

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区
发展专项债券（十八期）—2022 年山东
省政府专项债券（三十一期）德州市宁津县
中国优质小麦种质资源提升工程项目收益与
融资平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 010472 号

目 录	页 码
2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发 展专项债券（十八期）—2022 年山东省政府专 项债券（三十一期）德州市宁津县中国优质小麦 种质资源提升工程项目收益与融资平衡专项评价 报告	1-14



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二二年五月三十一日



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

**2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(十八期) —2022 年山东省政府专项债券 (三十一期) 德
州市宁津县中国优质小麦种质资源提升工程项目收益与融资
平衡专项评价报告**

和信咨字 (2022) 第 010472 号

我们接受委托, 对 (德州市宁津县中国优质小麦种质资源提升工程项目) 专项债券提供了财务评价服务。我们的评价服务是根据《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) 发行使用管理, 无重大不合规事项, 了解 (德州市宁津县中国优质小麦种质资源提升工程项目) 专项债券收益与融资平衡情况而实施。宁津县瑞宁乡村振兴产业发展有限公司的责任是提供与本次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乡村振兴产业发展有限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: 由于在编制收益与融资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

中国优质小麦种质资源提升工程项目

（二）项目单位

宁津县瑞宁乡村振兴产业发展有限公司

（三）项目规划审批

2021 年 9 月山东蒙田工程项目管理有限公司对该项目出具了《中国优质小麦种质资源提升工程项目可行性研究报告》。2021 年 9 月 26 日该项目在山东省投资项目在线审批监管平台取得了山东省建设项目备案证明，备案号为：2109-371422-04-01-856331。

（四）项目建设规模和主要建设内容

建设内容如下：

1、宁津县“吨半粮”核心示范区创建项目占地 2 万亩，统筹“田、土、水、路、林、电、技、管”，统筹规划、系统治理打造“田成方、林成网、渠相连、路相通、旱能浇、涝能排”的高产科技田，进行示范区内相应配套设施建设。高标准农田基础设施建设每亩投资 4500 元，土地流转每年每亩 1100 元（按两年计），土地迁占每亩 500 元。

2、小麦种质提升项目主要包括 55 个村共 8.1 万亩，主要建设内容包括小麦



高标准制种基地建设、小麦技术创新中心建设、粮食烘干仓储基地、提升种子质量管控体系建设、小麦种业数字化管理平台建设、龙头企业培育与品牌打造项目。

（五）项目建设期限

本项目建设期为 2022 年 5 月至 2024 年 5 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）和地方政府相关专项债券管理要求，进行本项目发行使用管理，无重大不合规事项；预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

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及行业及地区的规划，发行人编制的项目投资概率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达到预期的设计能力；

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、资金筹措方案

本项目预计总投资 30,000.00 万元，资金来源为：

1、项目资本金暂定为 15,500.00 万元，占投资总额比例为 51.67%，由项目单位自筹解决。

2、拟发行地方政府专项债 14,500.00 万元。

2022 年 5 月已发行专项债 7,500.00 万元，期限 15 年，利率 3.23%；本期发行 7,000.00 万元，债券发行期限 15 年，假设债券发行利率 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、该项目主营业务收入为土地租赁收入、仓库租赁收入及办公楼租赁收入。

该项目正常运行后，参考当地市场价格及《中国优质小麦种质资源提升工程



项目可行性研究报告》收入明细如下：

(1) 土地租赁收入

A、宁津县“吨半粮”核心示范区创建项目收入主要为收取租赁费用。由租户种植小麦和玉米，项目实施后，预计小麦亩产 1300 斤，玉米（干）亩产 1700 斤，小麦玉米种植面积均为 2 万亩，按小麦 1.5 元/斤、玉米 1.2 元/斤计算，全年共收益 3990 元/亩，加上种粮补贴 138 元/亩，亩均收入为 4128 元。2 万亩共计收入 8256 万元。租赁收入采取三七分成，取租户小麦玉米种植收益的 30%。

B、小麦种植提升项目收入为场地租赁费用。租户收益预测：小麦良种 6.1 万亩(扣除吨半粮 2 万亩后)，按 3.74 元每公斤计算，每亩均产 550 公斤，共计收入 12547.7 万元。普通玉米 6.1 万亩(扣除吨半粮 2 万亩后)，按 1.2 元每斤计算，每亩均产 1600 斤，共计收入 11712 万元。租赁收入采取三七分成，取租户小麦良种收益和玉米种植收益的 30%。

(2) 仓库租赁收入

普通仓储价格为 1.2 元/t/天，“吨半粮”核心示范区小麦亩产 650 公斤，玉米（干）亩产 850 公斤，2 万亩共产 30000 吨，6.1 万亩的小麦亩产 550 公斤，玉米亩产 800 公斤，共产 82350 吨。8.1 万亩共计 112350 吨经计算，项目年租赁收入合计为 4920.93 万元。

(3) 办公楼租赁收入

办公楼租赁按 100 元/m²/月收费，按建成后综合楼 5000 m²计算，共收入



600 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调 2.00%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	土地租赁费收入	仓库租赁收入	办公楼租赁收入	合计
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	5,576.44	2,813.13	343.00	8,732.57
2025	9,559.62	4,822.51	588.00	14,970.13
2026	9,559.62	4,822.51	588.00	14,970.13
2027	9,559.62	4,822.51	588.00	14,970.13
2028	9,559.62	4,822.51	588.00	14,970.13
2029	9,559.62	4,822.51	588.00	14,970.13
2030	9,559.62	4,822.51	588.00	14,970.13
2031	9,559.62	4,822.51	588.00	14,970.13
2032	9,559.62	4,822.51	588.00	14,970.13
2033	9,559.62	4,822.51	588.00	14,970.13
2034	9,559.62	4,822.51	588.00	14,970.13
2035	9,559.62	4,822.51	588.00	14,970.13
2036	9,559.62	4,822.51	588.00	14,970.13
2037	3,983.17	2,009.38	245.00	6,237.55
合计	124,275.01	62,692.65	7,644.00	194,611.65

(二) 项目运营成本预测

1、参考《中国优质小麦种质资源提升工程项目可行性研究报告》，建成后项目成本主要为工资及福利费、土地流转费、修理费、其他费用、折旧费等。

(1) 土地流转费

该项目土地流转总面积为 81000 亩，土地流转费按 1100 元/亩/年计，年土



地流转费用为 8910 万元。

(2) 工资及福利费

该项目劳动定员高层人员为 2 人，年人均工资按 30 万元/人计；管理层人员 10 人，年人均工资按 20 万元/人计；工人 100 人，按长期工人考虑，人均年平均工资 8.4 万元；年人均福利费为高层和管理层人员当年工资的 14% 计算。该项目计算期内年均工资及福利费 1136.4 万元，按每五年 3% 的速率增长。

(3) 维修费

修理费按固定资产折旧后净值的 2.5% 计取。

(4) 其他费用

该项目其他管理费，按工资及福利费的 15% 计取。

(5) 折旧费

该项目固定资产按平均年限法计算折旧，折旧年限 30 年，残值率为 0%。

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 2.00% 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：

金额单位：人民币万元

年份	土地流转费	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2022	-	-	-	-	-



2023	-	-	-	-	-
2024	5,301.45	676.16	294.47	101.42	6,373.50
2025	9,088.20	1,159.13	504.80	173.87	10,926.00
2026	9,088.20	1,159.13	487.40	173.87	10,908.59
2027	9,088.20	1,159.13	469.99	173.87	10,891.18
2028	9,088.20	1,159.13	452.58	173.87	10,873.78
2029	9,088.20	1,159.13	435.17	173.87	10,856.37
2030	9,088.20	1,193.90	417.77	173.87	10,873.74
2031	9,088.20	1,193.90	400.36	173.87	10,856.33
2032	9,088.20	1,193.90	382.95	173.87	10,838.92
2033	9,088.20	1,193.90	365.55	173.87	10,821.52
2034	9,088.20	1,193.90	348.14	173.87	10,804.11
2035	9,088.20	1,229.72	330.74	173.87	10,822.52
2036	9,088.20	1,229.72	313.32	173.87	10,805.11
2037	3,786.75	512.38	130.55	72.45	4,502.13
合计	118,146.60	15,413.13	5,333.78	2,260.30	141,153.80

(三) 税费现金流出分析

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），土地租赁属于免税项目，仓库租赁收入及办公楼租赁收入增值税税率为 9%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别为应交增值税的 5%，3%，2%计算，房产税 12%，企业所得税税率为 25%。

单位：万元

年份	增值税	城建税及附加税	所得税	房产税	合计
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	-	-	325.25	347.46	672.71
2025	-	-	650.82	595.65	1,246.48
2026	-	-	654.82	595.65	1,250.47
2027	-	-	658.81	595.65	1,254.46
2028	-	-	662.80	595.65	1,258.45
2029	-	-	666.79	595.65	1,262.45
2030	-	-	662.09	595.65	1,257.74



2031	-	-	666.08	595.65	1,261.74
2032	-	-	670.08	595.65	1,265.73
2033	-	-	674.07	595.65	1,269.72
2034	-	-	678.06	595.65	1,273.72
2035	-	-	673.10	595.65	1,268.75
2036	-	-	677.09	595.65	1,272.75
2037	-	-	271.24	248.19	519.43
合计	-	-	8,591.11	7,743.48	16,334.60

(四) 专项债券应付本息情况

2022 年 5 月已发行专项债 7,500.00 万元，期限 15 年，利率 3.23%；本期发行 7,000.00 万元，债券发行期限 15 年，假设债券发行利率 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。

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
2022	-	14,500.00		14,500.00	261.13	261.13
2023	14,500.00			14,500.00	522.25	522.25
2024	14,500.00			14,500.00	522.25	522.25
2025	14,500.00			14,500.00	522.25	522.25
2026	14,500.00			14,500.00	522.25	522.25
2027	14,500.00			14,500.00	522.25	522.25
2028	14,500.00			14,500.00	522.25	522.25
2029	14,500.00			14,500.00	522.25	522.25
2030	14,500.00			14,500.00	522.25	522.25
2031	14,500.00		-	14,500.00	522.25	522.25
2032	14,500.00			14,500.00	522.25	522.25
2033	14,500.00			14,500.00	522.25	522.25
2034	14,500.00			14,500.00	522.25	522.25
2035	14,500.00			14,500.00	522.25	522.25
2036	14,500.00			14,500.00	522.25	522.25
2037	14,500.00		14,500.00	-	261.13	14,761.13
合计		14,500.00	14,500.00		7,833.75	22,333.75



（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 2022 年至 2037 年现金流量情况如下表：

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	-	-	8,732.57	14,970.13	14,970.13
2. 经营活动支付的现金流	-	-	6,373.50	10,926.00	10,908.59
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	672.71	1,246.48	1,250.47
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	1,686.37	2,797.65	2,811.06
二、投资活动产生的现金流量					
1. 支付项目建设资金	11,855.50	10,853.11	6,000.00		
2. 支付的铺底资金	-				
3. 投资活动产生的现金流小计	-11,855.50	-10,853.11	-6,000.00		
三、筹资活动产生的现金流	-				
1. 项目资本金	15,500.00				
2. 债券及银行借款筹资款	14,500.00				
3. 偿还债券及银行借款本金					
4. 支付融资利息	261.13	522.25	522.25	522.25	522.25
5. 筹资活动产生的现金流合计	29,738.88	-522.25	-522.25	-522.25	-522.25
四、现金流总计					
1. 期初现金	-	17,883.38	6,508.03	1,672.14	3,947.55
2. 期内现金变动	17,883.38	-11,375.36	-4,835.88	2,275.40	2,288.81
3. 期末现金	17,883.38	6,508.03	1,672.14	3,947.55	6,236.36

续上表：

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	14,970.13	14,970.13	14,970.13	14,970.13	14,970.13
2. 经营活动支付的现金流	10,891.18	10,873.78	10,856.37	10,873.74	10,856.33
3. 经营活动支付的各项税金	1,254.46	1,258.45	1,262.45	1,257.74	1,261.74
4. 经营活动产生的现金流小计	2,824.48	2,837.89	2,851.31	2,838.64	2,852.06
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	522.25	522.25	522.25	522.25	522.25
5. 筹资活动产生的现金流合计	-522.25	-522.25	-522.25	-522.25	-522.25
四、现金流总计					
1. 期初现金	6,236.36	8,538.59	10,854.24	13,183.30	15,499.69
2. 期内现金变动	2,302.23	2,315.64	2,329.06	2,316.39	2,329.81
3. 期末现金	8,538.59	10,854.24	13,183.30	15,499.69	17,829.50

续上表:

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	14,970.13	14,970.13	14,970.13	14,970.13	14,970.13
2. 经营活动支付的现金流	10,838.92	10,821.52	10,804.11	10,822.52	10,805.11
3. 经营活动支付的各项税金	1,265.73	1,269.72	1,273.72	1,268.75	1,272.75
4. 经营活动产生的现金流小计	2,865.48	2,878.89	2,892.30	2,878.85	2,892.27
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	522.25	522.25	522.25	522.25	522.25
5. 筹资活动产生的现金流合计	-522.25	-522.25	-522.25	-522.25	-522.25
四、现金流总计					
1. 期初现金	17,829.50	20,172.72	22,529.36	24,899.41	27,256.02
2. 期内现金变动	2,343.23	2,356.64	2,370.05	2,356.60	2,370.02
3. 期末现金	20,172.72	22,529.36	24,899.41	27,256.02	29,626.04

续上表

年份	2037 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	6,237.55	194,611.65
2. 经营活动支付的现金流	4,502.13	141,153.80
3. 经营活动支付的各项税金	519.43	16,334.60
4. 经营活动产生的现金流小计	1,215.99	37,123.25
二、投资活动产生的现金流量	-	-
1. 支付项目建设资金	-	28,708.60
2. 支付的铺底资金	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-28,708.60
三、筹资活动产生的现金流	-	-
1. 项目资本金	-	15,500.00
2. 债券及银行借款筹资款	-	14,500.00
3. 偿还债券及银行借款本金	14,500.00	14,500.00
4. 支付融资利息	261.13	7,833.75
5. 筹资活动产生的现金流合计	-14,761.13	7,666.25



四、现金流总计		
1.期初现金	29,626.04	-
2.期内现金变动	-13,545.13	16,080.90
3.期末现金	16,080.90	16,080.90

(六) 本息覆盖倍数

项目名称	拟发行额度（期限：15 年）	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
中国优质小麦种质资源提升工程项目	14,500.00	37,123.25	22,333.75	1.66

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。

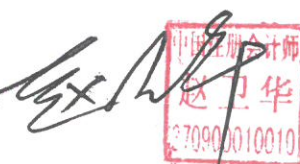
本专项评价报告仅供发行人发行本次 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十八期）—2022 年山东省政府专项债券（三十一期）德州市宁津县中国优质小麦种质资源提升工程项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·济南

中国注册会计师：

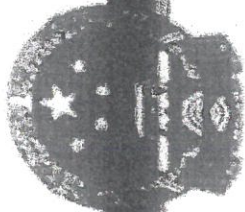

中国注册会计师 赵卫华
370900010010

中国注册会计师：


中国注册会计师 孟庆福
370100011171

2022 年 5 月 31 日



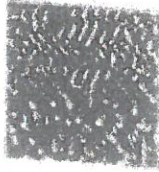


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

913701030690342410



扫描二维码
即可查询企业
信用信息及
更多服务

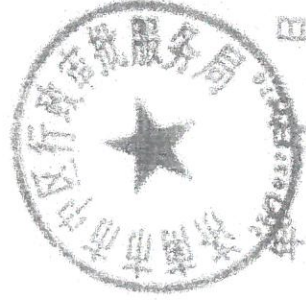
名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所

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；清算企业合并、分立、清算事宜；办理企业破产清算事宜；办理企业资产评估、验资、验证、会计咨询、税务咨询、管理咨询、代理记账、代订合同等事宜。
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 济南市市中区石横街12号恒通品都国际广场35A层1号房



登记机关

2019

年

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: 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、会计师事务所分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》。

发证机关: 山东省财政厅

2019 年 08 月 07 日

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





本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名 赵卫华
Full name 男
性别 男
出生日期 1970-08-30
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 372801700630107
Identity card No.



2015年 3月 20日
年 /y 月 /m 日 /d



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 370900010010
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 08 月 01 日
Date of Issuance



75



姓 孟庆福
Full name
性 男
Sex
出生日期 984-10-12
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所
Working unit
身份证号 371521198410125237
Identity card No.



证书编号:
No. of Certificate 370100011171

批准注册协会:
Authorized Institute of 山东省注册会计师协会

发证日期: 2014 年 09 月 06 日
Date of Issuance

年度检验登记 2018年
Annual Renewal Registration 注册会计师
年检合格专用章
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

