

2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业
发展专项债券（二期）—2022 年山东省
政府专项债券（七期）潍坊市寿光市特色蔬
菜产业示范基地项目收益与融资平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 010161 号

目 录	页 码
2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发 展专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项 债券（七期）潍坊市寿光市特色蔬菜产业示范基 地项目收益与融资平衡专项评价报告	1-14



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二二年一月十八日



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

**2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券
(二期) —2022 年山东省政府专项债券 (七期) 潍坊市寿
光市特色蔬菜产业示范基地项目收益与融资平衡**

专项评价报告

和信咨字 (2022) 第 010161 号

我们接受委托,对 2022 年山东省 (潍坊市寿光市特色蔬菜产业示范基地项目) 专项债券提供了财务评价服务。我们的评价服务是根据《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)发行使用管理,无重大不合规事项,了解 2022 年山东省 (潍坊市寿光市特色蔬菜产业示范基地项目) 专项债券项目收益与融资平衡情况而实施。山东华瀚农业科技有限责任公司的责任是提供与本次财务评价服务相关的一切资料,并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据山东华瀚农业科技有限公司提供的资料提供财务评价服务,并出具财务评价报告。

需提醒报告使用者注意:由于在编制收益与融资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。本财务评价报告出具的意见,是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价,并非对预测数据承担保证责任。



总体评价情况如下：

一、项目基本情况

（一）项目名称

寿光特色蔬菜产业示范基地项目

（二）项目单位

山东华瀚农业科技有限公司

（三）项目规划审批

2021 年 9 月，山东天成工程咨询有限公司对该项目出具了《寿光特色蔬菜产业示范基地项目可行性研究报告》；2021 年 9 月 26 日，山东华瀚农业科技有限公司取得了山东省建设项目备案证明，项目代码为 2109-370783-04-01-306003。

（四）项目建设规模和主要建设内容

项目规划在寿光市羊口镇租赁农用地约 1100 亩，通过建设冬暖式蔬菜大棚、智能育苗温室、高档玻璃温室等共计约 170 个，并配套育苗系统、无土栽培系统、自动控制系统等智能化辅助设施，以实现寿光市蔬菜产业的标准化、规模化、健康化发展。

其中：规划规格为 160*20m 的冬暖式蔬菜大棚 160 个，100*48m 高档玻璃温室 4 个，80*60m 智能育苗温室 6 个，项目建成后将全部用于出租。



（五）项目建设期限

该项目建设期 3 年，于 2021 年 12 月开工建设，预计 2024 年 12 月工程全部竣工。

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）和地方政府相关专项债券管理要求，进行本项目发行使用管理，无重大不合规事项；

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且债券存续期内延续执行；

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、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。

（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偿还债券本息。

三、项目投资估算和资金筹措方案

（一）投资估算情况

参考可行性研究报告投资估算情况，本项目工程估算投资总额为 20,000.00 万元。具体情况如下表：

序号	费用名称	投资额
1、	建安工程费用	16,551.00
2、	工程建设其他费用	801.00
3、	基本预备费	1,388.00
4、	建设期利息	1,260.00
	合计	20,000.00

（二）资金筹措方案

本项目预计总投资 20,000.00 万元，资金来源为：

1、项目资本金确定为 10,000.00 万元，占投资总额比例为 50.00%，由项目单位自筹解决。

2、拟发行专项债券 10,000.00 万元。

本期申请发行 5,000.00 万元，剩余额度 5,000.00 万元假设于 2022 年度发行完毕。债券发行期限为 15 年，假设本期及后期债券发行利率为 4.20%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。



四、项目净现金流量及融资平衡情况

(一) 项目现金流入预测

1、参考《寿光特色蔬菜产业示范基地项目可行性研究报告》，该项目建成后经营收入主要为大棚租赁收入。

该项目建成后，将全部用于对外出租，其中拟定冬暖式蔬菜大棚的出租单价为 14 万元/个.年，高档玻璃温室的出租单价为 40 万元/个.年，智能育苗温室的出租单价为 40 万元/个.年。项目预计可实现年出租收入约 2640 万元（不含税）。具体如下：

大棚出租收益一览表

单位：万元

序号	项目	建设期		经营期				
		1	2	3	4	5	6	7-15
1	营收收入			2640	2640	2640	2640	2640
1.1	冬暖式蔬菜大棚租赁收入 (160*20m)			2240	2240	2240	2240	2240
	单价 (万元/个.年)			14	14	14	14	14
	数量 (个)			160	160	160	160	160
1.2	高档玻璃温室租赁收入 (100*48m)			160	160	160	160	160
	单价 (万元/个.年)			40	40	40	40	40
	数量 (个)			4	4	4	4	4
1.3	智能育苗温室租赁收入 (80*60m)			240	240	240	240	240
	单价 (万元/个.年)			40	40	40	40	40
	数量 (个)			6	6	6	6	6
2	增值税			238	238	238	238	238
3	税金及附加			25	25	25	25	25
3.1	城市维护建设税			11.9	11.9	11.9	11.9	11.9
3.2	教育费附加			7.1	7.1	7.1	7.1	7.1
3.3	地方教育费附加			4.8	4.8	4.8	4.8	4.8



3.4	水利建设基金			1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
-----	--------	--	--	-----	-----	-----	-----	-----

2、运营期各年收入估算情况

出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下调 5.00%进行项目净现金流入测算。项目现金流入具体如下：

单位：万元

年份	大棚租赁收入	合计
2022	-	-
2023	-	-
2024	-	-
2025	2,508.00	2,508.00
2026	2,508.00	2,508.00
2027	2,508.00	2,508.00
2028	2,508.00	2,508.00
2029	2,508.00	2,508.00
2030	2,508.00	2,508.00
2031	2,508.00	2,508.00
2032	2,508.00	2,508.00
2033	2,508.00	2,508.00
2034	2,508.00	2,508.00
2035	2,508.00	2,508.00
2036	2,508.00	2,508.00
合计	30,096.00	30,096.00

（二）项目运营成本预测

1、参考《寿光特色蔬菜产业示范基地项目可行性研究报告》，本项目运营成本主要包括土地租赁费、工资及福利费、折旧费、其他费用。

（1）土地租赁费

该项目共流转土地 1100 亩，土地流转费用按 1000 元/亩·年计，则项目年需支付土地流转费 110 万元。



(3) 工资及福利费

该项目所需管理人员 10 人，人均工资按 4 万元计取，则项目年需支付工资及福利 40 万元。

(4) 折旧费

该项目建安工程形成固定资产按平均年限法计算折旧，建安工程折旧年限 20 年，残值率为 5%；固定资产其它费用折旧年限 20 年，残值率为 5%，年折旧费为 950.00 万元。

(5) 其他费用

项目运营期产生的其它的不可预见的费用按营收收入的 1%计取，则项目年需支出其它费用约 26 万元。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销）上浮 5.00%进行项目净现金流出测算。

2、本项目运营成本现金流出测算如下：

金额单位：人民币万元

年份	土地租赁费	工资及福利	其他费用	合计
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	-	-	-	-
2025	115.50	42.00	27.72	185.22
2026	115.50	42.00	27.72	185.22
2027	115.50	42.00	27.72	185.22
2028	115.50	42.00	27.72	185.22



2029	115.50	42.00	27.72	185.22
2030	115.50	42.00	27.72	185.22
2031	115.50	42.00	27.72	185.22
2032	115.50	42.00	27.72	185.22
2033	115.50	42.00	27.72	185.22
2034	115.50	42.00	27.72	185.22
2035	115.50	42.00	27.72	185.22
2036	115.50	42.00	27.72	185.22
合计	1,386.00	504.00	332.64	2,222.64

（三）税费现金流出分析

本项目大棚租赁费收入增值税税率为 9%，城市建设维护税为 7%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，根据《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，所得税税率为 25%。

单位：人民币万元

年份	增值税	城建税及附加	所得税	房产税	合计
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-
2025	190.61	22.87	184.83	-	398.30
2026	190.61	22.87	184.83	-	398.30
2027	190.61	22.87	184.83	-	398.30
2028	190.61	22.87	184.83	-	398.30
2029	190.61	22.87	184.83	-	398.30
2030	190.61	22.87	184.83	-	398.30
2031	190.61	22.87	184.83	-	398.30
2032	190.61	22.87	184.83	-	398.30
2033	190.61	22.87	184.83	-	398.30
2034	190.61	22.87	184.83	-	398.30
2035	190.61	22.87	184.83	-	398.30
2036	190.61	22.87	184.83	-	398.30
合计	2,287.27	274.47	2,217.90	-	4,779.65

（四）专项债券应付本息情况

本期申请发行 5,000.00 万元，剩余额度 5,000.00 万元假设于 2022 年度发行



完毕。债券发行期限为 15 年，假设本期及后期债券发行利率为 4.20%，利息按半年支付，最后一次利息随本金一起支付。应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2022	-	10,000.00		10,000.00	210.00	210.00
2023	10,000.00			10,000.00	420.00	420.00
2024	10,000.00			10,000.00	420.00	420.00
2025	10,000.00			10,000.00	420.00	420.00
2026	10,000.00			10,000.00	420.00	420.00
2027	10,000.00			10,000.00	420.00	420.00
2028	10,000.00			10,000.00	420.00	420.00
2029	10,000.00			10,000.00	420.00	420.00
2030	10,000.00			10,000.00	420.00	420.00
2031	10,000.00		-	10,000.00	420.00	420.00
2032	10,000.00			10,000.00	420.00	420.00
2033	10,000.00			10,000.00	420.00	420.00
2034	10,000.00			10,000.00	420.00	420.00
2035	10,000.00			10,000.00	420.00	420.00
2036	10,000.00			10,000.00	420.00	420.00
2037	10,000.00		10,000.00	-	210.00	10,210.00
合计		10,000.00	10,000.00		6,300.00	16,300.00

（五）项目净现金流量

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预算项目 2022 年至 2037 年现金流量情况如下表：

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	-	-	-	2,508.00	2,508.00
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	185.22	185.22
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	398.30	398.30



4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	1,924.48	1,924.48
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	6,246.67	6,246.67	6,246.67	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-6,246.67	-6,246.67	-6,246.67	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	10,000.00	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	10,000.00	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	210.00	420.00	420.00	420.00	420.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	19,790.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	13,543.33	6,876.67	210.00	1,714.48
2. 期内现金变动	13,543.33	-6,666.67	-6,666.67	1,504.48	1,504.48
3. 期末现金	13,543.33	6,876.67	210.00	1,714.48	3,218.95

续上表

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金流					-	-
1. 经营活动产生的现金流	2,508.00	2,508.00	2,508.00	2,508.00	2,508.00	2,508.00
2. 经营活动支付的现金流	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22	185.22
3. 经营活动支付的各项税金	398.30	398.30	398.30	398.30	398.30	398.30
4. 经营活动产生的现金流小计	1,924.48	1,924.48	1,924.48	1,924.48	1,924.48	1,924.48
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-



三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹款	-	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	3,218.95	4,723.43	6,227.90	7,732.38	9,236.86	10,741.33
2. 期内现金变动	1,504.48	1,504.48	1,504.48	1,504.48	1,504.48	1,504.48
3. 期末现金	4,723.43	6,227.90	7,732.38	9,236.86	10,741.33	12,245.81

续上表

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	2,508.00	2,508.00	2,508.00	2,508.00	-	30,096.00
2. 经营活动支付的现金流	185.22	185.22	185.22	185.22	-	2,222.64
3. 经营活动支付的各项税金	398.30	398.30	398.30	398.30	-	4,779.65
4. 经营活动产生的现金流小计	1,924.48	1,924.48	1,924.48	1,924.48	-	23,093.71
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-	18,740.00
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-18,740.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-	10,000.00
2. 债券及银行借款筹款	-	-	-	-	-	10,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	10,000.00	10,000.00



4. 支付融资利息	420.00	420.00	420.00	420.00	210.00	6,300.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-10,210.00	3,700.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	12,245.81	13,750.28	15,254.76	16,759.24	18,263.71	-
2. 期内现金变动	1,504.48	1,504.48	1,504.48	1,504.48	-10,210.00	8,053.71
3. 期末现金	13,750.28	15,254.76	16,759.24	18,263.71	8,053.71	8,053.71

(六) 本息覆盖倍数

项目名称	拟发行额度（期限：15 年）	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
寿光特色蔬菜产业示范基地项目	10,000.00	23,093.71	16,300.00	1.42

五、项目风险

(一) 风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险



项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1、建设单位应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

2、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

六、总体评价

基于财政部对地方政府发行收益与融资平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资平



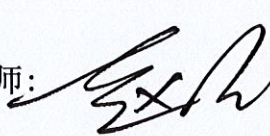
衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人发行本次 2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（七期）潍坊市寿光市特色蔬菜产业示范基地项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

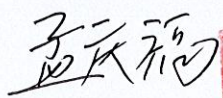
和信会计师事务所（特殊普通合伙）
济南分所

中国·济南

中国注册会计师：

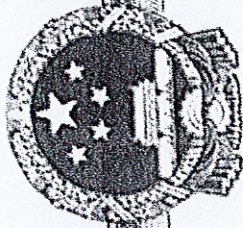

中国注册会计师
赵卫华
370903010010

中国注册会计师：


中国注册会计师
孟庆福
370100011171

2022 年 1 月 18 日



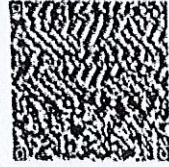


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

913701030690342410



扫描二维码
用手机
或掌上
设备
即可
了解
更多
信息



和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所

特殊普通合伙会计师事务所

赵卫华

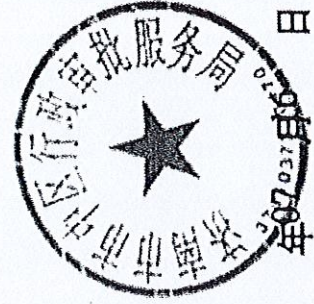
名称
类型
负责人
经营范围

成立日期 2013年 07 月 11 日

营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日

营业场所 济南市市中区石麟街12号银座晶都国际广场35A层1号房

许可经营范围：审查企业财务报表、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，出具有关审计报告；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。(须经审批的，未获批准前不得经营)



登记机关

2019

年07月03日

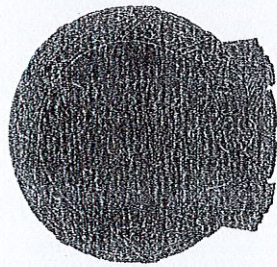
证书序号: 5000814

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》。



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:

负责人:

经营场所:

分所执业证书编号:

批准执业文号:

批准执业日期:

济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

370100013706

鲁财会(2013)23号

2013-06-24



姓名 赵卫华
Full name 男
性别 男
Sex
出生日期 1970-06-30
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 372801700630107
Identity card No.



年度检验 2020年

Annual Renewal Registration

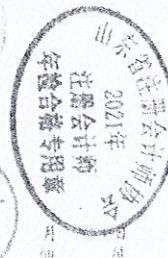
年检合格专用章

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

证书编号: 370800010010
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: 2000 年 06 月 01 日
Date of Issuance



75



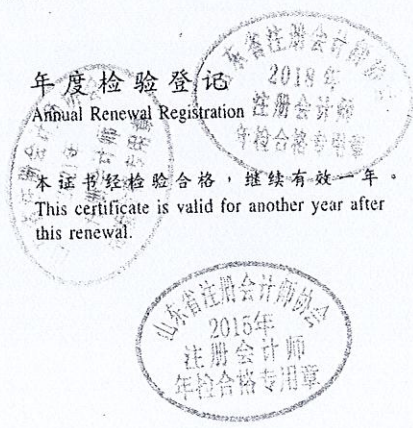
姓 名 孟庆福
Full name 男
性 别
Sex
出生日期 984-10-12
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所
Working unit
身份证号 371521198410125237
Identity card No.



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.



证书编号: 370100011171
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of Shandong Provincial Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 2014 年 09 月 08 日
Date of Issuance

2014 年 09 月 08 日
ly /m /d