

2025 年山东省政府专项债券（十期）菏泽市鄄城县市
民中心项目收益与融资平衡专项评价报告

2025 年 3 月

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

鄄城县市民中心项目

2、立项单位

项目管理单位：鄄城县文化和旅游局，地址：山东省菏泽市鄄城县陈王路南段路西，负责人：刘颖，负责项目的具体建设和管理。

鄄城县文化和旅游局（以下简称县文化和旅游局）是县政府工作部门，为正科级，加挂鄄城县新闻出版广电局、鄄城县文物局牌子（以下简称县新闻出版广电局、县文物局），归口县委宣传部领导。下设办公室、公共服务股、文物股、新闻、广播管理股。

3、项目规划审批

2020年4月29日，鄄城县人民政府文件《关于划拨国有建设用地使用权的批复》（鄄政复建字[2020]42号），批复同意了自然资源和规划局对划拨国有建设用地使用权的请示；

2020年4月18日，取得《建设项目用地预审与选址意见书》（鄄审A用字第3717262020-XZ001号），审查同意该项目选址；

2020 年 9 月 27 日，鄄城县自然资源和规划局颁发的《不动产权证书》(37010413709)，对不动产权利，审查核实，准予登记；

2020 年 2 月 29 日，鄄城县自然资源和规划局文件《关于关于山东巨野鄄城县市民中心项目的用地初审和规划选址意见》，同意选址；

2020 年 10 月 22 号中共鄄城县委政法委员会菏泽市生态环境局文件《关于鄄城县市民中心项目地块土壤污染状况调查报告的备案证明》，审查同意备案；

2020 年 4 月 28 日，取得《建筑工程施工许可证》(模拟 371726202004280301)，审核同意本建设工程符合施工要求，准予施工；

2020 年 4 月 18 日，取得《建设用地规划许可证》(鄄模拟 B 地字第 17262020-YD002 号)，审核同意本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证；

2020 年 4 月 18 日，取得《建设工程规划许可证》(鄄模拟 C 建字第 3717262020-GC005)，审核同意本建设工程符合城乡规划要求，准予建设；

2021 年 3 月 4 日，取得《建设用地规划许可证》(鄄审 B 地字第 3717262021-YD009 号)，审核符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

4、项目规模与主要建设内容

建设地点：项目位于鄆城县陈王路西，泰山街以北，北依濮水公园，西邻政务服务中心。

建设内容：本项目总占地面积 65,686 平方米，总建筑面积 33,400.00 平方米，其中：鄆城县博物馆总建筑面积 10,000.00 平方米，包括博物馆基本陈列厅、流动展陈厅、文物库房、学术报告厅、观众体验厅（研学中心），文创产品厅、文物修复中心、办公设施和历史文化广场等，同步实施室外配套工程。鄆城县青少年宫总建筑面积 5,600.00 平方米，包括（室内）青少年课外活动中心功能区，包含：综合文化厅、多功能厅、展览厅、舞蹈排练厅、音乐排练厅、合唱室、接待室、荣誉室、化妆间、青少年道德教育馆、亲子活动室、实践体验中心、未来教室电脑城、动漫设计室、图书阅览室、健身房、游泳馆、器乐教室、声乐教室、美术教室、戏剧曲艺室、多媒体控制中心、餐厅、心理咨询室、医务室、浴室、儿童宿舍、武术训练室、其他办公设施等；青少年户外拓展基地（室外），同步实施室外配套工程。鄆城县科技馆总建筑面积 8,000.00 平方米，包括：展览教育用房，包含展厅、科普活动室、电影放映室等；公共服务用房，包含门厅、问讯处、存包处、商品部等；业务研究用房，包含展品与材料库、展品制作维修车间、设计研究室、档案室、声像制作室等；管理保障用房包含行政办公室、

会议室、值班室设备用房等；同步实施室外配套工程。鄆城县工人文化宫鄆城县工人文化宫总建筑面积 5,500.00 平方米,包括职工服务中心、培训中心、办公中心、活动中心等；同步实施室外配套工程。配套设施建设面积 4,300.00 平方米。

5、项目建设期限

自 2020 年 5 月着手前期准备工作,至 2025 年 12 月完成竣工验收工作。

(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、发行专项债券等方式。其中,项目单位自有资金 5,439.83 万元,已发行专项债券 11,500.00 万元,本期拟发行专项债券 9,300.00 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	26,239.83	100%	
一、资本金	5,439.83	20.73%	
(一) 自有资金	5,439.83		
(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)	20,800.00	79.27%	
(一) 已发行专项债券	11,500.00		

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（二）本期拟发行专项债券	9,300.00		
（三）后续拟发行专项债券	-		
（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

项目运营净收益为本项目未来运营收入扣除运营成本后的部分，运营收入包括停车位收入、场馆及设施有偿使用收入、物业管理费收入、广告收入等收入。

（1）停车位收入

项目设置停车位 160 个，第一年负荷率 70%，第二年负荷率 80%，第三年及以后每年负荷率 90%，每天停车时长 10h，收费单价 2 元/h，预估年收入=停车位数量*负荷率*停车时长*收费单价*365 天，收费单价每 3 年增长 5%。

（2）场馆及设施有偿使用收入

项目场馆面积 2.56 万平方米，租金单价 2.4 元/m²*天，租金单价每三年增长 5%，预估年收入=面积*单价*365 天；每 3 年价格增加 5%。

（3）物业管理服务收入

项目物业服务年度计量面积 2.91 万平方米，单价 24 元/m²*年，预估年收入=面积*单价

(4) 广告收入

广告收入包括 LED 广告大屏和停车场道闸广告两项收入，其中：

LED 广告大屏收入：项目共设置 4 块 LED 广告大屏，每天可播放商业广告的 14 条/块，则每天合计可播放 56 条广告，第一年预计投屏率 70%，第二年投屏率 80%，第三年及以后投屏率 100%，运营期首年刊例价暂按 2000 元/条·月，每 3 年刊例价增加 5%，则预估年收入=刊例价/条·月*56 条*12 个月*投屏率

停车场道闸广告收入：停车场道闸广告整体出租，运营期首年价格综合考虑暂按 25000 元/月（媒体规格：长 3.5 米*高 1 米*1 面=共 3.5 平米），每 3 年价格增加 5%。

债券存续期间，由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对《鄞城县市民中心项目可行性研究报告》参数进行修正：将未来预测收入调减 15% 计算，调整后收入明细如下：

表 2 本项目运营期预测现金流入（单位：万元）

序号	项目名称	运营期									
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	停车位收入	69.50	79.42	89.35	111.69	111.69	111.69	117.27	117.27	117.27	123.14
2	场馆及设施有偿使用收入	1,906.18	1,906.18	1,906.18	2,020.54	2,020.54	2,020.54	2,121.57	2,121.57	2,121.57	2,227.65
3	物业管理服务收入	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36
4	广告收入	105.47	116.89	128.32	146.73	146.73	146.73	154.06	154.06	154.06	161.76
5	合计	2,140.50	2,161.86	2,183.21	2,338.32	2,338.32	2,338.32	2,452.28	2,452.28	2,452.28	2,571.92
序号	项目名称	运营期									
		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	停车位收入	123.14	123.14	129.29	129.29	129.29	135.76	135.76	135.76	142.55	142.55
2	场馆及设施有偿使用收入	2,227.65	2,227.65	2,339.04	2,339.04	2,339.04	2,455.99	2,455.99	2,455.99	2,578.79	2,578.79
3	物业管理服务收入	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36
4	广告收入	161.76	161.76	169.86	169.86	169.86	178.35	178.35	178.35	187.26	187.26
5	合计	2,571.92	2,571.92	2,697.55	2,697.55	2,697.55	2,829.46	2,829.46	2,829.46	2,967.97	2,967.97
序号	项目名称	运营期									
		2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
1	停车位收入	142.55	149.69	149.69	149.69	157.17	157.17	157.17	165.04	165.04	41.26
2	场馆及设施有偿使用收入	2,578.79	2,707.73	2,707.73	2,707.73	2,843.11	2,843.11	2,843.11	2,985.27	2,985.27	746.32
3	物业管理服务收入	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36	59.36	14.84
4	广告收入	187.26	196.63	196.63	196.63	206.47	206.47	206.47	216.79	216.79	54.20
5	合计	2,967.97	3,113.41	3,113.41	3,113.41	3,266.12	3,266.12	3,266.12	3,426.46	3,426.46	856.62

(二) 项目成本预测

主要包括燃料及动力费、工资及福利费、维修费及其他费用。

1.燃料及动力费：每年用电约 3.27 万度，0.72 元/度，每年用水量约 544.5 立方米，4.2 元/立方米。

2.工资及福利费：职工为 30 人，年均工资及福利支出 138.60 万元，综合考虑收入涨幅，保守估计，暂按每三年增长率为 8%计算人员工资。

3.维修费：每年约 93.16 万元，15 年大修一次。

4.费用=营业收入（扣除场馆及设施有偿使用收入）× 5%；

5.折旧和摊销(非现金流出)：固定资产建筑屋和设备折旧年限分别为 50 年和 15 年。

6.相关税费：

(1) 增值税

增值税=销项税-进项税

本项目为不动产租赁收入、停车费收入和广告费销项税税率为 9%，物业服务费收入销项税税率为 6%，无进项税。

(2) 税金及附加

城市建设维护税税率为5%、教育费附加（含地方教育费附加）为5%。

(3) 所得税

所得税=应纳税所得额*25%。

债券存续期间，项目运营时间保守估计为15年，由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对《郾城县市民中心可行性研究报告》参数进行修正：将项目每年整体运营成本上浮10%进行测算，修正后明细如下：

表3 本项目运营期预测现金流出（单位：万元）

序号	项目名称	运营期													
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035				
1	外购燃料动力费	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59				
2	工资及福利费	138.60	138.60	138.60	149.69	149.69	149.69	161.67	161.67	161.67	174.59				
3	修理费	93.16	93.16	93.16	93.16	93.16	93.16	93.16	93.16	93.16	93.16				
4	其他费用	15.16	16.54	17.93	20.56	20.56	20.56	21.40	21.40	21.40	22.28				
5	增值税	175.20	176.96	178.72	191.52	191.52	191.52	200.94	200.94	200.94	210.82				
6	税金及附加	17.52	17.70	17.87	19.15	19.15	19.15	20.09	20.09	20.09	21.08				
7	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.86				
合计		442.22	445.55	448.86	476.66	476.66	476.66	499.84	499.84	499.84	552.37				
序号	项目名称	运营期													
		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045				

（三）应付本息情况

本项目 2021 年 4 月已发行 3,500.00 万元，期限 15 年，利率 3.77%，2021 年 8 月已发行 8,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.44%；本期拟发行专项债券 9,300.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.5%，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）

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	融资利率	应付利息	应付本息和
2021		11,500.00		11,500.00	3.77%、3.44%	65.98	65.98
2022	11,500.00			11,500.00	3.77%、3.44%	407.15	407.15
2023	11,500.00			11,500.00	3.77%、3.44%	407.15	407.15
2024	11,500.00			11,500.00	3.77%、3.44%	407.15	407.15
2025	11,500.00	9,300.00		20,800.00	3.77%、3.44%、4.5%	616.40	616.40
2026	20,800.00			20,800.00	3.77%、3.44%、4.5%	825.65	825.65
2027	20,800.00			20,800.00	3.77%、3.44%、4.5%	825.65	825.65
2028	20,800.00			20,800.00	3.77%、3.44%、4.5%	825.65	825.65
2029	20,800.00			20,800.00	3.77%、3.44%、4.5%	825.65	825.65
2030	20,800.00			20,800.00	3.77%、3.44%、4.5%	825.65	825.65
2031	20,800.00			20,800.00	3.77%、3.44%、4.5%	825.65	825.65
2032	20,800.00			20,800.00	3.77%、3.44%、4.5%	825.65	825.65
2033	20,800.00			20,800.00	3.77%、3.44%、4.5%	825.65	825.65
2034	20,800.00			20,800.00	3.77%、3.44%、4.5%	825.65	825.65
2035	20,800.00			20,800.00	3.77%、3.44%、4.5%	825.65	825.65
2036	20,800.00		11,500.00	9,300.00	3.77%、3.44%、4.5%	759.68	12,259.68
2037	9,300.00			9,300.00	4.5%	418.50	418.50
2038	9,300.00			9,300.00	4.5%	418.50	418.50
2039	9,300.00			9,300.00	4.5%	418.50	418.50
2040	9,300.00			9,300.00	4.5%	418.50	418.50
2041	9,300.00			9,300.00	4.5%	418.50	418.50
2042	9,300.00			9,300.00	4.5%	418.50	418.50
2043	9,300.00			9,300.00	4.5%	418.50	418.50
2044	9,300.00			9,300.00	4.5%	418.50	418.50

2045	9,300.00			9,300.00	4.5%	418.50	418.50
2046	9,300.00			9,300.00	4.5%	418.50	418.50
2047	9,300.00			9,300.00	4.5%	418.50	418.50
2048	9,300.00			9,300.00	4.5%	418.50	418.50
2049	9,300.00			9,300.00	4.5%	418.50	418.50
2050	9,300.00			9,300.00	4.5%	418.50	418.50
2051	9,300.00			9,300.00	4.5%	418.50	418.50
2052	9,300.00			9,300.00	4.5%	418.50	418.50
2053	9,300.00			9,300.00	4.5%	418.50	418.50
2054	9,300.00			9,300.00	4.5%	418.50	418.50
2055	9,300.00		9,300.00	0.00	4.5%	209.25	9,509.25
合计		20,800.00	20,800.00			18,662.25	39,462.25

(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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一、经营活动产生的现金	—	-											
经营活动收入	A	80,906.19	-	-	-	-	-	2,140.50	2,161.86	2,183.21	2,338.32	2,338.32	2,338.32
经营活动支出	B	18,771.54	-	-	-	-	-	249.50	250.89	252.27	265.99	265.99	265.99
支付的各项税费	C	10,163.50	-	-	-	-	-	192.72	194.66	196.59	210.67	210.67	210.67
经营活动现金净流量	D=A-B-C	51,971.15	-	-	-	-	-	1,698.28	1,716.31	1,734.34	1,861.66	1,861.66	1,861.66
二、投资活动产生的现金	—	-											
建设成本支出	E	24,336.00	12,000.00	200.00	600.00	2,100.00	9,436.00						
流动资金支出	F	1,903.83	65.98	407.15	407.15	407.15	616.40						
投资活动现金净流量	G=E-F	-26,239.83	-12,065.98	-607.15	-1,007.15	-2,507.15	-10,052.40						
三、融资活动产生的现金	—	-											
资本金 (自有资金)	H	5,439.83	565.98	607.15	1,007.15	2,507.15	752.40	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	20,800.00	11,500.00	-	-	-	9,300.00	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-											
偿还债券本金	K	20,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-											
支付债券利息	M	16,758.43						825.65	825.65	825.65	825.65	825.65	825.65
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	-11,318.60	12,065.98	607.15	1,007.15	2,507.15	10,052.40	-825.65	-825.65	-825.65	-825.65	-825.65	-825.65

项目/年度	公式	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
一、经营活动产生的现金	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动收入	A	2,967.97	2,967.97	2,967.97	3,113.41	3,113.41	3,113.41	3,266.12	3,266.12	3,266.12	3,426.46	3,426.46	856.62
经营活动支出	B	340.87	340.87	340.87	359.54	359.54	359.54	379.67	379.67	379.67	401.37	401.37	100.34
支付的各项税费	C	267.87	267.87	475.47	517.07	517.07	517.07	560.62	560.62	560.62	606.21	606.21	125.38
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,359.23	2,359.23	2,151.63	2,236.80	2,236.80	2,236.80	2,325.83	2,325.83	2,325.83	2,418.88	2,418.88	630.89
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,300.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	418.50	418.50	418.50	418.50	418.50	418.50	418.50	418.50	418.50	418.50	418.50	209.25
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	-418.50	-418.50	-418.50	-418.50	-418.50	-418.50	-418.50	-418.50	-418.50	-418.50	-418.50	-9,509.25
四、期初现金	P	2,498.83	4,439.56	6,380.30	8,113.43	9,931.73	11,750.03	13,568.33	15,475.66	17,382.99	19,290.32	21,290.71	23,291.09
期内现金变动	Q=D+G+O	1,940.73	1,940.73	1,733.13	1,818.30	1,818.30	1,818.30	1,907.33	1,907.33	1,907.33	2,000.38	2,000.38	-8,878.36
五、期末现金	R=P+Q	4,439.56	6,380.30	8,113.43	9,931.73	11,750.03	13,568.33	15,475.66	17,382.99	19,290.32	21,290.71	23,291.09	14,412.73

（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	9,300.00	12,555.00	21,855.00	51,971.15
已发行债券	11,500.00	6,107.25	17,607.25	
后续拟发行债券				
银行贷款	-	-	-	
融资合计	20,800.00	18,662.25	39,462.25	
覆盖倍数	1.32			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 51,971.15 万元，融资本息合计 39,462.25 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

山东·菏泽



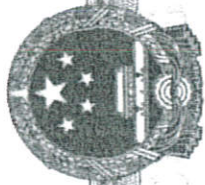
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 3 月 12 日



营业执照

统一社会信用代码
91371700720757167M

扫描市场主体身份
码了解更多登记、
备案、许可、监管
信息，体验更多应
用服务。



(副本) 3-1

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 何茂进

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：财政专项资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；社会稳定性风险评估；财务咨询；招投标代理服务；企业管理；商务代理代办服务；资产评估；税务服务。（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）

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2000年01月01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



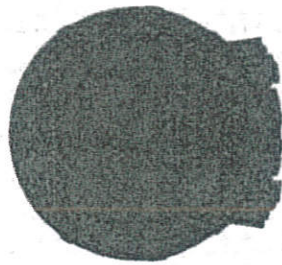
2024年07月23日

国家市场监督管理总局监制

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。

<http://sd.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：



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

首席合伙人：

主任会计师：何茂进

经营场所：

菏泽市开发区长江路6658号中达御园写字楼9号楼19楼

组织形式：

有限责任

执业证书编号：

37160006

批准执业文号：

鲁财会协字[1999]217号

批准执业日期：

1999年12月24日

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》。



2024年 11月 26日



中华人民共和国财政部制