

2025 年山东省政府专项债券（十九期）
济南市历城区港九农村产业融合示范项目
收益与融资平衡专项评价报告
容诚专字[2025]251Z0199 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

2025 年 4 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

港九农村产业融合示范项目。

2、立项单位

本项目的立项单位为济南同晟美丽乡村产业发展投资有限公司(曾用名:济南市历城区城发乡村振兴发展有限公司),系山东历城城市发展集团有限公司的全资子公司。公司基本信息如下:

企业名称:济南同晟美丽乡村产业发展投资有限公司,统一社会信用代码:91370112MACPUMQR1W,法定代表人:刘腾飞,类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资),成立日期:2023年07月07日;注册资本10000.00万,核准日期:2024年10月28日,登记机关:济南市历城区市场监督管理局,住所:中国(山东)自由贸易试验区济南片区港沟街道中国自由贸易试验区济南片区经十路199号西侧办公楼217-1室(一址多照),经营范围:一般项目:以自有资金从事投资活动;融资咨询服务;工程管理服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;组织文化艺术交流活动;园区管理服务;会议及展览服务;休闲观光活



动；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；建筑工程机械与设备租赁；园林绿化工程施工；普通机械设备安装服务；市政设施管理；环境卫生公共设施安装服务；对外承包工程；水污染治理；大气污染治理；土壤环境污染防治服务；建筑材料销售；智能农业管理；酒店管理；农业专业及辅助性活动；土地整治服务；土地使用权租赁；生态恢复及生态保护服务；土壤污染治理与修复服务；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；森林固碳服务；森林改培；森林经营和管护；温室气体排放控制装备销售；节能管理服务；人工造林；油料种植；薯类种植；豆类种植；花卉种植；水果种植；棉花种植；蔬菜种植；食用菌种植；游览景区管理；露营地服务；餐饮管理；非居住房地产租赁；广告制作；广告发布。（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：网络文化经营；互联网直播技术服务；建设工程施工；住宿服务。（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）。

3、项目规划审批

2024年11月5日，取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2411-370112-04-01-224194）。

4、项目规模与主要建设内容



项目地位于国家城乡融合发展试验区-山东济青局部片区济南市历城区港沟街道，主要涉及河西村、河东村、两河村、燕棚窝村、马家村、石庙村、鸡山坡村、桃科村、芦南村等 9 个行政村，总占地面积约 1300 亩，其中特色农产品种植区域约 500 亩，主要建设内容包括新建农产品研发基地、电商孵化平台，以及通过房屋、废地再利用及配套设施提升，建设花卉基地、配套装置、展示大棚、蔬菜及小米育种基地等，打造集休闲体验、农业生产科研等于一体的农村产业融合示范区。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 2 月至 2026 年 6 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、发行专项债券及银行融资等方式。本项目估算总投资 45,465.70 万元，其中，项目单位自有资金 15,265.70 万元，本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，拟银行融资 26,200.00 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	45,465.70	100.00%	
一、资本金	15,265.70	33.58%	
（一）自有资金	15,265.70	33.58%	
（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	-	-	



资金来源	金额（万元）	占比	备注
二、债务资金（不含用作资本金部分）	30,200.00	66.42%	
（一）已发行专项债券	-	-	
（二）本期拟发行专项债券	4,000.00	8.80%	
（三）后续拟发行专项债券	-	-	
（四）银行融资	26,200.00	57.62%	

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静心创意谷运营收入、农业种植园运营收入、部分配套设施运营收入。

收入预测方法说明：

1、 静心创意谷收入

静心创意谷收入分为房屋出租收入、场地租赁收入。

综合考虑区域位置、用途及品质，静心创意谷房屋出租起始租金为 25.55 万元/套/年，运营期价格按每三年 5% 的速度递增，出租数量为 305 套；呼啸谷场地建筑面积 39,394.50 m²，出租起始租金 0.04 元/m²/天，运营期价格按每三年 5% 的速度递增。

2、 农业种植园收入

农业种植园包花卉种植园、粮食种植园、蔬菜种植园。

（1）花卉种植园占地 100 亩。综合考虑区域位置、用途及品质，本项目花卉种植园种植药食同源百合，销售单价为 7



元/斤，运营期价格按每三年 5% 的速度递增，产量为 80,999.60 斤，建成后按照销售率 80% 估算。

(2) 粮食种植园占地 200 亩。综合考虑区域位置、用途及品质，本项目粮食种植园主要种植黏玉米和小麦，黏玉米销售单价为 1.5 元/斤，运营期价格按每三年 5% 的速度递增，产量为 320,000.00 斤；小麦销售单价为 1.4 元/斤，运营期价格按每三年 5% 的速度递增，产量为 260,000.00 斤，建成后按照销售率 80% 估算。

(3) 蔬菜种植园占地 100 亩。综合考虑区域位置、用途及品质，本项目粮食种植园主要种植西红柿和黄瓜，西红柿销售单价为 3.00 元/斤，运营期价格按每三年 5% 的速度递增，产量为 486,500.00 斤；黄瓜销售单价为 3.5 元/斤，运营期价格按每三年 5% 的速度递增，产量为 695,000.00 斤，建成后按照销售率 80% 估算。

基于谨慎考虑，上述收入的 50.00% 进行计算。

3、 配套设施收入

项目配套设施建筑面积 155,512.57 平方米，主要包含港九市集摊位和停车场收入。综合考虑区域位置、用途及品质，其中：港九市集摊位按照每 5 天为一集，每年共计 73 次集市，共计 495 个摊位，每年年运营费用为 146 元/个/年，运营期价格按每三年 5% 的速度递增，建成后按照出摊率 80% 估算；港



九市集共计 484 个车位，每年年运营费用为 146 元/个/年，运营期价格按每三年 5% 的速度递增，建成后按照使用率 80% 估算。

（二）项目成本预测

该项目总成本费用包括运包括外购原辅材料费、外购燃料及动力费、土地费用、薪酬及福利费、修理费、其他费用等。运营期各年支出预测方法说明如下：

1、外购原辅材料费

项目原辅材料包括种子、肥料、农药等成本。项目年均原辅材料成本 75.73 万元，其中：小麦原辅材料成本 7.58 万元、黏玉米原辅材料成本 7.9 万元，西红柿原辅材料成本 19.11 万元，黄瓜原辅材料成本 4.87 万元，百合原辅材料成本 14.36 万元，机械使用费 21.91 万元。

1) 小麦原辅材料成本

项目小麦种植平均成本种子按 123.75 元/亩/年计、化肥农药按 255 元/亩/年计，种植面积 200 亩，则年均小麦原辅材料成本 7.58 万元。

2) 黏玉米种植托管费用

项目秋黏玉米种植年亩均种子成本按 100 元计、年亩均化肥农药成本按 295 元计，种植面积 200 亩，则年均黏玉米种植托管费用 7.9 万元。



3) 西红柿原辅材料成本

项目西红柿种植平均成本种子按 250 元/亩/计、化肥农药按 2200 元/亩计，育苗按 300 元/亩计，种植面积 69.5 亩，则西红柿原辅材料成本 19.11 万元。

4) 黄瓜原辅材料成本

项目黄瓜种植平均成本种子按 100 元/亩/计、化肥农药按 600 元/亩计，种植面积 69.5 亩，则黄瓜原辅材料成本 4.87 万元。

5) 百合原辅材料成本

项目百合种植平均成本种子按 4900 元/亩/计、化肥农药按 420 元/亩计，种植面积 27 亩，则百合原辅材料成本 14.36 万元。

6) 机械使用费

项目种植面积 296.5 亩，每亩综合机械费用 739 元，则机械费用年成本 21.91 万元。

2、外购燃料及动力费

按年工作时间 2920 小时，年耗电量为 112.22 万千瓦时，每度电价格 0.56 元计，则年均电费为 62.84 万元。

本项目农作物用水，种植面积 296.5 亩，每亩灌溉水量约 60m^3 ，每年需灌溉用水 1.78万 m^3 。项目总用水量 1.79万 m^3 ，单价为 3.24 元/ m^3 ，年均水费为 5.8 万元。



3、土地费用

本项目建设用地 14.13 亩，3500 元/年/亩，土地流转 537.8 亩，流转费用 1500 元/年/亩，集体建设用地 848 亩，每年 50 万元计算。则土地年均费用 135.61 万元。

4、薪酬及福利费

本项目暂定新增劳动定员 15 人，其中管理人员 3 人、专业技术工人人员 2 人，普通工人 10 人。根据本项目实际运营特点并结合参照当地工业企业人员薪资，工资分别按 4.8 万元/年、4.32 万元/年、3.6 万元/年计，福利费计提比率按 14%。因此，年平均工资及福利共计 67.31 万元/年。

5、修理费

本项目修理费包含房屋修理和农业大棚修理费，其中房屋修理费按房屋改建成本的 0.3%第六年开始计取，则房屋修理费年均 21.15 万元。农业大棚修理费按大棚建造成本的 1%第五年开始计取，则大棚修理费年均 21.87 万元。

6、固定资产折旧

项目固定资产按照年限平均法进行折旧，残值率 5%，折旧年限按 25 年计。

7、税费

城市建设维护税按增值税的 7%，教育费附加按增值税的 3%，地方教育费附加按增值税的 2%，企业所得税率 25%。



（三）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，假设期限 10 年，利率为 4.0%，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	应付利息	还本付息合 计
2025 年	-	4,000.00	-	4,000.00	80.00	80.00
2026 年	4,000.00	-	-	4,000.00	160.00	160.00
2027 年	4,000.00	-	-	4,000.00	160.00	160.00
2028 年	4,000.00	-	-	4,000.00	160.00	160.00
2029 年	4,000.00	-	-	4,000.00	160.00	160.00
2030 年	4,000.00	-	-	4,000.00	160.00	160.00
2031 年	4,000.00	-	-	4,000.00	160.00	160.00
2032 年	4,000.00	-	-	4,000.00	160.00	160.00
2033 年	4,000.00	-	-	4,000.00	160.00	160.00
2034 年	4,000.00	-	-	4,000.00	160.00	160.00
2035 年	4,000.00	-	4,000.00	-	80.00	4,080.00
合计		4,000.00	4,000.00		1,600.00	5,600.00

2、银行借款

本项目拟通过银行贷款 26,200.00 万元，期限 10 年，利率为 4.9%，还本付息情况如下。

表 3 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存 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	应付利息	还本付息合 计
2025 年	-	26,200.00	-	26,200.00	641.90	641.90
2026 年	26,200.00	-	-	26,200.00	1,283.80	1,283.80
2027 年	26,200.00	-	-	26,200.00	1,283.80	1,283.80



借款存 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	应付利息	还本付息合 计
2028 年	26,200.00	-	-	26,200.00	1,283.80	1,283.80
2029 年	26,200.00	-	-	26,200.00	1,283.80	1,283.80
2030 年	26,200.00	-	-	26,200.00	1,283.80	1,283.80
2031 年	26,200.00	-	-	26,200.00	1,283.80	1,283.80
2032 年	26,200.00	-	-	26,200.00	1,283.80	1,283.80
2033 年	26,200.00	-	-	26,200.00	1,283.80	1,283.80
2034 年	26,200.00	-	-	26,200.00	1,283.80	1,283.80
2035 年	26,200.00	-	26,200.00	-	641.90	26,841.90
合计		26,200.00	26,200.00		12,838.00	39,038.00



(四) 项目资金平衡测算表

表 4 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	2030 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	81,667.71	-	4,036.91	8,073.82	8,073.82	8,477.51	8,477.51
经营活动支出	B	3,536.23	-	173.65	347.29	347.29	347.29	369.16
支付的各项税费	C	18,598.43	-	1,052.30	1,753.43	1,753.43	1,892.64	1,885.62
经营活动现金净流量	D=A-B-C	59,533.06	-	2,810.97	5,973.10	5,973.10	6,237.58	6,222.73
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	43,300.00	30,044.40	13,255.60	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-43,300.00	-30,044.40	-13,255.60	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	15,265.70	566.30	14,699.40	-	-	-	-
专项债券	I	4,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-
银行借款	J	26,200.00	26,200.00	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	4,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	26,200.00	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,600.00	80.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
支付银行借款利息	N	12,838.00	641.90	1,283.80	1,283.80	1,283.80	1,283.80	1,283.80
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	827.70	30,044.40	13,255.60	-1,443.80	-1,443.80	-1,443.80	-1,443.80
四、期初现金	P	-	-	-	2,810.97	7,340.27	11,869.57	16,663.35
期内现金变动	Q=D+G+O	17,060.76	-	2,810.97	4,529.30	4,529.30	4,793.78	4,778.93
五、期末现金	R=P+Q	17,060.76	-	2,810.97	7,340.27	11,869.57	16,663.35	21,442.28



表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	8,477.51	8,901.39	8,901.39	8,901.39	9,346.46
经营活动支出	B	390.31	390.31	390.31	390.31	390.31
支付的各项税费	C	1,878.85	2,014.75	2,014.75	2,014.75	2,337.91
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,208.35	6,496.33	6,496.33	6,496.33	6,618.24
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	-	-	-	-	4,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	26,200.00
支付债券利息	M	160.00	160.00	160.00	160.00	80.00
支付银行借款利息	N	1,283.80	1,283.80	1,283.80	1,283.80	641.90
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,443.80	-1,443.80	-1,443.80	-1,443.80	-30,921.90
四、期初现金	P	21,442.28	26,206.83	31,259.36	36,311.89	41,364.42
期内现金变动	Q=D+G+O	4,764.55	5,052.53	5,052.53	5,052.53	-24,303.66
五、期末现金	R=P+Q	26,206.83	31,259.36	36,311.89	41,364.42	17,060.76



（五）本息覆盖倍数

表 5 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	4,000.00	1,600.00	5,600.00	59,533.06
已发行债券	-	-	-	
后续拟发行债券	-	-	-	
银行贷款	26,200.00	12,838.00	39,038.00	
融资合计	30,200.00	14,438.00	44,638.00	
覆盖倍数				1.33

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 59,533.06 万元，融资本息合计 44,638.00 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。



(此页无正文，为山东省政府专项债券容诚专字
[2025]251Z0199 号报告之签字盖章页)



中国·北京

中国注册会计师：

吴强



中国注册会计师：

孙翔



2025 年 4 月 13 日

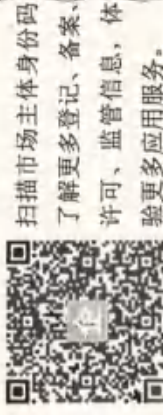




营业执照

统一社会信用代码

911101020854927874



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。

(副本) (5-1)

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件

名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 刘维、肖厚发

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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：注册会计师业务；代理记账。（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）（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。）

出资额 8811.5 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26



登记机关

2025 年 03 月 05 日



会计师事务所

执业证书

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

名称：容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：刘维

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢1001-1至1001-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日



说明

证书序号：0022698

- 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：北京市财政局

2025年3月24日

中华人民共和国财政部制

