



山东东岳联合会计师事务所

地址：中国·山东·泰安市岱宗大街 338-1 号 邮编：271000

联系电话：0538-8223016

邮箱：dylh98@163.com

2024 年山东省政府专项债券（五十七期）
泰安市东平县特色休闲食品标准化厂房及配套设施建设

项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁东岳所专审字【2024】第 136 号

山东东岳联合会计师事务所

二〇二四年十一月十四日



我们接受委托,对东平县特色休闲食品标准化厂房及配套设施建设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》及委托方提供的相关资料,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,编制项目现金流入与成本费用预测预案。

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

特色休闲食品标准化厂房及配套设施建设项目

2、立项单位

项目立项单位：东平东原恒晟资产运营有限公司

公司成立于2021年8月，注册资本500万元人民币，为国有独资企业，驻址位于东平经济开发区创新创业公共平台1号楼208室，现任法定代表人马伟同志。

公司经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；机械设备租赁；信息技术咨询服务；工程造价咨询业务；财务咨询；社会经济咨询服务；企业管理咨询。

3、项目规划审批

项目于2022年9月29日取得山东省建设项目备案证明（项目代码2209-370923-04-01-966296）。

2021年10月2日取得东平县自然资源和规划局出具的不动产权证：鲁(2021)东平县不动产权第0011431号。

4、项目规模与主要建设内容

项目总占地面积61793平方米,总建筑面积87000平方米,其中特色休闲食品标准化厂房56000平方米,仓储用房22000平方米,行政办公及生活服务设施9000平方米,配套园区内道路工程18538平方米、DN200供水管道5km、DN600雨污管道8km、供电线路12km。

5、项目建设期限

项目建设周期为2024年3月至2025年6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与发行专项债券方式。其中,项目单位自有资金20,000.00万元,已发行专项债券13,000.00万元,本期拟发行专项债券1,000.00万元,后续计划发行专项债券6,000.00万元。

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	40,000.00	100%	
一、资本金	20,000.00	50.00%	
(一) 自有资金	20,000.00	50.00%	
(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)	20,000.00	50.00%	



资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）已发行专项债券	13,000.00	32.50%	
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	2.50%	
（三）后续拟发行专项债券	6,000.00	15.00%	
（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主要来源于厂房、仓储用房、办公楼租赁和物业服务等服务收入。

1、厂房、仓储用房租赁现金流入

根据项目可研报告，本项目标准化车间、仓储用房可供出租，标准化厂房面积 5.6 万平方米，仓储用房面积 2.2 万平方米，结合本地市场情况租赁平均单价为 1.5 元/m²·天，运营期第 1-3 年出租比例分别按 60%、80%、90%计，自运营期第 4 年开始，出租比例按 100%计。本项目首年资产出租费收入现金流 2,562.30 万元。

2、办公楼租赁现金流入

根据项目可研报告，本项目办公楼拟供出租，面积 0.9 万平方米，结合本地市场情况租赁单价为 2.0 元/m²·天，运营期第 1-3 年出租比例分别按 60%、80%、90%计，自运营期第 4 年开始，出租比例按 100%计。本项目首年资产出租费收入现金流 394.20 万元。

3、物业费现金流入

项目建成后租赁户其物业管理服务可由项目公司提供，根据可研报告及同类市场物业服务收费水平，根据年度出租面积，物业费按照 1.50 元/平方米·月计算，运营首年物业收入现金流 93.96 万元。

(二) 项目成本预测

根据项目《可行性研究报告》技术测算和实施单位规划，本项目运营成本费用包括工资及福利费、维护修理费、管理运营费用等，具体成本费用：

1、工资及福利

根据可研报告，本项目建成后主要为物业管理和运营，项目单位委派 8 名技术人员负责设备维护管理，年工资及福利费用按照 5 万元/人测算；考虑每 3 年 5% 的增幅。

2. 水电费

园区管理办公室、物业服务等产生的水电消耗，新鲜水按 2.5 元/吨，外购电按 0.81 元/度。

3、维护修理费

项目维护修理费用按照固定资产投资的 0.5% 估算。

4、管理运营费用

本项目管理费用主要包括与设施管理运营相关的外购材料、燃料及动力费，办公费用、运营费及其他费用等，按收入的 3% 估算。

5、相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

项目税费表

税目	税率
增值税（资产使用费）	9%
增值税（物业管理费）	6%
城建税	7%
教育费附加	3%
地方教育附加	2%

由于本项目建设的不动产均为 2016 年 4 月 30 日之后取得，采用一般计税方法，增值税税率为 9%。根据现行固定资产建设可取得进项税发票进行后续抵扣政策，本项目工程建设费用 33,356.40 万元（税率 9%），工程建设其他费用 6,643.6 万元（税率 6%），按 80%测算可取得增值税发票，项目建设固定资产可抵扣进项税总计约 1,709.6 万元，其他运营进项抵扣额按各费用测算。

（三）应付本息情况

本项目已发行专项债券 13,000 万元，其中 7,000 万元债券票面利率 2.37%，6,000 万元债券票面利率 2.29%，期限均为 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金；本次拟发行专项债券 1,000 万元，假设债券票面利率 3.5%，期限 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期一

次性偿还本金；后续计划拟发行专项债券6,000万元，假设债券票面利率4%，期限10年，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2 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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024年		7,000.00		7,000.00	2.37%		
		6,000.00		6,000.00	2.29%		
		1,000.00		1,000.00	3.50%	-	-
		6,000.00		6,000.00	4.00%		
2025年	20,000.00			20,000.00	2.37%; 2.29%; 3.5%; 4.00%	578.30	578.30
2026年	20,000.00			20,000.00		578.30	578.30
2027年	20,000.00			20,000.00		578.30	578.30
2028年	20,000.00			20,000.00		578.30	578.30
2029年	20,000.00			20,000.00		578.30	578.30
2030年	20,000.00			20,000.00		578.30	578.30
2031年	20,000.00		14,000.00	6,000.00		578.30	14,578.30
2032年	6,000.00			6,000.00		240.00	240.00
2033年	6,000.00			6,000.00		240.00	240.00
2034年	6,000.00		6,000.00			240.00	6,240.00
合计		20,000.00	20,000.00			4,768.10	24,768.10

（四）项目资金平衡测算表



表3 项目资金平衡测算表 (单位：万元)

项目/年度	公式	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	42,198.03			3,050.46	4,067.28	4,575.69	5,084.10	5,084.10	5,084.10	5,084.10	5,084.10	5,084.10
经营活动支出	B	3,492.84	-		337.46	367.97	385.66	399.67	399.67	399.67	400.91	400.91	400.91
支付的各项税费	C	753.09										307.93	445.15
经营活动现金净流量	D=A-B-C	37,952.10			2,713.00	3,699.31	4,190.03	4,684.43	4,684.43	4,684.43	4,683.19	4,375.26	4,238.04
二、投资活动产生的现金	—	-											
建设成本支出	E	39,421.70	30,000.00										
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-39,421.70	-30,000.00	-9,421.70									
三、融资活动产生的现金	—	-											
资本金（自有资金）	H	20,000.00	10,000.00	10,000.00									
专项债券	I	20,000.00	20,000.00										
银行借款	J	-											
偿还债券本金	K	20,000.00								14,000.00			6,000.00
偿还银行借款本金	L	-							0				
支付债券利息	M	4,768.10		578.30	578.30	578.30	578.30	578.30	578.30	578.30	240.00	240.00	240.00
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	15,231.90	30,000.00	9,421.70	-578.30	-578.30	-578.30	-578.30	-578.30	-14,578.30	-240.00	-240.00	-6,240.00
四、期初现金	P			0	-	2,134.70	5,255.71	8,867.44	12,973.56	17,079.69	7,185.82	11,629.01	15,764.27
期内现金变动	Q=D+G+O	13,762.30	0.00	0.00	2,134.70	3,121.01	3,611.73	4,106.13	4,106.13	-9,893.87	4,443.19	4,135.26	-2,001.96
五、期末现金	R=P+Q	13,762.30	0.00	-	2,134.70	5,255.71	8,867.44	12,973.56	17,079.69	7,185.82	11,629.01	15,764.27	13,762.30



(五) 本息覆盖倍数

表4 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	13,000.00	2,123.10	15,123.10	37,952.10
已发行债券	1,000.00	245.00	1,245.00	
后续拟发行债券	6,000.00	2,400.00	8,400.00	
银行贷款				
融资合计	20,000.00	4,768.10	24,768.10	
覆盖倍数	1.53			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 37,952.10 万元，融资本息合计 24,768.10 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.53。

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。

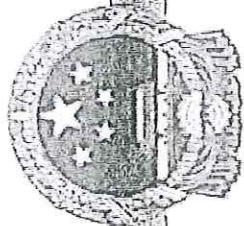
山东东岳联合会计师事务所

中国·泰安市

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2024 年 11 月 14 日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
91370900706132072D

扫描二维码
获取更多
信息，请
至国家企业信用
信息公示系统
查询。



名称	山东东岳联合会计师事务所
类型	普通合伙企业
执行事务合伙人	张峰
经营范围	审查企业会计报表，验证企业资本、办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，承办会计咨询、服务，承担建设工程的可行性研究、施工图预算、工程结算、决算的编制和审核业务，代编工程标底、资产评估，企业登记代理及税务咨询、评价服务；受托对政府财政支出、财政预算、政府采购绩效开展经营活动。（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）
出资额	叁佰万元整
成立日期	1998 年 11 月 26 日
主要经营场所	山东省泰安市泰山区谢过城街123号



登记机关

2023 年 10 月 31 日

证书序号:0018898

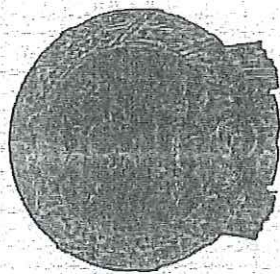
说明

- 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》。



二〇二五年九月十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称：山东岳联合会计师事务所

首席合伙人：张峰

主任会计师：

经营场所：山东省泰安市泰山区谢过城街123号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：37080010

批准执业文号：鲁财会协字[1998]56号

批准执业日期：1998年11月01日