

2026 年山东省政府专项债券（四十四期）
泰安市岱岳区满庄镇现代设施农业产业提升项目

项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁金德会咨字[2026]第 F0115-5 号

山东金德会计师事务所有限公司
二〇二六年七月



项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁金德会咨字[2026]第 F0115-5 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,编制本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：满庄镇现代设施农业产业提升项目

2、立项单位

立项单位：泰安市龙岳城乡建设投资有限公司

统一社会信用代码：91370900MA3MXJ6E7P

法定代表人：魏长城

注册资本：50000 万元人民币

地址：山东省泰安市岱岳区满庄镇泰安大汶口工业园管理委员会办公楼

经营范围：许可项目：自来水生产与供应；建设工程施工；建设工程设计；房地产开发经营；住宅室内装饰装修；林木种子生产经营。（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：园林绿化工程施工；城市绿化管理；市政设施管理；土地使用权租赁；房屋拆迁服务；住房租赁；房地产咨询；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动；规划设计管理；城市公园管理；智能农业管理；林产品采集；树木种植经营；谷物种

植；灌溉服务；蔬菜种植；水果种植；土石方工程施工；物业管理；土地整治服务；农业专业及辅助性活动；自有资金投资的资产管理服务；农业园艺服务；土壤污染治理与修复服务；水生植物种植；租赁服务（不含许可类租赁服务）；人工造林；农业机械服务；林业专业及辅助性活动；建筑材料销售；金属材料销售；初级农产品收购。（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）。

3、项目规划审批

本项目已完成山东省建设项目备案登记，项目代码为：2402-370911-04-01-802483。

2024年1月，京延工程咨询有限公司编制了《满庄镇现代设施农业产业提升项目可行性研究报告》。

2024年9月30日，泰安市岱岳区满庄镇人民政府出具了《关于满庄镇现代设施农业产业提升项目准予备案的通知书》（泰岱满政发[2024]70号），准予设施农用地备案。

本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202437091100000133。

4、项目规模与主要建设内容

项目总占地面积约42940亩，按照高标准对满庄镇农业设施进行综合提升改造，主要包括优质水果种植基地综合提升项目、高效农业提升改造项目以及农村农业生产基础设施配套项目。具体如下：

1、优质水果种植基地综合提升项目

工程位于东林村、西林村、黄家林村、龙门涧村、泥沟村及龙山村，总占地面积24950亩，其中，大棚种植区面积2980亩，露天果园种植区面积21970亩（包含梨种植区6980亩、苹果种植区7990亩以及樱桃种植

区 7000 亩）。配套灌溉系统、地头堆场、管护用房、田间道路、监控设备等附属设施。

2、高效农业提升改造项目

工程位于东牛管区，总占地面积 17990 亩，进行地力提升工程建设，包括土地平整、土壤改良、灌溉排水设施、田间道路、供配电设施以及数字监测监控设施建设等。

3、农村农业生产基础设施配套项目

本项目建设 DN50-DN200 供水管网 60.8 公里、DN100-DN300 污水管网 64.8 公里、DN200-DN500 雨水管网 61.3 公里以及弱电管线 51.97 公里，连接金牛山南部东林村、西林村、黄家林村、华家岭村、龙门涧村以及东牛管区周边村。同时配套建设小型污水处理（撬装）场站一处。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 9 月至 2027 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 103626.53 万元，其中项目单位自有资金 53626.53 万元，本期拟发行专项债券 8000 万元，后续拟发行专项债券 42000 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	103626.53	100%	
一、资本金	53626.53	51.75%	
（一）自有资金	53626.53		

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（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）	50000	48.25%	
（一）已发行专项债券	0		
（二）本期拟发行专项债券	8000		
（三）后续拟发行专项债券	42000		
（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，本项目建成后，项目现金流入主要为大棚种植区出租现金流入。

本项目建成后，2980 亩大棚种植区可供出租，预计 2028 年实现 70% 出租率，2029 年实现 80% 出租率，2030 年实现 90% 出租率，并保持稳定水平。每年租金按照 3 万元/亩计算，每五年增幅 10%。

（二）项目成本预测

项目运营成本主要为土地租金、维护修理费、工资及福利费、管理及其他费用。

1、土地租金

本项目共租赁 2980 亩土地建设大棚，租金标准按照每年 1100 元/亩，土地租金为 327.8 万元/年，每五年增幅 10%。

2、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。

3、工资及福利费

本项目劳动定员按 30 人计算，每年人均工资及福利费用为 7 万元，每 5 年上涨 10%。

4、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、保险费、差旅费、会议费以及税费等其他不属于以上项目的各种支出，按项目运营收入的 20% 计算。

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 8000 万元，假设债券发行期限为 15 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。

本项目后续拟发行专项债券 42000 万元，全部为 2027 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
2026 年	0	8000	0	8000	4.2%	0	0
2027 年	8000	42000	0	50000	4.2%	1218	1218
2028 年	50000	0	0	50000	4.2%	2100	2100

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
2029 年	50000	0	0	50000	4.2%	2100	2100
2030 年	50000	0	0	50000	4.2%	2100	2100
2031 年	50000	0	0	50000	4.2%	2100	2100
2032 年	50000	0	0	50000	4.2%	2100	2100
2033 年	50000	0	0	50000	4.2%	2100	2100
2034 年	50000	0	0	50000	4.2%	2100	2100
2035 年	50000	0	0	50000	4.2%	2100	2100
2036 年	50000	0	0	50000	4.2%	2100	2100
2037 年	50000	0	0	50000	4.2%	2100	2100
2038 年	50000	0	0	50000	4.2%	2100	2100
2039 年	50000	0	0	50000	4.2%	2100	2100
2040 年	50000	0	0	50000	4.2%	2100	2100
2041 年	50000	0	8000	42000	4.2%	2100	10100
2042 年	42000	0	0	42000	4.2%	1764	1764
2043 年	42000	0	0	42000	4.2%	1764	1764
2044 年	42000	0	0	42000	4.2%	1764	1764
2045 年	42000	0	0	42000	4.2%	1764	1764
2046 年	42000	0	0	42000	4.2%	1764	1764
2047 年	42000	0	42000	0	4.2%	882	42882
合计		50000	50000			40320	90320

(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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	191493.75	0	0	0	6258	7152	8046	8850.6	8850.6
经营活动支出	B	70427.51	0	0	0	2415.2	2683.4	2951.6	3246.76	3246.76
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	121066.24	0	0	0	3842.8	4468.6	5094.4	5603.84	5603.84
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	102408.53	1600	38000	62808.53					
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-102408.53	-1600	-38000	-62808.53	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	53626.53	1600	30000	22026.53					
专项债券	I	50000	0	8000	42000					
银行借款	J									
偿还债券本金	K	50000	0	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	40320	0	0	1218	2100	2100	2100	2100	2100
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	13306.53	1600	38000	62808.53	-2100	-2100	-2100	-2100	-2100
四、期初现金	P		0	0	0	0	1742.8	4111.4	7105.8	10609.64
期内现金变动	Q=D+G+O	31964.24	0	0	0	1742.8	2368.6	2994.4	3503.84	3503.84
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	1742.8	4111.4	7105.8	10609.64	14113.48

续表：

项目/年度	公式	合计	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	191493.75	8850.6	8850.6	8850.6	9735.66	9735.66	9735.66	9735.66	9735.66
经营活动支出	B	70427.51	3246.76	3246.76	3246.76	3571.44	3571.44	3571.44	3571.44	3571.44
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	121066.24	5603.84	5603.84	5603.84	6164.22	6164.22	6164.22	6164.22	6164.22
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	102408.53								
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-102408.53	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	53626.53								
专项债券	I	50000								
银行借款	J									
偿还债券本金	K	50000	0	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	40320	2100	2100	2100	2100	2100	2100	2100	2100
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	13306.53	-2100	-2100	-2100	-2100	-2100	-2100	-2100	-2100
四、期初现金	P		14113.48	17617.32	21121.16	24625	28689.22	32753.44	36817.66	40881.88
期内现金变动	Q=D+G+O	31964.24	3503.84	3503.84	3503.84	4064.22	4064.22	4064.22	4064.22	4064.22
五、期末现金	R=P+Q		17617.32	21121.16	24625	28689.22	32753.44	36817.66	40881.88	44946.1

续表：

项目/年度	公式	合计	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	191493.75	10709.23	10709.23	10709.23	10709.23	10709.23	11780.15	11780.15
经营活动支出	B	70427.51	3928.67	3928.67	3928.67	3928.67	3928.67	4321.48	4321.48
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	121066.24	6780.56	6780.56	6780.56	6780.56	6780.56	7458.67	7458.67
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	102408.53							
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-102408.53	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	53626.53							
专项债券	I	50000							
银行借款	J								
偿还债券本金	K	50000	8000	0	0	0	0	0	42000
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	40320	2100	1764	1764	1764	1764	1764	882
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	13306.53	-10100	-1764	-1764	-1764	-1764	-1764	-42882
四、期初现金	P		44946.1	41626.66	46643.22	51659.78	56676.34	61692.9	67387.57
期内现金变动	Q=D+G+O	31964.24	-3319.44	5016.56	5016.56	5016.56	5016.56	5694.67	-35423.33
五、期末现金	R=P+Q		41626.66	46643.22	51659.78	56676.34	61692.9	67387.57	31964.24

(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	8000	5040	13040	121066.24
已发行债券				
后续拟发行债券	42000	35280	77280	
银行贷款				
融资合计	50000	40320	90320	
覆盖倍数	1.34			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 121066.24 万元, 融资本息合计 90320 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.34 倍。

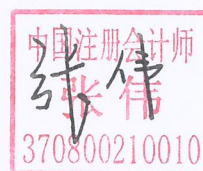
五、评估结论

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。



山东金德会计师事务所有限公司

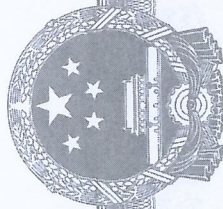
中国注册会计师:



中国注册会计师:



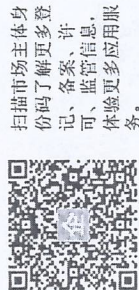
2026 年 7 月 18 日



营业执照

(副本) 3-1

统一社会信用代码
913701027926327507



名称 山东金德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)

法定代表人 袁继宏

经营范围

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）一般项目：税务服务；财政资产评估；资产评估；资产评估；资产评估。（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）

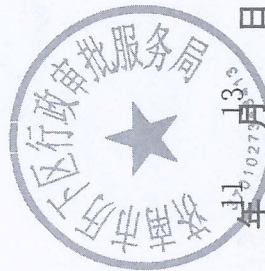
注册资本 叁佰壹拾万元整

成立日期 2006年12月18日

住所 山东省济南市历下区经十路15982号第一大道六层6005室

登记机关

2025 年 11 月 13 日

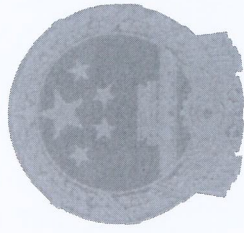


国家企业信用信息公示系统网址：

<https://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



会计师事务所 执业证书

名称：山东金德会计师事务所有限公司

首席合伙人：
主任会计师：
经营场所：



组织形式：有限责任公司

执业证书编号：37010060

批准执业文号：鲁财会〔2006〕69号

批准执业日期：2006-12-07

证书序号：0011603

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》。



中华人民共和国财政部制