

2025 年山东省政府专项债券（二十八期）

东营市利津县盐碱地等耕地后备资源

综合利用国家级试点项目

收益与融资平衡专项评价报告

鲁中明专审字〔2025〕1230 号

山东中明会计师事务所有限公司

2025 年 6 月



2025年山东省政府专项债券（二十八期）
东营市利津县盐碱地等耕地后备资源综合利用国家级试点项目
收益与融资平衡专项评价报告

鲁中明专审字〔2025〕1230号

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、实施方案、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

利津县盐碱地等耕地后备资源综合利用国家级试点项目

2. 立项单位

利津县土地事务服务中心（利津县土地储备中心）

利津县土地事务服务中心（利津县土地储备中心），举办单位：利津县自然资源和规划局，住所：利津县大桥路160号，宗旨和业务范围：（一）宣传贯彻执行土地事务服务领域相关政策，为全县土地事务工作提供技术支撑和服务保障。（二）参与编制并实施土地储备计划、方案；承担政府土地储备工作；承担储备土地的前期开发与利用、土壤污染状况调查、资金管理使用和筹措相关工作；承担储备土地招标、拍卖和挂牌出让前期准备工作。

（三）承担全县基础测绘和其他测绘项目相关技术支持工作；承担全县基础地理信息数据管理工作；承担基础地理信息公共服务及全县航空摄影、遥感测绘等方面协调工作；承担测量标志管护工作。（四）参与编制并实施全县土地整治等相关规划；承担组织土地整治等项目的实施、调查评价、入库报备手续等工作；承担全县土地整治、生态修复和全域土地综合整治等行业相关信息开发建设与推广应用工作。（五）承担油田各单位在我县境内及境外“飞地”钻井工程施工项目相关辅助性服务工作；承担各类项目的结算挂账和各类土地补偿款的兑付工作。

3. 项目规划审批



2022年11月7日，利津县行政审批服务局下发《关于利津县盐碱地等耕地后备资源综合利用国家级试点项目可行性研究报告的批复》（利行审投发〔2022〕47号），项目总投资98,400.00万元。

4. 项目规模与主要建设内容

建设内容及规模：项目涉及东营市利津县陈庄镇、汀罗镇、盐窝镇、明集乡行政版图内土地，总建设规模4.4万亩，包含土地平整工程，灌溉与排水工程，农田道路工程，农田防护与生态环境保护工程，土壤改良治理工程。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为2022年12月至2025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。其中，项目单位自有资金82,500.00万元，专项债券融资15,900.00万元。已发行专项债券8,000.00万元，其中2,500.00万元调到利津县永利小学建设项目，1,600.00万元调到棚户区改造项目，本期拟发行专项债券2,000.00万元，后续拟发行专项债券10,000.00万元。

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	98,400.00	100.00%	
一、资本金	82,500.00	83.84%	
（一）自有资金	82,500.00	83.84%	
（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）	15,900.00	16.16%	
（一）已发行专项债券	3,900.00	3.96%	
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	2.03%	
（三）后续拟发行专项债券	10,000.00	10.16%	
（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土地出租现金流入和灌溉现金流入（含税）。

基于谨慎性原则，项目运营期内所有现金流入下浮 10%。

1. 土地出租现金流入

本项目按照现在市场 900.00 元/亩的租赁费，租给新型农业种植主体，土地面积 4.4 万亩，年现金流入 3,960.00 万元。

2. 灌溉现金流入

现状年项目区实际灌溉面积 4.4 万亩，种植作物为小麦和玉米，一年 2 季，根据农业灌溉制度，并结合《山东省农业用水定额》（DB37/T 3772-2019）确定 75%保证率下的综合灌溉定额为 258m³/亩，结合土壤条件及农业生产技术，用综合灌溉定额法计算农业灌溉需水量，经计算，现状年项目区 75%保证率下灌溉需水量为 3,721.96 万 m³。

项目区年输送并供应灌溉用水水量 3,721.96 万 m³，供水单

价按照当地市场价格，取值 0.16 元/m³，则费用合计 595.51 万元/年。

综上所述，本项目运营期年均现金流入约为 4,099.96 万元。项目运营期(2026 年 1 月-2055 年 6 月)内现金总流入 120,948.82 万元。

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括土地租赁费用、工资福利费、管护费、其他管理费以及相关税费，除工资福利费外均为含税成本。

基于谨慎性原则，项目运营期内所有成本费用环比上浮 5%。

1. 土地租赁费用

项目土地租赁费用价格为 150 元/亩，土地面积 4.4 万亩，年租赁费用 660 万元。

2. 工资福利费

本项目管理维护人员工资 10 人，人均工资按照 6.5 万元/年，按 14%计提福利费用，年工资及福利费用为 74.10 万元。

3. 管护费

按折旧费的 2%估算，年费用约为 60.82 万元/年。

4. 其他管理费

包括办公费、印刷、会议、差旅费等费用，按照工资费用的 5%估算，经营期年均费用约 7.41 万元。

项目运营期(2026 年 1 月-2055 年 6 月)内上述成本费用现金总流出合计 51,654.73 万元。

5. 相关税费



本项目灌溉现金流入按照 13% 的增值税税率测算，土地流转现金流入按照 9% 的增值税税率测算增值税销项税额，管护费、其他管理费按照 13% 增值税税率，土地租赁费用按照 9% 的增值税税率计算可抵扣增值税进项税额。税金及附加按增值税额的 10% 计算，即城市维护建设税为 5%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%。所得税考虑折旧、债券利息税前扣除，按照税率 25% 计算。项目运营期（2026 年 1 月-2055 年 6 月）内相关税费合计 7,135.13 万元。

项目运营期（2026 年 1 月-2055 年 6 月）内上述五项成本费用总合计 58,789.86 万元。

（三）应付本息情况

本项目已发行专项债券 8,000.00 万元，其中 2,500.00 万元调到利津县永利小学建设项目，1,600.00 万元调到棚户区改造项目，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，2025 年下半年拟发行 10,000.00 万元，假设债券期限均为 30 年，利率为 4.50%，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 2 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
2023 年		3,900.00		3,900.00	3.08%	60.06	60.06
2024 年	3,900.00			3,900.00	3.08%	120.12	120.12
2025 年	3,900.00	12,000.00		15,900.00	3.08%、4.5%	165.12	165.12
2026 年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2027 年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2028 年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2029 年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2030 年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2031 年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12



2032年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2033年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2034年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2035年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2036年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2037年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2038年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2039年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2040年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2041年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2042年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2043年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2044年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2045年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2046年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2047年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2048年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2049年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2050年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2051年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2052年	15,900.00			15,900.00	3.08%、4.5%	660.12	660.12
2053年	15,900.00		3,900.00	12,000.00	3.08%、4.5%	600.06	4,500.06
2054年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
2055年	12,000.00		12,000.00		4.50%	495.00	12,495.00
合计		15,900.00	15,900.00			19,803.60	35,703.60

(四) 项目资金平衡测算表

表 3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	120,948.82	0.00	0.00	0.00	4,099.96	4,099.96	4,099.96	4,099.96	4,099.96	4,099.96	4,099.96
经营活动支出	B	51,654.73	0.00	0.00	0.00	802.33	842.45	884.57	928.80	975.24	1,024.00	1,075.20
支付的各项税费	C	7,135.13	0.00	0.00	0.00	322.96	319.53	315.93	312.15	308.18	304.01	299.63
经营活动现金净流量	D=A-B-C	62,158.96	0.00	0.00	0.00	2,974.67	2,937.98	2,899.46	2,859.01	2,816.54	2,771.95	2,725.13
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	98,054.70	16,339.94	39,879.88	41,834.88							
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-98,054.70	-16,339.94	-39,879.88	-41,834.88							
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H	82,500.00	12,500.00	40,000.00	30,000.00							
专项债券	I	15,900.00	3,900.00		12,000.00							
银行借款	J											
偿还债券本金	K	15,900.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	19,803.60	60.06	120.12	165.12	660.12	660.12	660.12	660.12	660.12	660.12	660.12
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	62,696.40	16,339.94	39,879.88	41,834.88	-660.12	-660.12	-660.12	-660.12	-660.12	-660.12	-660.12
四、期初现金	P						2,314.55	4,592.41	6,831.75	9,030.64	11,187.06	13,298.89
期内现金变动	Q=D+G+O	26,800.66	0.00	0.00	0.00	2,314.55	2,277.86	2,239.34	2,198.89	2,156.42	2,111.83	2,065.01
五、期末现金	R=P+Q	26,800.66	0.00	0.00	0.00	2,314.55	4,592.41	6,831.75	9,030.64	11,187.06	13,298.89	15,363.90



(续表 1)

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	4,099.96	4,099.96	4,099.96	4,099.96	4,099.96	4,099.96	4,099.96	4,099.96	4,099.96	4,099.96	4,099.96
经营活动支出	1,128.97	1,185.41	1,244.68	1,306.92	1,372.26	1,440.87	1,512.91	1,588.56	1,667.99	1,751.38	1,838.95
支付的各项税费	295.03	290.21	285.14	279.83	274.24	268.38	262.22	255.75	248.96	241.84	234.36
经营活动现金净流量	2,675.96	2,624.34	2,570.14	2,513.21	2,453.46	2,390.71	2,324.83	2,255.65	2,183.01	2,106.74	2,026.65
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
流动资金支出											
投资活动现金净流量											
三、融资活动产生的现金											
资本金（自有资金）											
专项债券											
银行借款											
偿还债券本金											
偿还银行借款本金											
支付债券利息	660.12	660.12	660.12	660.12	660.12	660.12	660.12	660.12	660.12	660.12	660.12
支付银行借款利息											
融资活动现金净流量	-660.12	-660.12	-660.12	-660.12	-660.12	-660.12	-660.12	-660.12	-660.12	-660.12	-660.12
四、期初现金	15,363.90	17,379.74	19,343.96	21,253.98	23,107.07	24,900.41	26,631.00	28,295.71	29,891.24	31,414.13	32,860.75
期内现金变动	2,015.84	1,964.22	1,910.02	1,853.09	1,793.34	1,730.59	1,664.71	1,595.53	1,522.89	1,446.62	1,366.53
五、期末现金	17,379.74	19,343.96	21,253.98	23,107.07	24,900.41	26,631.00	28,295.71	29,891.24	31,414.13	32,860.75	34,227.28



(续表 2)

项目/年度	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	4,099.96	4,099.96	4,099.96	4,099.96	4,099.96	4,099.96	4,099.96	4,099.96	4,099.96	4,099.96	4,099.96	2,049.98
经营活动支出	1,930.90	2,027.45	2,128.82	2,235.26	2,347.02	2,464.37	2,587.59	2,716.98	2,852.84	2,995.49	3,145.25	1,651.27
支付的各项税费	226.49	218.24	209.57	200.48	190.93	180.90	170.36	159.30	147.69	135.50	122.69	54.63
经营活动现金净流量	1,942.57	1,854.27	1,761.57	1,664.22	1,562.01	1,454.69	1,342.01	1,223.68	1,099.43	968.97	832.02	344.08
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出												
流动资金支出												
投资活动现金净流量												
三、融资活动产生的现金												
资本金（自有资金）												
专项债券												
银行借款												
偿还债券本金										3,900.00		12,000.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	660.12	660.12	660.12	660.12	660.12	660.12	660.12	660.12	660.12	600.06	540.00	495.00
支付银行借款利息												
融资活动现金净流量	-660.12	-660.12	-660.12	-660.12	-660.12	-660.12	-660.12	-660.12	-660.12	-4,500.06	-540.00	-12,495.00
四、期初现金	34,227.28	35,509.73	36,703.88	37,805.33	38,809.43	39,711.32	40,505.89	41,187.78	41,751.34	42,190.65	38,659.56	38,951.58
期内现金变动	1,282.45	1,194.15	1,101.45	1,004.10	901.89	794.57	681.89	563.56	439.31	-3,531.09	292.02	-12,150.92
五、期末现金	35,509.73	36,703.88	37,805.33	38,809.43	39,711.32	40,505.89	41,187.78	41,751.34	42,190.65	38,659.56	38,951.58	26,800.66



(五) 本息覆盖倍数

表 4 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	2,000.00	2,700.00	4,700.00	62,158.96
已发行债券	3,900.00	3,603.60	7,503.60	
后续拟发行债券	10,000.00	13,500.00	23,500.00	
银行贷款				
融资合计	15,900.00	19,803.60	35,703.60	
覆盖倍数	1.74			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 62,158.96 万元, 融资本息合计 35,703.60 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.74。

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。



山东中明会计师事务所有限公司

地址: 中国 102733 济南

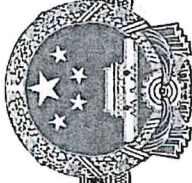
中国注册会计师:

中国注册会计师:

电话: (0531) 88155667

2025 年 6 月 14 日





统一社会信用代码
913701027433756394

营业执照

(副本) 2-1



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 山东中明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 巴树青
经营范围 许可项目：注册会计师业务；劳务派遣服务。（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：财政咨询项目；绩效评价服务；企业管理咨询。（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 2002 年 09 月 30 日

住所 山东省济南市高新区经十路8000号龙奥金座2号楼13层整层

登记机关

2024 年 07 月 26 日

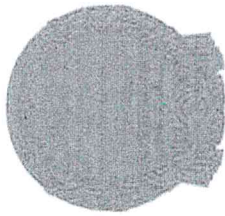


<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

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
执业证书

名称： 山东中明会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：巴树青

经营场所：山东省济南市高新区经十路8000号
龙奥金座2号楼13层整层

组织形式：有限责任公司

执业证书编号： 37010039

批准执业文号： 鲁财协字[2002]35号

批准执业日期： 2002年9月23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 3 月 14 日

中华人民共和国财政部制

