

2025 年山东省政府  
专项债券（七十七期）聊城市本级  
聊城市国兴民安粮食产业有限公司  
聊城市粮食智慧仓储物流产业园项目  
收益与融资平衡专项评价报告

二〇二五年十月

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流出预测说明。

## 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

聊城市国兴民安粮食产业有限公司聊城市粮食智慧仓储物流产业园项目

##### 2.立项单位

项目建设单位为：聊城市国兴民安粮食产业有限公司。

聊城市国兴民安粮食产业有限公司是山东国兴现代农业有限公司与聊城市茌平区民安农业开发有限公司合资成立的项目公司，公司地址位于山东省聊城市茌平区博平镇舜海物流院内，法定代表人姜慧勇。

聊城市国兴民安粮食产业有限公司由山东国兴现代农业有限公司控股，持股比例为 66%；山东国兴现代农业有限公司是聊城市国兴农业发展投资有限公司的全资子公司；聊城市国兴农业发展投资有限公司是聊城市国兴城乡开发集团有限公司的全资子公司；聊城市国兴城乡开发集团有限公司由聊城市人民政府国有资产监督管理委员会全资控股。

##### 3.项目规划审批

项目已取得可研报告、立项批复、土地、规划、施工许可等手续。

2023 年 9 月，郑州中粮科研设计院有限公司出具了《聊城市粮食智慧仓储物流产业园项目可行性研究报告》。

2023 年 11 月，聊城市国兴民安粮食产业有限公司聊城市粮食智慧仓储物流产业园项目取得了山东省建设项目备案证明。

2024 年 10 月，聊城市国兴民安粮食产业有限公司聊城市粮食智慧仓储物流产业园项目取得了建设用地规划许可证，地字第 3715032024YG0010487 号。

2024 年 10 月，聊城市国兴民安粮食产业有限公司聊城市粮食智慧仓储物流产业园项目取得了建设工程规划许可证，建字第 3715032024GG0023470 号。

2024 年 10 月，聊城市国兴民安粮食产业有限公司聊城市粮食智慧仓储物流产业园项目取得了建筑工程施工许可证，编号 371523202410250101 号。

不动产权证书：鲁（2024）茌平区不动产权第 0011576 号。

#### 4.项目规模与主要建设内容

聊城市国兴民安粮食产业有限公司聊城市粮食智慧仓储物流产业园项目总用地面积 185017.82 m<sup>2</sup>（约 277.5 亩），总建筑面积 162164.93 m<sup>2</sup>。项目拟规划建设平房仓仓储区、中转仓储区、生产辅助区、生产加工区、预留区五大分区及附属工



程，实现原粮仓储规模 41.8 万 t，粮食年中转量 100 万 t 以上，年处理小麦 30 万 t 的生产规模，配套建设一站式服务中心、机修器材库、配套门卫、智慧粮库信息系统等生产辅助设施。

#### （1）平房仓仓储区

项目规划总仓容 10.4 万 t 的平房仓仓储设施（仓容按小麦容重  $0.75\text{t/m}^3$  计），粮食品种主要是小麦、玉米，占地面积约  $44095\text{m}^2$ （约 66.14 亩）。

规划建设高大平房仓 9 栋，平房仓轴线尺寸为  $85.26\text{m} \times 24\text{m}$ ，单栋建筑面积  $2110.57\text{ m}^2$ ，总建筑面积  $18995.13\text{ m}^2$ ；单仓仓容 1.15 万 t，总仓容 10.4 万 t。

#### （2）中转仓储区

项目规划总仓容 31.4 万 t 的现代化散粮中转仓储设施（仓容按小麦容重  $0.75\text{t/m}^3$  计），粮食品种主要是小麦、玉米，占地面积约  $65435\text{ m}^2$ （约 98.15 亩）。

中转仓仓型为适合现代粮食仓储物流发展趋势，机械化程度高，同时兼顾储备性能的浅圆仓及立筒仓。

其中 A 组浅圆仓布置 18 座， $6 \times 3$  排列，总建筑面积  $15816\text{ m}^2$ ，B 组浅圆仓布置 24 座， $6 \times 4$  排列，总建筑面积  $21088\text{ m}^2$ 。浅圆仓直径均为 23m，单仓仓容 0.6 万 t，浅圆仓总仓容 25.2 万 t。

立筒仓直径 10.5m，共 28 座， $2 \times 7 + 2 \times 7$  排列，总建筑

面积 4849.6 m<sup>2</sup>，单仓 2000t，立筒仓总仓容 6.2 万 t（含星仓仓容 6000t）。

### （3）生产辅助区

配套建设门卫、一站式服务中心、机修器材库（含变配电、机修器材库、消防泵房、消防水池等功能），占地面积约 13559m<sup>2</sup>（约 20.34 亩）。

### （4）生产加工区

日产 400t+600t 高端专用粉制粉车间，面粉成品库、麸皮库，占地面积约 29239 m<sup>2</sup>（约 43.86 亩）。

### （5）预留区加工区

预留加工区主要建设临时货物周转棚等附属配套设施，总占地面积 32687m<sup>2</sup>（约 49.03 亩）。

### （6）配套基础设施

包括全厂区道路、硬化地面、厂区给排水、消防、电力、通信等设施。

## 5.项目建设期限

项目建设期 35 个月，2025 年 2 月开工，预计 2027 年 12 月竣工。

### （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。项目总投资 120,000.00 万元，其中：项目单位自有

资金 30,000.00 万元，计划发行政府专项债券 60,000.00 万元，农业发展银行融资 30,000.00 万元，前期已发行专项债券 5,700.00 万元，本期拟发行专项债券 700.00 万元，后续拟发行专项债券 53,600.00 元。

表 1 项目资金来源情况

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	120,000.00	100.00%	
一、资本金	30,000.00	25.00%	
（一）自有资金	30,000.00	25.00%	
（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）	90,000.00	75.00%	
（一）已发行专项债券	5,700.00	4.75%	
（二）本期拟发行专项债券	700.00	0.58%	
（三）后续拟发行专项债券	53,600.00	44.67%	
（四）银行融资	30,000.00	25.00%	

#### 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

该项目 2025 年 2 月至 2027 年 12 月为建设期，2028 年 1 月进入运营期，进行现金平衡测算的运营期为 2028 年 1 月至



2042 年 4 月。

该项目建成使用后，收益类型主要为粮仓租赁收入、粮食贸易收入、小麦加工收入、麦麸出售收入。粮仓年租赁仓容为 10.4 万吨，每吨租金为 50.00 元（含税）；粮食贸易，年经营贸易粮食 100.2 万 t，贸易收入按 2500/t（含税）测算；小麦加工收入，面粉产量按 22.5 万 t 预计，销售单价按 3600 元/t（含税）预计；麸皮销售收入，麸皮产量按 7.2 万 t 预计，销售单价按 1750 元/t 预计。

运营期第 1 年生产产能利用率按 90%预计，第 2 年起生产产能利用率按 100%进行预计。

## （二）项目成本预测

本项目付现费用主要有贸易粮食采购成本、加工粮食采购成本、包装材料成本、燃料及动力费、人员费用、修理费、管理费用、销售费用等。年度运营支出预测如下：

1. 粮食采购成本：贸易采购粮食成本按 2450 元/t（含税）预计；加工粮食采购成本按 2550 元/t（含税）预计。

2. 燃料动力费：年用电量约为 3002.14 万度，平均电价 0.6 元/度（含税）；年用水量约为 1.12 万 t，水价 5.7 元/t（含税）。

3. 人员费用：项目建成后，项目配备工作人员 219 人，人均月工资 4500 元，社会保险费及公积金按人均月工资的 40%



预计，福利费按年工资总额的 5% 计算。

4. 修理费用：遵循谨慎性原则，维修费用按折旧摊销费用的 20% 预测。

折旧费用按照平均年限法计算，工艺及电气设备折旧年限按 15 年，其他固定资产折旧年限按 40 年，计算期末回收固定资产余值，年固定资产折旧费为 3923.3 万元。无形资产为土地费用，按 50 年平均摊销，年摊销费为 127.31 万元。

5. 其他制造费用：按 15 元/吨原材料预计。

6. 管理费用：管理费用按工资及福利费用的 60% 预计。

7. 经营费用：按销售收入的 0.9% 计算。

8. 税金：销售粮食、面粉、麸皮、租金增值税均按 9% 的销项税率预计；购置粮食、水，增值税按 9% 的进项税率预计；城市建设维护税、教育税附加按增值税应纳税额的 10% 预计；所得税按 25% 预计。

### （三）应付本息情况

#### 1、专项债券

本项目拟发行专项债券 60,000.00 万元；前期已发行专项债券 5,700.00 万元，债券期限为 15 年，假设利率为 2.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；本期拟发行专项债券 700.00 万元，债券期限为 15 年，假设利率为 3.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿

还本金；2026年4月拟发行专项债券30,000.00万元，假设债券期限为15年，利率为3.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；2027年4月拟发行专项债券23,600.00万元，假设债券期限为15年，利率为3.50%，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
2025年	-	6,400.00		6,400.00	0.025/0.035	-	-
2026年	6,400.00	30,000.00		36,400.00	0.035	692.00	692.00
2027年	36,400.00	23,600.00		60,000.00	0.035	1,630.00	1,630.00
2028年	60,000.00			60,000.00	0.035	2,043.00	2,043.00
2029年	60,000.00			60,000.00	0.035	2,043.00	2,043.00
2030年	60,000.00			60,000.00	0.035	2,043.00	2,043.00
2031年	60,000.00			60,000.00	0.035	2,043.00	2,043.00
2032年	60,000.00			60,000.00	0.035	2,043.00	2,043.00
2033年	60,000.00			60,000.00	0.035	2,043.00	2,043.00
2034年	60,000.00			60,000.00	0.035	2,043.00	2,043.00
2035年	60,000.00			60,000.00	0.035	2,043.00	2,043.00
2036年	60,000.00			60,000.00	0.035	2,043.00	2,043.00
2037年	60,000.00			60,000.00	0.035	2,043.00	2,043.00
2038年	60,000.00			60,000.00	0.035	2,043.00	2,043.00
2039年	60,000.00			60,000.00	0.035	2,043.00	2,043.00
2040年	60,000.00		6,400.00	53,600.00	0.035	2,043.00	8,443.00
2041年	53,600.00		30,000.00	23,600.00	0.035	1,351.00	31,351.00
2042年	23,600.00		23,600.00	-	0.035	413.00	24,013.00
合计		60,000.00	60,000.00			30,645.00	90,645.00

## （二）银行借款

除专项债券外，本项目还通过了农业发展银行的贷款授



信，授信额度 30,000.00 亿元，2025 年 2 月贷款 6,900.00 万元，贷款年利率为 4.85%，贷款期限为 10 年，预计 2026 年、2027 年还将分别贷款 15,000.00 万元、8,100.00 万元，贷款期限、利率按和首次贷款相同预计。银行存款还本付息情况如下。

表 3 本项目银行贷款还本付息情况（单位：万元）

银行贷款 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
2025 年 2 月	-	6,900.00		6,900.00	0.0485	306.76	306.76
2026 年	6,900.00	15,000.00		21,900.00	0.0485	1,062.15	1,062.15
2027 年	21,900.00	8,100.00		30,000.00	0.0485	1,455.00	1,455.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	0.0485	1,455.00	1,455.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	0.0485	1,455.00	1,455.00
2030 年	30,000.00			30,000.00	0.0485	1,455.00	1,455.00
2031 年	30,000.00			30,000.00	0.0485	1,455.00	1,455.00
2032 年	30,000.00			30,000.00	0.0485	1,455.00	1,455.00
2033 年	30,000.00			30,000.00	0.0485	1,455.00	1,455.00
2034 年	30,000.00			30,000.00	0.0485	1,455.00	1,455.00
2035 年	30,000.00		6,900.00	23,100.00	0.0485	1,148.24	8,048.24
2036 年	23,100.00		15,000.00	8,100.00	0.0485	392.85	15,392.85
2037 年	8,100.00		8,100.00	-	0.0485	-	8,100.00
合计		30,000.00	30,000.00			14,550.00	44,550.00

#### (四)项目资金平衡测算表

表 4 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	A	4,873,066.33				308,133.00	342,370.00	342,370.00
经营活动支出	B	4,464,446.99				282,368.75	313,655.87	313,655.87
支付的各项税费	C	111,971.18				6,725.50	7,704.26	7,704.26
经营活动现金净流量	D=A-B-C	296,648.16				19,038.75	21,009.87	21,009.87
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	E	111,508.27	40,000.00	40,000.00	31,508.27			
流动资金支出	F	7,085.64	306.76	1,754.15	3,085.00	1,939.73		
投资活动现金净流量	G=-E-F	-118,593.91	-40,306.76	-41,754.15	-34,593.27	-1,939.73		
三、融资活动产生的现金								
资本金 (自有资金)	H	30,000.00	30,000.00					
专项债券	I	60,000.00	6,400.00	30,000.00	23,600.00			
银行借款	J	30,000.00	6,900.00	15,000.00	8,100.00			
偿还债券本金	K	59,000.00						
偿还银行借款本金	L	30,000.00						
支付债券利息	M	27,910.00				2,043.00	2,043.00	2,043.00
支付银行借款利息	N	11,726.09				1,455.00	1,455.00	1,455.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-9,049.09	43,300.00	45,000.00	31,700.00	-3,498.00	-3,498.00	-3,498.00
四、期初现金	P	1,647,092.22	-	2,993.24	6,239.09	3,345.82	16,946.84	34,458.71
期内现金变动	Q=D+G+O	169,005.16	2,993.24	3,245.85	-2,893.27	13,601.02	17,511.87	17,511.87
五、期末现金	R=P+Q	1,816,097.37	2,993.24	6,239.09	3,345.82	16,946.84	34,458.71	51,970.58



(续) 表 4 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	A	342, 370. 00	342, 370. 00	342, 370. 00	342, 370. 00	342, 370. 00	342, 370. 00
经营活动支出	B	313, 655. 87	313, 655. 87	313, 655. 87	313, 655. 87	313, 655. 87	313, 655. 87
支付的各项税费	C	7, 704. 26	7, 704. 26	7, 704. 26	7, 704. 26	7, 780. 95	7, 969. 80
经营活动现金净流量	D=A-B-C	21, 009. 87	21, 009. 87	21, 009. 87	21, 009. 87	20, 933. 18	20, 744. 34
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						
偿还银行借款本金	L					6, 900. 00	15, 000. 00
支付债券利息	M	2, 043. 00	2, 043. 00	2, 043. 00	2, 043. 00	2, 043. 00	2, 043. 00
支付银行借款利息	N	1, 455. 00	1, 455. 00	1, 455. 00	1, 455. 00	1, 148. 24	392. 85
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-3, 498. 00	-3, 498. 00	-3, 498. 00	-3, 498. 00	-10, 091. 24	-17, 435. 85
四、期初现金	P	51, 970. 58	69, 482. 46	86, 994. 33	104, 506. 20	122, 018. 07	132, 860. 02
期内现金变动	Q=D+G+O	17, 511. 87	17, 511. 87	17, 511. 87	17, 511. 87	10, 841. 94	3, 308. 49
五、期末现金	R=P+Q	69, 482. 46	86, 994. 33	104, 506. 20	122, 018. 07	132, 860. 02	136, 168. 50

(续) 表 4 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	342, 370. 00	342, 370. 00	342, 370. 00	342, 370. 00	342, 370. 00	114, 123. 33
经营活动支出	B	313, 655. 87	313, 655. 87	313, 655. 87	313, 655. 87	313, 655. 87	104, 551. 96
支付的各项税费	C	8, 068. 01	8, 068. 01	8, 068. 01	8, 068. 01	8, 241. 01	2, 756. 34
经营活动现金净流量	D=A-B-C	20, 646. 12	20, 646. 12	20, 646. 12	20, 646. 12	20, 473. 12	6, 815. 04
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				5, 400. 00	30, 000. 00	23, 600. 00
偿还银行借款本金	L	8, 100. 00					
支付债券利息	M	2, 043. 00	2, 043. 00	2, 043. 00	2, 043. 00	1, 351. 00	413. 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	-10, 143. 00	-2, 043. 00	-2, 043. 00	-7, 443. 00	-31, 351. 00	-24, 013. 00
四、期初现金	P	136, 168. 50	146, 671. 63	165, 274. 75	183, 877. 87	197, 080. 99	186, 203. 12
期内现金变动	Q=D+G+O	10, 503. 12	18, 603. 12	18, 603. 12	13, 203. 12	-10, 877. 88	-17, 197. 96
五、期末现金	R=P+Q	146, 671. 63	165, 274. 75	183, 877. 87	197, 080. 99	186, 203. 12	169, 005. 16



### （五）本息覆盖倍数

表 5 现金流覆盖情况表（单位：万元）

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 296,842.60 万

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	700.00	367.50	1,067.50	296,648.16
已发行债券	5,700.00	2,137.50	7,837.50	
后续拟发行债券	54,300.00	28,140.00	81,740.00	
银行贷款	30,000.00	14,550.00	44,550.00	
融资合计	90,000.00	45,195.00	135,195.00	
覆盖倍数	2.19			

元，融资本息合计 135,195.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.19 倍。

### 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。

(本页无正文)



中国 聊城

中国注册会计师:

齐为斌



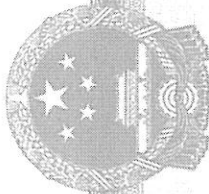
中国注册会计师:

王运国



二〇二五年十月十二日





# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码  
91371500720732429T

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 聊城华越有限责任公司会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

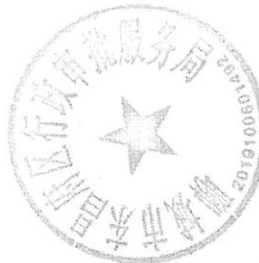
法定代表人 李广源

经营范围 企业会计准则、基本建设预算审计、企业资本验证、会计咨  
询、会计培训业务。(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)

注册资本 壹佰零玖万元整

成立日期 1999年12月08日

住所 山东省聊城市东昌府区新区办事处东昌中  
路3号莲湖大厦10层1001室



登记机关

2023 年 08 月 09 日

国家企业信用信息公示系统网址:

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

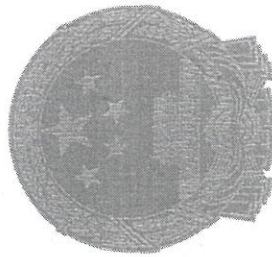
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国  
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: NO.0000375

## 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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



# 会计师事务所 执业证书

名称: 聊城华越有限责任会计师事务所

主任会计师:

办公场所:

组织形式:

会计师事务所编号:

注册资本(出资额):

批准设立文号:

批准设立日期:



李广

聊城西路46楼)

有限责任

37130001

109 万元

鲁财会协字[1999]111号

1999-12-08

发证机关:

山东省财政厅  
一九九九年三月

中华人民共和国财政部制