

2025 年山东省政府专项债券（十期）  
东营市利津县北郊农村产业发展项目  
收益与融资平衡专项评价报告

鲁中明专审字〔2025〕1089 号

山东中明会计师事务所有限公司

2025 年 3 月

## 2025年山东省政府专项债券（十期）

### 东营市利津县北郊农村产业发展项目

### 收益与融资平衡专项评价报告

鲁中明专审字〔2025〕1089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

利津县北郊农村产业发展项目

##### 2. 立项单位

利津明晟投资开发有限公司，成立于2016年10月08日，公司地址为：山东省东营市利津县明集乡振兴路1号；统一社会信用代码91370522MA3CHYELX9，法定代表人：李林涛，注册资本为10000万元，经营范围：负责国家政策允许范围内以企业自有资金对土地收储、开发和利用；城市基础设施建设及对中小企业进行投资和咨询服务；房地产开发；农业开发；水利工程、管网配套工程、园林绿化工程、建筑工程、路桥工程、水电暖安装工程；物业服务；垃圾处理工程；实物资产租赁、经营、管理。（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）

##### 3. 项目规划审批

利津县行政审批服务局于2021年4月12日出具了《利津县北郊农村产业发展项目备案证明》。该项目代码为2104-370522-04-01-855226。

##### 4. 项目规模与主要建设内容

该项目位于利津县城北部，利沾路以西，项目规划面积约1000亩，主要建设大棚约270个，种植瓜果蔬菜等农作物，并配套水电、生产路、灌溉、排水等农业基础设施。



## 5. 项目建设期限

本项目预计开竣工日期为 2022 年 6 月至 2026 年 12 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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 6,100.00 万元；本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，后续拟发行专项债券 2,900.00 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	10,000.00	100.00%	
一、资本金	6,100.00	61.00%	
（一）自有资金	6,100.00	61.00%	
（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）	3,900.00	39.00%	
（一）已发行专项债券		0.00%	
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	10.00%	
（三）后续拟发行专项债券	2,900.00	29.00%	
（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

本项目现金流入主要为租赁现金流入。基于谨慎性原则，项目运营期内收入均在上年基础上下浮 10%进行预测。

#### 1. 租赁现金流入

本项目设施农业大棚共计约 270 个，与意向入驻单位签订租



赁协议，根据市场价格调研，并结合利津县周边实际情况，综合设施农业大棚平均租金按 4.50 万元/个/年，则设施农业大棚租赁现金流入为 1,215.00 万元。

本项目运营期内现金流入 30,891.38 万元。

## （二）项目成本预测

本项目总成本费用包括土地流转成本、能源动力费、工资及福利费、其他费用等。

基于谨慎性原则，项目运营期内能源动力费、工资及福利费、其他费用在上年基础上上涨 3%进行预测。

### 1. 土地流转成本

该项目规划面积约 1000 亩，按每年每亩土地 800 元的土地流转成本测算，则本项目每年土地流转成本约为 80.00 万元。

### 2. 能源动力费

该项目能源动力费包括用电和用水费用，年用电量 1.46 万 kwh，用电价格按照 0.6 元/kwh；年用水量 2.16 万立方，用水价格按照 4.10 元/m<sup>3</sup> 计算，则年动力费 9.73 万元。

### 3. 工资及福利费用

本项目劳动定员 25 人，其中管理人员 2 人，年均工资 10.00 万元，其他技术人员 23 人，年均工资 8.00 万元，福利费按照工资的 14%计算。则本项目每年的工资及福利费用为 232.56 万元。

### 4. 其它费用

（1）其他销售费用按年营业收入的 3%计算，年均约 36.45 万元。

(2) 其他营业费用按年营业收入的 0.3% 计算, 年均约 3.65 万元。

(3) 其他管理费用按工资及福利费的 5% 计算, 年均约 11.63 万元。

#### 4. 相关税费

本项目增值税税率为 9%, 能源动力费中的电费按增值税 13% 测算进项税, 水费按 9% 测算进项税。税金及附加按增值税额的 10% 计算, 即城市维护建设税为 5%, 教育费附加为 3%, 地方教育费附加为 2%。企业所得税为每年应纳税所得额的 25%。项目运营期内相关税费总额为 3,186.16 万元。

项目运营期内成本费用合计 18,297.63 万元。

#### (三) 应付本息情况

本期拟发行专项债券 1,000.00 万元, 假设债券期限为 30 年, 年利率为 4.50%, 后续拟发行专项债券 2,900.00 万元, 假设债券期限为 30 年, 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	2,900.00		3,900.00	4.50%	110.25	110.25
2027 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2028 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2029 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2030 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50

2031 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2032 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2033 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2034 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2035 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2036 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2037 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2038 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2039 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2040 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2041 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2042 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2043 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2044 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2045 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2046 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2047 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2048 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2049 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2050 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2051 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2052 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2053 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2054 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2055 年	3,900.00		1,000.00	2,900.00	4.50%	153.00	1,153.00
2056 年	2,900.00		2,900.00	0.00		65.25	2,965.25
合 计		3,900.00	3,900.00			5,265.00	9,165.00

(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	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	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	30,891.38	0.00	0.00	1,093.50	1,093.50	1,093.50	1,093.50	1,093.50	1,093.50	1,093.50	1,093.50	1,093.50
经营活动支出	B	15,111.47	0.00	0.00	374.02	382.84	391.93	401.29	410.93	420.86	431.09	441.62	452.47
支付的各项税费	C	3,186.16	0.00	0.00	142.89	140.69	138.41	136.07	133.66	131.18	128.62	125.99	123.28
经营活动现金净流量	D=A-B-C	12,593.75			576.59	569.97	563.16	556.14	548.91	541.46	533.79	525.89	517.75
二、投资活动产生的现金	—	0.00											
建设成本支出	E	9,867.25	4,027.50	5,839.75									
流动资金支出	F	0.00											
投资活动现金净流量	G=E-F	-9,867.25	-4,027.50	-5,839.75									
三、融资活动产生的现金	—	0.00											
资本金 (自有资金)	H	6,100.00	3,050.00	3,050.00									
专项债券	I	3,900.00	1,000.00	2,900.00									
银行借款	J	0.00											
偿还债券本金	K	3,900.00											
偿还银行借款本金	L	0.00											
支付债券利息	M	5,265.00	22.50	110.25	175.50	175.50	175.50	175.50	175.50	175.50	175.50	175.50	175.50
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	835.00	4,027.50	5,839.75	-175.50	-175.50	-175.50	-175.50	-175.50	-175.50	-175.50	-175.50	-175.50
四、期初现金	P	0.00	0.00	0.00	-	401.09	795.56	1,183.22	1,563.86	1,937.27	2,303.23	2,661.52	3,011.91
期内现金变动	Q=D+G+O	3,561.50	0.00	0.00	401.09	394.47	387.66	380.64	373.41	365.96	358.29	350.39	342.25
五、期末现金	R=P+Q	3,561.50	0.00	0.00	401.09	795.56	1,183.22	1,563.86	1,937.27	2,303.23	2,661.52	3,011.91	3,354.16



(续表 1)

项目/年度	公式	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	1,093.50	1,093.50	1,093.50	1,093.50	1,093.50	1,093.50	1,093.50	1,093.50	1,093.50	1,093.50	1,093.50	1,093.50
经营活动支出	B	463.65	475.16	487.02	499.23	511.81	524.77	538.11	551.85	566.01	580.59	595.61	611.07
支付的各项税费	C	120.48	117.61	114.64	111.59	108.44	105.20	101.87	98.43	98.41	98.41	98.41	98.41
经营活动现金净流量	D=A-B-C	509.37	500.73	491.84	482.68	473.25	463.53	453.52	443.22	429.08	414.50	399.48	384.02
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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												
支付债券利息	M	175.50	175.50	175.50	175.50	175.50	175.50	175.50	175.50	175.50	175.50	175.50	175.50
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	-175.50	-175.50	-175.50	-175.50	-175.50	-175.50	-175.50	-175.50	-175.50	-175.50	-175.50	-175.50
四、期初现金	P	3,354.16	3,688.03	4,013.26	4,329.60	4,636.78	4,934.53	5,222.56	5,500.58	5,768.30	6,021.88	6,260.88	6,484.86
期内现金变动	Q=D+G+O	333.87	325.23	316.34	307.18	297.75	288.03	278.02	267.72	253.58	239.00	223.98	208.52
五、期末现金	R=P+Q	3,688.03	4,013.26	4,329.60	4,636.78	4,934.53	5,222.56	5,500.58	5,768.30	6,021.88	6,260.88	6,484.86	6,693.38

(续表 2)

项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	1,093.50	1,093.50	1,093.50	1,093.50	1,093.50	1,093.50	1,093.50	273.38	0.00
经营活动支出	B	627.00	643.41	660.31	677.72	695.65	714.12	733.15	248.18	0.00
支付的各项税费	C	98.41	98.41	98.41	98.41	98.41	98.41	98.41	24.60	0.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	368.09	351.68	334.78	317.37	299.44	280.97	261.94	0.60	0.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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								1,000.00	2,900.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	175.50	175.50	175.50	175.50	175.50	175.50	175.50	153.00	65.25
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	-175.50	-175.50	-175.50	-175.50	-175.50	-175.50	-175.50	-1,153.00	-2,965.25
四、期初现金	P	6,693.38	6,885.97	7,062.15	7,221.43	7,363.30	7,487.24	7,592.71	7,679.15	6,526.75
期内现金变动	Q=D+G+O	192.59	176.18	159.28	141.87	123.94	105.47	86.44	-1,152.40	-2,965.25
五、期末现金	R=P+Q	6,885.97	7,062.15	7,221.43	7,363.30	7,487.24	7,592.71	7,679.15	6,526.75	3,561.50

## (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	1,350.00	2,350.00	12,593.75
已发行债券				
后续拟发行债券	2,900.00	3,915.00	6,815.00	
银行贷款				
融资合计	3,900.00	5,265.00	9,165.00	
覆盖倍数	1.37			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 12,593.75 万元,融资本息合计 9,165.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37。

## 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

地址:中国·济南

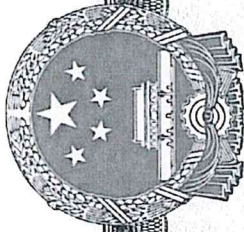
中国注册会计师:

中国注册会计师:

2025年3月15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)

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2002 年 09 月 30 日

法定代表人 巴树青

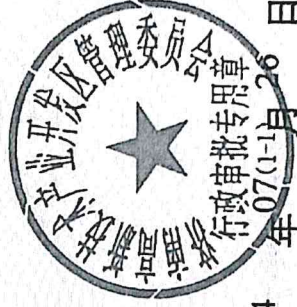
住所

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

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）



此复印件与原件核对一致

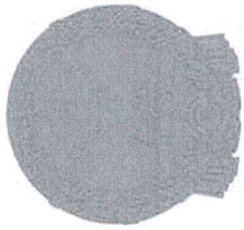


登记机关

2024

07(1-1)月26日





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： 巴树青

经营场所：

山东省济南市高新区经十路8000号  
龙奥金座2号楼3层整层

组织形式：

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

此复印件与原件核对一致

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》。



2023年 3 月 14 日

中华人民共和国财政部制

