

2021 年山东省（菏泽市市本级现代医药港）

省级新区建设专项债券（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 2187 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	8

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2021年山东省（菏泽市市本级现代医药港）省级新区建设专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号：鲁社会专审字（2021）第2187号

客户名称：菏泽市财政局

报告时间：2021-12-20

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



0105302021122306745149

报告文号：鲁社会专审字（2021）第2187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://sdepacpvfw.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. 6658 Changjiang Road, Heze, Shandong

邮政编码 (PostCode): 274000

电话 (Tel): +86(530)6265619

2021 年山东省（菏泽市市本级现代医药港） 省级新区建设专项债券（一期） 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鲁牡会专审字（2021）第 2187 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 2020 年山东省菏泽市市本级现代医药港）省级新区建设专项债券（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《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和改革委员会办公厅关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知>的通知》（鲁财债 2021）13 号文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

1. 菏泽现代医药港项目预计总投资 519,560.04 万元，拟申请地方政府新增专项债券 207,000.00 万元，其中，2020 年 5 月已发行 15 年期债券 100,000.00 万元，年利率为 3.44%，2021 年 4 月发行 15 年期债券 45,000.00 万元，年利率为 3.77%，2021 年 10 月已发行 20 年期债券 50,000.00 万元，年利率 3.61%，本次申请发行债券 12,000.00 万元。假设本次债券发行期限为 20 年，年利率为 4.50%。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。专项债券发行计划详见下表：

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	-	100,000.00	-	100,000.00	1,720.00	4.50%	-	1,720.00
2021	100,000.00	107,000.00	-	207,000.00	4,288.25	4.50%	-	4,288.25
2022	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2023	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2024	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2025	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2026	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2027	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2028	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2029	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2030	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2031	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2032	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2033	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2034	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2035	207,000.00	-	100,000.00	107,000.00	5,221.50	4.50%	540.00	5,761.50
2036	107,000.00	-	45,000.00	62,000.00	2,653.25	4.50%	540.00	3,193.25
2037	62,000.00	-	-	62,000.00	1,805.00	4.50%	540.00	2,345.00
2038	62,000.00	-	-	62,000.00	1,805.00	4.50%	540.00	2,345.00
2039	62,000.00	-	-	62,000.00	1,805.00	4.50%	540.00	2,345.00

2040	62,000.00	-	-	62,000.00	1,805.00	4.50%	540.00	2,345.00
2041	62,000.00	-	62,000.00	-	1,805.00	4.50%	540.00	2,345.00
合计		207,000.00	207,000.00	-	113,147.50		10,800.00	123,947.50

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，通过对标准厂房租赁收入、物流仓库租赁收入、研发中心租赁收入、孵化中心租赁收入、综合管理办公中心租赁收入、中医药传承创新展览馆租赁收入、其他设施租赁收入及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 671,560.48 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

本次融资项目收入主要为标准厂房租赁收入、物流仓库租赁收入、研发中心租赁收入、孵化中心租赁收入、综合管理办公中心租赁收入、中医药传承创新展览馆租赁收入、其他设施租赁收入，项目建设资金包括项目资本金及融资资金。通过对租赁收入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 671,560.48 万元，收益覆盖倍数为 2.03 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，并以标准厂房租赁收入、物流仓库租赁收入、研发中心租赁收入、孵化中心租赁收入、综合管理办公中心租赁收入、中医药传承创新展览馆租赁收入、其他设施租赁收入所对应的充足、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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021 年 12 月 20 日

2021 年山东省（菏泽市市本级现代医药港）省级 新区建设专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项 评价报告

一、项目基本情况

（一）项目管理单位

中鲁盛源集团有限公司为项目管理单位，法定代表人：李道锋；统一社会信用代码：91371700MA3Q7DGL3M；成立时间：2019 年 07 月 16 日；公司地址：菏泽市开发区人民路丹阳综治中心西临。

经营范围：一般项目：土地整治服务；科技中介服务；非居住房地产租赁；发电技术服务；工程管理服务；园区管理服务；智能农业管理；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场调查（不含涉外调查）；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；会议及展览服务；货物进出口；停车场服务；供应链管理服务；电动汽车充电基础设施运营；住房租赁；物业管理；公共事业管理服务；园林绿化工程施工；城乡市容管理；金属结构销售；工程造价咨询业务；项目策划与公关服务；建筑装饰材料销售；再生资源回收（除生产性废旧金属）；新材料技术研发；新材料技术推广服务；环保咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新兴能源技术研发；制冷、空调设备销售；制冷、空调设备制造；土地调查评估服务。（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）许可项目：房地产开发经营；污水处理及其再生利用；热力生产和供应；发电业务、输电业务、供（配）电业务；自来水生产与供应；建设工程施工；旅游业务；住宅室内装饰装修。（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）

（二）项目概况

1.项目背景

随着国家各项医改政策的相继发布实施，药品流通行业将进入结构调整期。未来几年内，在政策驱动下药品流通市场竞争将更加激烈，两极分化日益明显。

全国性药品流通企业跨区域并购将进一步加快，区域性药品流通企业也将加速自身发展；规模小、渠道单一的药品流通企业将难以为继，行业集中度将进一步提高。

山东省委省政府高度重视山东省生物医药工作，积极推进生物医药大省向生物医药强省跨越，相继出台了《山东省医养健康产业发展规划(2018—2022年)》、《科技支撑八大发展战略实施若干举措》（鲁科字[2019]98 号）等政策，明确提出将加快生物医药与高端医疗器械等医药领域的发展，培育新的经济增长点。

2018 年 9 月 6 日，中共山东省委发布《中共山东省委山东省人民政府关于突破菏泽、鲁西崛起的若干意见》中明确指出：“加快菏泽经济转型升级，培育现代特色产业集群。支持菏泽打造成国家中医药综合改革试验区，打造全国医药产业十强市、中国北方医药城。”

由此，提出建设菏泽现代医药港项目，项目响应山东省委、省政府的政策号召，根据菏泽市产业布局和现状，有效的整合菏泽市分散的医药资源，破除僵化的医药发展瓶颈，力图再造一批全国知名医药品牌。形成以生物药为特色、集中药、医院制剂、化学药等于一体的产业技术集群，建成具有北方特色的生物医药产业园样板示范区，为菏泽市创建全国医药产业十强市和中国北方医药城做出引领作用。

2.项目基本情况

建设场地：项目位于菏泽市经济开发区，长江路以北，日兰高速以东，洙水河以南。

建设内容：

市政配套基础设施：新建道路工程 6.2km 以及供水、供电、燃气、热力、通信、排水等配套设施；配套建设 20 万吨/年固体废弃物处理厂一座；以及范阳河水体综合治理工程；地方政府债券资金不用于范阳河水体综合治理工程建设。

园区基础设施：一期规划总建筑面积约 1315000 平方米，包括标准化厂房建筑面积 960000 平方米（含医疗器械、体外诊断试剂共享车间），物流仓库建筑面积 90000 平方米，研发中心建筑面积 80000 平方米，孵化中心建筑

面积 80000 平方米，综合管理中心建筑面积 25000 平方米，中医药传承创新展览馆建筑面积 50000 平方米，其他附属设施建筑面积 15000 平方米，固体废弃物处理厂建筑面积 15000 平方米，同步实施室外地面硬化及绿化、管网等配套工程。

建设期限：本项目于 2020 年 3 月开工建设，计划于 2023 年正式投入使用。

3.项目规划审批

2019 年 12 月 10 日，山东省人民政府《关于菏泽市经济开发区 2019 年第 11 批次建设用地的批复》（鲁政土字 R[2019]52 号）文件，同意将菏泽市定陶区陈集镇八里庙社区、刘庄行政村、前沙海社区农用地转为建设用地并征收，总计土地 27.1335 公顷；

2020 年 5 月 8 日，菏泽开发区经济发展局《关于菏泽现代医药港一期项目可行性研究报告的批复》（荷开经项字[2020]31 号）文件，对本项目可研批复；

2020 年 4 月 28 日，填报建设项目环境影响登记表，登记了项目环境主要影响及采取的环保措施、排放去向，并作出了承诺；

二、 财务评价假设

（一）一般假设

1.发行人遵照《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和改革委员会办公厅关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知>的通知》（鲁财债 2021）13 号文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。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）估算依据

- 1.全国统一市政工程预算定额山东省单位估价表；
- 2.全国市政工程投资估算指标；
- 3.山东省市政工程消耗量定额价目表(2013 年)；
- 4.山东省安装工程材料价格；
- 5.《山东省建筑工程综合预算定额》
- 6.《山东省建筑工程费用定额》
- 7.《山东省安装工程综合定额》
- 8.《山东省安装工程消耗量定额》
- 9.菏泽市建设工程材料价格；
- 10.《市政工程可行性研究投资估算编制办法》(建标[2007]164 号)
- 11.建设项目经济评价方法与参数》(第三版)。

（二）投资估算

项目计划投资总额为 519,560.04 万元，其中，工程费用 408,234.00 万元，工程建设其他费用 60,349.60 万元，预备费 37,486.69 万元，建设期债券利息 13,489.75 万元。

表 1：项目投资计划表如下：金额单位：人民币万元

年度	投资总额	比例
2020	242,206.80	46.62%
2021	144,703.13	27.85%
2022	132,650.11	25.53%
合计	519,560.04	100.00%

（三）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,初步确定项目资金来源如下:

本项目建设投资总额为 519,560.04 万元,其中:自有资金 312,560.04 万元,合计占项目投资总额的 60.16%,拟发行地方政府债券进行融资 207,000.00 万元,占项目投资总额的 39.84%,其中:2020 年 5 月已发行 15 年期债券 100,000.00 万元,2021 年 4 月已发行 15 年期债券 45,000.00 万元,2021 年 10 月已发行 20 年期债券 50,000.00 万元,本次申请发行债券 12,000.00 万元。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一)收入估算

本项目主要为基础设施建设,项目招商引资,医药港基础设施对外租用,收入来源为租金收入,其中包括标准厂房租赁收入、物流仓库租赁收入、研发中心租赁收入、孵化中心租赁收入、综合管理办公中心租赁收入、中医药传承创新展览馆租赁收入、其他设施租赁收入。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 20%进行测算,预测见下表:

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										
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
1	标准厂房租赁收入	26,910.72	26,910.72	26,910.72	30,274.56	30,274.56	30,274.56	33,638.40	33,638.40	33,638.40	33,638.40	
2	物流仓库租赁收入	2,733.12	2,733.12	2,733.12	3,074.76	3,074.76	3,074.76	3,416.40	3,416.40	3,416.40	3,416.40	
3	研发中心租赁收入	3,737.60	3,737.60	3,737.60	4,204.80	4,204.80	4,204.80	4,672.00	4,672.00	4,672.00	4,672.00	
4	孵化中心租赁收入	3,363.84	3,363.84	3,363.84	3,784.32	3,784.32	3,784.32	4,204.80	4,204.80	4,204.80	4,204.80	
5	综合管理办公中心租赁收入	876.00	876.00	876.00	985.50	985.50	985.50	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	
6	中医药传承创新展览馆租赁收入	1,284.80	1,284.80	1,284.80	1,445.40	1,445.40	1,445.40	1,606.00	1,606.00	1,606.00	1,606.00	
7	其他设施租赁收入	175.20	175.20	175.20	197.10	197.10	197.10	219.00	219.00	219.00	219.00	
	合计	39,081.28	39,081.28	39,081.28	43,966.44	43,966.44	43,966.44	48,851.60	48,851.60	48,851.60	48,851.60	
序号	项目名称	运营期										
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计	
1	标准厂房租赁收入	33,638.40	33,638.40	33,638.40	33,638.40	33,638.40	33,638.40	33,638.40	33,638.40	25,228.80	600,445.44	
2	物流仓库租赁收入	3,416.40	3,416.40	3,416.40	3,416.40	3,416.40	3,416.40	3,416.40	3,416.40	2,562.30	60,982.74	
3	研发中心租赁收入	4,672.00	4,672.00	4,672.00	4,672.00	4,672.00	4,672.00	4,672.00	4,672.00	3,504.00	83,395.20	
4	孵化中心租赁收入	4,204.80	4,204.80	4,204.80	4,204.80	4,204.80	4,204.80	4,204.80	4,204.80	3,153.60	75,055.68	
5	综合管理办公中心租赁收入	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	821.25	19,545.75	
6	中医药传承创新展览馆租赁收入	1,606.00	1,606.00	1,606.00	1,606.00	1,606.00	1,606.00	1,606.00	1,606.00	1,204.50	28,667.10	
7	其他设施租赁收入	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	164.25	3,909.15	
	合计	48,851.60	48,851.60	48,851.60	48,851.60	48,851.60	48,851.60	48,851.60	48,851.60	36,638.70	872,001.06	

注：详细预测见附表 1。

(二) 项目运营成本测算

1.运营成本

相关运营成本由该项目可行性研究报告取得，主要包括工资及福利费、修理费和其他费用。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 20%进行测算，本次发行债券项目运营成本预测情况见下表：

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									
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	职工薪酬及福利费	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	302.40	302.40	302.40	302.40	302.40
2	修理费	1,853.76	1,853.76	1,853.76	1,853.76	1,853.76	1,853.76	1,853.76	1,853.76	1,853.76	1,853.76
3	其他费用	474.24	474.24	474.24	474.24	474.24	474.53	474.53	474.53	474.53	474.53
合计（不含折旧摊销额）		2,616.00	2,616.00	2,616.00	2,616.00	2,616.00	2,630.69	2,630.69	2,630.69	2,630.69	2,630.69
序号	项目名称	运营期									
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计
1	职工薪酬及福利费	317.52	317.52	317.52	317.52	317.52	333.40	333.40	333.40	250.04	5,789.84
2	修理费	1,853.76	1,853.76	1,853.76	1,853.76	1,853.76	1,853.76	1,853.76	1,853.76	1,390.32	34,758.00
3	其他费用	474.83	474.83	474.83	474.83	474.83	475.15	475.15	475.15	356.36	8,899.81
合计（不含折旧摊销额）		2,646.11	2,646.11	2,646.11	2,646.11	2,646.11	2,662.31	2,662.31	2,662.31	1,996.72	49,447.65

注：运营成本详细测算说明：（1）工资及职工福利费：项目职工定员为 30 人（主要为管理人员、维修人员等），人均按照 8 万元/年，职工工资及福利费每 5 年增长率 5%；（2）维修费：维修费约按固定资产折旧费的 10%计取；（3）其他费用按照职工薪酬及福利费、固定资产折旧费、修理费之和的 2%估算。

2.财务费用

(1) 本项目拟发行政府专项债券 207,000.00 万元，其中，2020 年 5 月已发行 15 年期债券 100,000.00 万元，年利率为 3.44%，2021 年 4 月发行 15 年期债券 45,000.00 万元，年利率为 3.77%；2021 年 10 月已发行 20 年期债券 50,000.00 万元，年利率 3.61%，本次申请发行债券 12,000.00 万元。假设本次债券发行期限为 20 年，年利率为 4.50%。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。专项债券发行计划详见下表：

表 4-1：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	-	100,000.00	-	100,000.00	1,720.00	4.50%	-	1,720.00
2021	100,000.00	107,000.00	-	207,000.00	4,288.25	4.50%	-	4,288.25
2022	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2023	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2024	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2025	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2026	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2027	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2028	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2029	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2030	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2031	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2032	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2033	207,000.00	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50

2034	207,000.00	-	-	-	207,000.00	6,941.50	4.50%	540.00	7,481.50
2035	207,000.00	-	100,000.00	107,000.00	107,000.00	5,221.50	4.50%	540.00	5,761.50
2036	107,000.00	-	45,000.00	62,000.00	62,000.00	2,653.25	4.50%	540.00	3,193.25
2037	62,000.00	-	-	62,000.00	62,000.00	1,805.00	4.50%	540.00	2,345.00
2038	62,000.00	-	-	62,000.00	62,000.00	1,805.00	4.50%	540.00	2,345.00
2039	62,000.00	-	-	62,000.00	62,000.00	1,805.00	4.50%	540.00	2,345.00
2040	62,000.00	-	-	62,000.00	62,000.00	1,805.00	4.50%	540.00	2,345.00
2041	62,000.00	-	62,000.00	-	-	1,805.00	4.50%	540.00	2,345.00
合计		207,000.00	207,000.00	-	-	113,147.50		10,800.00	123,947.50

(三) 项目损益表

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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、营业收入、成本、税金										
营业收入	35,848.69	35,848.69	35,848.69	40,329.79	40,329.79	40,329.79	44,810.87	44,810.87	44,810.87	44,810.87
营业成本、费用	2,402.74	2,402.74	2,402.74	2,402.74	2,402.74	2,417.43	2,417.43	2,417.43	2,417.43	2,417.43
税金及附加	362.32	362.32	362.32	410.81	410.81	410.81	459.30	459.30	459.30	459.30
息前折旧及摊销前利润	33,083.63	33,083.63	33,083.63	37,516.24	37,516.24	37,501.55	41,934.14	41,934.14	41,934.14	41,934.14
二、折旧及摊销										
折旧及摊销	17,975.20	17,975.20	17,975.20	17,975.20	17,975.20	17,975.20	17,975.20	17,975.20	17,975.20	17,975.20
息税前利润	15,108.43	15,108.43	15,108.43	19,541.04	19,541.04	19,526.35	23,958.94	23,958.94	23,958.94	23,958.94
三、财务费用										
财务费用	7,481.50	7,481.50	7,481.50	7,481.50	7,481.50	7,481.50	7,481.50	7,481.50	7,481.50	7,481.50
税前利润	7,626.93	7,626.93	7,626.93	12,059.54	12,059.54	12,044.85	16,477.44	16,477.44	16,477.44	16,477.44
四、企业所得税										
企业所得税	1,906.73	1,906.73	1,906.73	3,014.89	3,014.89	3,011.21	4,119.36	4,119.36	4,119.36	4,119.36
五、净利润	5,720.20	5,720.20	5,720.20	9,044.65	9,044.65	9,033.64	12,358.08	12,358.08	12,358.08	12,358.08
年度	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计
一、营业收入、成本、税金										
营业收入	44,810.87	44,810.87	44,810.87	44,810.87	44,810.87	44,810.87	44,810.87	44,810.87	33,608.16	799,874.04
营业成本、费用	2,432.85	2,432.85	2,432.85	2,432.85	2,432.85	2,449.05	2,449.05	2,449.05	1,836.77	45,449.02
税金及附加	459.30	459.30	459.30	459.30	459.30	459.30	459.30	459.30	344.47	8,175.46
息前折旧及摊销前利润	41,918.72	41,918.72	41,918.72	41,918.72	41,918.72	41,902.52	41,902.52	41,902.52	31,426.92	746,249.56

(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	经营活动产生的现金流													
1	经营活动产生的现金流量（1.1-1.2）	-	-	-		31,176.91	31,176.91	31,176.91	34,501.35	34,501.35	34,490.34	37,814.79	37,814.79	37,814.79
1.1	经营活动产生的现金流入	-	-	-		39,081.28	39,081.28	39,081.28	43,966.44	43,966.44	43,966.44	48,851.60	48,851.60	48,851.60
1.1.1	总收入	-	-	-		39,081.28	39,081.28	39,081.28	43,966.44	43,966.44	43,966.44	48,851.60	48,851.60	48,851.60
1.1.1.1	标准厂房租赁收入	-	-	-		26,910.72	26,910.72	26,910.72	30,274.56	30,274.56	30,274.56	33,638.40	33,638.40	33,638.40
1.1.1.2	物流仓库租赁收入	-	-	-		2,733.12	2,733.12	2,733.12	3,074.76	3,074.76	3,074.76	3,416.40	3,416.40	3,416.40
1.1.1.3	研发中心租赁收入	-	-	-		3,737.60	3,737.60	3,737.60	4,204.80	4,204.80	4,204.80	4,672.00	4,672.00	4,672.00
1.1.1.4	孵化中心租赁收入	-	-	-		3,363.84	3,363.84	3,363.84	3,784.32	3,784.32	3,784.32	4,204.80	4,204.80	4,204.80
1.1.1.5	综合管理办公中心租赁收入	-	-	-		876.00	876.00	876.00	985.50	985.50	985.50	1,095.00	1,095.00	1,095.00
1.1.1.6	中医药传承创新展览馆租赁收入	-	-	-		1,284.80	1,284.80	1,284.80	1,445.40	1,445.40	1,445.40	1,606.00	1,606.00	1,606.00
1.1.1.7	其他设施租赁收入	-	-	-		175.20	175.20	175.20	197.10	197.10	197.10	219.00	219.00	219.00
1.2	经营活动产生的现金流出	-	-	-		7,904.37	7,904.37	7,904.37	9,465.09	9,465.09	9,476.10	11,036.81	11,036.81	11,036.81
1.2.1	运营成本	-	-	-		2,616.00	2,616.00	2,616.00	2,616.00	2,616.00	2,630.69	2,630.69	2,630.69	2,630.69
1.2.2	相关税费	-	-	-		5,288.37	5,288.37	5,288.37	6,849.09	6,849.09	6,845.41	8,406.12	8,406.12	8,406.12
1.2.3	营运资金	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
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）	-240,486.80	-140,414.88	-125,168.61		-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	投资活动产生的净现金流	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	投资活动产生的净现金流	240,486.80	140,414.88	125,168.61		-	-	-	-	-	-	-	-	-

五	累计剩余现金	273,467.93	303,789.65	334,111.37	265,723.09	254,261.00	288,435.10	322,597.05	356,759.00	390,920.95	354,102.73	-	-
六	本息覆盖倍数	2.03											

注：2020-2022 年为建设期，建设期利息由自有资金支付。

（五）项目资金平衡情况

本次融资项目收入主要为标准厂房租赁收入、物流仓库租赁收入、研发中心租赁收入、孵化中心租赁收入、综合管理办公中心租赁收入、中医药传承创新展览馆租赁收入、其他设施租赁收入，项目建设资金包括项目资本金及融资资金。通过对租赁收入及相关运营成本费用估算，测得本项目可用于资金平衡项目的息前净现金流量为 671,560.48 万元，收益覆盖倍数为 2.03 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，并以租赁收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的的资金来源。

菏泽现代医药港建设项目拟发行债券 207,000.00 万元，其中：2020 年 5 月已发行 15 年期债券 100,000.00 万元，年利率为 3.44%，2021 年 4 月发行 15 年期债券 45,000.00 万元，年利率为 3.77%；2021 年 10 月已发行 20 年期债券 50,000.00 万元，年利率 3.61%，本次申请发行债券 12,000.00 万元。债券发行期限为 20 年，年利率为 4.50%。在还债券本息后将有 354,102.73 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 207,000.00 万元债券发行计划为基础，本项目预计项目收益应偿还融资本息总额覆盖倍数到 2.03 倍。

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。

附表一：

项目		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
标准厂房租赁收入	租金价格 (元/m²/d)	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
	出租面积 (m²)	960,000.00	960,000.00	960,000.00	960,000.00	960,000.00	960,000.00	960,000.00	960,000.00	960,000.00	960,000.00
	负荷率	80%	80%	80%	90%	90%	90%	100%	100%	100%	100%
	租赁收入 (万元)	33,638.40	33,638.40	33,638.40	37,843.20	37,843.20	37,843.20	42,048.00	42,048.00	42,048.00	42,048.00
	调整后收入 (万元)	26,910.72	26,910.72	26,910.72	30,274.56	30,274.56	30,274.56	33,638.40	33,638.40	33,638.40	33,638.40
物流仓库租赁收入	租金价格 (元/m²/d)	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
	出租面积 (m²)	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00
	负荷率	80%	80%	80%	90%	90%	90%	100%	100%	100%	100%
	租赁收入 (万元)	3,416.40	3,416.40	3,416.40	3,843.45	3,843.45	3,843.45	4,270.50	4,270.50	4,270.50	4,270.50
	调整后收入 (万元)	2,733.12	2,733.12	2,733.12	3,074.76	3,074.76	3,074.76	3,416.40	3,416.40	3,416.40	3,416.40
研发中心租赁收入	租金价格 (元/m²/d)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	出租面积 (m²)	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
	负荷率	80%	80%	80%	90%	90%	90%	100%	100%	100%	100%
	租赁收入 (万元)	4,672.00	4,672.00	4,672.00	5,256.00	5,256.00	5,256.00	5,840.00	5,840.00	5,840.00	5,840.00
	调整后收入 (万元)	3,737.60	3,737.60	3,737.60	4,204.80	4,204.80	4,204.80	4,672.00	4,672.00	4,672.00	4,672.00
孵化中心租赁收入	租金价格 (元/m²/d)	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
	出租面积 (m²)	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
	负荷率	80%	80%	80%	90%	90%	90%	100%	100%	100%	100%

综合管理办公中心租赁收入	租赁收入（万元）	4,204.80	4,204.80	4,204.80	4,730.40	4,730.40	4,730.40	4,730.40	5,256.00	5,256.00	5,256.00	5,256.00	5,256.00
	调整系数	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	调整后收入（万元）	3,363.84	3,363.84	3,363.84	3,784.32	3,784.32	3,784.32	3,784.32	4,204.80	4,204.80	4,204.80	4,204.80	4,204.80
	租金价格（元/m²/d）	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
	出租面积（m²）	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
	负荷率	80%	80%	80%	90%	90%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	租赁收入（万元）	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,231.88	1,231.88	1,231.88	1,231.88	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75
	调整系数	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	调整后收入（万元）	876.00	876.00	876.00	985.50	985.50	985.50	985.50	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00
	租金价格（元/m²/d）	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
中医药传承创新展览馆租赁收入	出租面积（m²）	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
	负荷率	80%	80%	80%	90%	90%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	租赁收入（万元）	1,606.00	1,606.00	1,606.00	1,806.75	1,806.75	1,806.75	1,806.75	2,007.50	2,007.50	2,007.50	2,007.50	2,007.50
	调整系数	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	调整后收入（万元）	1,284.80	1,284.80	1,284.80	1,445.40	1,445.40	1,445.40	1,445.40	1,606.00	1,606.00	1,606.00	1,606.00	1,606.00
	租金价格（元/m²/d）	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	出租面积（m²）	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	负荷率	80%	80%	80%	90%	90%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	租赁收入（万元）	219	219	219	246.38	246.38	246.38	246.38	273.75	273.75	273.75	273.75	273.75
	调整系数	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	调整后收入（万元）	175.2	175.2	175.2	197.1	197.1	197.1	197.1	219	219	219	219	219
标准厂房租赁收入	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计		
	租金价格（元/m²/d）	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
	出租面积（m²）	960,000.00	960,000.00	960,000.00	960,000.00	960,000.00	960,000.00	960,000.00	960,000.00	960,000.00	960,000.00	960,000.00	960,000.00



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

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

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)

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



登记机关

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:

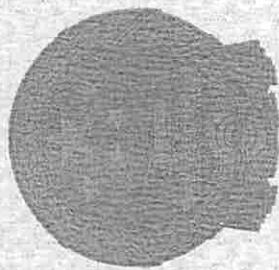
2015

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
主任会计师: 姜晓霞
办公场所: 山东省菏泽市长江路999号

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

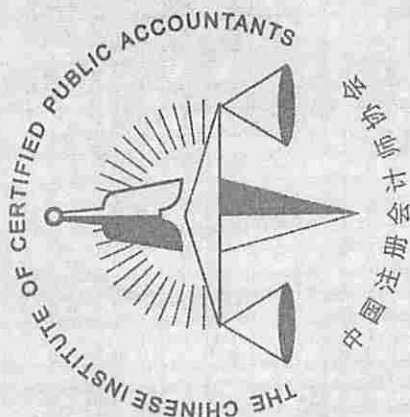
批准设立文号: 鲁财会协字[1999]217号

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



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



姓名	姜晓霞
性别	女
出生日期	1954-11-06
工作单位	山东社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



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

同瑞霞

姓名 Full name 同瑞霞
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1963-07-01
工作单位 Working unit 山东牡丹会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 372901530701064

