

2025 年山东省政府专项债券(十三期)
威海市环翠区农业产业创新融合发展示范园
项目收益与融资平衡专项评价报告
志诚审字[2025]第 50016 号

2025 年 3 月



目 录

<u>内 容</u>	<u>页 码</u>
一、专项评价报告	1-10
二、会计师事务所营业执照、执业证书	1-2



2025 年山东省政府专项债券(十三期)
威海市环翠区农业产业创新融合发展示范园项目
收益与融资平衡专项评价报告

志诚审字[2025]第 50016 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



环翠区农业产业创新融合发展示范园

2、立项单位

项目立项单位为威海市鑫城农业发展有限公司。威海市鑫城农业发展有限公司成立于2022年9月7日，位于山东省威海市环翠区莱西路-10-11号306，注册资本20,000.00万人民币，法定代表人：王国锋。

业务范围：一般项目：食用菌种植；农作物栽培服务；花卉种植；水果种植；农业园艺服务；园林绿化工程施工；蔬菜种植；树木种植经营；园区管理服务；休闲观光活动；建筑材料销售；城市公园管理；城市绿化管理；农副产品销售；市政设施管理；生态恢复及生态保护服务；谷物销售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；新鲜水果零售；新鲜水果批发；礼品花卉销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；石油制品销售（不含危险化学品）；煤炭及制品销售；有色金属合金销售；高性能有色金属及合金材料销售。（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）许可项目：建设工程施工；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）

3、项目规划审批

《环翠区农业产业创新融合发展示范园山东省建设项目备案证明》

4、项目规模与主要建设内容

项目租赁威海市环翠区羊亭镇400亩土地，规划建设智慧种植大棚30座、打造80亩芳香植物种植基地，占地80亩高端果业采摘园、一处垂钓园区、占地20亩帐篷营地和占地60亩户外拓展训练基地等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2024年1月至2025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。本项目总投资约24,000.00万元，其中，项目单位自有资金8,500.00万元，已发行专项债券12,000.00万元，本期拟发行专项债券3,500.00万元。

表1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
------	--------	----	----



资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	24,000.00	100.00%	
一、资本金	8,500.00	35.42%	
(一) 自有资金	8,500.00	35.42%	
(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)	15,500.00	64.58%	
(一) 已发行专项债券	12,000.00	50.00%	
(二) 本期拟发行专项债券	3,500.00	14.58%	
(三) 后续拟发行专项债券			
(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资料,该项目预期产生的现金流入主要来源于智慧种植大棚、芳香植物种植基地,高端果业采摘园、垂钓园区、帐篷营地和户外拓展训练基地、采摘体验等项目收入。

1、智慧种植大棚收入

本项目建设30座玻璃连栋温室种植各种反季节蔬菜、水果,根据项目单位与威海惟农生物科技有限公司签订的租赁意向书,本项目大棚租赁单价按12万元/座/年计算,年收入360.00万元,项目收入按每10年上涨5%计算,周边同类市场情况如下:

大棚

名称	位置	租金价格
案例一	威海市崮山镇大棚	28.8万/座/年
案例二	荣成大疃镇大棚	21.6万/座/年
案例三	乳山市南黄镇大棚	30万/座/年

2、芳香植物种植基地收入

本项目规划打造80亩芳香植物种植基地,主要种植薰衣草、艾草、紫苏等芳香植物,芳香植物种植基地暂按1.4万元/亩/年计算,项目收入按每10年上涨5%计算,周边同类市场情况如下:

芳香植物种植基地



名称	位置	租金价格
案例一	荣成市埠柳镇种植土地	1.6 万/亩/年
案例二	威海临港区汪疃镇种植土地	1.8 万/亩/年
案例三	荣成市石岛管理区种植土地	1.70 万/亩/年

3、高端果业收入

本项目规划建设 80 亩高端果业采摘园主要用于种植蓝莓、猕猴桃、樱桃、火龙果、桑葚等水果，高端果业采摘园暂按 11 万元/亩/年计算，项目收入按每 10 年上涨 5%计算，周边同类情况如下：

高端果业种植土地

名称	位置	租金价格
案例一	荣成市埠柳镇种植土地	28.67 万/亩/年
案例二	威海临港区汪疃镇种植土地	18 万/亩/年
案例三	荣成市石岛管理区种植土地	20 万/亩/年

项目规划打造采摘体验区，以大众点评及美团等网上价格为参考，综合考虑体验区客流量等情况，采摘门票按 10 元/人计算，日均游客 300 人次，全年可采摘天数 60 天，游客带走果实按 8 元/斤考虑，人均购买量 5kg，按日均游客的 20%测算购买人数，正常年可产生收入 926.80 万元。

4、垂钓园区、帐篷营地和户外拓展训练基地收入

项目规划打垂钓园区、帐篷营地和户外拓展训练基地租赁单价暂按 60 万元/年，项目收入按每 10 年上涨 5%计算，周边情况如下：

垂钓园区、帐篷营地和户外拓展训练基地

名称	位置	租金价格
案例一	威海市桥头镇垂钓及户外训练场地	96 万/年
案例二	荣成市人和镇垂钓及户外训练场地	93 万/年
案例三	威海市羊亭镇垂钓及户外训练场地	98 万/年

出于谨慎性，租赁收入考虑一定的空置率，对项目运营期内各项目现金流入下浮 10%进行测算。

(二) 项目成本预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，项目成本费用主要包括工资及福利费、修理费和其他费用等。



1、工资及福利费

本项目管理人员及工勤人员以 3 人估算，项目人员按负荷比例投入，估计工资及福利费为 15 万元/年，每 5 年上浮 5%。

2、修理费

修理费按年折旧额 3%计算。

3、折旧费

本项目建安工程残值率为 5%，折旧年限按照 30 年计算；设备残值率为 5%，折旧年限按照 15 年计算。

4、摊销费

摊销年限按照 30 年计算。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

2024 年 4 月已发行专项债券 12,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.67%，本次拟发行专项债券 3,500.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 2.00%，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 2-1 本项目已发行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
2024 年		12,000.00		12,000.00	2.67%	160.20	160.20
2025 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2026 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2027 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2028 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2029 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2030 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2031 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2032 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2033 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2034 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2035 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2036 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2037 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40



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
2038 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2039 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2040 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2041 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2042 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2043 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2044 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2045 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2046 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2047 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2048 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2049 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2050 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2051 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2052 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2053 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2054 年	12,000.00		12,000.00		2.67%	160.20	12,160.20
合计		12,000.00	12,000.00			9,612.00	21,612.00

表 2-2 本项目本期及未来发行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
2025 年		3,500.00		3,500.00	2.00%	35.00	35.00
2026 年	3,500.00			3,500.00	2.00%	70.00	70.00
2027 年	3,500.00			3,500.00	2.00%	70.00	70.00
2028 年	3,500.00			3,500.00	2.00%	70.00	70.00
2029 年	3,500.00			3,500.00	2.00%	70.00	70.00
2030 年	3,500.00			3,500.00	2.00%	70.00	70.00
2031 年	3,500.00			3,500.00	2.00%	70.00	70.00
2032 年	3,500.00			3,500.00	2.00%	70.00	70.00
2033 年	3,500.00			3,500.00	2.00%	70.00	70.00
2034 年	3,500.00			3,500.00	2.00%	70.00	70.00
2035 年	3,500.00		3,500.00		2.00%	35.00	3,535.00
合计		3,500.00	3,500.00			700.00	4,200.00

（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	39,267.18			1,317.60	1,317.60	1,317.60	1,317.60	1,317.60	1,317.60	1,317.60	1,317.60
经营活动支出	B	996.43			43.50	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50
支付的各项税费	C	5,560.94			121.84	121.84	121.84	121.84	121.84	121.84	121.84	121.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	32,709.81			1,152.26	1,152.26	1,152.26	1,152.26	1,152.26	1,152.26	1,152.26	1,152.26
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	23,484.40	16,339.80	7,144.60								
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-23,484.40	-16,339.80	-7,144.60								
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	8,500.00	4,500.00	4,000.00								
专项债券	I	15,500.00	12,000.00	3,500.00								
银行借款	J											
偿还债券本金	K	15,500.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	10,312.00	160.20	355.40	390.40	390.40	390.40	390.40	390.40	390.40	390.40	390.40
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	-1,812.00	16,339.80	7,144.60	-390.40	-390.40	-390.40	-390.40	-390.40	-390.40	-390.40	-390.40
四、期初现金	P					761.86	1,523.72	2,285.58	3,047.44	3,809.30	4,571.16	5,333.02
期内现金变动	Q=D+G+O	7,413.41			761.86	761.86	761.86	761.86	761.86	761.86	761.86	761.86
五、期末现金	R=P+Q	7,413.41			761.86	1,523.72	2,285.58	3,047.44	3,809.30	4,571.16	5,333.02	6,094.88



(续)

项目/年度	公式	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	1,317.60	1,317.60	1,381.14	1,381.14	1,381.14	1,381.14	1,381.14	1,381.14	1,381.14	1,381.14	1,381.14
经营活动支出	B	43.50	43.50	44.25	44.25	44.25	44.25	44.25	24.87	24.87	24.87	24.87
支付的各项税费	C	121.84	121.84	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	152.23	270.43	270.43	270.43
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,152.26	1,152.26	1,209.17	1,209.17	1,209.17	1,209.17	1,209.17	1,204.04	1,085.84	1,085.84	1,085.84
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E											
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F											
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H											
专项债券	I											
银行借款	J											
偿还债券本金	K		3,500.00									
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	390.40	355.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40
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	-390.40	-3,855.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40
四、期初现金	P	6,094.88	6,856.74	4,153.60	5,042.37	5,931.14	6,819.91	7,708.68	8,597.45	9,481.09	10,246.53	11,011.97
期内现金变动	Q=D+G+O	761.86	-2,703.14	888.77	888.77	888.77	888.77	888.77	883.64	765.44	765.44	765.44
五、期末现金	R=P+Q	6,856.74	4,153.60	5,042.37	5,931.14	6,819.91	7,708.68	8,597.45	9,481.09	10,246.53	11,011.97	11,777.41



(续)

项目/年度	公式	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	1,381.14	1,444.68	1,444.68	1,444.68	1,444.68	1,444.68	1,444.68	1,444.68	1,444.68	722.34
经营活动支出	B	24.87	25.66	25.66	25.66	25.66	25.66	25.66	25.66	25.66	10.55
支付的各项税费	C	270.43	290.52	290.52	290.52	290.52	290.52	290.52	290.52	290.52	145.83
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,085.84	1,128.50	1,128.50	1,128.50	1,128.50	1,128.50	1,128.50	1,128.50	1,128.50	565.96
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E										
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=E-F										
三、融资活动产生的现金	—										
资本金（自有资金）	II										
专项债券	I										
银行借款	J										
偿还债券本金	K										12,000.00
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	160.20
支付银行借款利息	N										
融资活动现金净流量	O=II+I+J-K-L-M-N	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-12,160.20
四、期初现金	P	11,777.41	12,542.85	13,350.95	14,159.05	14,967.15	15,775.25	16,583.35	17,391.45	18,199.55	19,007.65
期内现金变动	Q=D+G+O	765.44	808.10	808.10	808.10	808.10	808.10	808.10	808.10	808.10	-11,594.24
五、期末现金	R=P+Q	12,542.85	13,350.95	14,159.05	14,967.15	15,775.25	16,583.35	17,391.45	18,199.55	19,007.65	7,413.41



(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	3,500.00	700.00	4,200.00	32,709.81
已发行债券	12,000.00	9,612.00	21,612.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	15,500.00	10,312.00	25,812.00	
覆盖倍数				1.27

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 32,709.81 万元, 融资本息合计 25,812.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

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。

山东志诚会计师事务所有限公司

中国注册会计师:

江瑜



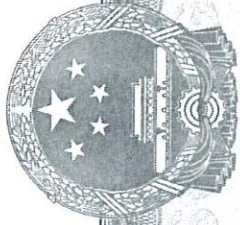
中国注册会计师:

孙先荣



山东·威海

二〇二五年三月十四日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

913710821668648885



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 山东志诚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)

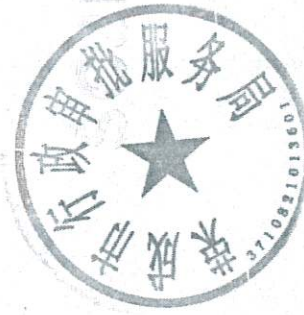
法定代表人 孙晓东

经营范围 许可项目：注册会计师业务。（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：财务咨询；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）。（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 壹佰零捌万元整

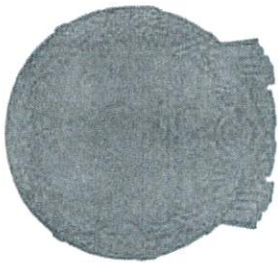
成立日期 1999 年 12 月 14 日

住所 山东省威海市荣成市农信东路59号



登记机关

2023 年 11 月 30 日



会计师事务所

执业证书



名称：山东志诚会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：孙晓东

经营场所：山东省威海市荣成市农信东路59号

组织形式：有限责任

执业证书编号：371000003

批准执业文号：鲁财会协字[1999]101号

批准执业日期：1999年11月16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》。



2023年12月6日

中华人民共和国财政部制

