

2026 年山东省政府专项债券（六十七期）菏泽市鄄城
县农产品批发市场项目收益与融资平衡
专项评价报告

2026 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

鄄城县农产品批发市场项目

2、立项单位

本项目立项单位：鄄城县恒腾投资管理有限公司，统一社会信用代码：91371726MAD29W3B8Q，住所地：山东省菏泽市鄄城县陈王街道帝景首府楼四楼；法定代表人：张鹏宇；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；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；资产评估；市政设施管理；工程管理服务；城市绿化管理；物业管理；文化场馆管理服务；土地整治服务；土地使用权租赁；会议及展览服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；网络与信息安全软件开发；软件开发；互联网安全服务；互联网数据服务；信息系统集成服务；物联网技术服务；信息技术咨询服务；农副产品销售；水产品批发；集贸市场管理服务；农业专业及辅助性活动；仓储设备租赁服务；柜台、摊位出租；食用农产品零售；食用农产品批发。（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；房地产开发经营；建设工程设计；施工专业作业。（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

2025 年 8 月 28 日，鄆城县恒腾投资管理有限公司将鄆城县农产品批发市场项目进行备案项目，项目代码：2508-371726-89-01-754784。

2025 年 12 月 11 日，鄆城县自然资源和规划局向鄆城县恒腾投资管理有限公司颁发鲁（2025）鄆城县不动产权第 0022165 号证书，载明鄆城县恒腾投资管理有限公司对位于鄆城县凤凰镇人民街南、承平路西、永定路东的土地具有使用权，面积为 30000 平方米，权利类型：国有建设用地使用权。

2025 年 9 月 3 日，鄆城县恒腾投资管理有限公司将鄆城县农产品批发市场项目环境影响登记表登记备案，备案号：202537172600000055。

2024 年 11 月 15 日，鄆城县自然资源和规划局核发《关于鄆城县农产品批发市场项目用地预审与选址的审查意见》，载明原则同意项目选址。

2025 年 4 月 3 日，鄆城县自然资源和规划局核发《关于鄆城县农产品批发市场项目用地预审与选址的审查意见》，载明项目位于承平路西、人民街南、永定路东，总占地面积由约 37 亩调整为约 45 亩。

2025 年 12 月 5 日，鄆城县行政审批服务局就鄆城县农产品批发市场项目向鄆城县恒腾投资管理有限公司颁发中华人民共和国建设用地规划许可证，载明建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

4、项目规模与主要内容

项目建设地点位于菏泽市鄆城县。建设规模和内容：项目总建筑面积 47204.79 平方米，主要建设内容包括交易中心 4 座，以及建设道路、强弱电、雨污水管网、绿化及其他辅助配套设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 10 月至 2026 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 12,172.80 万元，本期拟发行专项债券 3,200.00 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	15,372.80	100.00%	
一、资本金	12,172.80	79.18%	
（一）自有资金	12,172.80		
（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）	3,200.00	20.82%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	3,200.00		
（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

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产品交易中心租赁收入。

本项目产品交易中心面积共 47204.79m²，全部对外租赁，负荷率按租赁负荷，运营期第一年为 80%，运营期第二年为 90%，以后各年为 95%。经查询鄞城县及周边类似租赁价格以及结合本项目地理位置以及周边情况，租赁价格在 0.68—1.4 元/平方米范围内。保守预计，本项目产品交易中心租赁价格暂按 0.8 元/（m²·天）计取，年租赁期按 365 天计算。

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									
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	产品交易中心租赁收入	1,102.70	1,240.54	1,309.46	1,309.46	1,309.46	1,309.46	1,309.46	1,309.46	1,309.46	1,309.46
	合计	1,102.70	1,240.54	1,309.46	1,309.46	1,309.46	1,309.46	1,309.46	1,309.46	1,309.46	1,309.46

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购燃料动力费、工资及福利费、维修管理费、其他费用。

1、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工作人员日常办公生活用水所产生的费用。由本报告节能章节可知，本项目年需耗水总量约为 0.03 万 m³。

依据《关于调整非居民用水和特种用水价格的通知》（荷价格发〔2016〕6号），非居民用水综合水价为 4.20 元/立方米。

则本项目年均需缴纳水费 0.126 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，和项目运营用电所产生的费用。由本报告节能章节可知，本项目年需耗电总量约 1.28 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。

则本项目年均需缴纳电费 0.92 万元

2、职工工资及福利费

职工为 7 人，其中管理人员 2 人，年工资 7.2 万元/人；职工定员暂定为 5 人，年工资 5.4 万元/人，综合考虑收入涨幅，

暂按每三年增长率为 8% 计算人员工资。

3、维修管理费：维修费按固定资产折旧费的 5% 估算，正常年维修费为 19.04 万元。

4、其他费用：其它费用包括销售费用、管理费用等，主要包括广告费用、办公费、招待费、差旅费等，年度其他费用按照当年运营收入的 1% 计算。

5. 折旧费摊销费

考虑行业特点，本项目建构筑物折旧年限按 30 年，净残值取 10%；设备折旧年限按 15 年，净残值取 5%。正常年折旧额为 380.73 万元；无形资产摊销年限为 30 年，年摊销金额为 75.00 万元。

6. 相关税费

（1）增值税

增值税 = 销项税 - 进项税

销项税税率为 9%，进项税税率分别为 13% 和 6%。

（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%

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									
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	燃料动力费	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
2	工资福利费	41.40	41.40	41.40	44.71	44.71	44.71	48.29	48.29	48.29	52.15
3	管理费	19.04	19.04	19.04	19.04	19.04	19.04	19.04	19.04	19.04	19.04
4	其它费用	11.03	12.41	13.09	13.09	13.09	13.09	13.09	13.09	13.09	13.09
5	增值税	89.23	100.53	106.18	106.18	106.18	106.18	106.18	106.18	106.18	106.18
6	附加税	10.33	11.63	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28
7	所得税	86.85	117.83	133.32	132.50	132.50	132.50	131.60	131.60	131.60	130.64
	合计	258.93	303.89	326.36	328.85	328.85	328.85	331.53	331.53	331.53	334.43

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 3,200.00 万元，假设债券期限 10 年，利率 4.0%，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
2026 年	-	3,200.00	-	3,200.00	4.00%	-	-
2027 年	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2028 年	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2029 年	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2030 年	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2031 年	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2032 年	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2033 年	3,200.00	-	-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2034 年	3,200.00		-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2035 年	3,200.00		-	3,200.00	4.00%	128.00	128.00
2036 年	3,200.00		3,200.00	-	4.00%	128.00	3,328.00
合计	-	3,200.00	3,200.00			1,280.00	4,480.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 6 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	2036 年
一、经营活动产生的现金	—													
经营活动收入	A	12,818.92	-	-	1,102.70	1,240.54	1,309.46	1,309.46	1,309.46	1,309.46	1,309.46	1,309.46	1,309.46	1,309.46
经营活动支出	B	784.41	-	-	72.52	73.90	74.58	77.89	77.89	77.89	81.47	81.47	81.47	85.33
支付的各项税费	C	2,420.34	-	-	186.41	229.99	251.78	250.96	250.96	250.96	250.06	250.06	250.06	249.10
经营活动现金净流量	D=A-B-C	9,614.17	-	-	843.77	936.65	983.10	980.61	980.61	980.61	977.93	977.93	977.93	975.03
二、投资活动产生的现金	—	-												
建设成本支出	E	15,372.80	4,805.12	10,567.68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-										
投资活动现金净流量	G=E-F	-15,372.80	-4,805.12	-10,567.68	-	-	-							
三、融资活动产生的现金	—	-												
资本金 (自有资金)	H	12,172.80	4,805.12	7,367.68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	3,200.00	-	3,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	3,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,200.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,280.00			128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00
支付银行借款利息	N	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H++J-K -L-M-N	10,892.80	4,805.12	10,567.68	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00	-128.00	-3,328.00
四、期初现金	P			-	-	715.77	1,524.43	2,379.52	3,232.13	4,084.74	4,937.35	5,787.28	6,637.21	7,487.14

期内现金变动	Q=D+G+O	5,134.17	-	-	715.77	808.65	855.10	852.61	852.61	852.61	849.93	849.93	849.93	-2,352.97
五、期末现金	R=P+Q	5,134.17	-	-	715.77	1,524.43	2,379.52	3,232.13	4,084.74	4,937.35	5,787.28	6,637.21	7,487.14	5,134.17

（五）本息覆盖倍数

表 7 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	3,200.00	1,280.00	4,480.00	9,614.17
已发行债券	0.00	-	-	
后续拟发行债券		-	-	
银行贷款				
融资合计	3,200.00	1,280.00	4,480.00	
覆盖倍数	2.15			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 9,614.17 万元，融资本息合计 4,480.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.15。

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



2026 年 9 月 16 日



营业执照

统一社会信用代码
91371700720757167M



电子营业执照文件仅供信息参考，具体信息请登录公示系统查验或用电子营业执照软件扫码查验。

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 杨静

注册资本 伍佰万元整

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

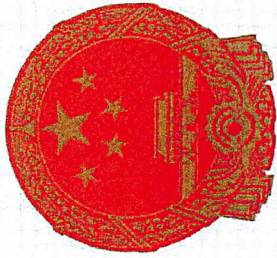
经营范围 许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财政咨询；财务评估；资产评估；税务服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关 菏泽鲁西新区市场监督管理局

2026 年 03 月 30 日

说明：

- 1、本营业执照于2026年03月30日16时19分00秒由码曼(办事人)留存(打印)
- 2、数字签名：ADEGAIEA/6VUvdSG9Qhajo4T/zFRmaBhr2mHEH028ZFkZZfQNZECIQDrYMTg3cMSvQDK40MSsfTjcxYbFWkSopPNc8oLzQpMqw==
- 3、本营业执照仅用于 企业务授权



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：杨静

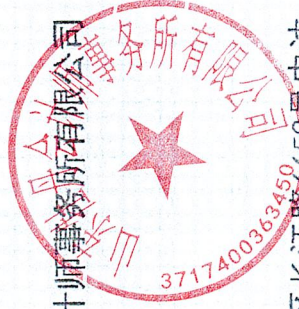
经营场所：菏泽市开发区长江路6658号中达
御园写字楼9号楼19楼

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



<https://acca.mof.gov.cn/cpa/Cpa/CpaPrint?id=629215029270286580145143235826>

证书序号：0024534

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

二〇二六年四月十三日

中华人民共和国财政部制