

**2025 年山东省政府专项债券（八十
期）淄博市高青县花沟镇榆之怀农文旅
融合发展示范区建设
项目收益与融资平衡专项评价报告**

2025 年 10 月

2025 年山东省政府专项债券（八十期）淄博市高青县花沟 镇榆之怀农文旅融合发展示范区建设 项目收益与融资平衡专项评价报告

致同专字（2025）第 371C021157 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、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

高青县花沟镇榆之怀农文旅融合发展示范区建设项目



2、立项单位

项目单位：高青县花沟镇人民政府

统一社会信用代码：1137032200422241XM

法定代表人：张大伟

住所：高青县花沟镇政府驻地

3、项目规划审批

2022年10月8日，高青县发展和改革局作出《关于高青县花沟镇榆之怀农文旅融合发展示范区建设项目可行性研究报告的批复》（高发改项审〔2022〕56号）。

2025年3月10日，高青县发展和改革局作出《关于变更高青县花沟镇榆之怀农文旅融合发展示范区建设项目建设内容的意见》（高发改项审〔2025〕15号），同意对项目建设内容进行变更。

4、项目规模与主要建设内容

项目主要包括粮食单产提升、高标准育苗及果蔬基地、黑牛绿色牧场、人居环境提升、智慧仓储五项工程，其中，粮食单产提升工程流转土地1,500.00亩，实施土地平整、土壤改良、水肥一体化等工程；高标准育苗及果蔬基地占地面积430亩，建筑面积26万平方米，建设温室大棚65个；黑牛绿色牧场占地面积100亩，建筑面积62,350.00平方米，建设高标准肉牛养殖棚、草料库、青贮平台、工人作息用房、机具房等设施；人居环境提升工程主要对5个村开展残垣断壁清理、墙面美化、道路提升、道路两侧绿化工作，并建设农耕文化展示馆2处、法治文化宣传一条街、生态停车场2处；智慧仓储工程占地面积50亩，建筑面积2.3万平方米，主要建设智慧物流车间、综合楼、恒温库、检验检测中心，并配套建设给排水管线、电力管线、道路、围墙等设施。

项目一期主要实施粮食单产提升工程、高标准育苗及果蔬基地、黑牛绿色牧场、人居环境提升工程四个子项目，粮食单产提升工程流转土地1,500.00亩，实施土地平整、土壤改良、水肥一体化工程等；高标准育苗及果蔬基地占地430亩，建设温室大棚65个，面积约26万平方米；黑牛绿色牧场占地100亩，建设高标准肉牛养殖棚、草料库、青贮平台、工人作息用房、机具房等62,350.00平方米；人居环境提升项目主要对5个村残垣断壁进行清理、墙面美化，村内现有道路进行提升、道路两侧绿化，建设农耕文化展示馆2处、法治文化宣传一条街一处，生态停车场2处。



项目二期主要实施智慧仓储工程。项目占地 50 亩，主要建设智慧物流车间、综合楼、恒温库、检验检测中心，建筑面积约 2.3 万平方米，配套实施给排水管线、电力管线、道路、围墙等辅助工程。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 2 月至 2026 年 12 月；其中一期预计工期为 2025 年 2 月至 2026 年 5 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。本项目估算总投资 41,600.00 万元，项目单位自有资金 20,800.00 万元，已发行专项债券 15,000.00 万元，本期拟发行专项债券 5,800.00 万元。其中，项目一期估算总投资 30,500.00 元，项目单位自有资金 9,700.00 万元，已发行专项债券 15,000.00 万元，本期拟发行专项债券 5,800.00 万元。本次申请发行专项债券仅用于项目一期建设。项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	41,600.00	100.00%	
一、资本金	20,800.00	50.00%	
（一）自有资金	20,800.00		
（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）	20,800.00	50.00%	
（一）已发行专项债券	15,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	5,800.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（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

本项目预期产生的现金流入主要来源于高标准种植基地租赁现金流入、高标准育苗基地租赁现金流入、黑牛绿色牧场租赁现金流入、土地出让现金流入。



1、高标准种植基地租赁现金流入

项目建设完成后租赁 1,500.00 亩高标准种植基地，租赁单价 1,400.00 元/亩。

2、高标准育苗基地租赁现金流入

项目建设完成后租赁 260,000.00 平方米高标准育苗基地，租赁单价 0.10 元/ $m^2 \cdot d$ 。

3、黑牛绿色牧场租赁现金流入

项目建设完成后整体出租，租赁 62,350.00 平方米黑牛绿色牧场，租赁单价 0.25 元/ $m^2 \cdot d$ 。

4、土地出让现金流入

高青县花沟镇榆之怀农文旅融合发展示范区建设项目指定地块还款来源为 2 宗国有土地出让收益，地块一面积 93 亩，土地范围为高青济水路以南、芦姑路以东、南外环以北，土地性质为普通商品住房用地。地块二面积 135 亩，土地范围为国井大道以西、芦姑路以东、南环路以北、济水路以南，土地性质为住宅用地，本次测算仅使用其中 37 亩土地出让收益用于偿还专项债券本息。

土地收益及现金流入预测：

(1) 土地出让价格预测

依据淄博市自然资源局的土地交易信息，查询淄博市公开土地交易信息，选取项目周边地块 5 宗，并根据 5 宗土地的土地性质对出让的平均价格进行预测。具体如下表：

宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价 (万元)
370322001006GB90101[2022(增量)-高034]号	芦姑路以东、规划天邦路以北	普通商品住宅	49.65	2022-12-26	8,937.00
370322001006GB90100[2022(增量)-高033]号	济水路以南、天邦路以北、规划纵三路以西	普通商品住宅	41.50	2022-12-26	7,470.00
2013 (存量)高 065 号	南外环以北，蒲姑路以西	其他普通商品住宅	27.52	2013-11-11	2,202.00
2013 (存量)高 064 号	南外环以北，徐家村以西	其他普通商品住宅	21.65	2013-11-11	1,732.00
370322001006GB90059[2020 (增量)-高 002]号	天邦路以北、纵三路以西、阳光学府东北部	普通商品住宅	2.78	2020-6-29	723.00

(2) 土地出让收益预测

按融资开始日起三年内全部完成国有土地挂牌交易。

单位：万元

序号	项目	地块一	地块二	合计
一	出让土地回款	13,689.39	5,446.32	19,135.71
二	用于资金平衡土地相关收益	13,004.92	5,174.00	18,178.92
1	土地出让现金流入	13,689.39	5,446.32	19,135.71
2	国有土地收益基金(1*5%)	684.47	272.32	956.79
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	13,004.92	5,174.00	18,178.92

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为 18,178.92 万元。

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料动力费、工资及福利费、修理费用、其他费用、土地流转成本等。

1、燃料动力费

用水成本按 1.60 万元/年测算，电成本为按 12.00 万元/年测算。

2、工资及福利费

本项目劳动定员 6 人，工资及福利费按 6 万元/年/人测算，每五年上涨 10%。

3、修理费用

修理费按年折旧费的 1% 测算。

4、其他费用

其他费用按营业收入的 1% 测算。

5、土地流转成本

本项目合计流转土地 2,050.00 亩，每年流转费按照 700 元/亩/年计算。

(三) 应付本息情况

本项目 2025 年 3 月已发行专项债券 15,000.00 万元，期限 10 年，利率 2.07%；本期拟发行专项债券 5,800.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 3.85%。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。

(1) 本项目 2025 年 3 月已发行专项债券 15,000.00 万元，期限 10 年，利率 2.07%，具体如下：



专项债券还本付息情况表（单位：万元）

债券存 续期	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利 息	应付本息 合计
2025 年		15,000.00		15,000.00	2.07%	155.25	155.25
2026 年	15,000.00			15,000.00	2.07%	310.50	310.50
2027 年	15,000.00			15,000.00	2.07%	310.50	310.50
2028 年	15,000.00			15,000.00	2.07%	310.50	310.50
2029 年	15,000.00			15,000.00	2.07%	310.50	310.50
2030 年	15,000.00			15,000.00	2.07%	310.50	310.50
2031 年	15,000.00			15,000.00	2.07%	310.50	310.50
2032 年	15,000.00			15,000.00	2.07%	310.50	310.50
2033 年	15,000.00			15,000.00	2.07%	310.50	310.50
2034 年	15,000.00			15,000.00	2.07%	310.50	310.50
2035 年	15,000.00		15,000.00		2.07%	155.25	15,155.25
合计		15,000.00	15,000.00			3,105.00	18,105.00

（2）本项目本期拟发行专项债券 5,800.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 3.85%，具体如下：

专项债券还本付息情况表（单位：万元）

债券存 续期	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利 息	应付本息 合计
2025 年		5,800.00		5,800.00	3.85%		
2026 年	5,800.00			5,800.00	3.85%	223.30	223.30
2027 年	5,800.00			5,800.00	3.85%	223.30	223.30
2028 年	5,800.00			5,800.00	3.85%	223.30	223.30
2029 年	5,800.00			5,800.00	3.85%	223.30	223.30
2030 年	5,800.00			5,800.00	3.85%	223.30	223.30
2031 年	5,800.00			5,800.00	3.85%	223.30	223.30
2032 年	5,800.00			5,800.00	3.85%	223.30	223.30
2033 年	5,800.00			5,800.00	3.85%	223.30	223.30
2034 年	5,800.00			5,800.00	3.85%	223.30	223.30
2035 年	5,800.00		5,800.00		3.85%	223.30	6,023.30
合计		5,800.00	5,800.00			2,233.00	8,033.00

(四) 项目资金平衡测算表

项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、经营活动产生的现金	—	-	-	-	-	-	-
经营活动收入	A	33,730.38	-	-	19,906.86	1,727.94	1,727.94
经营活动支出	B	2,026.17	-	-	223.53	223.53	223.53
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	31,704.21	-	-	19,683.33	1,504.41	1,504.41
二、投资活动产生的现金	—	-	-	-	-	-	-
建设成本支出	E	40,910.95	20,366.90	20,544.05	-	-	-
流动资金支出	F	689.05	155.25	533.80	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-41,600.00	-20,522.15	-21,077.85	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-	-	-	-	-	-
资本金 (自有资金)	H	20,800.00	5,200.00	15,600.00	-	-	-
专项债券	I	20,800.00	20,800.00	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	20,800.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	4,648.95	-	-	533.80	533.80	533.80
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	16,151.05	26,000.00	15,600.00	-533.80	-533.80	-533.80
四、期初现金	P	-	-	5,477.85	-	19,149.53	20,120.14
期内现金变动	Q=D+G+O	5,477.85	5,477.85	-5,477.85	19,149.53	970.61	970.61
五、期末现金	R=P+Q	5,477.85	5,477.85	-	19,149.53	20,120.14	21,090.75

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,727.94	1,727.94	1,727.94	1,727.94	1,727.94	1,727.94
经营活动支出	B	223.53	223.53	227.13	227.13	227.13	227.13
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,504.41	1,504.41	1,500.81	1,500.81	1,500.81	1,500.81
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	-	-	-	-	-	20,800.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	533.80	533.80	533.80	533.80	533.80	378.55
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	-533.80	-533.80	-533.80	-533.80	-533.80	-21,178.55
四、期初现金	P	21,090.75	22,061.36	23,031.97	23,998.98	24,965.99	25,933.00
期内现金变动	Q=D+G+O	970.61	970.61	967.01	967.01	967.01	-19,677.74
五、期末现金	R=P+Q	22,061.36	23,031.97	23,998.98	24,965.99	25,933.00	6,255.26

(五) 本息覆盖倍数

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	5,800.00	2,233.00	8,033.00	
已发行债券	15,000.00	3,105.00	18,105.00	
后续拟发行债券				31,704.21
银行贷款				
融资合计	20,800.00	5,338.00	26,138.00	
覆盖倍数				1.21

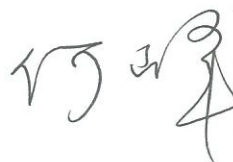
高青县花沟镇榆之怀农文旅融合发展示范区建设项目可用于资金平衡的息前净现金流为 31,704.21 万元, 融资本息合计 26,138.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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。



中国注册会计师




中国注册会计师




中国·北京

二〇二五年十月十八日



此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

统一社会信用代码

91110105592343655N

(副本(20-1))



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 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 5250 万元

成立日期 2011 年 12 月 22 日

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 李惠琦

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；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；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关

2025 年 02 月 07 日

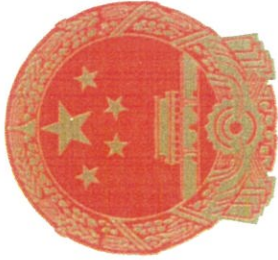
国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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

证书序号: 0014469

此件仅用于业务报告使用, 复印无效



会计师事务所

执业证书



名称: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 李惠琦

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13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:



二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制