

2026 年山东省政府专项债券（七十三期）

聊城市冠县华冠资产运营有限公司灵芝大健康综合交
易研发中心项目收益与融资平衡专项评价报告
鲁舜诚冠会专评字【2026】第 044 号

山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）冠县分所

二〇二六年十月八日



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

冠县华冠资产运营有限公司灵芝大健康综合交易研发中心项目

2. 立项单位

冠县华冠资产运营有限公司系冠县华冠资产运营有限公司灵芝大健康综合交易研发中心项目的实施单位，成立于 2019 年 12 月 13 日，注册资本 26400 万人民币，法定代表人为张喜江，统一社会信用代码为 91371525MA3R77XL6W，营业期限为无固定期限，公司注册地址为山东省聊城市冠县经济开发区北环路与武训大道交叉口科创综合体 3 号楼 11 层。

冠县华冠资产运营有限公司经营范围为：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；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；数据处理和存储支持服务；货物进出口；食用农产品初加工；食品进出口；非居住房地产租赁；住房租赁；园区管理服务；园林绿化工程施工；仓储设备租赁服务；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物联网应用服务；智能农业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地使用权租赁。（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:食用菌菌种生产;食用菌菌种经营;食品生产;建设工程施工;房地产开发经营。

(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

(1) 立项备案

2025年8月18日完成山东省建设项目备案,项目代码为2508-371525-04-01-166812。

(2) 土地手续方面

① 不动产权证书

2025年12月26日取得不动产权证书,证书编号为鲁(2025)冠县不动产权第0004975号。

② 建设用地规划许可证

2026年1月15日取得建设用地规划许可证,证书编号为地字第371525202300025(变更)号。

③ 建设工程规划许可证

2026年1月15日取得建设工程规划许可证,证书编号为建字第371525202300051(变更)号。

④ 建筑工程施工许可证

2026年1月15日取得建筑工程施工许可证,证书编号为371525202310200101(变更)。

(3) 建设项目环境影响登记

2026 年 1 月 21 日完成建设项目环境影响登记，环境影响登记表已完成备案，备案号为 202637152500000224。

4. 项目规模与主要建设内容

项目建设规模及主要内容为：本项目建设地点位于冠县北环路北侧、政府储备土地西侧，占地 39865 平方米（约合 59.8 亩），总建筑面积 109156.6 平方米，项目不新增占地。其中新建地上建筑面积 93990 平方米，地下建筑面积 15166.6 平方米，新建灵芝原材料及灵芝产品交易中心、灵芝菌种研发培育中心、检验检测中心、冷链仓储中心、5G 灵芝加工工厂、保健品展贸区、电商孵化中心，购置检验检测设备、加工设备等，搭建灵芝交易一体化平台，建设污水处理站、雨污分流管网 1500 米、配电室、门卫等配套设施；地下主要建设人防工程及地下停车场。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 10 月至 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 23547.00 万元，已发行专项债券 10000.00 万元，本期拟发行专项债券 1700.00 万元，后期拟发行专项债券 18300.00 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	53547.00	100.00%	
一、资本金	23547.00	43.97%	
（一）自有资金	23547.00	43.97%	
（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）	30000.00	56.03%	
（一）已发行专项债券	10000.00	18.68%	
（二）本期拟发行专项债券	1700.00	3.17%	
（三）后续拟发行专项债券	18300.00	34.18%	
（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

项目收益来源主要为灵芝大健康综合交易研发中心标准化厂房租赁收入、管理运营收入。根据聊城市冠县市场行情和项目地理位置，参考聊城市冠县与项目周边收费标准和《冠县华冠资产运营有限公司灵芝大健康综合交易研发中心项目可

行性研究报告》并考虑通货膨胀等因素进行测算。

正常运营期内收入测算如下

(1) 租赁收入：交易中心 18941.87 m²，每天租赁费 1.00 元/m²（含税）、灵芝菌种研发培育中心 36082.06 m²，每天租赁费 1.00 元/m²（含税）、冷链仓储中心 27572.60 m²，每天租赁费 1.80 元/m²（含税）、展贸区及商贸孵化中心 12316.07 m²，每天租赁费 1.00 元/m²（含税）、研发检测中心 14245.00 m²，每天租赁费 1.00 元/m²（含税）。运营期第一年出租率 90%，租赁收入 4544.41 万元；第二年出租率 95%，租赁收入 4796.88 万元；第三年出租率 98%，租赁收入 4948.36 万元；运营期第三年为正常运营期。正常运营期后出租率稳定在 98%。

(2) 管理运营收入：据工程所处位置、周围环境并参照聊城市类似产业园区市场行情及物业收费标准的等级与价格进行收费（物业收费标准分为四个等级：一级收费标准每月每平方米 1 元；二级收费标准每月每平方米 0.75 元；三级收费标准每月每平方米 0.50 元；四级收费标准每月每平方米 0.35 元）。本项目管理运营单价按照每月 0.50 元/m²（含税）收取，根据标准化厂房建设面积 109157.60 m²，测算运营期第一年出租率 90%，管理运营收入 58.95 万元；第二年出租率 95%，管理运营收入 62.22 万元；运营期第三年为正常运营期，出租率

98%，管理运营收入 64.18 万元。收入明细见下表 2：

单位：万元

年度	出租率	租赁收入	管理运营收入	合计
2028 年	90%	4544.41	58.95	4603.35
2029 年	95%	4796.88	62.22	4859.10
2030 年	98%	4948.36	64.18	5012.54
2031 年	98%	4948.36	64.18	5012.54
2032 年	98%	4948.36	64.18	5012.54
2033 年	98%	4948.36	64.18	5012.54
2034 年	98%	4948.36	64.18	5012.54
2035 年	98%	4948.36	64.18	5012.54
2036 年	98%	4948.36	64.18	5012.54
2037 年	98%	4948.36	64.18	5012.54
2038 年	98%	4948.36	64.18	5012.54
2039 年	98%	4948.36	64.18	5012.54
2040 年	98%	4948.36	64.18	5012.54
2041 年	98%	4948.36	64.18	5012.54
2042 年	98%	4948.36	64.18	5012.54
合计		73669.92	955.57	74625.49

（二）项目成本预测

项目建成后，影响本次债券还本付息的支出包括项目运营成本和相关税费。

① 项目运营成本

项目运营成本主要由工资及福利费、维修费、其他费用、

折旧费、财务费用等构成。参考《可行性研究报告》，项目满负荷运营下，各项成本费用测算如下：

工资及福利费：该项目劳动定员 20 人；人均工资按 5 万元/人计，福利费用按照工资的 14% 进行计算，每 3 年上涨 3%。

折旧费：折旧费按照平均折旧法计算，工程费用、设备年折旧费用为 941.17 万元。

维修费：根据调查同类行业的运营情况，修理费用按折旧费的 2% 计取，估算为每年 18.82 万元。

其他费用：其他管理费用按工资及福利费总额的 25% 估算。

财务费用：为专项债券利息支出，经测算各年支付利息，项目专项债券利息支出共计 11010.00 万元。

经测算，各年预计运营成本如下表 3：

单位：万元

序号	名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	工资及福利费	114.00	114.00	114.00	117.42	117.42
2	折旧费	941.17	941.17	941.17	941.17	941.17
3	维修费	18.82	18.82	18.82	18.82	18.82
4	其他费用	28.50	28.50	28.50	29.36	29.36
5	财务费用	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00
合计		1926.49	1926.49	1926.49	1930.77	1930.77

(续)

	名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	工资及福利费	117.42	120.94	120.94	120.94	124.57
2	折旧费	941.17	941.17	941.17	941.17	941.17
3	维修费	18.82	18.82	18.82	18.82	18.82
4	其他费用	29.36	30.24	30.24	30.24	31.14

5	财务费用	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00
合计		1930.77	1935.17	1935.17	1935.17	1939.70

(续)

	名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1	工资及福利费	124.57	124.57	124.57	124.57	124.57	1804.50
2	折旧费	941.17	941.17	941.17	941.17	941.17	14117.55
3	维修费	18.82	18.82	18.82	18.82	18.82	282.30
4	其他费用	31.14	31.14	31.14	31.14	31.14	451.13
5	财务费用	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	12360.00
成本费用合计		1939.70	1939.70	1939.70	1939.70	1939.70	29,015.48

②相关税费

按照现行税收法规，不动产租赁收入适用 9%增值税销项税率；管理运营收入适用 6%增值税销项税率。购进燃料动力费和维修费适用 13%增值税进项税率。项目投资中工程投资适用 9%增值税进项税率，项目设备购置适用 13%增值税进项税率。项目应交增值税考虑增值税留抵的影响。城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别为应交增值税的 5%、3%、2%；项目土地使用税以产业园占地 39865 平方米，每平米 5 元进行测算，房产税从租计征进行测算；企业所得税税率 25%。

②利润

利润总额见下表 4：

单位：万元

年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
营业收入	4603.35	4859.10	5012.54	5,012.54	5,012.54
营业成本	1926.49	1926.49	1926.49	1930.77	1930.77

年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
税金及附加	448.10	471.33	485.27	485.27	485.27
政府补助收入					
利润总额	2228.76	2461.28	2600.78	2596.51	2596.51
企业所得税	557.19	615.32	650.20	649.13	649.13
净利润	1671.57	1845.96	1950.59	1947.38	1947.38

(续)

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入	5,012.54	5,012.54	5,012.54	5,012.54	5,012.54
营业成本	1930.77	1935.17	1935.17	1935.17	1939.70
税金及附加	485.27	485.27	485.27	485.27	485.27
政府补助收入					
利润总额	2596.51	2592.11	2592.11	2592.11	2587.57
企业所得税	649.13	648.03	648.03	648.03	646.89
净利润	1947.38	1944.08	1944.08	1944.08	1940.68

(续)

年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
营业收入	5,012.54	5,012.54	5,012.54	5,012.54	5,012.54	74625.47
营业成本	1939.70	1939.70	1939.70	1939.70	1939.70	29015.48
税金及附加	485.27	485.27	485.27	485.27	485.27	7227.91
政府补助收入						
利润总额	2587.57	2587.57	2587.57	2587.57	2587.57	38382.09
企业所得税	646.89	646.89	646.89	646.89	646.89	9595.52
净利润	1940.68	1940.68	1940.68	1940.68	1940.68	28786.56

(三) 应付本息情况

1、专项债券

项目总投资 53547.00 万元，其中项目资本金 23547.00 万元，拟发行专项债券 30000.00 万元；2026 年 4 月发行期限 15 年的专项债券 10000.00 万元，债券票面利率 2.24%；本期拟发行期限 15 年的专项债券 1700.00 万元，假设债券票面利

率 3%；后期拟发行期限 15 年的专项债券 18300.00 万元，假设债券票面利率 3%，专项债券每半年付息一次，到期一次性偿还本金，专项债券存续期间，应还本付息情况如下：

表 5 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	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		30000.00		30000.00	2.24%-3%	412.00	412.00
2027 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2028 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2029 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2030 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2031 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2032 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2033 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2034 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2035 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2036 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2037 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2038 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2039 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2040 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2041 年	30000.00		30000.00	0.00	2.24%-3%	412.00	30412.00
合计		30000.00	30000.00			12360.00	42360.00

述专项债券存续期间本息合计 42360.00 万元。

（四）项目资金平衡测算表（单位：万元）表 6

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	74625.47				4,603.35	4,859.10	5,012.54	5,012.54	5,012.54	5,012.54	5,012.54
经营活动支出	B	2537.93				161.32	161.32	161.32	165.60	165.60	165.60	170.00
支付的各项税费	C	7227.91				448.10	471.33	485.27	485.27	485.27	485.27	485.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	64859.64				3993.93	4226.45	4365.95	4361.68	4361.68	4361.68	4357.28
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	53547.00	2563.00	24399.00	20535.00	6050.00						
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F	-53547.00	-2563.00	-24399.00	-20535.00	-6050.00						
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H	23547.00	5865.00	17682.00								
专项债券	I	30000.00		30000.00								
银行借款	J											
偿还债券本金	K	30000.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	12360.00		412.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00
支付银行借款利息	N											
融资活动现金净流量	0=H+J-K-L -M-N	11187.00	5865.00	47270.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00
四、期初现金	P			3,302.00	26,173.00	4,814.00	1,933.93	5,336.38	8,878.33	12,416.01	15,953.68	19,491.36
期内现金变动	Q=D+G+O	22499.64	3302.00	22871.00	-21359.00	-2880.07	3402.45	3541.95	3537.68	3537.68	3537.68	3533.28
五、期末现金	R=P+Q	22499.64	3302.00	26173.00	4814.00	1933.93	5,336.38	8,878.33	12,416.01	15,953.68	19,491.36	23,024.64

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	5,012.54	5,012.54	5,012.54	5,012.54	5,012.54	5,012.54	5,012.54	5,012.54
经营活动支出	B	170.00	170.00	174.53	174.53	174.53	174.53	174.53	174.53
支付的各项税费	C	485.27	485.27	485.27	485.27	485.27	485.27	485.27	485.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4357.28	4357.28	4352.74	4352.74	4352.74	4352.74	4352.74	4352.74
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							30000.00	
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	412.00	
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-30412.00	0.00
四、期初现金	P	23,024.64	26,557.92	30,091.19	33,619.93	37,148.67	40,677.42	44,206.16	18,146.90
期内现金变动	Q=D+G+O	3533.28	3533.28	3528.74	3528.74	3528.74	3528.74	-26059.26	4352.74
五、期末现金	R=P+Q	26,557.92	30,091.19	33,619.93	37,148.67	40,677.42	44,206.16	18,146.90	22,499.64

（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	1700.00	765.00	2465.00	64859.64
已发行债券	10000.00	3360.00	13360.00	
后续拟发行债券	18300.00	8235.00	26535.00	
银行贷款				
融资合计	30000.00	12360.00	42360.00	
覆盖倍数	1.53			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 64859.64 万元，融资本息合计 42360.00 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。

(本页签章页 以下无正文)

山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）冠县分所



中国注册会计师：



刘增玉

中国注册会计师：



谢建平

二〇二六年十月八日



营业执照

统一社会信用代码

91371525MA3UWQ179C



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 山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）冠县分所

负责人 刘增玉

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2021年01月21日

经营范围 许可项目：从事会计师事务所业务（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，具体经营项目以审批结果为准）（在总公司经营范围外从事经营活动）

经营场所

山东省聊城市冠县清泉街道冠宜春路与西环路交叉口东200米路北大院2号楼



登记机关

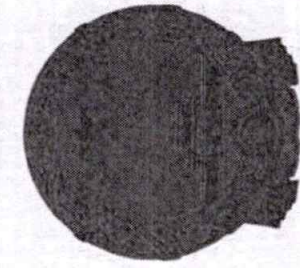
2025年09月02日

国家企业信用信息公示系统网址：

<https://www.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



会计师事务所分所

执业证书



名 称：山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）冠县分所

负 责 人：刘增玉

经 营 场 所：山东省聊城市冠县清泉街道冠宜春路与西环路交叉口东200米路北大院2号楼

分所执业证书编号：370100413715

批准执业文号：鲁财会[2012]38

批准执业日期：2012年12月05日

证书序号：5004639

说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：

二〇二五年九月十九日

中华人民共和国财政部制