增速与 2021 年 GDP 目标增速孰低确定) 6% 的 80% 作为未来地价增速, 预计可偿债土地出让收益为 109,010.42 万元, 可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

具体预测明细详见下表:

表 4: 预计增速 80% 计算未来地价情况下指定地块出让收益测算表

序号	项目	指定地块出让收益预测
1	参考地价 (元/平方米)	1,936.81
2	预计地价增长率	6.00%
3	指定偿债地块面积 (万平方米)	43.13
4	按预计增长率 80% 计算未来地价 (元/平方米)	2,565.99
5	按预计增长率 80% 计算未来出让收入 (万元)	110,670.94
6	其他政策性成本	1,660.52
6.1	失业农民养老金	970.42
6.2	建设用地有偿使用费	690.10
7	用于资金平衡土地相关收益	109,010.42

(二) 项目运营成本测算

运营成本主要包括燃料动力费、职工薪酬及福利费、维修费、其他费用和折旧及摊销费用支出。相关成本由该项目可行性研究报告取得, 由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑, 未来预测成本调增 10% 进行测算, 预测见下表:

表 5: 项目债券存续期成本预测汇总表 (含税)

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	运营期											合计	
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2031	合计		
1	原辅材料费	1,003.75	1,003.75	1,003.75	1,003.75	1,003.75	1,003.75	1,003.75	1,003.75	1,003.75	1,003.75	1,003.75	334.59	8,364.59
2	燃料动力费	124.50	124.50	124.50	124.50	124.50	124.50	124.50	124.50	124.50	124.50	124.50	41.50	1,037.50
3	工资及福利	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	82.50	2,062.50
4	维修费	45.39	45.39	45.39	45.39	45.39	45.39	45.39	45.39	45.39	45.39	45.39	15.13	378.25
5	其他费用	100.38	100.38	100.38	100.38	100.38	100.38	100.38	100.38	100.38	100.38	100.38	33.46	836.50
6	合计	1,521.52	1,521.52	1,521.52	1,521.52	1,521.52	1,521.52	1,521.52	1,521.52	1,521.52	1,521.52	1,521.52	507.18	12,679.34

注：运营成本明细如下：

(1) 原辅材料费：暂按调减 50% 前运营收入的 10% 计算。

(2) 管理费用：管理费包括职工工资、工资性津贴、福利费、房屋统筹、养老金统筹及工程日常观测科研等费用。根据有关规定，本工程管理定员为 50 人（暂定），管理费按每定员每年 4.5 万元计，则管理费为 225.00 万元。

(3) 燃料动力费：本工程的燃料动力费主要指水电费，本工程年均生产用电量为 363.92 万 KWh，电价影子价格按 0.311 元/KWh 计，则总电费为 113.18 万元。

(4) 其他费用：按调减 50% 前运营收入的 1.0% 计算。

(5) 维修费：维修费约按固定资产折旧费的 5%。

在以上各类成本基础上，分别再调增 10% 进行测算。

2. 财务费用

本项目拟发行政府专项债券 45,000.00 万元，其中，2020 年 1 月已发行 7 年期债券 35,000.00 万元，年利率 3.30%；本次申请发行债券 10,000.00 万元，假设债券发行期限为 10 年，年利率为 4.00%。根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。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及最后一次利息。发行计划详见下表：

表 6：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		35,000.00		35,000.00	-	4%		
2021	35,000.00	10,000.00		45,000.00	1,155.00	4%	200.00	1,355.00
2022	45,000.00			45,000.00	1,155.00	4%	400.00	1,555.00
2023	45,000.00			45,000.00	1,155.00	4%	400.00	1,555.00
2024	45,000.00			45,000.00	1,155.00	4%	400.00	1,555.00
2025	45,000.00			45,000.00	1,155.00	4%	400.00	1,555.00
2026	45,000.00			45,000.00	1,155.00	4%	400.00	1,555.00
2027	45,000.00		35,000.00	10,000.00	1,155.00	4%	400.00	1,555.00
2028	10,000.00			10,000.00		4%	400.00	400.00
2029	10,000.00			10,000.00		4%	400.00	400.00
2030	10,000.00			10,000.00		4%	400.00	400.00
2031	10,000.00		10,000.00	-		4%	200.00	200.00
发债小计		45,000.00	45,000.00		8,085.00		4,000.00	12,085.00
建设期间银行贷款利息								
合计		45,000.00	45,000.00	-	8,085.00	-	4,000.00	12,085.00

(三) 项目运营损益表

表 7：项目债券存续期收益损益表

年度	金额单位：人民币万元											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计		
一、营业收入、成本、税金												
营业收入	4,304.24	4,304.24	4,304.24	4,304.24	4,304.24	4,304.24	4,304.24	4,304.24	1,434.76			35,868.68
营业成本、费用	1,386.49	1,386.49	1,386.49	1,386.49	1,386.49	1,386.49	1,386.49	1,386.49	462.16			11,554.08

税金及附加	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32	12.32	4.11	102.67
息前折旧及摊销前利润	2,905.43	2,905.43	2,905.43	2,905.43	2,905.43	2,905.43	2,905.43	2,905.43	2,905.43	2,905.43	968.49	24,211.93
二、折旧及摊销												
折旧及摊销	825.23	825.23	825.23	825.23	825.23	825.23	825.23	825.23	825.23	825.23	275.08	6,876.92
息税前利润	2,080.20	2,080.20	2,080.20	2,080.20	2,080.20	2,080.20	2,080.20	2,080.20	2,080.20	2,080.20	693.41	17,335.01
三、财务费用												
财务费用	1,555.00	1,555.00	1,555.00	1,555.00	1,555.00	1,555.00	1,555.00	1,555.00	1,555.00	400.00	200.00	9,175.00
税前利润	525.20	525.20	525.20	525.20	525.20	525.20	525.20	525.20	525.20	1,680.20	493.41	8,160.01
四、企业所得税												
企业所得税	131.30	131.30	131.30	131.30	131.30	131.30	131.30	131.30	131.30	420.05	123.35	2,040.00
五、净利润	393.90	393.90	393.90	393.90	393.90	393.90	393.90	393.90	393.90	1,260.15	370.06	6,120.01

（五）项目资金平衡情况

本次融资项目收入包括本项目运营收入主要为观光旅游收入、餐饮服务收入、游乐设施服务收入和指定地块收益，项目建设资金包括项目资本金及融资资金。通过对原辅材料费、燃料动力费、工资及福利、维修费和其它费用及相关运营成本费用及税费的估算，测得本项目可用于资金平衡项目的息前净现金流量为 131,182.41 万元，收益覆盖倍数为 2.30 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，并以观光旅游收入、餐饮服务收入、游乐设施服务收入和指定地块收益所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的的资金来源。

本项目拟发行债券 45,000.00 万元，其中：2020 年 1 月已发行 7 年期债券 35,000.00 万元，年利率 3.30%；本次申请发行债券 10,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，年利率为 4.00%。在 2031 年偿还债券本息后，将有 77,007.41 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 45,000.00 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 2.30 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。

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.运营风险

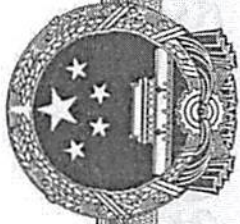
项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

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、市场供应等多种因素影响，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。



营业执照

(副本)

3-1

统一社会信用代码
91371700720757167M



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、评价；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 菏泽市开发区长江路6658号中达御园写字楼9号
楼19楼



登记

2020年09月08日

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:

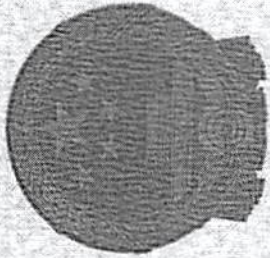
2015

10

15

年 月 日

中华人民共和国财政部制



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:

有限责任

组织形式:

37160006

会计师事务所编号:

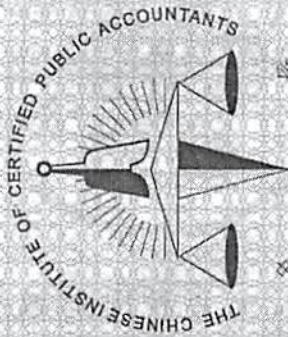
300 万元

注册资本(出资额):

批准设立文号: 鲁财会协字[1999]217号

批准设立日期: 1999-12-24





姓名: 崔海燕
 Full name: 崔海燕
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1974-04-02
 Date of birth: 1974-04-02
 工作单位: 山东牡丹会计师事务所有限公司
 Working unit: 山东牡丹会计师事务所有限公司
 身份证号码: 372901197404020423
 Identity card No.: 372901197404020423



年度检验登记
Annual Renewal Registration

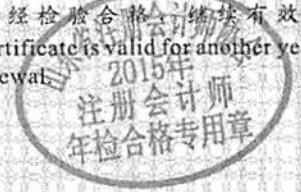
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年 / 月 / 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓名 徐天志
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1966-08-08
 Date of birth
 工作单位 山东牡丹会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码 372901196608080431
 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2017年02月29日

年 月 日