

2026 年山东省政府专项债券（五十三期）
东营市本级绿色生物技术融合创新示范
项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁中明专审字〔2026〕1196 号

山东中明会计师事务所有限公司

2026 年 8 月

370102121

2026年山东省政府专项债券（五十三期）

东营市本级绿色生物技术融合创新示范

项目收益与融资平衡

专项评价报告

鲁中明专审字〔2026〕1196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

绿色生物技术融合创新示范项目

2. 立项单位

项目立项单位为东营鑫立方置业有限公司

项目单位简介：东营鑫立方置业有限公司，成立于2014年9月16日，注册资本6200万元，法定代表人王超，统一社会信用代码9137050031276726XD，注册地址为东营农业高新技术产业示范区中心街19号。经营范围：许可项目：农作物种子经营；建设工程施工；房地产开发经营；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：园区管理服务；物业管理；智能农业管理；工程和技术研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；农作物栽培服务；农业机械服务；农业科学研究和试验发展；非居住房地产租赁；农副产品销售；食用农产品零售；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；住房租赁。（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

2025年4月2日，该项目进行了山东省建设项目备案，项目代码为2504-370591-04-01-551975。



4. 项目规模与主要建设内容

项目占地面积约 48864 平方米，总建筑面积约 60968 平方米，规划建设集综合、实验、技术服务功能于一体的建筑，配套完善水电讯暖等基础设施；建设 4800 亩农业试验繁育基地及配套设施。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 10 月至 2027 年 12 月。

6. 2025 年 05 月 08 日，取得鲁(2025)东营市不动产权第 0016170 号不动产权证。

2025 年 5 月 20 日，取得东营市人民政府批复的绿色生物技术融合创新示范项目建设用地规划许可证，批准用地文号东政土批字[2014]78 号。

(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、银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 6,200.00 万元，本项目 2026 年度 1 月份已发行专项债券 7,000.00 万元，本期拟发行专项债券 13,000.00 万元，后续拟发行专项债券 4,800.00 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	31,000.00	100.00%	
一、资本金	6,200.00	20.00%	
（一）自有资金			
（二）专项债券	6,200.00	20.00%	
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）	24,800.00	80.00%	



(一) 已发行专项债券	7,000.00	22.58%	
(二) 本期拟发行专项债券	13,000.00	41.94%	
(三) 后续拟发行专项债券	4,800.00	15.48%	
(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，该项目预期产生的现金流入主要来源于科研办公楼租赁费现金流入、科研管理服务费现金流入、物业管理费现金流入、停车费现金流入。

出于谨慎性考虑，对项目运营期内各项目现金流入下浮 25%进行项目现金流入测算。

1. 科研办公楼租赁费现金流入

根据可行性研究报告数据，本项目建设科研服务中心建筑面积约 60968 m²，根据相关网址查询得知，科研中心出租费用为 1.3-2 元/m²/天，根据审慎性原则按照 1.55 元/天/平计算租赁现金流入，合计现金流入为 3,449.26 万元/年。

项目运营期（2028 年 1 月-2056 年 1 月）内科研办公楼租赁费现金流入合计 72,650.14 万元。

2. 科研管理服务费现金流入

根据可行性研究报告数据，本项目建设高标准实验田 4800 亩，建成后向科研团队收取耕种管收等科研管理服务费 1200 元/亩，合计现金流入为 576.00 万元/年。

项目运营期（2028 年 1 月-2056 年 1 月）内科研管理服务费现金流入合计 12,132.00 万元。

3. 物业管理费现金流入



根据《东营市物业管理暂行办法》的相关规定，商业及非住宅物业费实行市场调节价，本项目物业管理费按东营市同类物业市场均价计算，约 3.5 元/m²/月，则年物业费收入 256.07 万元/年。

项目运营期（2028 年 1 月-2056 年 1 月）内物业管理费现金流入合计 5,393.38 万元。

4. 停车费现金流入

本项目建成后，预计新增停车位共计 800 个可对外收费。目前，东营市政府对城区内公共停车场无统一的收费定价标准，仅根据规定对机场、火车站、汽车站等公共停车场的服务收费，实行政府定价，其他采用市场自主定价。

根据东营市发展改革委出台《关于东营机场停车场收费有关问题的批复》（东发改价格〔2023〕237 号），东营机场停车场收费标准为“1、免费时段：30 分钟；2、超过免费时段停车收费：（1）中小型机动车（20 座及以下）：半小时（不含免费时段 30 分钟）以内 2 元，超过半小时每小时（不足一小时的按一小时计）4 元，每天最高收费额不超过 30 元；（2）大型机动车（20 座以上）：半小时（不含免费时段 30 分钟）以内 5 元，超过半小时每小时（不足一小时的按一小时计）10 元，每天最高收费额不超过 50 元。”其他公共停车场当前收费情况如下表所示：

表 2 东营市城区公共停车场收费调查表

序号	项目	收费标准
1	东营南站停车场	1、每小时 2 元，每次最低收费 2 元。 2、每日最高 24 元，超过 24 小时后，每小时 1 元。 3、节假日全天收费 1 元/小时，每次最低收费 2 元。 4、月租车位费用为 200 元/月，押金 500 元/台。
2	东营汽车总站停车场	30 分钟内免费，4 元/小时，24 小时最高收费 25 元，18:00 至次日 8:00 过夜停放按 10 元/次收费。
3	振华商厦停车场	4 元/小时
4	东营乐活城停车场	普通汽车收费标准为每小时 2 元，如果停车时间超过 6 小时，将收取每小时 1.5 元。特殊汽车收费标准为每小时 5 元，停车时间超过 6 小时，将收取每小时 4 元。

参照目前东营市城区公共停车场收费标准，结合项目情况，本项目建设停车位共计 800 个，按照 30 分钟以下免费、三十分钟以上每小时 3.00 元/车位收费标准测算。停车位使用情况按照平均每日车位使用时间为 12 小时、车位使用率 80%计算。

则项目年停车现金流入=800×3×12×365×80%=840.96 万元。

项目运营期（2028 年 1 月-2056 年 1 月）内停车费现金流入合计 17,712.72 万元。

项目运营期（2028 年 1 月-2056 年 1 月）内现金流入总合计 107,888.24 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括土地租赁费、工资及福利、维修费、其他费用，除工资及福利费均为含税成本。

基于谨慎性原则，项目运营期内工资及福利费在上年基础上上涨 3%。

1. 土地租赁费

项目流转土地约 4800 亩，其中 3800 亩大田，按照 1000.00 元/



亩/年支付租赁费；林下用地 1000 亩，按照 300.00 元/亩/年支付租赁费；则本项目年土地租赁费成本约 410.00 万元。

项目运营期（2028 年 1 月-2056 年 1 月）内土地租赁费合计 11,514.17 万元。

2. 工资及福利费

本项目建成后，新增劳动定员人员约 7 人，年平均工资 60000 元/人，福利按工资的 14%计算；每年人员费约 47.88 万元。

项目运营期（2028 年 1 月-2056 年 1 月）内工资及福利费用合计 2,064.66 万元。

3. 燃料及动力费

该项目燃料及动力费主要包括水、电费。本项目运营期年耗电量约为 1.5 万 kwh，用水量约 20000.00m³。按用电价格按 0.6 元/kwh 计算，用水价格按 4.60 元/m³计算，则该项目年燃料及动力费约为 10.10 万元。

项目运营期（2028 年 1 月-2056 年 1 月）内燃料及动力费合计 283.64 万元。

4. 其他费用

本费用包括维护修理费用、其他管理费用及其他营业费用。其中：维护修理费用按固定资产原值的 0.3%计算；其他管理费用按本费用包括办公费、差旅费和销售部门的销售费用等支出，按工资福利的 15%计算；其他营业费用按销售收入的 3%计算。

项目运营期(2028 年 1 月-2056 年 1 月)内其他费用合计 7,847.98 万元。

5. 相关税费



本项目现金流入销项税税率取 9%，税金及附加按增值税额的 12% 计算，即城市维护建设税为 7%、教育费附加为 3%、地方教育费附加为 2%；房产税为 12%。所得税考虑折旧、摊销、债券利息税前扣除，按照税率 25% 计算。

项目运营期（2028 年 1 月-2056 年 1 月）内相关税费合计 32,875.59 万元。

项目运营期（2028 年 1 月-2056 年 1 月）内上述五项成本费用总合计 54,586.05 万元。

（三）应付本息情况

本项目 2026 年 1 月份已发行专项债券 7,000.00，债券期限为 30 年，利率为 2.47%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；本期拟发行专项债券 13,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.00%，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 年拟发行专项债券 4,800.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.00%，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 3 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	-	20,000.00	-	20,000.00	2.47%/3%	86.45	86.45
2027 年	20,000.00	4,800.00	-	24,800.00	2.47%/3%/3.5%	562.90	562.90
2028 年	24,800.00		-	24,800.00	2.47%/3%/3.5%	706.90	706.90
2029 年	24,800.00	-	-	24,800.00	2.47%/3%/3.5%	706.90	706.90
2030 年	24,800.00	-	-	24,800.00	2.47%/3%/3.5%	706.90	706.90
2031 年	24,800.00	-	-	24,800.00	2.47%/3%/3.5%	706.90	706.90
2032 年	24,800.00	-	-	24,800.00	2.47%/3%/3.5%	706.90	706.90
2033 年	24,800.00	-	-	24,800.00	2.47%/3%/3.5%	706.90	706.90
2034 年	24,800.00	-	-	24,800.00	2.47%/3%/3.5%	706.90	706.90
2035 年	24,800.00	-	-	24,800.00	2.47%/3%/3.5%	706.90	706.90



2036年	24,800.00	-	-	24,800.00	2.47%/3%/3.5%	706.90	706.90
2037年	24,800.00	-	-	24,800.00	2.47%/3%/3.5%	706.90	706.90
2038年	24,800.00	-	-	24,800.00	2.47%/3%/3.5%	706.90	706.90
2039年	24,800.00	-	-	24,800.00	2.47%/3%/3.5%	706.90	706.90
2040年	24,800.00	-	-	24,800.00	2.47%/3%/3.5%	706.90	706.90
2041年	24,800.00	-	13,000.00	11,800.00	2.47%/3%/3.5%	706.90	13,706.90
2042年	11,800.00	-	4,800.00	7,000.00	2.47%/3.5%	316.90	5,116.90
2043年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.47%/3.5%	172.90	172.90
2044年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.47%/3.5%	172.90	172.90
2045年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.47%/3.5%	172.90	172.90
2046年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.47%/3.5%	172.90	172.90
2047年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.47%/3.5%	172.90	172.90
2048年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.47%/3.5%	172.90	172.90
2049年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.47%/3.5%	172.90	172.90
2050年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.47%/3.5%	172.90	172.90
2051年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.47%/3.5%	172.90	172.90
2052年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.47%/3.5%	172.90	172.90
2053年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.47%/3.5%	172.90	172.90
2054年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.47%/3.5%	172.90	172.90
2055年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.47%/3.5%	172.90	172.90
2056年	7,000.00	-	7,000.00	0.00	2.47%/3.5%	86.45	7,086.45

(四) 项目资金平衡测算表

表 4 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
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	107,888.24	0.00	-	-	3,841.72	3,841.72	3,841.72	3,841.72	3,841.72	3,841.72	3,841.72
经营活动支出	B	21,710.45	0.00	-	-	745.30	746.74	748.22	749.74	751.31	752.93	754.59
支付的各项税费	C	32,875.59	0.00	-	-	1,113.21	1,112.85	1,112.48	1,112.10	1,111.70	1,111.30	1,110.88
经营活动现金净流量	D=A-B-C	53,302.19	-	-	-	1,983.21	1,982.13	1,981.02	1,979.88	1,978.70	1,977.49	1,976.24
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	30,350.65	200.00	22,913.55	7,237.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资金支出	F	0.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-30,350.65	-200.00	-22,913.55	-7,237.10	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H	6,200.00	200.00	3,000.00	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	24,800.00		20,000.00	4,800.00	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	0.00			-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	24,800.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	0.00										
支付债券利息	M	13,197.00		86.45	562.90	706.90	706.90	706.90	706.90	706.90	706.90	706.90
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	-6,997.00	200.00	22,913.55	7,237.10	-706.90	-706.90	-706.90	-706.90	-706.90	-706.90	-706.90
四、期初现金	P	-		0.00	0.00	0.00	1,276.31	2,551.54	3,825.66	5,098.64	6,370.44	7,641.03
期内现金变动	Q=D+G+O	15,954.54	-	-	-	1,276.31	1,275.23	1,274.12	1,272.98	1,271.80	1,270.59	1,269.34
五、期末现金	R=P+Q	15,954.54	-	-	-	1,276.31	2,551.54	3,825.66	5,098.64	6,370.44	7,641.03	8,910.37

(续表 1)

项目/年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	3,841.72	3,841.72	3,841.72	3,841.72	3,841.72	3,841.72	3,841.72	3,841.72	3,841.72	3,841.72	3,841.72	3,841.72
经营活动支出	756.31	758.08	759.90	761.77	763.70	765.69	767.74	769.85	772.02	774.26	776.56	778.94
支付的各项税费	1,110.45	1,110.01	1,109.56	1,109.09	1,108.61	1,108.11	1,107.60	1,204.57	1,240.03	1,239.47	1,238.89	1,238.30
经营活动现金净流量	1,974.95	1,973.63	1,972.26	1,970.86	1,969.41	1,967.92	1,966.38	1,867.30	1,829.67	1,827.99	1,826.26	1,824.48
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-	-	-	-	-		13,000.00	4,800.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金												
支付债券利息	706.90	706.90	706.90	706.90	706.90	706.90	706.90	316.90	172.90	172.90	172.90	172.90
支付银行借款利息												
融资活动现金净流量	-706.90	-706.90	-706.90	-706.90	-706.90	-706.90	-13,706.90	-5,116.90	-172.90	-172.90	-172.90	-172.90
四、期初现金	8,910.37	10,178.43	11,445.15	12,710.52	13,974.48	15,236.99	16,498.01	4,757.49	1,507.89	3,164.67	4,819.76	6,473.12
期内现金变动	1,268.05	1,266.73	1,265.36	1,263.96	1,262.51	1,261.02	-11,740.52	-3,249.60	1,656.77	1,655.09	1,653.36	1,651.58
五、期末现金	10,178.43	11,445.15	12,710.52	13,974.48	15,236.99	16,498.01	4,757.49	1,507.89	3,164.67	4,819.76	6,473.12	8,124.71



(续表 2)

项目/年度	2047年	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	3,841.72	3,841.72	3,841.72	3,841.72	3,841.72	3,841.72	3,841.72	3,841.72	3,841.72	320.14
经营活动支出	781.38	783.90	786.49	789.17	791.92	794.75	797.67	800.68	803.78	127.06
支付的各项税费	1,237.69	1,237.06	1,236.41	1,235.74	1,235.05	1,234.34	1,233.61	1,232.86	1,232.09	51.57
经营活动现金净流量	1,822.65	1,820.76	1,818.82	1,816.81	1,814.75	1,812.62	1,810.43	1,808.18	1,805.85	141.52
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,000.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	172.90	172.90	172.90	172.90	172.90	172.90	172.90	172.90	172.90	86.45
支付银行借款利息										
融资活动现金净流量	-172.90	-172.90	-172.90	-172.90	-172.90	-172.90	-172.90	-172.90	-172.90	-7,086.45
四、期初现金	8,124.71	9,774.46	11,422.32	13,068.24	14,712.15	16,353.99	17,993.72	19,631.25	21,266.52	22,899.47
期内现金变动	1,649.75	1,647.86	1,645.92	1,643.91	1,641.85	1,639.72	1,637.53	1,635.28	1,632.95	-6,944.93
五、期末现金	9,774.46	11,422.32	13,068.24	14,712.15	16,353.99	17,993.72	19,631.25	21,266.52	22,899.47	15,954.54

(五) 本息覆盖倍数

表 5 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	13,000.00	5,850.00	18,850.00	53,302.19
已发行债券	7,000.00	5,187.00	12,187.00	
后续拟发行债券	4,800.00	2,160.00	6,960.00	
银行贷款				
融资合计	24,800.00	13,197.00	37,997.00	
覆盖倍数				1.40

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 53,302.19 万元, 融资本息合计 37,997.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40。

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

中国注册会计师:



地址: 中国 济南

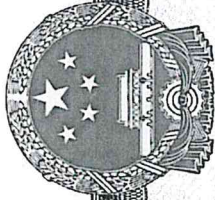
中国注册会计师:



电话: (0531) 88155667

2026 年 8 月 12 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)
法定代表人 巴树青
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：财政资金项目预算绩效评价服务；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）

注册资本 伍佰万元整
成立日期 2002 年 09 月 30 日
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



登记机关

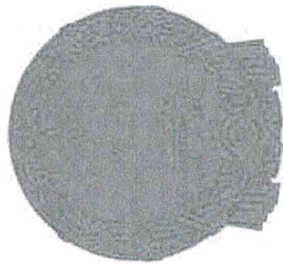
2024 年 07 月 26 日

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



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13层整层

组织形式：有限责任

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



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》。



发证机关：山东省财政厅

2023年3月14日

中华人民共和国财政部制

