

2025 年山东省政府专项债券（二十八期）菏泽市鄄城
县鄄城高性能新材料产业园基础设施建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

2025 年 6 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

鄄城高性能新材料产业园基础设施建设项目

2、立项单位

鄄城县恒腾投资开发有限公司是一家从事国有资产管理,城乡基础设施建设,房地产开发经营等业务的公司,成立于2006年01月16日,公司坐落在山东省,详细地址为: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;经国家企业信用信息公示系统查询得知,鄄城县恒腾投资开发有限公司的信用代码/税号为91371726783497390A,法人是肖广衬,注册资本为117416万人民币,企业的经营范围为:国有资产管理;城乡基础设施建设;房地产开发、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;光伏发电项目的开发;土地整理开发、土地复垦;热力生产和供应;污水处理及其再生利用;工程技术咨询服务;工程项目管理服务;环保技术推广服务;环保技术开发服务;环保技术咨询、技术服务;市政设施管理;大气污染治理;城乡市容管理;信息技术咨询服务;沼气发电;生物质能发电;电力供应;城市生活垃圾经

营性清扫、收集；固体废物治理；园区开发运营；土地开发与收储；湿地开发建设；供水工程项目开发、建设、经营、管理。（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

2022年8月24日，鄆城县发展和改革局《关于鄆城高性能新材料产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（鄆发改【2022】90号），载明同意建设鄆城高性能新材料产业园基础设施建设项目，项目代码：2208-371726-04-01-678524。

2022年8月3日，鄆城县自然资源和规划局《鄆城高性能新材料产业园基础设施建设项目用地预审与选址审查意见》（鄆自然资项发【2022】49号），载明该项目位于鄆城县化工园区内，香山街以北，雷泽大道以东，北环路以南，临泽路以西，规划占地面积约270亩，主要建设内容为生产车间、仓储中心、园区道路、绿化管网等。经查，该项目用地符合《鄆城县土地利用总体规划（2006-2020年）》和城市总体规划，原则同意选址。

2022年3月24日，鄆城县恒腾投资开发有限公司取得鲁（2022）鄆城县不动产权第0007530号不动产权证书，坐落：鄆城县雷泽大道东、临泽路西，面积：132065平方米。

4、项目规模与主要建设内容

该项目位于菏泽市鄄城县，具体建设地点位于鄄城县化工园区内，香山街以北，雷泽大道以东，北环路以南，临泽路以西，占地约 270 亩，其中新增用地 243.99 亩。

项目建设性质为新建，总建筑面积 16.8 万平方米，主要建设内容包括生产车间 10 万平方米，仓储中心 6.8 万平方米，以及园区道路、绿化、管网、管廊、照明、污水处理站等基础设施配套。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 10 月-2026 年 6 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 42,839.60 万元，本期拟发行专项债券 8,000.00 万元,后续拟发行 12,000.00 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	62,839.60	100%	
一、资本金	42,839.60	68.17%	
（一）自有资金	42,839.60		
（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	31.83%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	8,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	12,000.00		
（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

根据本项目的业务功能设计，其主要现金流入为生产车间租赁收入和仓储中心租赁收入。

1、生产车间租赁收入

本项目生产车间建设面积共 100000.00 m²，出租率按运营期每年为 95%。租赁价格调减后按照标准 0.9 元/（m²·天），年租赁期按 365 天计算，则运营期年均收入为 3,120.75 万元。

2、仓储中心租赁收入

本项目仓储中心建设面积共 68000.00 m²，出租率按运营期每年为 95%。租赁价格调减后按照标准 1 元/（m²·天），年租赁期按 365 天计算，则运营期年均收入为 2,357.90 万元，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											
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	生产车间租赁收入	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75
2	仓储中心租赁收入	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90
	合计	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65
运营期													
序号	项目名称	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
1	生产车间租赁收入	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75
2	仓储中心租赁收入	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90
	合计	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65
运营期													
序号	项目名称	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计			
		2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056				
1	生产车间租赁收入	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75	3,120.75	1,560.38				
2	仓储中心租赁收入	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90	2,357.90	1,178.95				
	合计	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	2,739.33				

（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。

1、原材料及辅助材料

本项目日常经营不需原辅材料。

2、燃料、动力价格

（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，本项目年需耗水量约为 363.00m³。

依据《关于调整非居民用水和特种用水价格的通知》（菏价格发〔2016〕6号），非居民用水综合水价为 4.20 元/立方米，其中：基本水价 2.63 元/立方米、污水处理费 1.0 元/立方米、水资源费 0.40 元/立方米、城市附加 0.17 元/立方米。

则本项目年均需缴纳水费 0.17 万元/a。

（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 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。

则本项目年需缴纳电费0.71万元。

3、职工工资及福利费

项目职工定员为5人，年均工资5.4万元/年，每三年增长8%。

4、修理费

维修费按固定资产折旧费的10%估算，正常年租赁部分维修费为152.06万元。

5、其它费用

包括其他管理费用等，暂按收入的2%考虑。

6、相关税费

本项目主要涉及税种为增值税（销项税率为9%、进项税税率为6%、9%、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										
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	外购燃料动力费	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
2	工资及福利费	27.00	27.00	27.00	29.16	29.16	29.16	31.49	31.49	31.49	34.01	34.01
3	修理费	152.06	152.06	152.06	152.06	152.06	152.06	152.06	152.06	152.06	152.06	152.06
4	其他费用	219.15	219.15	219.15	219.15	219.15	219.15	219.15	219.15	219.15	219.15	219.15
5	增值税	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26
6	附加税	43.13	43.13	43.13	43.13	43.13	43.13	43.13	43.13	43.13	43.13	43.13
7	所得税	653.96	653.96	653.96	653.42	653.42	653.42	652.83	652.83	652.83	652.20	652.20
	合计	1,527.44	1,527.44	1,527.44	1,529.06	1,529.06	1,529.06	1,530.80	1,530.80	1,530.80	1,532.69	1,532.69
运营期												
序号	项目名称	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
1	外购燃料动力费	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
2	工资及福利费	34.01	36.73	36.73	36.73	39.67	39.67	39.67	42.85	42.85	42.85	46.27
3	修理费	152.06	152.06	152.06	152.06	7,468.31	102.96	102.96	102.96	102.96	102.96	102.96
4	其他费用	219.15	219.15	219.15	219.15	219.15	219.15	219.15	219.15	219.15	219.15	219.15
5	增值税	431.26	431.26	431.26	431.26	17.14	434.04	434.04	434.04	434.04	434.04	434.04
6	附加税	43.13	43.13	43.13	43.13	1.71	43.40	43.40	43.40	43.40	43.40	43.40
7	所得税	652.20	651.52	651.52	651.52	-	785.75	785.75	784.96	784.96	784.96	784.10
	合计	1,532.69	1,534.73	1,534.73	1,534.73	7,746.86	1,625.85	1,625.85	1,628.24	1,628.24	1,628.24	1,630.80
运营期												
序号	项目名称	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计		
		2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计		
1	外购燃料动力费	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.44	25.96		
2	工资及福利费	46.27	46.27	49.98	49.98	49.98	53.97	53.97	26.99	1,146.41		
3	修理费	102.96	102.96	102.96	102.96	102.96	102.96	102.96	51.48	11,139.17		

4	其他费用	219.15	219.15	219.15	219.15	219.15	219.15	219.15	219.15	219.15	109.57			6,464.92
5	增值税	434.04	434.04	434.04	434.04	434.04	434.04	434.04	434.04	434.04	119.68	-		12,053.55
6	附加税	43.40	43.40	43.40	43.40	43.40	43.40	43.40	43.40	43.40	11.97	-		1,205.37
7	所得税	784.10	784.10	783.17	783.17	783.17	783.17	782.18	843.29	449.77	-	-		20,495.22
	合计	1,630.80	1,630.80	1,633.58	1,633.58	1,633.58	1,633.58	1,636.58	1,483.54	769.90	-	-		52,530.60

(三) 应付本息情况

本期拟发行专项债券 8,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，后续继续发行 12,000.00 万元，假设债券期限 30 年，利率 4.5%，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）

年度	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金金额	计划融资利率	应付利息合计	还本付息合计
2025	0.00	10,000.00		10,000.00	4.50%	225.00	225.00
2026	10,000.00	10,000.00		20,000.00	4.50%	675.00	675.00
2027	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2028	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2029	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2030	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2031	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2032	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2033	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2034	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2035	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2036	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2037	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2038	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2039	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2040	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2041	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2042	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2043	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2044	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2045	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2046	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2047	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2048	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2049	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2050	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2051	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2052	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2053	20,000.00		-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00

2054	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2055	20,000.00		10,000.00	10,000.00	4.50%	675.00	10,675.00
2056	10,000.00		10,000.00	0.00	4.50%	225.00	10,225.00
合计		20,000.00	20,000.00			27,000.00	47,000.00

(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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、经营活动产生的现金	—	-											
经营活动收入	A	161,620.18	-	-	-	-	-	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65	5,478.65
经营活动支出	B	18,776.46	-	-	-	-	-	399.09	399.09	399.09	401.25	401.25	401.25
支付的各项税费	C	33,754.14	-	-	-	-	-	1,128.35	1,128.35	1,128.35	1,127.81	1,127.81	1,127.81
经营活动现金净流量	D=A-B-C	109,089.58	-	-	-	-	-	3,951.21	3,951.21	3,951.21	3,949.59	3,949.59	3,949.59
二、投资活动产生的现金	—	-											
建设成本支出	E	61,939.60	5,024.15	4,370.75	16,465.07	21,691.91	14,387.72	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	900.00	-	-	-	225.00	675.00	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-62,839.60	-5,024.15	-4,370.75	-16,465.07	-21,916.91	-15,062.72	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-											
资本金（自有资金）	H	42,839.60	5,024.15	4,370.75	16,465.07	11,916.91	5,062.72	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	20,000.00	-	-	-	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	26,100.00	-	-	-	-	-	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	16,739.60	5,024.15	4,370.75	16,465.07	21,916.91	15,062.72	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00
四、期初现金	P	-	-	-	-	-	-	-	3,051.21	6,102.42	9,153.63	12,203.22	15,252.81
期内现金变动	Q=P+G+O	62,989.58	-	-	-	-	-	3,051.21	3,051.21	3,051.21	3,049.59	3,049.59	3,049.59
五、期末现金	R=P+Q	62,989.58	-	-	-	-	-	3,051.21	6,102.42	9,153.63	12,203.22	15,252.81	18,302.40
项目/年度	公式	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044

(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	8,000.00	10,800.00	18,800.00	109,089.58
已发行债券	-	-	-	
后续拟发行债券	12,000.00	16,200.00	28,200.00	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	20,000.00	27,000.00	47,000.00	
覆盖倍数	2.32			

项目可用于资金平衡的息前净现金流为 109,089.58 万元，融资本息合计 47,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.32。

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



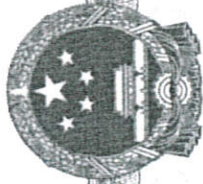
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025年6月12日



营业执照

(副本)

3-1

统一社会信用代码

91371700720757167M

扫描二维码
了解更多登记、
备案、许可、监管
信息，体验更多应
用服务。



名称 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 何茂进

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：财政专项资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；社会稳定性风险评估；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）

登记机关



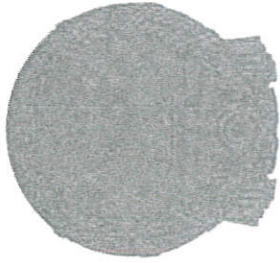
2024年07月23日

国家市场监督管理总局监制

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。

<http://sd.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：



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：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：371600006

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

