

2025 年山东省政府专项债券（六十期）菏泽市鄄城县
鲁西南能源港基础设施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,项目能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

鲁西南能源港基础设施建设项目

2、立项单位

本项目立项单位：鄄城县恒腾投资开发有限公司，统一社会信用代码：91371726783497390A；住所地：山东省菏泽市鄄城县建设路东段开发区管委会办公楼四楼；法定代表人：肖广衬；经营范围：以自有资金从事投资活动:农业科学研究和试验发展:非食用农产品初经营范围加工;食用农产品初加工;农业专业及辅助性活动:农副产品销售:牲畜销售;谷物种植;食用农产品零售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让技术推广;食用农产品批发;初级农产品收购:农业机械服务，农作物病虫害、防治服务;智能农业管理;灌溉服务;农业生产托管服务:水资源管理:破产清算服务;电动汽车充电基础设施运营;园林绿化工程施工;建设工程消防验收现场评定技术服务;发电技术服务;城市绿化管理:知识产权服务(专利代理服务除外);土地使用权租赁;房地产评估;会议及展览服务:信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);市场营销策划;不动产

登记代理服务:互联网销售(除销售需要许可的商品);太阳能热发电产品销售:气体、液体分离及纯净设备销售:气体、液体分离及纯净设备制造:智能农机装备销售:土壤污染治理与修复服务:土壤及场地修复装备销售;农、林、牧、副、渔业专业机械的销售:土壤环境污染防治服务;农业机械销售;生物农药技术研发。(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:建设工程施工;水利工程建设监理:矿产资源勘查:建筑智能化系统设计;发电业务、输电业务、供(配)电业务:测绘服务。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

3、项目规划审批

2023年3月30日,鄄城县发展和改革局核发《关于鲁西南能源港基础设施建设项目可行性研究报告的批复意见》,载明同意鄄城县恒腾投资开发有限公司建设鲁西南能源港基础设施建设项目。

2023年3月15日,鄄城县自然资源和规划局核发《关于鲁西南能源港基础设施建设项目用地预审与选址的审查意见》,载明原则同意选址。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设地点菏泽市鄄城县,具体建设地点位于鄄城县化

工产业园，主要分布在雷泽大道以东，苏北路以南，凤凰路以西，城濮街以北的区地内，占地约 900 亩，发中新增建设用地约 697 亩。建设规模及内容，项目建设性质为新建，总建筑面积约 460000 平方米，主要建设内容包括建设标准化车间 340000 平方米、仓库 92000 平方米，研发中心约 20000 平方米，配套附属设施 8000 平方米，建设 100 万吨/年污水处理循环利用设施，园区管网、道路、绿化、照明等配套设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 10 月-2028 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、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 112,700.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 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	132,700.00	100.00%	
一、资本金	112,700.00	84.93%	
（一）自有资金	112,700.00		
（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	15.07%	
（一）已发行专项债券	-		

(二) 本期拟发行专项债券	20,000.00		
(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

本项目建成后主要收益来源为标准化厂房租赁、仓库租赁、研发中心租赁和可租赁配套附属设施租赁、污水处理站租赁收入及物业管理费收入。

1. 标准化厂房租赁收入

本项目生产车间可租赁面积共 340000.00 m²，出租率按运营期第一年为 80%，运营期第二年为 90%，运营期第三年及以后各年为 100%。租赁价格标准 1.50 元/(m²·天)，年租赁期按 365 天计算，则运营期年均收入为 18335.78 万元。

2. 仓库租赁收入

本项目仓库可租赁面积共 92000.00 m²，出租率按运营期第一年为 80%，运营期第二年为 90%，运营期第三年及以后各年为 100%。租赁价格标准 1.20 元/(m²·天)，年租赁期按 365 天计算，则运营期年均收入为 3969.16 万元。

3. 研发中心租赁收入

本项目研发中心可租赁面积共 20000.00 m²，出租率按运营期第一年为 80%，运营期第二年为 90%，运营期第三年及

以后各年为 100%。租赁价格标准 2.0 元/（ $\text{m}^2 \cdot \text{天}$ ），年租赁期按 365 天计算，则运营期年均收入为 1438.10 万元。

4. 配套辅房租赁收入

本项目配套辅房可租赁面积共 8000.00 m^2 ，出租率按运营期第一年为 80%，运营期第二年为 90%，运营期第三年及以后各年为 100%。租赁价格标准 1.0 元/（ $\text{m}^2 \cdot \text{天}$ ），年租赁期按天计算，则运营期年均收入为 287.62 万元。

5. 污水处理站租赁收入

本项目污水处理站整体租赁，年租赁期价格为 52.80 万元，则运营期年均收入为 52.80 万元。

6. 物业管理费收入

本项目物业管理费收入，服务价格标准 1.0 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，负荷率按运营期第一年为 80%，运营期第二年为 90%，运营期第三年及以后各年为 100%。年租赁期按 365 天计算，则运营期年均收入为 543.72 万元。

4. 总收入（含税）

综上所述，本项目运营期年均总收入为 24627.17 万元。
上述收入单价均降 40%。

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		
1	标准化厂房租赁收入	-	8,041.68	9,046.89	10,052.10	10,052.10	10,052.10	10,052.10	10,052.10		
2	仓库租赁收入	-	1,740.79	1,958.39	2,175.98	2,175.98	2,175.98	2,175.98	2,175.98		
3	研发中心租赁收入	-	630.72	709.56	788.40	788.40	788.40	788.40	788.40		
4	配套附属设施租赁收入	-	126.14	141.91	157.68	157.68	157.68	157.68	157.68		
5	污水处理站租赁收入	-	47.52	47.52	47.52	47.52	47.52	47.52	47.52		
6	物业管理费收入	-	238.46	268.27	298.08	298.08	298.08	298.08	298.08		
	合计	-	10,825.31	12,172.54	13,519.76	13,519.76	13,519.76	13,519.76	13,519.76		

（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。

本项目正常运营年总成本主要包括外购原辅材料费、外购燃料动力费、职工工资及福利费、修理费、其它费用、折旧摊销费、财务费用等。

1.原辅材料费

本项目非生产类项目，不需外购原辅材料，因而本项目外购原辅材料费暂取为 0.00 万元。

2.燃料动力费

（1）水费估算

计入本财务分析成本的水费主要为办公人员及游客用水、绿地灌溉及道路喷洒用水所产生的费用。

由本报告节能章节可知，本项目年需耗水量约为 0.03 万 m³。

根据荷价格发[2018]9 号文，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，污水外污水处理费 1.40 元/立方米，不收税自来水 0.40 元/立方米。

经计算，本项目年均需缴纳水费 0.14 万元。

（2）电费估算

计入本财务分析成本的电费主要为日常办公用电所产生的费用。

由本报告节能章节可知，本项目年需耗电量约 0.99 万 kWh。

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，暂定用电价格为 0.72 元/kWh。

经测算，本项目年均需缴纳电费 0.71 万元。

经测算，该项费用年均支出约为 0.85 万元。

3.工资及福利费

项目职工定员为 10 人，人均工资及福利费 6.0 万元/年，综合考虑收入涨幅，暂按每三年增长率为 8%计算人员工资。则运营期年均工资福利费为 75.54 万元。

4.折旧费

考虑其行业特点，其中建构筑物折旧年限按 50 年，残值取 10%，机械设备及安装工程折旧年限 20 年计算，残值取 5%，年均折旧费为 1978.80 万元。

5.摊销费

考虑其行业特点，其中无形资产及其他资产摊销年限按 50 年计算，年均摊销 280.94 万元。

6.维修费

项目运营期修理费按固定资产折旧费的 10%计取，年均维修费用为 197.88 万元，主要用于设备老化、维护、更新以及其他设施的维护。

7.其他费用

其他费用主要包括管理费用、业务办公费（含印刷费、差旅费、办公费、邮电费、会务费、培训费、劳务费等）等，暂按项目运营收入的 1%计，年均其他费用为 246.80 万元。

8.相关税费

本项目主要涉及税种为增值税（销项税率为 9%，进项税率为 6%、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		
1	外购燃料动力费（含税）	-	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85		
2	工资及福利费	-	60.00	60.00	60.00	64.80	64.80	64.80	69.98		
3	修理费（含税）	-	197.88	197.88	197.88	197.88	197.88	197.88	197.88		
4	其他费用（含税）	-	200.12	225.07	250.01	250.01	250.01	250.01	250.01		
5	增值税	-	859.63	969.46	1,079.29	1,079.29	1,079.29	1,079.29	1,079.29		
6	附加税	-	85.96	96.95	107.93	107.93	107.93	107.93	107.93		
7	所得税	-	1,542.23	1,842.59	2,142.96	2,141.76	2,141.76	2,141.76	2,140.47		
	合计	-	2,946.67	3,392.80	3,838.92	3,842.52	3,842.52	3,842.52	3,846.41		

(三) 应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 10 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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年	-	20,000.00	-	20,000.00	4.50%	-	-
2026 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2027 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2028 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2029 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2030 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2031 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2032 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2033 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2034 年	20,000.00		-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2035 年	20,000.00		20,000.00	-	4.50%	900.00	20,900.00
合计	-	20,000.00	20,000.00			9,000.00	29,000.00

(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	2035 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	90,596.65	-	-	-	-	-	10,825.31	12,172.54	13,519.76	13,519.76	13,519.76	13,519.76
经营活动支出	B	3,510.73	-	-	-	-	-	458.85	483.80	513.54	513.54	513.54	518.72
支付的各项税费	C	22,041.63	-	-	-	-	-	2,487.82	2,909.00	3,328.98	3,328.98	3,328.98	3,327.69
经营活动现金净流量	D=A-B-C	65,044.29	-	-	-	-	-	7,878.64	8,779.74	9,680.84	9,677.24	9,677.24	9,673.35
二、投资活动产生的现金	—	-											
建设成本支出	E	130,000.00	57,190.25	25,525.50	26,523.25	20,761.00	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	2,700.00	-	900.00	900.00	900.00							
投资活动现金净流量	G=E-F	-132,700.00	-57,190.25	-26,425.50	-27,423.25	-21,661.00	-						
三、融资活动产生的现金	—	-											
资本金 (自有资金)	H	112,700.00	37,190.25	26,425.50	27,423.25	21,661.00	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	6,300.00					900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
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	106,400.00	57,190.25	26,425.50	27,423.25	21,661.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-20,900.00
四、期初现金	P			-	-	-	-	6,978.64	14,858.38	23,639.22	32,416.46	41,193.70	49,970.94
期内现金变动	Q=D+G+O	38,744.29	-	-	-	-	-	6,978.64	8,780.84	8,777.24	8,777.24	8,777.24	-11,226.65
五、期末现金	R=P+Q	38,744.29	-	-	-	-	-	6,978.64	23,639.22	32,416.46	41,193.70	49,970.94	38,744.29

(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	20,000.00	9,000.00	29,000.00	65,044.29
已发行债券		-	-	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	20,000.00	9,000.00	29,000.00	
覆盖倍数	2.24			

项目可用于资金平衡的息前净现金流为 65,044.29 万元，融资本息合计 29,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.24。

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。

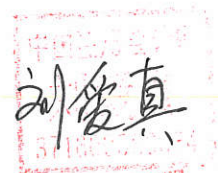
(此页无正文)

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:



刘爱真

中国注册会计师:



李花

2025 年 9 月 9 日



营业执照

(副本)

3-1

统一社会信用代码
91371700720757167M

扫描二维码
验证企业身份
信息，体验更多
服务。



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 何茂建

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。一般项目：财政审计；资产评估；破产清算服务；社会稳定性风险评估；财务管理；招投标代理服务；商务代理代办服务；破产评估；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6668号中达御园写字楼9号楼19楼

登记机关

2024年07月23日

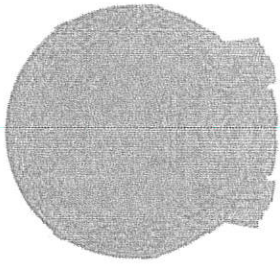


国家企业信用信息公示系统网址：

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》。



2024年11月26日

中华人民共和国财政部制

