

2025 年山东省政府专项债券（六期）  
泰安市泰山区天宝镇现代农业融合发展产业园

# 项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】011 号

山东致信联合会计师事务所

二〇二五年三月



# 项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】011 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

项目名称：天宝镇现代农业融合发展产业园

##### 2、立项单位

立项单位：泰安市物华天宝综合开发有限责任公司

单位简介：泰安市物华天宝综合开发有限责任公司成立于 2022 年 08 月 11 日，注册地位于山东省泰安市泰山区天宝镇天汶路 1 号，法定代表人为朱夫兴。经营范围包括许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宿服务；文物保护工程施工；旅游业务；建筑劳务分包；建设工程设计；住宅室内装饰装修。（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：房屋拆迁服务；土地整治服务；建筑用石加工；建筑材料销售；城市绿化管理；畜禽粪污处理利用；农林牧渔业废弃物综合利用；农村生活垃圾经营性服务；农业专业及辅助性活动；园区管理服务；游览景区管理；休闲观光活动；农业园艺服务；园艺产品销售；物业管理；集贸市场管理服务；劳务服务（不含劳务派遣）；五金产品批发；轻质建筑材料销售；建筑装饰材料销售；装卸搬运；对外承包工程；园林绿化工程施工；工程管理服务；建筑用金属配件销售；砼结构构件销售；建筑用钢筋产品销售；建筑工程机械与设备租赁；以自有资金从事投资活动。



### 3、项目规划审批

泰安市物华天宝综合开发有限责任公司对本项目进行了建设项目备案登记，项目代码为 2407-370902-04-01-217870。

2024 年 6 月，该项目编制了《天宝镇现代农业融合发展产业园可行性研究报告》。

2024 年 1 月 5 日，天宝镇人民政府出具了《关于泰安市泰山区泰安物华天宝综合开发有限责任公司设施农业地批复意见》（宝政发[2024]3 号），同意备案后批准实施。

生物发酵及生产车间与农产品深加工车间涉及的土地已经泰安市人民政府出具的泰政土字[2023]51 号文件批复转为集体建设用地。

### 4、项目规模与主要建设内容

该项目位于泰安市泰山区天宝镇，主要建设樱桃科技示范园，规划占地 230 亩，建设日光温室樱桃大棚、遮雨棚以及相关配套设施；植物多组分提取及功能性轻体发酵型饮品项目，占地 30 亩，建设厂房及固态膳食饮品标准化生产线的生物发酵及生产车间 12000 m<sup>2</sup>；农产品深加工车间项目，占地 20 亩，建设农产品深加工车间 6000 m<sup>2</sup>。

### 5、项目建设期限

该项目预计工期为 2024 年 8 月至 2025 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、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 9000 万元，其中，项目单位自有资金 1800 万元，前期已发行专项债券 2500 万元，本期拟发行专项债券 3000 万元，后续拟发行专项债券

1700 万元。

表 1：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             | 9000   | 100% |    |
| 一、资本金             | 1800   | 20%  |    |
| （一）自有资金           | 1800   |      |    |
| （二）专项债券           | 0      |      |    |
| 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） | 7200   | 80%  |    |
| （一）已发行专项债券        | 2500   |      |    |
| （二）本期拟发行专项债券      | 3000   |      |    |
| （三）后续拟发行专项债券      | 1700   |      |    |
| （四）银行融资           | 0      |      |    |

#### 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，该项目建成后，项目现金流入主要为厂房车间租赁现金流入、樱桃大棚租赁现金流入。

##### 1、生物发酵及生产车间租赁现金流入

项目将建成生物发酵及生产车间 12000 平方米，预计 2026 年实现出租，并保持稳定水平。根据目前项目周边同类型厂房车间平均租赁价格，租金价格平均按 0.8 元/m<sup>2</sup>·天计算，租金价格每五年增幅 10%。

##### 2、农产品深加工车间租赁现金流入

项目将建成生物发酵及生产车间 6000 平方米，预计 2026 年实现出租，并保持稳定水平。根据目前项目周边同类型厂房车间平均租赁价格，租金

价格平均按 0.8 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{天}$  计算，租金价格每五年增幅 10%。

### 3、樱桃大棚租赁现金流入

该项目建成后，将建设 230 亩樱桃大棚科技示范园区。预计樱桃大棚的租赁收入为 5000 元/亩·年计算，每五年增幅 10%。

## （二）项目成本预测

项目运营成本主要为维护修理费、管理及其他费用。

### 1、维护修理费

参照类似项目，维护修理费按项目运营收入的 10% 计算。

### 2、管理及其他费用

主要包括管理运营部门的办公费、取暖费、租赁费、差旅费、会议费以及其他不属于以上项目的各种支出，按项目运营收入的 10% 计算。

## （三）应付本息情况

本项目前期已发行专项债券 2500 万元，全部为 2024 年 8 月发行，发行期限为 7 年，年利率为 2.12%，按照债券发行要求，专项债券每年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本项目本期拟发行专项债券 3000 万元，假设债券发行期限为 7 年，年利率为 3.5%，按照债券发行要求，专项债券每年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本项目后续拟发行专项债券 1700 万元，全部为 2025 年上半年发行。假设债券发行期限为 20 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：



表 2：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

| 债券存<br>续期 | 期初本<br>金余额 | 本期增<br>加金额 | 本期偿<br>还金额 | 期末本<br>金余额 | 融资利率      | 应付利息  | 还本付息<br>合计 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|-----------|-------|------------|
| 2024 年    | 0          | 2500       |            | 2500       | 2.12%     | 0     | 0          |
| 2025 年    | 2500       | 4700       |            | 7200       | 3.5%/4.2% | 88.7  | 88.7       |
| 2026 年    | 7200       |            |            | 7200       |           | 229.4 | 229.4      |
| 2027 年    | 7200       |            |            | 7200       |           | 229.4 | 229.4      |
| 2028 年    | 7200       |            |            | 7200       |           | 229.4 | 229.4      |
| 2029 年    | 7200       |            |            | 7200       |           | 229.4 | 229.4      |
| 2030 年    | 7200       |            |            | 7200       |           | 229.4 | 229.4      |
| 2031 年    | 7200       |            | 2500       | 4700       |           | 229.4 | 2729.4     |
| 2032 年    | 4700       |            | 3000       | 1700       |           | 176.4 | 3176.4     |
| 2033 年    | 1700       |            |            | 1700       |           | 71.4  | 71.4       |
| 2034 年    | 1700       |            |            | 1700       |           | 71.4  | 71.4       |
| 2035 年    | 1700       |            |            | 1700       |           | 71.4  | 71.4       |
| 2036 年    | 1700       |            |            | 1700       |           | 71.4  | 71.4       |
| 2037 年    | 1700       |            |            | 1700       |           | 71.4  | 71.4       |
| 2038 年    | 1700       |            |            | 1700       |           | 71.4  | 71.4       |
| 2039 年    | 1700       |            |            | 1700       |           | 71.4  | 71.4       |
| 2040 年    | 1700       |            |            | 1700       |           | 71.4  | 71.4       |
| 2041 年    | 1700       |            |            | 1700       |           | 71.4  | 71.4       |
| 2042 年    | 1700       |            |            | 1700       |           | 71.4  | 71.4       |
| 2043 年    | 1700       |            |            | 1700       |           | 71.4  | 71.4       |
| 2044 年    | 1700       |            |            | 1700       |           | 71.4  | 71.4       |
| 2045 年    | 1700       |            | 1700       | 0          |           | 35.7  | 1735.7     |
| 合计        |            | 7200       | 7200       |            |           | 2534  | 9734       |

（四）项目资金平衡测算表

项目资金平衡测算情况详见下表

表 3：项目资金平衡测算表

单位：人民币万元

| 项目/年度       | 公式              | 合计       | 2024 年 | 2025 年  | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年  | 2030 年  | 2031 年   | 2032 年  | 2033 年 | 2034 年  |
|-------------|-----------------|----------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|----------|---------|--------|---------|
| 一、经营活动产生的现金 | —               |          |        |         |        |        |        |         |         |          |         |        |         |
| 经营活动收入      | A               | 15494.86 | 0      | 0       | 640.6  | 640.6  | 640.6  | 704.66  | 704.66  | 704.66   | 704.66  | 704.66 | 776.44  |
| 经营活动支出      | B               | 3099     | 0      | 0       | 128.12 | 128.12 | 128.12 | 140.94  | 140.94  | 140.94   | 140.94  | 140.94 | 155.28  |
| 支付的各项税费     | C               |          |        |         |        |        |        |         |         |          |         |        |         |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 12395.86 | 0      | 0       | 512.48 | 512.48 | 512.48 | 563.72  | 563.72  | 563.72   | 563.72  | 563.72 | 621.16  |
| 二、投资活动产生的现金 | —               |          |        |         |        |        |        |         |         |          |         |        |         |
| 建设成本支出      | E               | 8911.3   | 3000   | 5911.3  |        |        |        |         |         |          |         |        |         |
| 流动资金支出      | F               |          |        |         |        |        |        |         |         |          |         |        |         |
| 投资活动现金净流量   | G=-E-F          | -8911.3  | -3000  | -5911.3 | 0      | 0      | 0      | 0       | 0       | 0        | 0       | 0      | 0       |
| 三、融资活动产生的现金 | —               |          |        |         |        |        |        |         |         |          |         |        |         |
| 资本金（自有资金）   | H               | 1800     | 500    | 1300    |        |        |        |         |         | 647.8    | 2612.68 |        |         |
| 专项债券        | I               | 7200     | 2500   | 4700    |        |        |        |         |         |          |         |        |         |
| 银行借款        | J               |          |        |         |        |        |        |         |         |          |         |        |         |
| 偿还债券本金      | K               | 7200     |        |         |        |        |        |         |         | 2500     | 3000    |        |         |
| 偿还银行借款本金    | L               |          |        |         |        |        |        |         |         |          |         |        |         |
| 支付债券利息      | M               | 2534     | 0      | 88.7    | 229.4  | 229.4  | 229.4  | 229.4   | 229.4   | 229.4    | 176.4   | 71.4   | 71.4    |
| 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 | -734     | 3000   | 5911.3  | -229.4 | -229.4 | -229.4 | -229.4  | -229.4  | -2081.6  | -563.72 | -71.4  | -71.4   |
| 四、期初现金      | P               |          | 0      | 0       | 0      | 283.08 | 566.16 | 849.24  | 1183.56 | 1517.88  | 0       | 0      | 492.32  |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | 2750.56  | 0      | 0       | 283.08 | 283.08 | 283.08 | 334.32  | 334.32  | -1517.88 | 0       | 492.32 | 549.76  |
| 五、期末现金      | R=P+Q           |          | 0      | 0       | 283.08 | 566.16 | 849.24 | 1183.56 | 1517.88 | 0        | 0       | 492.32 | 1042.08 |



续表：

| 项目/年度       | 公式              | 合计       | 2035 年  | 2036 年  | 2037 年  | 2038 年  | 2039 年   | 2040 年  | 2041 年  | 2042 年  | 2043 年  | 2044 年  | 2045 年  |
|-------------|-----------------|----------|---------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 一、经营活动产生的现金 | —               |          |         |         |         |         |          |         |         |         |         |         |         |
| 经营活动收入      | A               | 15494.86 | 776.44  | 776.44  | 776.44  | 776.44  | 856.06   | 856.06  | 856.06  | 856.06  | 856.06  | 943.63  | 943.63  |
| 经营活动支出      | B               | 3099     | 155.28  | 155.28  | 155.28  | 155.28  | 171.22   | 171.22  | 171.22  | 171.22  | 171.22  | 188.72  | 188.72  |
| 支付的各项税费     | C               |          |         |         |         |         |          |         |         |         |         |         |         |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 12395.86 | 621.16  | 621.16  | 621.16  | 621.16  | 684.84   | 684.84  | 684.84  | 684.84  | 684.84  | 754.91  | 754.91  |
| 二、投资活动产生的现金 | —               |          |         |         |         |         |          |         |         |         |         |         |         |
| 建设成本支出      | E               | 8911.3   |         |         |         |         |          |         |         |         |         |         |         |
| 流动资金支出      | F               |          |         |         |         |         |          |         |         |         |         |         |         |
| 投资活动现金净流量   | G=-E-F          | -8911.3  | 0       | 0       | 0       | 0       | 0        | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| 三、融资活动产生的现金 | —               |          |         |         |         |         |          |         |         |         |         |         |         |
| 资本金（自有资金）   | H               | 1800     |         |         |         |         | -3260.48 |         |         |         |         |         |         |
| 专项债券        | I               | 7200     |         |         |         |         |          |         |         |         |         |         |         |
| 银行借款        | J               |          |         |         |         |         |          |         |         |         |         |         |         |
| 偿还债券本金      | K               | 7200     |         |         |         |         |          |         |         |         |         |         | 1700    |
| 偿还银行借款本金    | L               |          |         |         |         |         |          |         |         |         |         |         |         |
| 支付债券利息      | M               | 2534     | 71.4    | 71.4    | 71.4    | 71.4    | 71.4     | 71.4    | 71.4    | 71.4    | 71.4    | 71.4    | 35.7    |
| 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 | -734     | -71.4   | -71.4   | -71.4   | -71.4   | -3331.88 | -71.4   | -71.4   | -71.4   | -71.4   | -71.4   | -1735.7 |
| 四、期初现金      | P               |          | 1042.08 | 1591.84 | 2141.6  | 2691.36 | 3241.12  | 594.08  | 1207.52 | 1820.96 | 2434.4  | 3047.84 | 3731.35 |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | 2750.56  | 549.76  | 549.76  | 549.76  | 549.76  | -2647.04 | 613.44  | 613.44  | 613.44  | 613.44  | 683.51  | -980.79 |
| 五、期末现金      | R=P+Q           |          | 1591.84 | 2141.6  | 2691.36 | 3241.12 | 594.08   | 1207.52 | 1820.96 | 2434.4  | 3047.84 | 3731.35 | 2750.56 |

## (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  | 3000   | 735  | 3735 | 12395.86 |
| 已发行债券   | 2500   | 371  | 2871 |          |
| 后续拟发行债券 | 1700   | 1428 | 3128 |          |
| 银行贷款    |        |      |      |          |
| 融资合计    | 7200   | 2534 | 9734 |          |
| 覆盖倍数    | 1.27   |      |      |          |

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 12395.86 万元，融资本息合计 9734 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27 倍。

## 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。

山东致信联合会计师事务所

中国·山东

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025 年 3 月 2 日

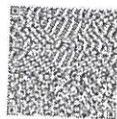


统一社会信用代码  
91370902796195121E

# 营业执照

(副本) 1-1

扫描二维码  
“国家企业信用信息公示系统”  
了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 山东政信联合会计师事务所

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈文涛

经营范围

成立日期 2006年 12 月 12 日

营业期限 2006年 12 月 12 日至 年 月 日

住所 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼



审查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，受委托开展政府预算、决算、绩效、考核评价服务业务。（有效期限以许可证为准）



登记机关

2021年 04月 22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

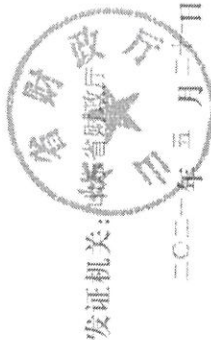
国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0013559

## 说明

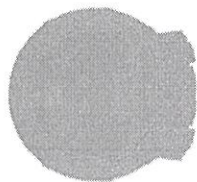
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。  
《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。  
《会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一一年五月二十二日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 山东致信联合会计师事务所

首席合伙人: 陈文涛

主任会计师:

经营场所: 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 3708021

批准执业文号: 鲁财会[2006]67号

批准执业日期: 2006年12月07日

