

2025 年山东省政府专项债券（三十期）  
东营市本级黄三角农高区种业创新基地项目  
收益与融资平衡  
专项评价报告

鲁中明专审字〔2025〕1203 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（三十期）**  
**东营市本级黄三角农高区种业创新基地项目**  
**收益与融资平衡**  
**专项评价报告**

鲁中明专审字（2025）1203 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

黄三角农高区种业创新基地项目

##### 2. 立项单位

项目立项单位为山东滨孚农业综合开发有限公司

项目单位简介：山东滨孚农业综合开发有限公司成立于2022年7月20日，法定代表人李国锋，注册资金壹仟万元整，注册地址位于东营市省黄三角农高区丁庄街道办事处驻地。经营范围包括：一般项目：农业科学研究和试验发展；休闲观光活动；养老服务；互联网销售(除销售需要许可的商品)；国内货物运输代理；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训)；教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动)；组织文化艺术交流活动；谷物种植；豆类种植；薯类种植；食用菌种植；花卉种植；谷物销售；豆及薯类销售；新鲜水果批发；新鲜蔬菜批发；礼品花卉销售；水果种植；园艺产品种植；农业机械制造；电子专用设备制造；其他电子器件制造；农业专业及辅助性活动；农业生产托管服务；土地整治服务；水资源管理；农作物栽培服务；智能农业管理；灌溉服务；土地使用权租赁；园林绿化工程施工；城市绿化管理；园区管理服务；物业管理；会议及展览服务。(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)。许可项目：旅游业务；林木种子生产经营；建设工程施工。



3. 项目规划审批

2023年9月，该项目取得了山东省建设项目备案证明，项目代码：2309-370591-04-01-173555。

4. 项目规模与主要建设内容

项目占地面积100亩。建设智能化育种创新研发中心，配套育种、研发实验室，建设高标准智能温室30000平方米，建设种子存储库、农机设备暂存库、看护房及水电路讯相关配套设施，购置智能化育种设备、实验设备、种子检测仪器、种子加工设备、农机设备，辐射良种繁育和新品种种植示范基地50000亩，提升盐碱地农作物育种创新能力。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为2024年4月至2026年3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7,000.00万元，本项目本期拟发行专项债券1,000.00万元，后续拟发行专项债券5,000.00万元。

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             | 13,000.00 | 100.00% |    |
| 一、资本金             | 7,000.00  | 53.85%  |    |
| （一）自有资金           | 7,000.00  | 53.85%  |    |
| （二）专项债券           | 0.00      | 0.00%   |    |
| 1、已发行专项债券         | 0.00      | 0.00%   |    |
| 2、本期拟发行专项债券       | 0.00      | 0.00%   |    |
| 3、后续拟发行专项债券       | 0.00      | 0.00%   |    |
| 二、债务资金（不含用作资本金部分） | 6,000.00  | 46.15%  |    |
| （一）已发行专项债券        | 0.00      | 0.00%   |    |



|               |          |        |  |
|---------------|----------|--------|--|
| (二) 本期拟发行专项债券 | 1,000.00 | 7.69%  |  |
| (三) 后续拟发行专项债券 | 5,000.00 | 38.46% |  |
| (四) 银行融资      | 0.00     | 0.00%  |  |

#### 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

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智能化育种创新研发中心厂房出租现金流入、智能温室大棚现金流入、物业服务费现金流入和广告牌出租现金流入。

出于谨慎性考虑，对各项目运营期内收入均下浮 3%进行项目现金流入测算。

##### 1. 智能化育种创新研发中心厂房出租现金流入

根据可行性研究报告数据，本项目建设智能化育种创新研发中心，配套育种、研发实验室和种子检验室厂房约 6 万平方米，厂房出租收入为 15 元/（平方米·月），使用率按照 85%计算，则年出租收入为 918.00 万元。

项目运营期（2026 年 4 月-2041 年 6 月）内智能化育种创新研发中心厂房出租现金流入合计 13,579.52 万元。

##### 2. 智能温室大棚现金流入

根据可行性研究报告数据本项目，建设智能温室大棚面积约 30000 平方米，智能温室大棚出租收入约为 18 元/（平方米·月），则年出租收入为 648.00 万元。

项目运营期（2026 年 4 月-2041 年 6 月）内智能温室大棚现金流入合计 9,585.54 万元。

##### 3. 物业服务费现金流入



根据可行性研究报告数据本项目，项目总建筑面积约 6 万平方米，收入约为 8 万元/（平方米·年），使用率按照 85%计算，则项目年配套物业服务费收入为 40.80 万元。

项目运营期（2026 年 4 月-2041 年 6 月）内智能温室大棚现金流入合计 603.53 万元。

#### 4、广告牌出租现金流入

根据可行性研究报告数据，本项目建设标广告牌 116 个，广告牌出租收入为 0.75 万元/（个·年），则年出租收入为 87.00 万元。

项目运营期（2026 年 4 月-2041 年 6 月）内租金现金流入合计 1,286.95 万元。

项目运营期（2026 年 4 月-2041 年 6 月）内现金流入总合计 25,055.54 万元。

### （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括工资福利费、修理费、管理费用、营业费用、外购原辅材料费及燃料动力费，其中修理费、管理费用、营业费用、外购原辅材料费及燃料动力费为含税成本。

基于谨慎性原则，项目运营期内人员工资及福利费按照每年在上年基础上上涨 2%计算。

#### 1. 工资福利费

本项目约需固定工作人员 38 人，人均工资为 5.00 万元/年计算，年工资及福利 82.08 万元，福利费按工资总额的 14%计。

项目运营期（2026 年 4 月-2041 年 6 月）工资福利费支出合计 3,765.30 万元。

#### 2. 修理费



该项目维修维护费用按固定资产折旧费的 1%计，项目年修理费为 2.66 万元。

项目运营期(2026 年 4 月-2041 年 6 月)内修理费支出合计 40.57 万元。

### 3. 管理费用

该项目管理费用按工资及福利费的 2%计取，项目年管理费用 4.33 万元。

项目运营期（2026 年 4 月-2041 年 6 月）内管理费用支出合计 75.25 万元。

### 4. 营业费用

该项目营业费用按营业收入的 0.1%计取，项目年营业费用为 1.64 万元。

项目运营期（2026 年 4 月-2041 年 6 月）内营业费用支出合计 25.06 万元。

### 5. 外购原辅材料费

本项目原材料费按占收入的比例的 8.033%计算，项目年材料费约 131.98 万元。

项目运营期（2026 年 4 月-2041 年 6 月）内外购原辅材料费支出合计 2,012.71 万元。

### 6. 燃料动力费

本项目设备年用电量为 124.22 万 kW·h，单价 0.85 元/kW·h；项目年用水量为 361.35m<sup>3</sup>，单价 3.2 元/m<sup>3</sup>，项目年燃料及动力费合计 105.70 万元/年。

项目运营期（2026 年 4 月-2041 年 6 月）内燃料动力费支出合

计 1,611.97 万元。

### 7. 相关税费

本项目智能化育种创新研发中心厂房出租现金流入及智能温室大棚现金流入销项税税率取 9%、物业服务费现金流入销项税税率取 6%，广告牌出租现金流入销项税税率取 13%，税金及附加按增值税额的 12%计算，即城市维护建设税为 7%、教育费附加为 3%、地方教育费附加为 2%。所得税考虑折旧、摊销、债券利息税前扣除，按照税率 25%计算。

项目运营期(2026年4月-2041年6月)内相关税费合计 4,144.08 万元。

项目运营期（2026年4月-2041年6月）内上述七项成本费用总合计 11,674.93 万元。

### （三）应付本息情况

本项目本期拟发行 1,000.00 万元，假设债券期限均为 15 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 5,000.00 万元，预计 2026 年上半年发行，假设债券期限为 15 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 |
|--------|----------|----------|--------|----------|-------|--------|--------|
| 2025 年 | 0.00     | 1,000.00 | -      | 1,000.00 | 4.50% | 22.50  | 22.50  |
| 2026 年 | 1,000.00 | 5,000.00 | -      | 6,000.00 | 4.50% | 157.50 | 157.50 |
| 2027 年 | 6,000.00 | -        | -      | 6,000.00 | 4.50% | 270.00 | 270.00 |
| 2028 年 | 6,000.00 | -        | -      | 6,000.00 | 4.50% | 270.00 | 270.00 |
| 2029 年 | 6,000.00 | -        | -      | 6,000.00 | 4.50% | 270.00 | 270.00 |
| 2030 年 | 6,000.00 | -        | -      | 6,000.00 | 4.50% | 270.00 | 270.00 |



|        |          |          |          |          |       |          |           |
|--------|----------|----------|----------|----------|-------|----------|-----------|
| 2031 年 | 6,000.00 | -        | -        | 6,000.00 | 4.50% | 270.00   | 270.00    |
| 2032 年 | 6,000.00 | -        | -        | 6,000.00 | 4.50% | 270.00   | 270.00    |
| 2033 年 | 6,000.00 | -        | -        | 6,000.00 | 4.50% | 270.00   | 270.00    |
| 2034 年 | 6,000.00 | -        | -        | 6,000.00 | 4.50% | 270.00   | 270.00    |
| 2035 年 | 6,000.00 | -        | -        | 6,000.00 | 4.50% | 270.00   | 270.00    |
| 2036 年 | 6,000.00 | -        | -        | 6,000.00 | 4.50% | 270.00   | 270.00    |
| 2037 年 | 6,000.00 | -        | -        | 6,000.00 | 4.50% | 270.00   | 270.00    |
| 2038 年 | 6,000.00 | -        | -        | 6,000.00 | 4.50% | 270.00   | 270.00    |
| 2039 年 | 6,000.00 | -        | -        | 6,000.00 | 4.50% | 270.00   | 270.00    |
| 2040 年 | 6,000.00 | -        | 1,000.00 | 5,000.00 | 4.50% | 247.50   | 1,247.50  |
| 2041 年 | 5,000.00 |          | 5,000.00 | 0.00     | 4.50% | 112.50   | 5,112.50  |
| 合计     |          | 6,000.00 | 6,000.00 |          |       | 4,050.00 | 10,050.00 |

#### (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         | 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               | 25,055.54  |         | -         | 1,232.24  | 1,642.99 | 1,642.99 | 1,642.99 | 1,642.99 | 1,642.99 |
| 经营活动支出      | B               | 7,530.85   |         | -         | 347.19    | 462.92   | 467.34   | 471.84   | 476.44   | 481.13   |
| 支付的各项税费     | C               | 4,144.08   |         | -         | 238.27    | 307.99   | 278.75   | 277.61   | 276.45   | 275.27   |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 13,380.61  |         | -         | 646.78    | 872.08   | 896.90   | 893.53   | 890.09   | 886.59   |
| 二、投资活动产生的现金 | —               |            |         |           |           |          |          |          |          |          |
| 建设成本支出      | E               | 12,820.00  | 300.00  | 5,977.50  | 6,542.50  |          | -        | -        | -        | -        |
| 流动资金支出      | F               | 0.00       |         | -         | -         | -        | -        | -        | -        | -        |
| 投资活动现金净流量   | G=-E-F          | -12,820.00 | -300.00 | -5,977.50 | -6,542.50 | -        | -        | -        | -        | -        |
| 三、融资活动产生的现金 | —               |            |         |           |           |          |          |          |          |          |
| 资本金（自有资金）   | H               | 7,000.00   | 300.00  | 5,000.00  | 1,700.00  |          | -        | -        | -        | -        |
| 专项债券        | I               | 6,000.00   |         | 1,000.00  | 5,000.00  | -        | -        | -        | -        | -        |
| 银行借款        | J               | 0.00       |         | 0.00      | -         | -        | -        | -        | -        | -        |
| 偿还债券本金      | K               | 6,000.00   |         | -         | -         | -        | -        | -        | -        | -        |
| 偿还银行借款本金    | L               | 0.00       |         | -         | -         | -        | -        | -        | -        | -        |
| 支付债券利息      | M               | 4,050.00   |         | 22.50     | 157.50    | 270.00   | 270.00   | 270.00   | 270.00   | 270.00   |
| 支付银行借款利息    | N               | 0.00       |         | -         | -         | -        | -        | -        | -        | -        |
| 融资活动现金净流量   | O=H+I+J-K-L-M-N | 2,950.00   | 300.00  | 5,977.50  | 6,542.50  | -270.00  | -270.00  | -270.00  | -270.00  | -270.00  |
| 四、期初现金      | P               | 0.00       | -       | -         | -         | 646.78   | 1,248.85 | 1,875.75 | 2,499.28 | 3,119.38 |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | 3,510.61   | -       | -         | 646.78    | 602.08   | 626.90   | 623.53   | 620.09   | 616.59   |
| 五、期末现金      | R=P+Q           | 3,510.61   | -       | -         | 646.78    | 1,248.85 | 1,875.75 | 2,499.28 | 3,119.38 | 3,735.97 |



(续表 1)

| 项目/年度       | 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      | 1,642.99 | 1,642.99 | 1,642.99 | 1,642.99 | 1,642.99 | 1,642.99 | 1,642.99 | 1,642.99 | 1,642.99  | 821.49    |
| 经营活动支出      | 485.91   | 490.79   | 495.77   | 500.84   | 506.02   | 511.30   | 516.69   | 522.18   | 527.79    | 266.69    |
| 支付的各项税费     | 274.06   | 272.83   | 271.57   | 270.29   | 268.98   | 267.65   | 266.29   | 264.90   | 263.49    | 69.67     |
| 经营活动现金净流量   | 883.01   | 879.37   | 875.65   | 871.85   | 867.98   | 864.03   | 860.01   | 855.90   | 851.71    | 485.13    |
| 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      | 270.00   | 270.00   | 270.00   | 270.00   | 270.00   | 270.00   | 270.00   | 270.00   | 247.50    | 112.50    |
| 支付银行借款利息    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         |
| 融资活动现金净流量   | -270.00  | -270.00  | -270.00  | -270.00  | -270.00  | -270.00  | -270.00  | -270.00  | -1,247.50 | -5,112.50 |
| 四、期初现金      | 3,735.97 | 4,348.98 | 4,958.34 | 5,563.99 | 6,165.84 | 6,763.82 | 7,357.86 | 7,947.87 | 8,533.77  | 8,137.98  |
| 期内现金变动      | 613.01   | 609.37   | 605.65   | 601.85   | 597.98   | 594.03   | 590.01   | 585.90   | -395.79   | -4,627.37 |
| 五、期末现金      | 4,348.98 | 4,958.34 | 5,563.99 | 6,165.84 | 6,763.82 | 7,357.86 | 7,947.87 | 8,533.77 | 8,137.98  | 3,510.61  |

## （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  | 1,000.00 | 675.00   | 1,675.00  | 13,380.61 |
| 已发行债券   |          |          |           |           |
| 后续拟发行债券 | 5,000.00 | 3,375.00 | 8,375.00  |           |
| 银行贷款    |          |          |           |           |
| 融资合计    | 6,000.00 | 4,050.00 | 10,050.00 |           |
| 覆盖倍数    |          |          |           | 1.33      |

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 13,380.61 万元，融资本息合计 10,050.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.33。

## 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



中国注册会计师：



地址：中国·济南

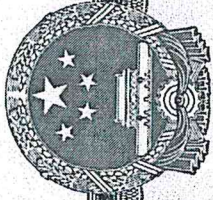
中国注册会计师：



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：财政资金项目预算绩效评价服务；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）

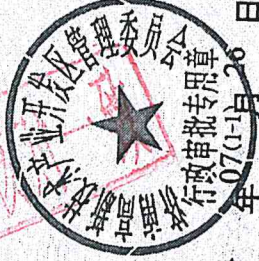
注册资本 伍佰万元整

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 11 日

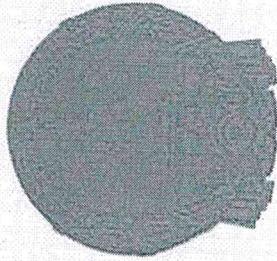


国家企业信用信息公示系统网址：

<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：

经营场所：

巴树青

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

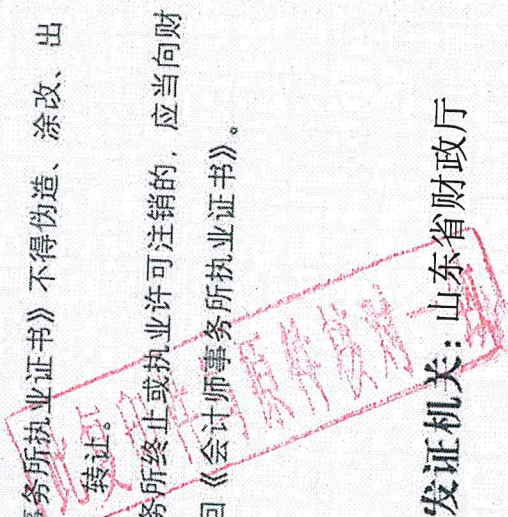
执业证书编号：37010039

批准执业文号：鲁财会协字[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

