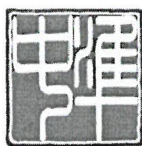


2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二
十三期）-2022 年山东省政府专项债券（三十七期）
潍坊市寿光市林下经济产业基地项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告
中准鲁专字[2022]137 号



中准会计师事务所（特殊普通合伙）
Zhongzhun Certified Public Accountants

(电话)TEL: (0531)55556014

(邮编)POSTCODE: 250100

(地址)ADDRESS: 山东省济南市历下区华能路 38 号汇源大厦 1909-1

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十三期）-2022年山东省政府专项债券（三十七期）潍坊市寿光市林下经济产业基地项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：中准鲁专字[2022]137号

客户名称：潍坊市财政局

报告日期：2022-06-20

签字注册会计师：中友良（CPA：370900020007）
夏智燕（CPA：110001700176）



0105312022061910914880
报告文号：中准鲁专字[2022]137号

事务所名称：中准会计师事务所（特殊普通合伙）
山东分所

事务所电话：13361079075

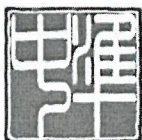
传真：0531-55556014

通讯地址：济南市历下区华能路38号汇源大厦19
09-1

电子邮件：zhongzhunsd@163.com

请报告使用方及时进行防伪标识验证：

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别；
2. 登录防伪查询网址（<http://www.sdcacpva.cn>），输入防伪编号进行查询。



中准会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongzhun Certified Public Accountants

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十三期）-2022 年山东省政府专项债券（三十七期）

潍坊市寿光市林下经济产业基地项目

项目收益与融资平衡

专项评价报告

中准鲁专字[2022]137 号

我们接受委托，对潍坊市寿光市林下经济产业基地项目之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。

根据我们对支持这些假设的证据的分析，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求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。

本专项评价报告仅供发行人发行本次专项债券之目的，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

附件：收益与融资自求平衡专项评价说明

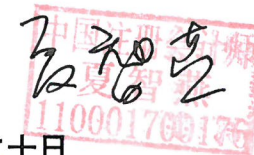
中准会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年六月二十日

附件：

**潍坊市寿光市林下经济产业基地项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价说明**

一、项目基本情况

（一）项目建设内容及规模

基地位于寿光市双王城生态经济园区，总占地面积 10,000 亩，主要建设林下农作物种植示范区、林下中草药种植示范区、林下有机蔬菜种植区、林下绿色有机水果种植区，并配套园区内生产道路、灌溉相关基础设施。

（二）项目实施单位

寿光林业生态发展集团有限公司

（三）项目建设地点

该项目位于寿光市双王城生态经济园区

（四）可研批复

2021 年 10 月 13 日，本项目取得山东省建设项目备案证明，总投资额 30,000 万元，项目代码：2110-370783-04-01-191612

（五）项目建设日期及竣工日期

本项目建设期 36 个月，项目于 2022 年 7 月开工建设，预计 2025 年 6 月全部建成。

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）规定，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；

（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）发行人预测的收入能够顺利执行；

（6）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；

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（8）参考项目相关可研报告的数据。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（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归还债券本息。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

项目总投资估算为 30,000.00 万元，其中建筑工程费 25,620.44 万元，工程建设其他费用 3,019.56 万元，建设期利息 1,360.00 万元。

(二) 资金筹措方案

项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金 15,000.00 万元，由项目单位自筹解决，资本金比例 50.00%；发行地方政府专项债券 15,000.00 万元，期限 15 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

四、项目净现金流量及融资平衡情况

(一) 项目现金流入预测

该项目建成后，主要收入来源为种植区出租收入。

项目建成后，可提供林业农作物种植示范区 4500 亩，林下中草药种植示范区 2500 亩，林下有机蔬菜种植区示范区 1500 亩，林下绿色有机水果种植示范区 1500 亩，结合周边土地出租价格，本项目每亩地按照 600 元/亩出租，谨慎起见未来不再考虑增长，第一年出租率按照 60%计算，以后每年增长 10%，增长至 90%不再考虑增长。

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
出租租赁收入	0.00	0.00	0.00	2,052.00	4,788.00	5,472.00
出租规模（亩）	0.00	0.00	0.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00
出租单价（元/亩）	0.00	0.00	0.00	600.00	600.00	600.00
出租率	0.00	0.00	0.00	0.60	0.70	0.80
出租月数	0.00	0.00	0.00	6.00	12.00	12.00
现金流入合计	0.00	0.00	0.00	2,052.00	4,788.00	5,472.00

（续表）

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
出租租赁收入	6,156.00	6,156.00	6,156.00	6,156.00	6,156.00	6,156.00
出租规模（亩）	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00
出租单价（元/亩）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	6,156.00	6,156.00	6,156.00	6,156.00	6,156.00	6,156.00

（续表）

项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	合计
出租租赁收入	6,156.00	6,156.00	6,156.00	6,156.00	3,078.00	76,950.00
出租规模（亩）	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	9,500.00	0.00
出租单价（元/亩）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	0.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.00
出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00	0.00
现金流入合计	6,156.00	6,156.00	6,156.00	6,156.00	3,078.00	76,950.00

（二）项目运营现金流出预测

经营成本主要指项目经营过程中发生的土地承包费用、工资及福利费、其他管理费用等。具体成本情况如下：

（1） 土地承包费用

根据寿光市国有机械林场与寿光林业生态发展集团有限公司签订的土地承包合同，承包期限为 15 年，租赁费为免费，所以本项目暂不考虑土地承包费。

（2） 工资及福利费

项目增加定员 10 人，每人每年工资及福利按 6 万元计，遵循谨慎性原则，逐年递增 3%。

(3) 管理费

项目其他费用包括管理费、营业费用等，按销售收入的 1%计。

经测算，本项目各年预计运营现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

年份	人员工资与福利费	其他管理费	运营成本现金流出合计
2022 年	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	0.00	0.00
2025 年	30.00	20.52	50.52
2026 年	61.80	47.88	109.68
2027 年	63.65	54.72	118.37
2028 年	65.56	61.56	127.12
2029 年	67.53	61.56	129.09
2030 年	69.56	61.56	131.12
2031 年	71.65	61.56	133.21
2032 年	73.80	61.56	135.36
2033 年	76.01	61.56	137.57
2034 年	78.29	61.56	139.85
2035 年	80.64	61.56	142.20
2036 年	83.06	61.56	144.62
2037 年	85.55	61.56	147.11
2038 年	44.06	30.78	74.84
合计	951.16	769.50	1,720.66

(三) 项目税费现金流出预测

本项目为林下农业种植项目，免征增值税及附加税。所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

根据以上说明，本项目税费现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	545.54	0.00	0.00	0.00	545.54
2027 年	815.60	0.00	0.00	0.00	815.60
2028 年	984.51	0.00	0.00	0.00	984.51
2029 年	984.01	0.00	0.00	0.00	984.01
2030 年	983.51	0.00	0.00	0.00	983.51
2031 年	982.98	0.00	0.00	0.00	982.98
2032 年	982.45	0.00	0.00	0.00	982.45
2033 年	981.89	0.00	0.00	0.00	981.89
2034 年	981.32	0.00	0.00	0.00	981.32
2035 年	980.74	0.00	0.00	0.00	980.74
2036 年	980.13	0.00	0.00	0.00	980.13
2037 年	999.51	0.00	0.00	0.00	999.51
2038 年	509.43	0.00	0.00	0.00	509.43
合计	11,711.62	0.00	0.00	0.00	11,711.62

（四）专项债券还本付息情况

融资本金合计 15,000.00 万元，2022 年 6 月本期发行 4,000.00 万元，2023 年上半年计划发行 11,000.00 万元，期限为 15 年，假定专项债券年利率为 4.0%，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022 年		4,000.00		4,000.00	4.00%	80.00	80.00
2023 年	4,000.00	11,000.00		15,000.00	4.00%	380.00	380.00
2024 年	15,000.00	-		15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2025 年	15,000.00	-		15,000.00	4.00%	600.00	600.00

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2026 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2028 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2030 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2031 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2032 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2033 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2034 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2035 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2036 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2037 年	15,000.00		4,000.00	11,000.00	4.00%	520.00	4,520.00
2038 年	11,000.00		11,000.00	-	4.00%	220.00	11,220.00
合计		15,000.00	15,000.00			9,000.00	24,000.00

（五）项目现金流分析表

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 63,517.72 万元，对应本项目融资到期本息总计 24,000.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.65，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表如下表：

金额单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入	-	-	-	-	-	-
资本金流入	2,500.00	5,000.00	5,000.00	2,500.00		
债券资金流入	4,000.00	11,000.00	-	-		
自有资金流入						
运营期现金流入		-		2,052.00	4,788.00	5,472.00
现金流入总额	6,500.00	16,000.00	5,000.00	4,552.00	4,788.00	5,472.00

现金流模拟测算表	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
现金流出						
建设期资金流出	4,773.33	9,546.67	9,546.67	4,773.33		
运营期现金流出				50.52	655.22	933.97
债券还本付息及发行费	80.00	380.00	600.00	600.00	600.00	600.00
自有资金收回						
现金流出总额	4,853.33	9,926.67	10,146.67	5,423.85	1,255.22	1,533.97
现金净流量						
当年项目现金净流入	1,646.67	6,073.33	-5,146.67	-871.85	3,532.78	3,938.03
期末项目累计现金结存额	1,646.67	7,720.00	2,573.33	1,701.48	5,234.26	9,172.29

(续表)

现金流模拟测算表	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	-	-	-	-	-	-
资本金流入						
债券资金流入						
自有资金流入						
运营期现金流入	6,156.00	6,156.00	6,156.00	6,156.00	6,156.00	6,156.00
现金流入总额	6,156.00	6,156.00	6,156.00	6,156.00	6,156.00	6,156.00
现金流出						
建设期资金流出						
运营期现金流出	1,111.63	1,113.10	1,114.63	1,116.19	1,117.81	1,119.46
债券还本付息及发行费	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
自有资金收回						
现金流出总额	1,711.63	1,713.10	1,714.63	1,716.19	1,717.81	1,719.46
现金净流量						
当年项目现金净流入	4,444.37	4,442.90	4,441.37	4,439.81	4,438.19	4,436.54
期末项目累计现金结存额	13,616.67	18,059.56	22,500.94	26,940.74	31,378.94	35,815.47

(续表)

现金流模拟测算表	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
现金流入	-	-	-	-	-	-
资本金流入						15,000.00
债券资金流入						15,000.00
自有资金流入						
运营期现金流入	6,156.00	6,156.00	6,156.00	6,156.00	3,078.00	76,950.00
现金流入总额	6,156.00	6,156.00	6,156.00	6,156.00	3,078.00	106,950.00
现金流出						-
建设期资金流出						28,640.00

现金流模拟测算表	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
运营期现金流出	1,121.17	1,122.94	1,124.75	1,146.62	584.27	13,432.28
债券还本付息及发行费	600.00	600.00	600.00	4,520.00	11,220.00	24,000.00
自有资金收回						-
现金流出总额	1,721.17	1,722.94	1,724.75	5,666.62	11,804.27	66,072.28
现金净流量						
当年项目现金净流入	4,434.83	4,433.06	4,431.25	489.38	-8,726.27	40,877.72
期末项目累计现金结存额	40,250.30	44,683.36	49,114.61	49,603.99	40,877.72	

（六）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

金额单位：人民币万元

项目名称	拟融资额度	净现金流入	债券本息测算	本息覆盖倍数
潍坊市寿光市林下经济产业基地项目	15,000.00	63,517.72	24,000.00	2.65

综上，我们认为潍坊市寿光市林下经济产业基地项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

五、项目风险

（一）风险分析

社会风险是指由于自然灾害、经济因素、技术因素以及社会因素等方面的原因而可能引发的社会失序和社会动荡。社会风险是一种导致社会冲突，危及社会

稳定和社会秩序的可能性，更直接地说，社会风险意味着爆发社会危机的可能性。一旦这种可能性变成了现实性，社会风险就转变成了社会危机，对社会稳定和社会秩序都会造成灾难性的影响。

建设单位扎扎实实的作好各项工作，处理好各种关系，项目的建设便不会引起与当地社会的矛盾。

对一个建设项目来讲，影响项目实施效果的风险因素很多。该项目主要存在资金、自然灾害、自然条件等方面风险因素。

（二）风险控制措施

投资项目的建设是一种大量耗费资源的经济活动，投资决策的失误将会引起一定的经济损失。除了解项目可能面临的风险外，还要提出针对性的风险对策，规避风险的发生或将风险损失降低到最小程度，才能有助于提高投资的安全性，促使项目获得成功。因此建议建设单位：

1、建设单位在工程地质和水文地质勘察中，优先选聘具有相应勘察资质的勘察单位进行勘察和评价，将工程风险减小到最低程度。

2、为了有效控制项目的投资风险，建议建设单位在今后的设计、施工中优先考虑选用具有相应资质的设计和施工单位，以降低投资风险。

3、随着项目的逐步实施，建设单位应着重抓好拟定融资方案的落实工作。将拟定的融资方案落在实处，以减少和降低融资风险。

4、做好与外部交通运输、供水、供电等主要外部协作配套部门的沟通和协调，确保项目顺利实施。



营业执照

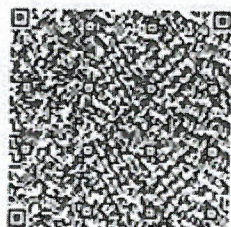
(副本)

1-1

统一社会信用代码 9137010008400119X3

名称 中准会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦1909-1
负责人 申友良
成立日期 2013年11月21日
营业期限 2013年11月21日至2023年11月21日
经营范围 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,出具有关的报告,承办会计咨询、会计服务(凭许可证经营)。(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)

登记机关



提示:1.每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;

2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

企业信用信息公示系统网址: <http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 5000838

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:



2018

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: 中准会计师事务所、
(特殊普通合伙) 山东分所

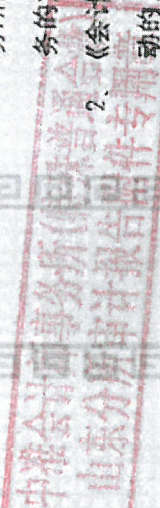
负责人: 申友良

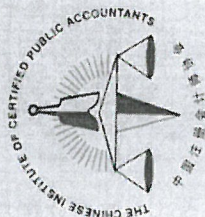
经营场所: 济南市历下区华能路38号
汇源大厦1909-1

分所执业证书编号: 110001703701

批准执业文号: 鲁财会(2008) 57号

批准执业日期: 2008-12-03





姓名 申友良
Sex 男
出生日期 1975/04/03
Date of birth
工作单位 德清正达有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号 371323750403815
Identity card No.



姓名: 申友良
证书编号: 370900020007

继续有效一年。
or another year after

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

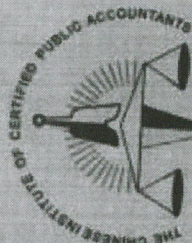


2006年 3月 31日



2007年 3月 31日

2012年度任职资格检查合格



中准会计师事务所(特殊普通合伙)
山东分所审计报告附件专用章

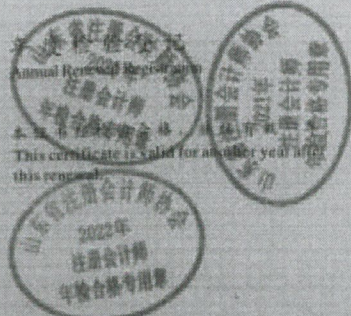
姓名	夏智燕
性别	女
出生日期	1986-03-01
工作单位	中准会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
身份证号	140321198603014520



证书编号: 110001700176
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: 2019 年 05 月 30 日
Date of Issuance



年 月 日
Year Month Day