

2025 年山东省政府专项债券（五十八期）菏泽市鄄城
县绿色标准化智慧粮食储备物流园建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

2025 年 9 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,项目够如期完工并交付使用;

(四)预测期内预测的各项现金流入能够顺利执行,现金流入均在正常范围内变动;

(五)项目现金流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

郓城县绿色标准化智慧粮食储备物流园建设项目

2、立项单位

本项目立项单位：郓城县郓财土地开发整理有限公司，统一社会信用代码：91371725MA3MEPK39M；住所地：山东省菏泽市郓城县临城路 53 号；法定代表人：王伟；经营范围：经营范围包括许可项目：测绘服务；非煤矿山矿产资源开采；建设工程施工；住宅室内装饰装修；国土空间规划编制；道路货物运输（不含危险货物）；热力生产和供应；房地产开发经营；供暖服务；水产养殖。（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：土地整治服务；规划设计管理；不动产登记代理服务；新兴能源技术研发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；以自有资金从事投资活动；物业管理；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；创业投资（限投资未上市企业）；园林绿化工程施工；农业专业及辅助性活动；土壤污染治理与修复服务；园区管理服务；商业综合体管理服务；

技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；水资源管理；粮油仓储服务；粮食收购；谷物销售；食用农产品初加工；特种设备销售；汽车零部件及配件制造；生态恢复及生态保护服务；生态保护区管理服务；煤炭及制品销售。（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）。

3、项目规划审批

2022年3月14日，郓城县发展和改革局核发《关于郓城县绿色标准化智慧粮食储备物流园建设项目可行性研究报告的批复意见》，载明同意郓城县郓财土地开发整理有限公司建设郓城县绿色标准化智慧粮食储备物流园建设项目。

2025年9月23日，郓城县行政审批服务局就郓城县绿色标准化智慧粮食储备物流园建设项目向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发建设项目用地预审与选址意见书，载明建设项目符合国土空间用途管制要求。

2025年8月29日，郓城县郓财土地开发整理有限公司将郓城县绿色标准化智慧粮食储备物流园建设项目环境影响登记表进行备案，备案号：202537172500000205。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设地点位于菏泽市郓城县，项目总占地面积130200平方米，项目总建筑面积62386平方米，主要建设14

座现代化高大平房仓，并配套建设其他附属设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 10 月-2027 年 9 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、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 7,900.00 万元，本期拟发行专项债券 19,000.00 万元,后续拟发行专项债券 11,000.00 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	37,900.00	100.00%	
一、资本金	7,900.00	20.84%	
（一）自有资金	7,900.00		
（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）	30,000.00	79.16%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	19,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	11,000.00		
（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政策性储备粮代储现金流入、普通粮食仓库周转代储现金流入和加工车间租赁现金流入。

1.普通粮食仓库周转代储收入

本项目规划建设6座普通粮食仓库共计55800吨平房仓用于对外粮食代储，参考菏泽市粮食代储仓库代储价格，本项目代储价格暂定为80元/吨，年周转次数暂按8次计取，负荷率暂按运营期第一年90%，第二年及以后100%。收入调减20%后本项目运营期正常年份代储收入为2856.96万元/年。

2.加工车间租赁收入

本项目规划建设3座粮食加工车间，共计面积27000.00平方米，拟通过租赁方式提供给粮食加工企业使用，参考菏泽市当地相关企业车间租赁价格，暂定本项目车间租赁价格为35元/平方米·月。负荷率暂按运营期第一年90%，第二年及以后100%。收入调减20%后，运营期加工车间正常年份租赁收入为907.20万元/年。

明细详见下表：

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									
		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	普通粮食仓库周转代储收入	2,571.26	2,856.96	2,856.96	2,856.96	2,856.96	2,856.96	2,856.96	2,856.96	2,856.96	2,856.96
2	加工车间租赁收入	816.48	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20
	合计	3,387.74	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16
序号	项目名称	运营期									
		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
1	普通粮食仓库周转代储收入	2,856.96	2,856.96	2,856.96	2,856.96	2,856.96	2,856.96	2,856.96	2,856.96	2,856.96	2,856.96
2	加工车间租赁收入	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20
	合计	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16
序号	项目名称	运营期									
		2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
1	普通粮食仓库周转代储收入	2,856.96	2,856.96	2,856.96	2,856.96	2,856.96	2,856.96	2,856.96	2,856.96	1,428.48	81,137.66
2	加工车间租赁收入	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	907.20	453.60	25,764.48
	合计	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16	1,882.08	106,902.14

(二) 项目成本预测

主要包括燃料动力费、工资及福利费、修理费及其他费用。

1.原辅材料费

本项目运营期暂无原辅材料费用。

2.外购燃料及动力费的估算

项目所需燃料和动力主要为水、电等，主要为日常经营管理使用。

(1) 水费估算

计入本财务分析成本的水费主要为办公及生活用水、餐饮用水、道路广场及绿化用水。经节能章节测算，该项目年用水总量为 5588.00m³/a。

根据《关于调整非居民用水和特种用水价格的通知》（荷发改价格〔2020〕18 号），非居民用水综合水价为 4.70 元/立方米，其中：基本水价 2.90 元/立方米、污水处理费 1.40 元/立方米、水资源费 0.40 元/立方米。估算本项目年均需缴纳水费 2.35 万元。

(2) 电费估算

计入本财务分析成本的电费主要为工作人员日常办公生活用电所产生的费用。经节能章节测算，项目年总用电量为 243.29 万 kW·h。其中属于本项目经营用电量约为 119.21 万 kW·h。

依据《关于继续降低一般工商业电价的通知》鲁发改价格〔2019〕349号，暂定菏泽市用电电价为0.72015元/度。

估算本项目年需缴纳电费89.28万元。

综上，项目运营期正常年燃料动力费支出91.62万元。

3.工资及福利费等的估算

项目总定员约10人，参照当地职工薪酬，确定本项目职工薪酬标准，每人每年6万元，项目职工薪酬与福利费用正常年为60万元/年，每5年增长5%。

4.修理费

项目运营期年度修理费暂按当期折旧金额的5%计取，则项目运营期正常年修理费用约为35.38万元，主要用于建筑修缮、设备老化、维护、更新以及其他设施的维护。

5.其他费用

其他费用主要为管理费用，取营业收入的1%，运营期正常年其他费用为53.90万元。

6.相关税费

本项目主要涉及税种为增值税（销项税率为9%，进项税税率为6%、9%、13%）、税金及附加（城建税税率为5%、教育费附加为5%）、所得税25%。

本次发行债券项目运营成本预测情况详见下表：

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										
		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
1	原辅材料费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	燃料动力费	91.62	91.62	91.62	91.62	91.62	91.62	91.62	91.62	91.62	91.62	
3	工资及福利费	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	
4	修理费	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	
5	其他费用	42.35	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	
5	增值税	264.79	295.61	295.61	295.61	295.61	295.61	295.61	295.61	295.61	295.61	
6	附加税	26.48	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	
7	所得税	224.65	309.10	309.10	309.10	309.10	308.35	308.35	308.35	308.35	308.35	
合计		745.27	868.32	868.32	868.32	868.32	870.57	870.57	870.57	870.57	870.57	
运营期												
序号	项目名称	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	
1	原辅材料费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	燃料动力费	91.62	91.62	91.62	91.62	91.62	91.62	91.62	91.62	91.62	91.62	
3	工资及福利费	66.15	66.15	66.15	66.15	66.15	69.46	69.46	69.46	69.46	69.46	
4	修理费	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	
5	其他费用	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	
5	增值税	295.61	295.61	295.61	295.61	295.61	295.61	295.61	295.61	295.61	295.61	
6	附加税	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	
7	所得税	307.56	307.56	307.56	307.56	307.56	306.74	306.74	306.74	306.74	306.74	
合计		872.93	872.93	872.93	872.93	872.93	875.42	875.42	875.42	875.42	875.42	
运营期												
序号	项目名称	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计	
1	原辅材料费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	燃料动力费	91.62	91.62	91.62	91.62	91.62	91.62	91.62	91.62	45.81	2,611.17	

3	工资及福利费	72.93	72.93	72.93	72.93	72.93	72.93	72.93	76.58	76.58	38.29	1,925.73
4	修理费	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	35.38	17.69	1,008.33
5	其他费用	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	47.05	23.53	1,336.23
5	增值税	295.61	295.61	295.61	295.61	295.61	295.61	295.61	295.61	295.61	147.80	8,394.06
6	附加税	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	29.56	14.78	839.38
7	所得税	362.60	362.60	362.60	362.60	362.60	362.60	361.69	361.69	361.69	275.85	9,248.22
合计		934.75	934.75	934.75	934.75	934.75	937.49	937.49	937.49	937.49	563.75	25,363.12

(三) 应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 19,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.00%，后续拟发行专项债券 11,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.00%，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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年	—	19,000.00	—	19,000.00	4.00%	—	—
2026 年	19,000.00	11,000.00	—	30,000.00	4.00%	980.00	980.00
2027 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2028 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2029 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2030 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2031 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2032 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2033 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2034 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2035 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2036 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2037 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2038 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2039 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2040 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2041 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2042 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2043 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2044 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2045 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2046 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2047 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2048 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2049 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2050 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2051 年	30,000.00	—	—	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00

2052 年	30,000.00		-	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2053 年	30,000.00		-	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2054 年	30,000.00		-	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2055 年	30,000.00		19,000.00	11,000.00	4.00%	1,200.00	20,200.00
2056 年	11,000.00		11,000.00	-	4.00%	220.00	11,220.00
合计	-	30,000.00	30,000.00			36,000.00	66,000.00

(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	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	106,902.14	-	-	-	3,387.74	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16	3,764.16
经营活动支出	B	6,881.46	-	-	-	229.35	234.05	234.05	234.05	234.05	237.05	237.05
支付的各项税费	C	18,481.66	-	-	-	515.92	634.27	634.27	634.27	634.27	633.52	633.52
经营活动现金净流量	D=A-B-C	81,539.02	-	-	-	2,642.47	2,895.84	2,895.84	2,895.84	2,895.84	2,893.59	2,893.59
二、投资活动产生的现金	—	-										
建设成本支出	E	35,720.00	20,305.00	10,243.21	5,171.79	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	2,180.00	-	980.00	1,200.00							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-37,900.00	-20,305.00	-11,223.21	-6,371.79	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-										
资本金 (自有资金)	H	7,900.00	1,305.00	223.21	6,371.79	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	30,000.00	19,000.00	11,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	33,820.00				1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
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	-25,920.00	20,305.00	11,223.21	6,371.79	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00
四、期初现金	P			-	-	-	1,442.47	3,138.31	4,834.15	6,529.99	8,225.83	9,919.42
期内现金变动	Q=D+G+O	17,719.02	-	-	-	1,442.47	1,695.84	1,695.84	1,695.84	1,695.84	1,693.59	1,693.59
五、期末现金	R=P+Q	17,719.02	-	-	-	1,442.47	3,138.31	4,834.15	6,529.99	8,225.83	9,919.42	11,613.01
项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年

(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	19,000.00	22,800.00	41,800.00	81,539.02
已发行债券		-	-	
后续拟发行债券	11,000.00	13,200.00	24,200.00	
银行贷款				
融资合计	30,000.00	36,000.00	66,000.00	
覆盖倍数	1.24			

项目可用于资金平衡的息前净现金流为 81,539.02 万元，融资本息合计 66,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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9月9日



营业执照

统一社会信用代码
91371700720757167M



(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 何成进

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：财政资金管理绩效评价服务；破产清算服务；社会稳定风险评估；财务咨询；招标投标代理服务；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

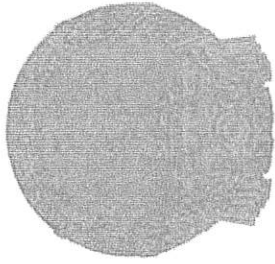
2024年07月23日

国家企业信用信息公示系统网址：

http://sd.gsxt.gov.cn

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。

国家市场监督管理总局监制



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
首席合伙人：何茂进
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》。



发证机关：山东省财政厅

2024年 11月 26日

中华人民共和国财政部制

