

报 告 书

REPORT



济南衡钧联正会计师事务所（普通合伙）

JINAN HENGJUNLIANZHENG C.P.A Partnership

于田县现代智能化综合物流贸易市场及附属配套设施项目
专项债券方案
总体评价报告



济南衡钧联正会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年四月二十二日



目 录

一、财务评价报告

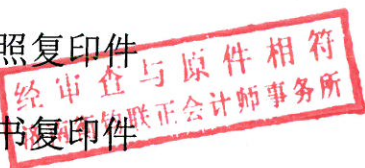
二、评价说明

三、审计报告附件

1. 营业执照复印件

2. 执业证书复印件

3. 注册会计师执业证书复印件



评价报告

于田县市场开发建设服务中心：

我们接受委托，对于田县现代智能化综合物流贸易市场及附属配套设施项目专项债券方案进行总体评价，并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。于田县市场开发建设服务中心对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。



根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于工程初步设计阶段，在编制本评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为于田县现代智能化综合物流贸易市场及附属配套设施项目能够以相对银行贷款利率更优惠的融资成本完

成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行于田县现代智能化综合物流贸易市场及附属配套设施项目专项债券的方式满足该项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

济南衡钧联正会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年四月二十二日

评价说明

一、评价内容

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对于田县现代化综合物流贸易市场及附属配套设施项目（以下简称“该项目”）如下内容进行评价：

（一）项目基本情况

1. 项目名称：于田县现代化综合物流贸易市场及附属配套设施项目；
2. 项目建设地点：于田县；
3. 项目建设期限：1 年，即 2026 年 4 月-2026 年 12 月；
4. 项目运营期限：14 年，即 2027 年 1 月-2040 年 12 月；
5. 项目参与主体：于田县市场开发建设服务中心；
6. 项目建设主要内容及规模：新建保鲜库 1 座，面积 2000 平方米，库容 4000 立方米；仓储 4 栋，面积 10200 平方米，库容 20400 立方米；分拣中心 4 座，面积 8000 平方米；冷库 1 座，面积 2500 平方米；新建综合物流棚区 8 栋，面积 4000 平方米；新建 8 栋中转仓，

面积 8400 平方米；及相关附属配套设施建设，项目总建筑面积 35100 平方米。

（二）项目投资估算

项目总投资 12,500 万元，其中工程费用 10,649 万元，占总投资的 85.19%；工程建设其它费用 904.23 万元，占总投资的 7.23%；基本预备费 626.47 万元，占总投资的 5.01%；建设期利息 320 万元，占总投资 2.56%。

（三）资金筹措方案

1. 资金来源

本项目计划申请 2026 年政府专项债券资金 10,000.00 万元，占总投资的 80.00%，其他资金 2500.00 万元，占总投资的 20.00%。

融资来源：本项目计划申请 2026 年政府专项债券资金 10,000.00 万元，债券利息依据相关政策要求及规定暂按预计利率 3.2% 执行，债券的发行期限为 15 年（其中建设期 1 年）。

2、债券发行计划

年度	规模（万元）
2026 年	10000.00
合计	10000.00

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。

（四）收入、支出预测数据及评价如下：

1. 数据预测的前提假设及评价

（1）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，

即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（2）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；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的现代智能化综合物流贸易市场租金收入能够顺利实现；

（6）项目运营所需的工资及福利费、修理费、其他费用无重大变化；

经审查与原件相符
济南衡钧联正会计师事务所

（7）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

2. 收入预测评价

根据《于田县现代智能化综合物流贸易市场及附属配套设施项目可行性研究报告》本项目的主要收入为租金收入。按照项目可行性研究报告及项目实施方案中计算的收入详见下表：

项目运营收入测算表

位：万元

项目名称	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	合计
生产负荷		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1、营业收入		1370.9	1456.6	1542.2	1709.3	1709.3	1709.3	1794.9	1794.9	1794.9	1884.6	1884.6	1884.6	1978.9	1978.9	24493.8
保鲜库租金收入		115.2	122.4	129.6	143.64	143.64	143.64	150.82	150.82	150.82	158.37	158.37	158.37	166.28	166.28	2058.25
面积（平方米）		2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	
单价（元/平方米/月）		60	60	60	63	63	63	66.15	66.15	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	72.93	
仓库租金收入		293.76	312.12	330.48	366.28	366.28	366.28	384.65	384.65	384.65	403.84	403.84	403.84	424.07	424.07	5248.81
面积（平方米）		10200	10200	10200	10200	10200	10200	10200	10200	10200	10200	10200	10200	10200	10200	
单价（元/平方米/月）		30	30	30	31.5	31.5	31.5	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	
分拣中心租金收入		460.8	489.6	518.4	574.56	574.56	574.56	603.29	603.29	603.29	633.48	633.48	633.48	665.12	665.12	8233.03
面积（平方米）		8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	
单价（元/平方米/月）		60	60	60	63	63	63	66.15	66.15	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	72.93	
冷库中心租金收入		144	153	162	179.55	179.55	179.55	188.53	188.53	188.53	197.96	197.96	197.96	207.85	207.85	2572.82
面积（平方米）		2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	
单价（元/平方米/月）		60	60	60	63	63	63	66.15	66.15	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	72.93	
综合物流棚区租金收入		115.2	122.4	129.6	143.64	143.64	143.64	150.84	150.84	150.84	158.37	158.37	158.37	166.3	166.3	2058.35
面积（平方米）		4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	
单价（元/平方米/月）		30	30	30	31.5	31.5	31.5	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	
中转仓租金收入		241.92	257.04	272.16	301.64	301.64	301.64	316.77	316.77	316.77	332.57	332.57	332.57	349.24	349.24	4322.54
面积（平方米）		8400	8400	8400	8400	8400	8400	8400	8400	8400	8400	8400	8400	8400	8400	
单价（元/平方米/月）		30	30	30	31.5	31.5	31.5	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	

通过上述测算，债券存续期内预期可实现营业收入 24493.80 万元。经查阅项目可行性研究报告及项目实施方案数据，并依据项目可行性研究报告及项目实施方案数据重新进行测算。未发现预测收入的依据存在明显不合理之处，未发现预测收入的数据存在明显偏差。

3. 运营成本预测评价

本项目运营成本主要是直接材料费、直接燃料及动力费、职工薪酬、维修费、管理费用、营业费用等。通过查阅项目可行性研究报告及项目实施方案数据、预测参考数据等，并依据相关数据重新进行测算，项目运行期付现经营成本详见下表

运行成本测算表

单位：万元

项目名称	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	合计
1、生产成本		865.4	872.26	879.11	892.48	892.48	892.48	899.33	899.33	899.33	906.5	906.5	906.5	914.04	914.04	12539.78
1.1 直接材料费		68.54	72.83	77.11	85.47	85.47	85.47	89.75	89.75	89.75	94.23	94.23	94.23	98.94	98.94	1224.71
1.2 直接燃料及动力费		41.13	43.7	46.27	51.28	51.28	51.28	53.85	53.85	53.85	56.54	56.54	56.54	59.37	59.37	734.85
1.3 直接工资及福利费		102.6	102.6	102.6	102.6	102.6	102.6	102.6	102.6	102.6	102.6	102.6	102.6	102.6	102.6	1436.4
1.4 制造费用		653.13	653.13	653.13	653.13	653.13	653.13	653.13	653.13	653.13	653.13	653.13	653.13	653.13	653.13	9143.82
1.4.1 折旧费		593.75	593.75	593.75	593.75	593.75	593.75	593.75	593.75	593.75	593.75	593.75	593.75	593.75	593.75	8312.5
1.4.2 修理费		59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	831.32
1.4.3 其他制造费																
2、管理费用		27.42	29.13	30.84	34.19	34.19	34.19	35.9	35.9	35.9	37.69	37.69	37.69	39.58	39.58	489.89
2.1 无形资产摊销																
2.2 递延资产摊销																
2.3 其他管理费用		27.42	29.13	30.84	34.19	34.19	34.19	35.9	35.9	35.9	37.69	37.69	37.69	39.58	39.58	489.89
3、财务费用		320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	4480
3.1 利息支出		320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	4480
3.1.1 长期借款利息		320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	4480
3.1.2 流动资金借款利息																
3.1.3 短期借款利息																
4、营业费用		27.42	29.13	30.84	34.19	34.19	34.19	35.9	35.9	35.9	37.69	37.69	37.69	39.58	39.58	489.88
5、总成本费用合计 (1+2+3+4)		1240.24	1250.52	1260.79	1280.86	1280.86	1280.86	1291.13	1291.13	1291.13	1301.88	1301.88	1301.88	1313.2	1313.2	17999.56
5.1 其中：可变动成本		109.67	116.53	123.38	136.75	136.75	136.75	143.6	143.6	143.6	150.77	150.77	150.77	158.31	158.31	1959.56
5.2 固定成本		1130.57	1133.99	1137.41	1144.11	1144.11	1144.11	1147.53	1147.53	1147.53	1151.11	1151.11	1151.11	1154.89	1154.89	16040
经营成本 (5-1.4.1-2.1-2.2-3.1)		326.49	336.77	347.04	367.11	367.11	367.11	377.38	377.38	377.38	388.13	388.13	388.13	399.45	399.45	5207.06



如上表所示，项目在计算周期内预计产生运营期现金流出总额（总成本）为5207.06万元。

（五）项目收益与融资自求平衡性评价

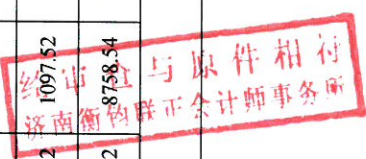
1. 项目平衡性预测

本项目预计在债券存续期内可实现总收入 24493.80 万元，扣除运营成本 5207.06 万元后，可实现总收益 19286.74 万元，本项目专项债券本息合计 14800.00 万元，项目总收益覆盖专项债券本息倍数约为 1.30 倍。项目预期收益能覆盖债券本息。现金流量模拟测算表如下：

资金测算平衡表

单位：万元

项目	建设期	运营期														
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
合计	2026年															
收入小计	-	1370.88	1456.56	1542.24	1709.31	1709.31	1709.31	1794.90	1794.90	1794.90	1884.59	1884.59	1884.59	1978.86	1978.86	1978.86
运营成本小计	-	326.49	336.77	347.04	367.11	367.11	367.11	377.38	377.38	377.38	388.13	388.13	388.13	399.45	399.45	399.45
相关税费小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
总收益小计		1044.39	1119.79	1195.20	1342.20	1342.20	1342.20	1417.52	1417.52	1417.52	1496.46	1496.46	1496.46	1579.41	1579.41	1579.41
融资本息小计	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	10320.00
本期拟发行专项债利息	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
专项债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10000.00
当年现金净流入	-	724.39	799.79	875.20	1022.20	1022.20	1022.20	1097.52	1097.52	1097.52	1176.46	1176.46	1176.46	1259.41	1259.41	-8740.59
期末累积现金结余	-	724.39	1524.18	2399.38	3421.58	4443.78	5465.98	6563.50	7661.02	8758.54	9935.00	11111.46	12287.92	13547.33	13547.33	4806.74
政府专项债券本息保障倍数		1.30														



2. 项目平衡性评价

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预〔2017〕89号（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出的影响进行分析。资金平衡表中的期末累计现金结存额大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。

在债券存续期间，项目进入运营期后的期末累计现金结存额均大于等于0，即：项目产生的净现金流入能使用于还本付息的资金的稳定性得到充分保障。

（2）充足性

平均偿债覆盖率能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，及其保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，该项目预测期内产生的可用于偿债的现金流总额为19286.74万元，专项债券本息合计14800.00万元，项目偿债覆盖倍数为1.30倍。项目预期收益可以覆盖债券本息，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（3）项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

项目	单因素变动比例								
	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
可偿债净收益	15429.39	16393.73	17358.07	18322.40	19286.74	20251.08	21215.41	22179.75	23144.09
专项债券本息	14800.00	14800.00	14800.00	14800.00	14800.00	14800.00	14800.00	14800.00	14800.00
偿债保障倍数	1.04	1.11	1.17	1.24	1.30	1.37	1.43	1.50	1.56

当收益和成本同时下降 5%，其他条件不变时，该项目预测期内产生的可用于偿债的现金流总额为 18322.4 万元，专项债券本息合计 14800 万元。本息保障倍数为 1.24 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息。

当收益和成本同时下降 10%，其他条件不变时，该项目预测期内产生的可用于偿债的现金流总额为 17358.07 万元，专项债券本息合计 14800 万元。本息保障倍数为 1.17 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息。

当收益和成本同时下降 15%，其他条件不变时，该项目预测期内产生的可用于偿债的现金流总额为 16393.73 万元，专项债券本息合计 14800 万元。本息保障倍数为 1.11 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息。

当收益和成本同时下降 20%，其他条件不变时，该项目预测期内产生的可用于偿债的现金流总额为 15429.39 万元，专项债券本息合

计 14800 万元。本息保障倍数为 1.04 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息。

由以上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

二、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目投资支出、收益预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

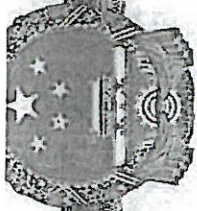
综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

三、使用限制

1. 本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3. 本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

370112MAC1W2NW80



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。

名称 济南衡钧联正会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 赵伟

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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：资产评估；财务咨询；商务代理代办服务；税务服务；法律事务（不含依法须经批准的项目）；版权代理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；承接档案服务外包。（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）

出资额 伍拾万元整

成立日期 2022 年 10 月 21 日

主要经营场所

山东省济南市历城区鲍山街道深蓝时光中心4号商务办公楼1单元5层505号



登记机关

2023

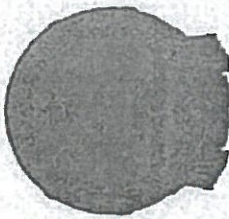
11年10月7日

<http://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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书



名称：济南衡钧联正会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：赵伟
主任会计师：
经营场所：山东省济南市历城区鲍山街道深蓝时光中心4号商务办公楼1单元5层505号

组织形式：普通合伙
执业证书编号：37010133
批准执业文号：鲁财会（2023）76号
批准执业日期：2023年12月21日

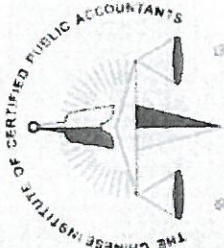
说明

- 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
2023年12月21日
中华人民共和国财政部制





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名: 王光兴

Sex: 男

1976-04-20

Date of birth: 1976-04-20

Work place: 山东烟台会计师事务所

Identity card No.: 37062319760420271X





证书编号: 3706030500001

No. of Certificate:

批准注册协会: 山东省注册会计师协会

Authorized Institute of CPA:

发证日期: 2014年09月08日

Date of Issuance:

年度检验 (Annual Renewal)

登记2025年 (Registration 2025)

年检验合格专用章 (Annual Inspection合格 Special Seal)

2020年 (2020)

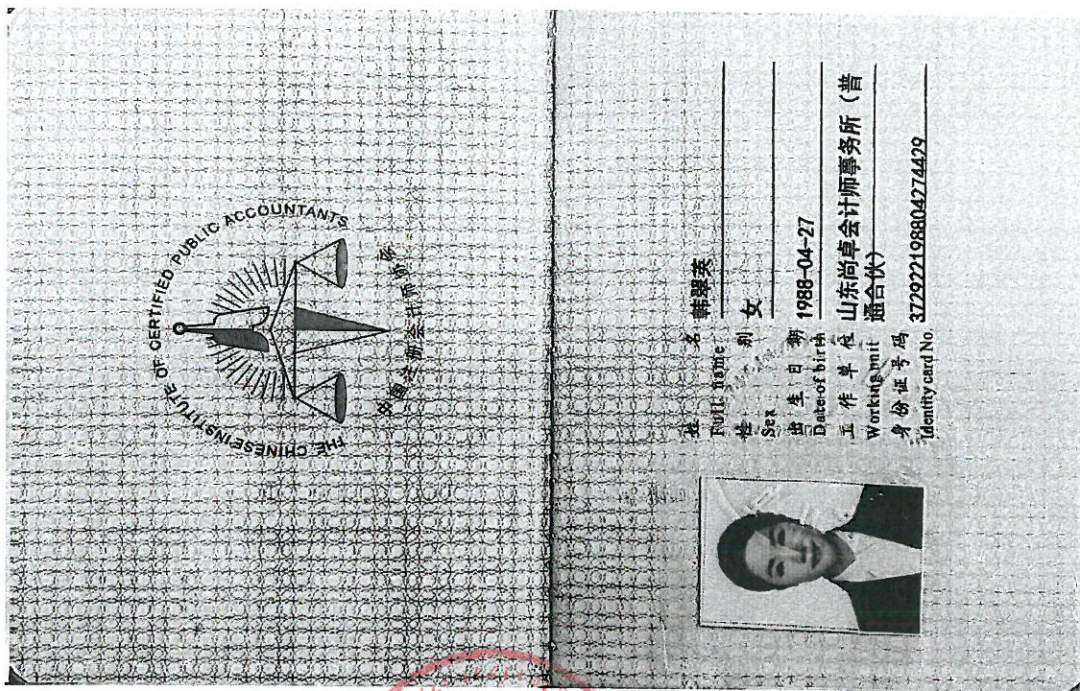
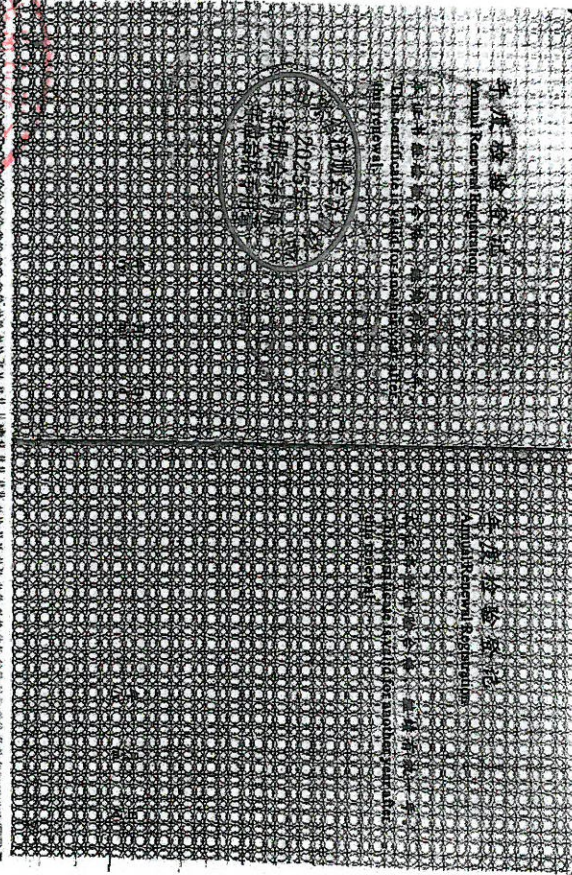
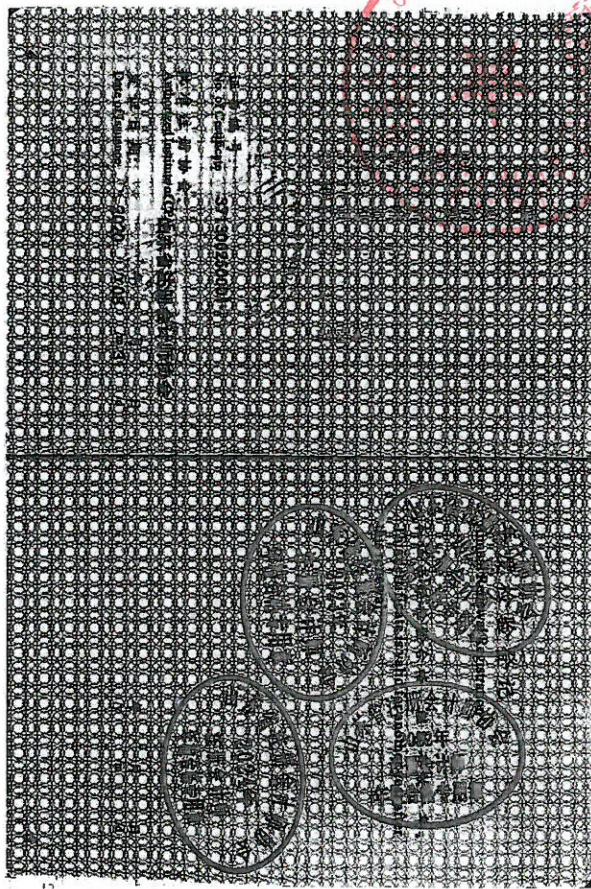
注册会计师 (Certified Public Accountant)

年检验合格专用章 (Annual Inspection合格 Special Seal)









姓 名 韩强英

Full Name

性 别 女

Sex

出 生 日 期 1988-04-27

Date of birth

工 作 单 位 山东尚卓会计师事务所 (普

Working unit

通合伙)

身 份 证 号 码 372922198804274429

Identity card No.