

2021 年山东省（德州市宁津县民天农谷现代
农业三产融合示范区项目）黄河流域高质量
发展专项债券（一期）项目收益与融资自
求平衡专项评价报告

和信咨字（2021）第 010026 号

目 录	页 码
2021 年山东省（德州市宁津县民天农谷现代农 业三产融合示范区项目）黄河流域高质量发展专 项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评 价报告	1-15



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二一年五月十八日



2021 年山东省（德州市宁津县民天农谷现代农业三产融合示范区项目）黄河流域高质量发展专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2021）第 010026 号

我们接受委托，对 2021 年山东省（德州市宁津县民天农谷现代农业三产融合示范区项目）黄河流域高质量发展专项债券（一期）提供了财务评价服务。我们的财务评价服务是基于《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库【2020】43 号）的相关规定进行本项目申报，了解 2021 年山东省（德州市宁津县民天农谷现代农业三产融合示范区项目）黄河流域高质量发展专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡情况而实施。宁津县瑞宁新农村建设投资公司的责任是提供与本次财务评价服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据宁津县瑞宁新农村投资公司提供的资料提供财务评价服务，并出具财务评价报告。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本财务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。

总体评价情况如下：



一、项目基本情况

（一）项目名称

德州市宁津县民天农谷现代农业三产融合示范区项目

（二）项目单位

宁津县瑞宁新农村建设投资公司

（三）项目规划审批

天佑德建设咨询有限公司 2019 年 9 月对该项目出具了《民天农谷现代农业三产融合示范区项目可行性研究报告》并于 2019 年 11 月 26 日取得宁津县发展和改革委员会宁发改复字【2019】32 号批复。

（四）项目建设规模和主要建设内容

该项目位于德州市宁津县民天农谷现代农业产业园，主要建设内容有

（1）现代农业科创中心

建设内容：项目占地约 17 亩，建筑面积约 10000 平方米，集农业大数据中心、培训、优质农产品展览、农业创客空间于一体。

科创中心总共二栋，其中一栋三层布设入口大厅、展览大厅、农业科技展厅、农业大数据展厅、现代农业创客空间、地方特色农业厅，一栋二层布设办公区、农业科技培训区。



(2) 万亩“两藏”示范基地

建设内容：项目占地约 1.2 万亩，主要发挥本地特色优势，建设小麦良种繁育基地，新建完善道路、灌溉、供电等基础设施。

主要建设道路 16000 米，灌溉配套沟渠 3000 米，机井 40 眼，潜水泵 40 台以及配套电线及控制室等。

依托绿色生态优势，做强育种产业，扶持育繁推一体化的育种企业，提升育种质量，打造全国优质小麦良种繁育基地。完善农科教、产学研结合运行机制，依托中国农业科学院、山东农业大学、山东省科学院、德州市农科院和产业园内各主体的科研力量、专业技术和人员优势，开展小麦生产、良种繁育、小麦深加工、蔬菜农药生物防治、保鲜等技术研发，加快农业科技创新和推广应用。鼓励产业园内企业和新型经营主体创办有关良种培育的研究中心，不断提升宁津县小麦育种产业的科技水平和综合竞争力。

(3) 农业创新创业孵化基地

建设内容：项目占地约 7000 亩，主要为农业创新创业提供孵化服务，配套建设相关的农业生产设施、观测设施。

主要建设配套道路 10000 米，灌溉沟渠 2000 米，机井 25 眼，潜水泵 25 台、观测设施 2 套。

鼓励、引导、扶持家庭农场、农民合作社、龙头企业等各类新型主体通过股份合作等形式入园创业，吸引返乡人员、毕业大学生和外乡能人到园区创业，



积极培育和规范蓬勃发展的电子商务直销与现代物流相结合的新业态，做好做强金融贸易、物流储运等多元融合的营销新模式，努力拓展认养定制与创意创制相互互动的新领域，搭建一批创业见习、创客服务平台，使园区成为当地农民与各类返乡下乡人员创业创新、微小企业孵化成长的启航地，带动一批成长性好、发动力强、贴地气紧的农业新型经营主体，成为区域农业发展新动能新引擎。通过深入推进土地流转、加快培育新型经营主体、着力打造“双创”服务平台来支持适度规模经营，构建小麦产业多种新型经营主体创业创新孵化区。

（4）高产创建展示区

建设内容：项目占地约 1 万亩，主要建设新品种展示示范中心、物联网监测站，集成推广绿色高质高效标准化生产技术模式，试验示范水肥一体化，先进耕作、播种、灌溉、植保等现代化节种、节水、节肥、节药新机具、新装备。

建设配套道路 15000m，灌溉沟渠 3000 米，机井 35 眼，潜水泵 35 台、水肥一体机 10 套、节药新机具 100 套、新装备 50 台。

（5）生态休闲农业区

建设内容：建设内容包括游客服务中心，农业采摘园、乡村记忆体验馆、农业科普体验馆等，占地 900 亩。

园区基于现代农业景观，充分挖掘利用农业大地景观资源，打造富有宁津特色休闲农业旅游点，为周边市民提供周末休闲的理想去处，同时目标拓展德州、济南等区域市场的市场资源，将园区建设成为全省休闲旅游示范园区的样板。到



2021年，实现三产就业人数超过1500人，年接待游客15万人次以上，三产产值超过1500万元。

（6）加工仓储物流集散区

建设内容：建设富硒黑小麦加工中心、仓储物流集散中心、电商交易中心和品牌建设中心。

（五）项目建设期限

该项目建设期2020年10月—2023年9月。

二、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161号文）和地方政府相关专项债券管理要求，进行本项目申报，无重大不合规事项；

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且债券存续期内延续执行；

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、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。



（二）特殊假设

1、项目符合区域经济社会发展、行业及地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；工程项目验收后在实际运营中可发挥预期的设计能力；

2、项目可用于偿还债券的息前净现金流量按计划全部用于偿还债券本息。

三、项目投资估算和资金筹措方案

（一）投资估算情况

参考可行性研究报告投资估算情况，本项目工程估算投资总额为 12,100.00 万元，其中机电设备通过自有资金购买。其中具体情况如下表：

单位：万元

序号	费用名称	投资额
1、	建筑工程	9,381.13
2、	机电设备购置费	1,563.32
3、	安装工程费	156.09
3、	工程建设其他费用	555.39
5、	基本预备费	444.07
	合计	12,100.00

（二）资金筹措方案

本项目预计总投资 12,100.00 万元，资金来源为：

1、项目资本金暂定为 4,600.00 万元，占投资总额比例为 38.02%，由项目单位自筹解决。



2、拟通过发行地方政府专项债券募集建设资金 7,500.00 万元，

本次发行 6,000.00 万元，剩余额度 1,500.00 万元假设于 2021 年发行完毕，债券发行期限为 10 年，假设债券发行利率为 4.00%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。

四、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

1、本项目正式投产后，收入主要来源有展厅租赁收入、生态园收入以及物流园收入。

（1）科创中心展厅租赁、物流集散中心生产车间和商贸物流场地租赁费，场地租赁费用平均年计 50 万元。

（2）生态园：生态园共 900 亩，按照每亩 1 万元，直接年收益约 900 万元。

（3）物流园：物流园投入运营后，直接收益约 1000 万元

2、运营期各年收入估算情况

出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下浮 1.00%进行项目净现金流入测算。项目现金流入具体如下：

单位：万元



年份	科创中心收入	物流园	生态休闲	合计
2021	-	-	-	-
2022	-	-	-	-
2023	12.38	247.50	222.75	482.63
2024	49.50	990.00	891.00	1,930.50
2025	49.50	990.00	891.00	1,930.50
2026	49.50	990.00	891.00	1,930.50
2027	49.50	990.00	891.00	1,930.50
2028	49.50	990.00	891.00	1,930.50
2029	49.50	990.00	891.00	1,930.50
2030	49.50	990.00	891.00	1,930.50
2031	16.50	330.00	297.00	643.50
合计	375.38	7,507.50	6,756.75	14,639.63

（二）项目运营成本预测

1、参考《民天农谷现代农业三产融合示范区项目可行性研究报告》，项目建成后，影响本次发行债券还本付息的支出（即 2021-2031 年）主要有折旧费、营业费用、其他费用等，

（1）固定成本包括建筑物及设备，其中建筑物折旧费年均为 1,054.55 万元，设备折旧费为年均 163.34 万元；

（2）营业费用按照总收入的 1%计，为年均 19.5 万元，其他管理费用按照总收入的 1%计，为年均 19.5 万元；

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销）上浮 1.00%进行项目净现金流出测算。

2、本项目运营成本现金流出测算如下：

单位：万元



年份	其他费用	合计
2021	-	-
2022	-	-
2023	10.07	10.07
2024	40.30	40.30
2025	40.30	40.30
2026	40.30	40.30
2027	40.30	40.30
2028	40.30	40.30
2029	40.30	40.30
2030	40.30	40.30
2031	13.43	13.43
合计	305.60	305.60

（三）税费现金流出分析

根据《财政部 国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57号）和《财政部国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税〔2009〕9号），《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》规定，本项目收入增值税税率为9%，城市建设维护税为7%，教育费附加为3%，地方教育费附加为2%，地方水利建设基金0.5%，所得税税率为25%，本项目暂不考虑房产税与土地使用税。

单位：万元

年份	增值税	城建税及附加	所得税	合计
2020	-	-	-	-
2021	-	-	-	-
2022	-	-	-	-
2023	38.69	4.84	-	43.53
2024	154.76	19.35	49.55	223.66
2025	154.76	19.35	49.55	223.66
2026	154.76	19.35	49.55	223.66



2027	154.76	19.35	49.55	223.66
2028	154.76	19.35	49.55	223.66
2029	154.76	19.35	49.55	223.66
2030	154.76	19.35	49.55	223.66
2031	51.59	6.45	4.02	62.05
合计	1,173.62	146.70	350.85	1,671.17

(四) 专项债券应付本息情况

假设债券票面年利率 4.00%，利息按半年支付，最后一次利息随本金一起支付。应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2021	-	7,500.00		7,500.00	150.00	150.00
2022	7,500.00			7,500.00	300.00	300.00
2023	7,500.00			7,500.00	300.00	300.00
2024	7,500.00			7,500.00	300.00	300.00
2025	7,500.00			7,500.00	300.00	300.00
2026	7,500.00			7,500.00	300.00	300.00
2027	7,500.00			7,500.00	300.00	300.00
2028	7,500.00			7,500.00	300.00	300.00
2029	7,500.00			7,500.00	300.00	300.00
2030	7,500.00			7,500.00	300.00	300.00
2031	7,500.00		7,500.00	-	150.00	7,650.00
合计		7,500.00	7,500.00		3,000.00	10,500.00

(五) 项目净现金流量

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预算项目 2021 年至 2031 年现金流量情况如下表：

单位：万元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
----	--------	--------	--------	--------	--------



一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	-	-	482.63	1,930.50	1,930.50
2. 经营活动支付的现金流	-	-	10.07	40.30	40.30
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	43.53	223.66	223.66
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	429.02	1,666.54	1,666.54
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	11,600.00	-	-	500.00	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-11,600.00	-	-	-500.00	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	4,600.00	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	7,500.00	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	150.00	300.00	300.00	300.00	300.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	11,950.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	350.00	50.00	179.02	1,045.57
2. 期内现金变动	350.00	-300.00	129.02	866.54	1,366.54
3. 期末现金	350.00	50.00	179.02	1,045.57	2,412.11

续上表



年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	1,930.50	1,930.50	1,930.50	1,930.50	1,930.50
2. 经营活动支付的现金流	40.30	40.30	40.30	40.30	40.30
3. 经营活动支付的各项税金	223.66	223.66	223.66	223.66	223.66
4. 经营活动产生的现金流小计	1,666.54	1,666.54	1,666.54	1,666.54	1,666.54
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	2,412.11	3,778.66	5,145.20	6,511.75	7,878.29
2. 期内现金变动	1,366.54	1,366.54	1,366.54	1,366.54	1,366.54
3. 期末现金	3,778.66	5,145.20	6,511.75	7,878.29	9,244.83

续上表

年份	2031年	合计
一、经营活动产生的现金流	-	-
1. 经营活动产生的现金流	643.50	14,639.63
2. 经营活动支付的现金流	13.43	305.60
3. 经营活动支付的各项税金	62.05	1,671.17
4. 经营活动产生的现金流小计	568.01	12,662.85
二、投资活动产生的现金流量	-	-



1. 支付项目建设资金	-	12,100.00
2. 支付的铺底资金	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-12,100.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-
1. 项目资本金	-	4,600.00
2. 债券及银行借款筹资款	-	7,500.00
3. 偿还债券及银行借款本金	7,500.00	7,500.00
4. 支付融资利息	150.00	3,000.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-7,650.00	1,600.00
四、现金流总计	-	-
1. 期初现金	9,244.83	-
2. 期内现金变动	-7,081.99	2,162.85
3. 期末现金	2,162.85	2,162.85

(六) 本息覆盖倍数

项目名称	拟发行额度（期限：10年）	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
民天农谷现代农业三产融合示范区项目	7,500.00	12,662.85	10,500.00	1.21

五、项目风险

(一) 风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：



1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1、建设单位应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

2、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项



目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

六、总体评价

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2021 年山东省（德州市宁津县民天农谷现代农业三产融合示范区项目）黄河流域高质量发展专项债券（一期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

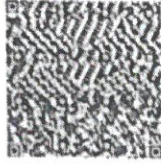




营业执照

(副本) 1-1

扫描二维码
登录国家企业信用信息公示系统，
了解更多登记、许可、备案信息



统一社会信用代码
913701030690342410

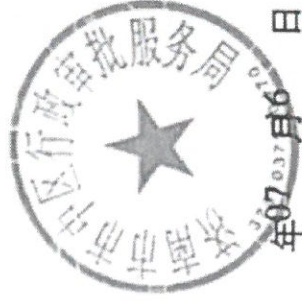
名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 赵卫华

经营范围 许可经营范围：审查企业财务报表，出具审计报告；验证企业资产负债表，并分立、清算事宜中的审计业务；出具验资报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(须经审批的，未获批准前不得经营)

成立日期 2013年 07 月 11 日
营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日
营业场所 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房



登记机关

2019 年 07 月 16 日

证书序号: 5000814

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》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《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所 (特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 赵卫华

经营场所: 济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号: 370100013706

批准执业文号: 鲁财会 (2013) 23号

批准执业日期: 2013-06-24

