

2023 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）—2023 年山东省政府专项债券（五期）
菏泽市曹县青创科技企业孵化园基础设施建设项目收
益与融资平衡专项评价报告



我们接受委托,对本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、单位提供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及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

曹县青创科技企业孵化园基础设施建设项目

2、立项单位

项目管理单位曹县商都投资有限公司，地址：山东省曹县建行三楼，法定代表人：李俊，负责项目的具体建设和管理。

经营范围：以公司资产对市政工程施工项目、房地产开发项目进行投资；市政工程建设；水利建设；农业综合开发；接受政府委托对城市形象的策划、包装、土地储备、推介、土地推向市场的经营、房地产开发权的经营、城市基础设施的经营、户外广告设置权经营、城市道路冠名权和公交线路营运权、公共资源开发利用权、政府特许经营权经营；太阳能光伏发电、房屋租赁。

3、项目规划审批

2019年12月18日，曹县行政审批服务局文件《关于曹县商都投资有限公司曹县青创科技企业孵化园项目环境影响报告表的批复》（曹行环报告表[2019]036号），审查同意批复；

2019年12月18日，曹县自然资源和规划局文件《关于曹县青创科技企业孵化园项目符合曹县土地利用总体规划的

意见》(曹自然资函[2019]66号),审查同意该项目用地;

2019年12月18日,曹县自然资源和规划局文件《关于曹县青创科技企业孵化园项目规划的意见》(曹自然资函[2019]65号),审查同意该项目选址;

2020年10月9日,菏泽市生态环境局文件《关于曹县青创孵化园地块土壤污染状况调查报告的备案证明》(菏土调备[2020]250号),审查同意该项目备案;

2020年10月23日,曹县青创科技企业孵化园基础设施建设项目已备案;

2020年6月21日,取得《不动产权证书》(鲁2022曹县不动产权第0014599号);

2020年12月,取得《不动产权证书》(鲁2021曹县不动产权第0002598号);

2021年1月19日,取得《建设用地规划许可证》(地字第371721202100002),审核同意本建设工程符合城乡规划要求,准予建设;

2021年8月9日,取得《建设工程规划许可证》(建字第371721202100088号);

2021年9月1日,取得《建筑工程施工许可证》(371721202109010301)。

2022年5月12日,取得《建设用地规划许可证》(地字

第 371721202200033 号);

2022 年 8 月 16 日,取得《建设用地规划许可证》(地字第 371721202200041 号);

2022 年 9 月 23 日,取得《不动产权证书》(鲁 2022 曹县不动产权第 0040364 号)。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于山东省菏泽市曹县磐石办事处李堂村西侧,西至京九铁路,南至迎宾大道和工业南路,北至孙花园村南侧,东至规划二路(李堂村西侧)。

本项目占地面积 561,566.67 m² (约 842.35 亩),根据相关规划,园区计划建设青创科技企业孵化园,拟新建各类建筑 106 栋,以及配套地上、地下停车位等,总建筑面积 772,128 m²,其中地上建筑面积 723,600 m²,主要包含产业孵化区 92,000 m²、产业创新区 229,600 m² (含特色服装产业区、服装设计企业区、自媒体直播区、品牌塑造区等)、农民创业区 300,000 m²、创客空间 72,000 m²、创业培训服务中心 26,000 m²、文创展示中心 4,000 m²。地下建筑面积 48,528 m²,主要为地下停车库。停车位共 1,300 个,全部为地下停车位。总建筑面积 772,128 m²。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 10 月至 2023 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券及银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 105,354.38 万元，已发行专项债券 33,500.00 万元，本期拟发行专项债券 11,900.00 万元，后续拟发行专项债券 34,600.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	185,354.38		
一、资本金	105,354.38	56.84%	
（一）自有资金	105,354.38		
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
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）	80,000.00	43.16%	
（一）已发行专项债券	33,500.00		
（二）本期拟发行专项债券	11,900.00		
（三）后续拟发行专项债券	34,600.00		
（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

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于销售收入、租赁收入、物业管理收入及地下车位出租收入。债券存续期间，项目运营时间保守估计为 20 年，根据谨慎性原则，参照《曹县青创科技企业孵化园基础设施建设项目可行性研究报告》：将收入调减 30%，

具体收入如下：

1、销售现金收入

项目运营期拟销售面积 $106,200.00\text{m}^2$ ，运营期第 1 年销售比列 35.00%，第 2 年销售比列 35.00%，第 3 年销售比列 30.00%。产业孵化区、产业创新区、农民创业区销售价格拟定为 4,800.00 元/ m^2 ，创客空间销售价格拟定为 4,600.00 元/ m^2 。项目运营期销售收入估算为 50,760.00 万元。调减后收入估算为 35,532.00 万元。

2、租赁现金收入

项目运营期拟租赁面积 $605,400.00\text{m}^2$ ，运营期第 1 年出租率 70.00%估算，第 2 年出租率 80.00%估算，第 3 年出租率 90.00%估算，第 4 年及以后年份出租率 95.00%估算，产业孵化区、产业创新区、农民创业园租赁价格拟定为 0.9 元/ m^2 /天，创客空间、创业培训服务中心、文创展示中心租赁价格拟定为 0.8 元/ m^2 /天。项目运营期年租赁收入估算为 18,576.78 万元。调减后收入估算为 13,003.75 万元。

3、物业管理现金收入

本项目运营期内厂房及综合楼租物业管理格拟定为 0.8 元/ m^2 /月估算。项目运营期年物业管理收入估算为 735.84 万元。调减后收入估算为 515.09 万元。

4、地下车位出租现金收入

项目共建设地下车位 1,300.00 个,第 1 年车位出租率按照 60.00%估算,第 2 年出租率按照 70.00%估算,第 3 年及以后出租率按照 80.00%估算,参考项目周边地区地下车位出租价格,本项目地下车位出租价格拟定为 180 元/车位/月估算,项目运营期地下车位年出租收入估算合计为 224.64 万元,调减后收入估算为 157.25 万元。

表 2：债券存续期项目现金收入预测汇总表（含税）

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	运营期											
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1	销售现金收入	12,436.20	12,436.20	10,659.60	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	租赁现金收入	9,581.71	10,950.53	12,319.34	13,003.75	13,003.75	13,003.75	13,003.75	13,003.75	13,003.75	13,003.75	13,003.75	
3	物业管理现金收入	348.48	422.35	492.20	515.09	515.09	515.09	515.09	515.09	515.09	515.09	515.09	
4	地下车位出租现金收入	117.94	137.59	157.25	157.25	157.25	157.25	157.25	157.25	157.25	157.25	157.25	
5	合计	22,484.32	23,946.66	23,628.39	13,676.08	13,676.08	13,676.08	13,676.08	13,676.08	13,676.08	13,676.08	13,676.08	
序号	项目名称	运营期											
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计		
1	销售现金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,532.00	
2	租赁现金收入	13,003.75	13,003.75	13,003.75	13,003.75	13,003.75	13,003.75	13,003.75	13,003.75	1,083.65	-	228,991.46	
3	物业管理现金收入	515.09	515.09	515.09	515.09	515.09	515.09	515.09	515.09	42.92	-	9,032.23	
4	地下车位出租现金收入	157.25	157.25	157.25	157.25	157.25	157.25	157.25	157.25	13.10	-	2,784.60	
5	合计	13,676.08	13,676.08	13,676.08	13,676.08	13,676.08	13,676.08	13,676.08	13,676.08	1,139.67	-	290,016.37	

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括销售费用、工资福利费、维修费及其他费用。

1、销售费用

主要包括销售人员工资、奖金、福利费、差旅费、销售机构的折旧费、修理费、物料消耗、广告费、宣传费、代销手续费、销售服务费及预售许可证申领费等，本项目销售费用按照销售收入的 1% 进行估算，项目运营期内销售费用估算为 507.60 万元。

2、工资及福利费

为了满足项目运营的需要，本项目运营期需要职工 25 人，人均年薪按照 6.66 万元（含福利费）测算，从运营期 2023 年开始，每 5 年增长 5%。

3、修理费

本项目按照固定资产原值（不含建设期利息）的 0.3% 进行估算，每年修理费用估算为 464.03 万元。

4、其他费用

按照固定资产原值 0.1% 以及项目租赁经营收入 0.1% 进行估算。运营期第 1 年其他费用估算为 168.36 万元。

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										
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	销售费用	177.66	177.66	152.28	-	-	-	-	-	-	-	-
2	工资及福利费	166.50	166.50	166.50	166.50	166.50	174.83	174.83	174.83	174.83	174.83	183.57
3	修理费	464.03	464.03	464.03	464.03	464.03	464.03	464.03	464.03	464.03	464.03	464.03
4	其他费用	168.36	170.32	172.28	173.25	173.25	173.25	173.25	173.25	173.25	173.25	173.25
5	合计	976.55	978.51	955.09	803.78	803.78	812.11	812.11	812.11	812.11	812.11	820.85
序号	项目名称	运营期										
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计	
1	销售费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	507.60	
2	工资及福利费	183.57	183.57	183.57	183.57	192.74	192.74	192.74	192.74	16.06	3,227.93	
3	修理费	464.03	464.03	464.03	464.03	464.03	464.03	464.03	464.03	38.67	8,391.21	
4	其他费用	173.25	173.25	173.25	173.25	173.25	173.25	173.25	173.25	14.44	3,124.15	
5	合计	820.85	820.85	820.85	820.85	830.02	830.02	830.02	830.02	69.17	16,071.73	

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2021 年 4 月已发行专项债券 30,000.00 万元，期限 20 年，利率 3.89%，2022 年 10 月已发行专项债券 3,500.00 万元，期限 20 年，利率 3.08%。本期拟发行专项债券 11,900.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 34,600.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 4 本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	已发行债 券利息	融资 利率	计划发行 应付利息	还本付息 合计
2021 年	-	30,000.00		30,000.00	583.50	4.50%	-	583.50
2022 年	30,000.00	3,500.00		33,500.00	1,167.00	4.50%	-	1,167.00
2023 年	33,500.00	46,500.00		80,000.00	1,274.80	4.50%	1,046.25	2,321.05
2024 年	80,000.00			80,000.00	1,274.80	4.50%	2,092.50	3,367.30
2025 年	80,000.00			80,000.00	1,274.80	4.50%	2,092.50	3,367.30
2026 年	80,000.00			80,000.00	1,274.80	4.50%	2,092.50	3,367.30
2027 年	80,000.00			80,000.00	1,274.80	4.50%	2,092.50	3,367.30
2028 年	80,000.00			80,000.00	1,274.80	4.50%	2,092.50	3,367.30
2029 年	80,000.00			80,000.00	1,274.80	4.50%	2,092.50	3,367.30
2030 年	80,000.00			80,000.00	1,274.80	4.50%	2,092.50	3,367.30
2031 年	80,000.00			80,000.00	1,274.80	4.50%	2,092.50	3,367.30
2032 年	80,000.00			80,000.00	1,274.80	4.50%	2,092.50	3,367.30
2033 年	80,000.00			80,000.00	1,274.80	4.50%	2,092.50	3,367.30
2034 年	80,000.00			80,000.00	1,274.80	4.50%	2,092.50	3,367.30
2035 年	80,000.00			80,000.00	1,274.80	4.50%	2,092.50	3,367.30
2036 年	80,000.00			80,000.00	1,274.80	4.50%	2,092.50	3,367.30
2037 年	80,000.00			80,000.00	1,274.80	4.50%	2,092.50	3,367.30

2038 年	80,000.00			80,000.00	1,274.80	4.50%	2,092.50	3,367.30
2039 年	80,000.00			80,000.00	1,274.80	4.50%	2,092.50	3,367.30
2040 年	80,000.00			80,000.00	1,274.80	4.50%	2,092.50	3,367.30
2041 年	80,000.00		30,000.00	50,000.00	691.30	4.50%	2,092.50	32,783.80
2042 年	50,000.00		3,500.00	46,500.00	107.80	4.50%	2,092.50	5,700.30
2043 年	46,500.00		46,500.00	-	-	4.50%	1,046.25	47,546.25
合计		80,000.00	80,000.00		25,496.00		41,850.00	147,346.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 5 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	290,016.37	-	-	-	22,484.32	23,946.66	23,628.39	13,676.08
经营活动支出	B	16,071.73	-	-	-	976.55	978.51	955.09	803.78
支付的各项税费	C	79,876.79	-	-	-	6,307.51	6,644.14	6,464.29	3,526.78
经营活动现金净流量	D=A-B-C	194,067.86				15,200.27	16,324.02	16,209.01	9,345.52
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	181,282.83	63,006.61	46,476.22	71,800.00				
流动资金支出	F	-							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-181,282.83	-63,006.61	-46,476.22	-71,800.00				
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	105,354.38	33,590.11	44,143.22	27,621.05				
专项债券	I	80,000.00	30,000.00	3,500.00	46,500.00				
银行借款	J								
偿还债券本金	K	80,000.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L								

支付债券利息	M	67,346.00	583.50	1,167.00	2,321.05	3,367.30	3,367.30	3,367.30	3,367.30
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N		63,006.61	46,476.22	71,800.00	-3,367.30	-3,367.30	-3,367.30	-3,367.30
四、期初现金	P			-	-	-	11,832.97	24,789.69	37,631.40
期内现金变动	Q=D+G+O		-	-	-	11,832.97	12,956.72	12,841.71	5,978.22
五、期末现金	R=P+Q	50,793.41	-	-	-	11,832.97	24,789.69	37,631.40	43,609.62
项目/年度	公式	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	13,676.08	13,676.08	13,676.08	13,676.08	13,676.08	13,676.08	13,676.08	13,676.08
经营活动支出	B	803.78	812.11	812.11	812.11	812.11	812.11	820.85	820.85
支付的各项税费	C	3,526.78	3,526.78	3,526.78	3,526.78	3,526.78	3,526.78	3,526.78	3,710.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	9,345.52	9,337.20	9,337.20	9,337.20	9,337.20	9,337.20	9,328.46	9,144.40
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F								
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H								
专项债券	I								
银行借款	J								
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	3,367.30	3,367.30	3,367.30	3,367.30	3,367.30	3,367.30	3,367.30	3,367.30

四、期初现金	P	91,175.59	96,533.11	101,890.64	107,248.17	112,598.80	117,949.44	93,737.71	97,627.72
期内现金变动	Q=D+G+O	5,357.53	5,357.53	5,357.53	5,350.64	5,350.64	-24,211.73	3,890.01	-46,834.32
五、期末现金	R=P+Q	96,533.11	101,890.64	107,248.17	112,598.80	117,949.44	93,737.71	97,627.72	50,793.41

（五）本息覆盖倍数

表 6 现金流覆盖情况表（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	11,900.00	10,710.00	22,610.00	194067.86
已发行债券	33,500.00	25,496.00	58,996.00	
后续拟发行债券	34,600.00	31,140.00	65,740.00	
银行贷款				
融资合计	80,000.00	67,346.00	147,346.00	
覆盖倍数	1.32			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流 194,067.86 万元，融资本息合计 147,346.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.32。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，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)

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:



2023 年 1 月 16 日



统一社会信用代码
91371700720757167M

营业执照

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 山东仕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）

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 菏泽市开发区区长江路6658号中达御园写字楼9号楼19楼



登记机关

2020 年 02 月 09 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

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

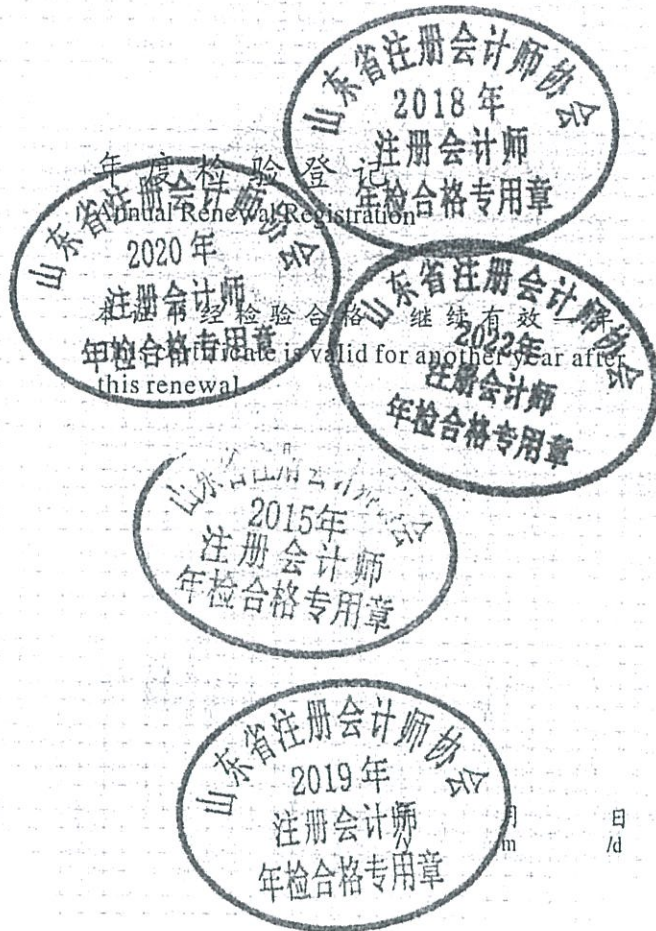
证书编号: 371600060011
No. of Certificate

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

发证日期: 2005年 08月 08日
Date of Issuance /y /m /d



姓名	杨静
Sex	女
出生日期	1979-12-12
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	370112791212102
Identity card No.	



证书编号:
No. of Certificate

371600060034

批准注册协会:

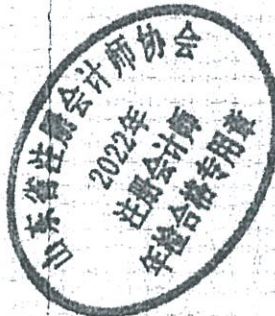
Authorized Institute of CPAs 山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2018 年 04 月 23 日



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: 刘爱真

性别: 女

出生日期: 1988-02-26

工作单位: 山东牡丹会计师事务所有限公司

身份证号: 372923198802262324

身份证号码: 372923198802262324

Identity card No.

