2026年山东省政府专项债券（八十一期）菏泽市鄄城县鄄城农博智慧城项目收益与融资平衡专项评价报告

2026年10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

鄄城农博智慧城项目

2、立项单位

本项目实施单位为鄄城县恒源城市开发有限公司，统一社会信用代码：91371726575453 65XQ；住所：山东省菏泽市鄄城县人民路与潍坊路交叉口向北300米路东农博智慧城三号楼；法定代表人：任占平；经营范围：城市基础设施建设；城乡基础设施建设（保障房、棚户区改造项目的投资、建设、运营；新农村建设、乡村振兴计划项目的建设与运营）；土地整理开发、土地复垦；农业综合开发；文化旅游；康养服务；冷链物流；农贸市场开发、经营；农贸市场设备租赁；市场综合服务；房地产开发经营；国有资产经营；矿产品开发技术咨询；医疗、教育和卫生基础设施建设、开发；市政工程、公路工程施工；建筑材料、装修、装饰材料及家电销售；光伏发电项目的开发、建设、维护、经营管理及技术咨询；光伏发电设备销售；光伏发电及售电。（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）。

3、项目规划审批

2019年12月31日，鄄城县恒源城市开发有限公司将鄄城农博智慧城项目进行备案，项目代码：2019-371726-51-03-086513。

2020年3月13日，鄄城县自然资源和规划局向鄄城县恒源城市开发有限公司颁发鲁（2020）鄄城县不动产权第0000482号证书，载明鄄城县恒源城市开发有限公司对位于鄄城县人民街北、潍坊路东的57810平方米土地具有使用权，权利性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权。

2020年3月19日，鄄城县行政审批服务局就鄄城县农博智慧城项目向鄄城县恒源城市开发有限公司颁发中华人民共和国建设用地规划许可证，载明本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2020年3月19日，鄄城县行政审批服务局就鄄城县农博智慧城项目向鄄城县恒源城市开发有限公司颁发中华人民共和国建设工程规划许可证，载明本建设工程符合城乡规划要求，准予建设。

2020年11月23日，鄄城县行政审批服务局就鄄城县农博智慧城项目2#、3#楼，向鄄城县恒源城市开发有限公司颁发中华人民共和国建设工程施工许可证，载明本建设工程符合施工条件，准予施工。

2020年1月8日，鄄城县行政审批服务局就鄄城县农博智

慧城项目 5#-12#楼、15#楼向鄄城县恒源城市开发有限公司颁发中华人民共和国建设工程施工许可证，载明本建设工程符合施工条件，准予施工。

2020 年 4 月 28 日，鄄城县恒源城市开发有限公司将鄄城县农博智慧城项目的建设项目环境影响登记表进行备案，备案号：202037272600000378。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设地点位于菏泽市鄄城县，建设规模及内容：项目占地 64000 平方米，建筑面积 81000 平方米，建设内容主要包括商业办公楼、厂房、两层封闭展厅、冷库、机房、车库、停车场等配套基础设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 1 月至 2027 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 8,450.00 万元，本期拟发行专项债券 9,000.00 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	17,450.00	100.00%	
一、资本金	8,450.00	48.42%	
（一）自有资金	8,450.00		

（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）	9,000.00	51.58%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	9,000.00		
（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

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农产品交易区租赁费、仓储管理费、冷库管理费、办公设施租赁费、物流配送费、检测费、信息咨询费和广告费，具体收费标准见下表所示：

项目	收费标准		收费数量		年收入（万元）
	数值	单位	数值	单位	
农产品交易区租赁费	2.30	元/平方米/天	30340	平方米	2547.04
仓储管理费	1.20	元/平方米/天	21000	平方米	919.80
冷库管理费	3.10	元/平方米/天	5300	平方米	599.70
办公设施租赁费	2.10	元/平方米/天	18000	平方米	1379.70
物流配送费	2.00	元/吨/公里	3000	吨·公里/天	219.00
检测费	3.00	吨	300	吨/天	32.85
信息咨询费	100.00	次	20	次/天	73.00
广告费	120000.00	元/个/年	20	个	240.00
合计					6011.09

测算基础数据来自《鄄城农博智慧城项目可行性研究报告》，由于未来的不可预见性及谨慎性，将未来现金流入调减20%，预测见下表：

表2债券存续期项目收入预测汇总表（含税）

序号	项目名称	运营期							
		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	农产品交易区租赁费	2,037.63	2,037.63	2,037.63	2,037.63	2,037.63	2,037.63	2,037.63	2,037.63
2	仓储管理费	735.84	735.84	735.84	735.84	735.84	735.84	735.84	735.84
3	冷库管理费	479.76	479.76	479.76	479.76	479.76	479.76	479.76	479.76
4	办公设施租赁费	1,103.76	1,103.76	1,103.76	1,103.76	1,103.76	1,103.76	1,103.76	1,103.76
5	物流配送费	175.20	175.20	175.20	175.20	175.20	175.20	175.20	175.20
6	检测费	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28
7	信息咨询费	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40
8	广告费	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00
合计		4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87

序号	项目名称	运营期							
		2036	2037	2038	2039	2040	2041		合计
1	农产品交易区租赁费	2,037.63	2,037.63	2,037.63	2,037.63	2,037.63	509.41	-	26,998.60
2	仓储管理费	735.84	735.84	735.84	735.84	735.84	183.96	-	9,749.88
3	冷库管理费	479.76	479.76	479.76	479.76	479.76	119.94	-	6,356.82
4	办公设施租赁费	1,103.76	1,103.76	1,103.76	1,103.76	1,103.76	275.94	-	14,624.82
5	物流配送费	175.20	175.20	175.20	175.20	175.20	43.80		2,321.40
6	检测费	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	6.57		348.21
7	信息咨询费	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	14.60		773.80
8	广告费	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	48.00		2,544.00
合计		4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87	1,202.22	-	63,717.53

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括本项目的经营成本包括燃料及动力费、工资及福利费、维修费和其他费用。

1.外购燃料及动力费

项目所需要水、电、柴油等均按现行市场价格计算，经测算，该项费用正常年支出约为687.83万元。

2.工资及福利费

项目职工定员为50人，职工年平均工资及福利为6万元/人（含提取几项基金），则年工资及福利费300.00万元。

3.修理费用

维修费约按固定资产折旧费的5%估算为47.45万元/年。

4.其他费用

他费用取营业收入2%(其他管理费用等),年费用为120.22万元。

预测见下表:

表3 债券存续期项目运营成本预测汇总表（含税）

序号	项目名称	运营期							
		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	燃料动力费	687.83	687.83	687.83	687.83	687.83	687.83	687.83	687.83
2	工资及福利费	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00
3	维修费	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45
4	其他费用	120.22	120.22	120.22	120.22	120.22	120.22	120.22	120.22
合计		**1,155.50**	**1,155.50**	**1,155.50**	**1,155.50**	**1,155.50**	**1,170.50**	**1,170.50**	**1,170.50**

序号	项目名称	运营期							
		2036	2037	2038	2039	2040	2041		合计
1	燃料动力费	687.83	687.83	687.83	687.83	687.83	171.96		9,113.75
2	工资及福利费	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	82.69		4,149.94
3	维修费	47.45	47.45	47.45	47.45	47.45	11.86		628.71
4	其他费用	120.22	120.22	120.22	120.22	120.22	30.06		1,592.92
合计		**1,170.50**	**1,170.50**	**1,186.25**	**1,186.25**	**1,186.25**	**296.57**	**-**	**15,485.32**

（三）应付本息情况

本期拟发行专项债券 9,000.00 万元，假设债券期限为 15 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
2026 年	-	9,000.00	-	9,000.00	4.00%	-	-
2027 年	9,000.00	-	-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2028 年	9,000.00	-	-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2029 年	9,000.00	-	-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2030 年	9,000.00	-	-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2031 年	9,000.00	-	-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2032 年	9,000.00	-	-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2033 年	9,000.00	-	-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2034 年	9,000.00		-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2035 年	9,000.00		-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2036 年	9,000.00		-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2037 年	9,000.00		-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2038 年	9,000.00		-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2039 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2040 年	9,000.00		-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2041 年	9,000.00		9,000.00	-	4.00%	360.00	9,360.00
合计	-	9,000.00	9,000.00			5,400.00	14,400.00

（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	2021及2022年年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	63,717.53							4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87
经营活动支出	B	15,485.32							1,155.50	1,155.50	1,155.50	1,155.50
支付的各项税费	C	10,436.74							800.23	800.23	800.23	800.23
经营活动现金净流量	D=A-B-C	37,795.47							2,853.14	2,853.14	2,853.14	2,853.14
二、投资活动产生的现金	—	-										
建设成本支出	E	16,995.83	1,100.00	1,100.00	1,100.00	3,886.50	9,000.00	809.33			-	-
流动资金支出	F	454.17	-					454.17				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-17,450.00	-1,100.00	-1,100.00	-1,100.00	-3,886.50	-9,000.00	-1,263.50				
三、融资活动产生的现金	—	-										
资本金（自有资金）	H	8,450.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	3,886.50	-	1,263.50			-	-
专项债券	I	9,000.00	-	-	-	-	9,000.00	-			-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-			-	-
偿还债券本金	K	9,000.00	-	-	-	-	-	-			-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-			-	-

支付债券利息	M	5,040.00							360.00	360.00	360.00	360.00
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	3,410.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	3,886.50	9,000.00	1,263.50	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00
四、期初现金	P			-	-	-	-	-	-	2,493.14	4,986.28	7,479.42
期内现金变动	Q=D+G+O	23,755.47	-	-	-	-	-	-	2,493.14	2,493.14	2,493.14	2,493.14
五、期末现金	R=P+Q	23,755.47	-	-	-	-	-	-	2,493.14	4,986.28	7,479.42	9,972.56

项目/年度	公式	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87	1,202.22
经营活动支出	B	1,155.50	1,170.50	1,170.50	1,170.50	1,170.50	1,170.50	1,186.25	1,186.25	1,186.25	296.57
支付的各项税费	C	800.23	796.48	796.48	796.48	796.48	796.48	792.55	792.55	792.55	75.54
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,853.14	2,841.89	2,841.89	2,841.89	2,841.89	2,841.89	2,830.07	2,830.07	2,830.07	830.11
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
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	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-9,360.00
四、期初现金	P	9,972.56	12,465.70	14,947.59	17,429.48	19,911.37	22,393.26	24,875.15	27,345.22	29,815.29	32,285.36
期内现金变动	Q=D+G+O	2,493.14	2,481.89	2,481.89	2,481.89	2,481.89	2,481.89	2,470.07	2,470.07	2,470.07	-8,529.89
五、期末现金	R=P+Q	12,465.70	14,947.59	17,429.48	19,911.37	22,393.26	24,875.15	27,345.22	29,815.29	32,285.36	23,755.47

（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	9,000.00	5,400.00	14,400.00	37,795.47
已发行债券		-	-	
后续拟发行债券		-	-	
银行贷款				
融资合计	9,000.00	5,400.00	14,400.00	
覆盖倍数	2.62			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 37,795.47 万元，融资本息合计 14,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.62。

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　　中国注册会计师：

山东·菏泽　　中国注册会计师：刘贵倩

2026 年 10 月 19 日

统一社会信用代码
91371700720757167M

营业执照

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

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：财政资金项目预算绩效评价服务；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 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

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秒由冯曼(办事人)留存(打印)

2、数字签名：ADEGAiEA/oVUvdSG9Qhajo4T/xFRmaBhr2mHEHO28ZPkZZfQNzECIQDrYMTg3cMSvQDK40MSsFTjcxYbPWkSopPNc8oLzQpMqw==

3、本营业执照仅用于 企业务授权

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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：

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://acc.mof.gov.cn/cpaCpal/cpaCpalPrint?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