

2026 年山东省政府专项债券（四十三期）
东营市垦利区稻改片区低效盐碱土地标准化改造项
目收益与融资平衡专项评价报告

鲁中明专审字〔2026〕1145 号

山东中明会计师事务所有限公司

2026 年 7 月



2026年山东省政府专项债券（四十三期）
东营市垦利区稻改片区低效盐碱土地标准化改造项目
收益与融资平衡专项评价报告

鲁中明专审字〔2026〕1145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

垦利区稻改片区低效盐碱土地标准化改造项目

2. 立项单位

东营市垦利区自然资源综合开发集团有限公司

项目单位简介：东营市垦利区自然资源综合开发集团有限公司成立于 2018 年 4 月 12 日，注册资本为 120,000.00 万元人民币，地址位于山东省东营市垦利区广兴路 277 号创业大厦 9 楼 903 室，法定代表人为王建功。经营范围：实施农地储备、开发、整理复垦和经营；实施城乡增减挂钩项目的经营和投融资；探索农村产权制度改革有关事宜及农村闲置宅基地的有偿调剂；实施矿产资源储备开发和经营；实施区级储备土地一级开发、工业地产及房地产开发，以及与省级、市级储备相关机构的合作运营；区重大基础设施、重点工程项目建设运营管理；土地综合整治；粮食储备服务；康养文旅开发服务；海洋工程建设；农业开发；林业开发。（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

2023 年 9 月 14 日，东营市垦利区自然资源综合开发集团有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台上备案，备案项目总投资 10,859.49 万元，项目代码：2309-370505-89-01-106725。



4. 项目规模与主要建设内容

项目总占地面积约 15436.5 亩，主要建设内容如下：对项目区盐碱土地进行整体提升改造，采取配套农沟清淤、坑塘清淤、土方回填、灌渠衬砌、农沟清淤、田间生产路、引水设备等工程措施，形成部分优质耕地及标准化养殖池塘。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 5 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。其中，项目单位自有资金 5,559.49 万元，本期拟发行专项债券 2,500.00 万元，后期拟发行专项债券 2,800.00 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	10,859.49	100.00%	
一、资本金	5,559.49	51.19%	
（一）自有资金	5,559.49	51.19%	
（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）	5,300.00	48.81%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,500.00	23.02%	
（三）后续拟发行专项债券	2,800.00	25.79%	
（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

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，本项目预期产生的现金流入主要来源于土地租赁现金流入和标准化池塘租赁现金流入。

项目总占地面积约 15436.5 亩，去掉沟渠路、基础配套后可用于租赁的实际种养面积，其中：耕地整理 4511 亩，租赁单价按照 500 元/亩/年计算，土地租赁年现金流入 225.55 万元；标准化池塘改造 8039 亩，租赁单价按照 950 元/亩/年计算，标准化池塘租赁年现金流入 763.71 万元。

出于谨慎性考虑，对项目运营期内各项目现金流入下浮 10% 进行项目现金流入测算。

项目运营期（2028 年 1 月-2057 年 12 月）内现金总流入 26,709.89 万元。

（二）项目成本预测

本项目经营期内的成本费用主要为外购燃料动力费用、工资及福利费用及其他费用等。

基于谨慎性原则，项目运营期内外购燃料动力费用、工资及福利费用及其他费用均按每年递增 5% 测算。

1. 外购燃料动力费用

该项目燃料及动力费主要包括办公用水、用电，运营期每年耗水量约 3000m³、耗电约 1.5 万 kwh，按照市场价格，电力 0.6 元/kwh、水 4.6 元/m³，该项目每年燃料及动力费约 2.28 万元。

2. 工资及福利费用

本项目新增劳动人员 3 人，管理人员平均工资 10 万元/人，

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 34.20 万元。

3. 其它费用

- (1) 其他维修费用按年现金流入的 1% 计算；
- (2) 其他管理费用按工资福利费的 10% 计算；
- (3) 其他营业费用按年现金流入的 1% 计算。

4. 相关税费：包括增值税、城市维护建设税及教育费附加、企业所得税。根据《中华人民共和国增值税法》相关规定，该项目租赁现金流入增值税税率为 9%，外购原材料费等相关成本增值税税率为 13%；城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加为 2%；企业所得税按 25% 计算。

项目运营期（2028 年 1 月-2057 年 12 月）内上述四项成本费用总合计 7,700.07 万元。

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 2,500.00 万元，假设债券期限为 30 年，年利率为 3.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；2027 年上半年拟发行专项债券 2,800.00 万元，假设债券期限为 30 年，年利率为 3.50%，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
2026 年		2,500.00		2,500.00	3.50%		0.00
2027 年	2,500.00	2,800.00		5,300.00	3.50%	136.50	136.50



2028 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2029 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2030 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2031 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2032 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2033 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2034 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2035 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2036 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2037 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2038 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2039 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2040 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2041 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2042 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2043 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2044 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2045 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2046 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2047 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2048 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2049 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2050 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2051 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2052 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2053 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2054 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2055 年	5,300.00			5,300.00	3.50%	185.50	185.50
2056 年	5,300.00		2,500.00	2,800.00	3.50%	185.50	2,685.50
2057 年	2,800.00		2,800.00	0.00	3.50%	49.00	2,849.00
合计		5,300.00	5,300.00			5,565.00	10,865.00

(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	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	26,709.89	-	-	-	-	890.33	890.33	890.33	890.33	890.33	890.33
经营活动支出	B	3,833.96	-	-	-	-	57.71	60.59	63.62	66.80	70.14	73.65
支付的各项税费	C	3,866.11	-	-	-	-	148.02	147.17	146.30	145.38	144.42	143.40
经营活动现金净流量	D=A-B-C	19,009.82	-	-	-	-	684.60	682.57	680.41	678.15	675.77	673.28
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	9,722.99	1,000.00	1,000.00	4,500.00	4,222.99				-	-	-
流动资金支出	F	-			-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-9,722.99	-1,000.00	-1,000.00	-4,500.00	-4,222.99	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	5,559.49	1,000.00	1,000.00	2,000.00	1,559.49				-	-	-
专项债券	I	5,300.00	-	-	2,500.00	2,800.00	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-			-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	5,300.00			-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-			-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	5,565.00			-	136.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50
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	-5.51	1,000.00	1,000.00	4,500.00	4,222.99	-185.50	-185.50	-185.50	-185.50	-185.50	-185.50
四、期初现金	P	-		-	-	-	-	499.10	996.17	1,491.08	1,983.73	2,473.99
期内现金变动	Q=D+G+O	9,281.32	-	-	-	-	499.10	497.07	494.91	492.65	490.27	487.78
五、期末现金	R=P+Q	9,281.32	-	-	-	-	499.10	996.17	1,491.08	1,983.73	2,473.99	2,961.77



(续表 1)

项目/年度	2034 年	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	890.33	890.33	890.33	890.33	890.33	890.33	890.33	890.33	890.33	890.33	890.33	890.33
经营活动支出	77.33	81.20	85.26	89.52	94.00	98.70	103.63	108.81	114.26	119.97	125.97	132.26
支付的各项税费	142.34	141.22	140.04	138.81	137.51	136.16	134.73	133.22	131.65	130.00	128.26	126.45
经营活动现金净流量	670.66	667.91	665.03	662.00	658.82	655.47	651.97	648.30	644.42	640.36	636.10	631.61
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金												
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-185.50	-185.50	-185.50	-185.50	-185.50	-185.50	-185.50	-185.50	-185.50	-185.50	-185.50	-185.50
四、期初现金	2,961.77	3,446.93	3,929.34	4,408.87	4,885.37	5,358.69	5,828.66	6,295.13	6,757.92	7,216.85	7,671.71	8,122.31
期内现金变动	485.16	482.41	479.53	476.50	473.32	469.97	466.47	462.80	458.92	454.86	450.60	446.11
五、期末现金	3,446.93	3,929.34	4,408.87	4,885.37	5,358.69	5,828.66	6,295.13	6,757.92	7,216.85	7,671.71	8,122.31	8,568.43



(续表 2)

项目/年度	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	890.33	890.33	890.33	890.33	890.33	890.33	890.33	890.33	890.33	890.33	890.33	890.33
经营活动支出	138.88	145.82	153.11	160.77	168.81	177.25	186.11	195.41	205.19	215.45	226.22	237.53
支付的各项税费	124.53	122.52	120.41	118.19	115.86	113.43	110.85	108.17	105.34	102.37	99.25	130.11
经营活动现金净流量	626.92	621.99	616.81	611.37	605.66	599.65	593.37	586.74	579.80	572.51	564.86	522.69
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金												
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,500.00	2,800.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	49.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-185.50	-185.50	-185.50	-185.50	-185.50	-185.50	-185.50	-185.50	-185.50	-185.50	-2,685.50	-2,849.00
四、期初现金	8,568.43	9,009.85	9,446.34	9,877.64	10,303.51	10,723.68	11,137.83	11,545.70	11,946.94	12,341.25	12,728.26	10,607.62
期内现金变动	441.42	436.49	431.31	425.87	420.16	414.15	407.87	401.24	394.30	387.01	-2,120.64	-2,326.31
五、期末现金	9,009.85	9,446.34	9,877.64	10,303.51	10,723.68	11,137.83	11,545.70	11,946.94	12,341.25	12,728.26	10,607.62	8,281.32



(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	2,500.00	2,625.00	5,125.00	19,009.82
已发行债券				
后续拟发行债券	2,800.00	2,940.00	5,740.00	
银行贷款				
融资合计	5,300.00	5,565.00	10,865.00	
覆盖倍数	1.75			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 19,009.82 万元, 融资本息合计 10,865.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.75。

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
中国 济南



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2026 年 7 月 18 日



营业执照

统一社会信用代码
91370502743379111E

扫描二维码，
了解更多登
记、备案、许
可、监管信息，
体验更多应用服
务。



(副本)

1-1

名称 山东中明会计师事务所有限公司东营分所
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
经营范围 资本(金)验证、审计；会计报表审计；会计业务咨询服务；
记帐代理。(以上经营事项涉及法律法规规定需报批的，凭批
准证书经营)(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)。

负责人 刘新生

成立日期 2002 年 10 月 08 日

经营场所 山东省东营市开发区府前大街53号国贸大厦A
座21层



登记机关

2024 年 05 月 21 日



会计师事务所分所
执业证书

名称：山东中明会计师事务所有限公司东营分所

负责人：刘新生

经营场所：东营市经济技术开发区府前大街53号国贸大厦A座21层

分所执业证书编号：370100393702

批准执业文号：鲁财协[2002]35号

批准执业日期：2002年9月23日



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》。

此复印件与原件核对一致



2024年6月14日



中华人民共和国财政部制