

2025 年山东省政府专项债券（七十六期）  
济南市章丘区数字智慧农业融合发展产业园项目  
收益与融资平衡专项评价报告  
容诚专字[2025]251Z0385 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

2025 年 10 月

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

章丘区数字智慧农业融合发展产业园

##### 2、立项单位

本项目的立项单位为山东龙山产发城乡发展有限公司，系山东龙山产业发展投资集团有限公司全资子公司。

公司名称：山东龙山产发城乡发展有限公司，统一社会信用代码：91370181MADYGJJP6K，法定代表人：焦险峰，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），成立日期：2024年08月26日，注册资本：5000.00万元，住所地：山东省济南市章丘区普集街道济青路6255号工业社区服务中心一楼115室，经营范围：一般项目：规划设计管理；非物质文化遗产保护；文物文化遗址保护服务；史料、史志编辑服务；谷物种植；农副产品销售；食用农产品批发；农作物栽培服务；农业机械服务；智能农业管理；农林牧渔业废弃物综合利用；灌溉服务；园区管理服务；以自有资金从事投资活动；集贸市场管理服务；酒店管理；居民日常生活服务；农业专业及辅助性活动；食用农产品初加工；养老服务（机构养老服务）；养老服务；旅游开发项目策划咨询；数字文化创意内容应用服务；

数字技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网销售（除销售需要许可的商品）；住房租赁；非居住房地产租赁；其他文化艺术经纪代理；物业管理；品牌管理；体验式拓展活动及策划；土地整治服务；土地调查评估服务；土地使用权租赁；土壤污染治理与修复服务；休闲观光活动；农业面源和重金属污染防治技术服务；非金属矿及制品销售；肥料销售；粮油仓储服务；建筑用石加工；非金属矿物制品制造；水果种植；农业生产托管服务；土壤环境污染防治服务；水环境污染防治服务；大气环境污染防治服务；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）；资源再生利用技术研发；农林废物资源化无害化利用技术研发；会议及展览服务；露营地服务；中草药种植；蔬菜种植；农业园艺服务；花卉种植；牲畜销售；非主要农作物种子生产；生物农药技术研发；初级农产品收购；自然生态系统保护管理；工程造价咨询业务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；光伏发电设备租赁；木材销售；防腐材料销售；电线、电缆经营；水泥制品销售；水泥制品制造；建筑用钢筋产品销售；广告制作；停车场服务；企业管理咨询；城乡市容管理；乡镇经济管理服务；城市绿化管理；农村生活垃圾经营性服务。（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：非煤矿山矿产

资源开采；矿产资源勘查；住宿服务；酒制品生产；食用菌菌种生产；主要农作物种子生产；食品销售；建设工程施工；建设工程设计；建筑劳务分包；旅游业务；餐饮服务；地质灾害治理工程施工。（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）。

登记状态：在营（开业）企业。

### 3、项目规划审批

2025年6月11日，本项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2506-370114-04-01-980589。

### 4、项目规模与主要建设内容

根据项目备案证明，项目用地总面积约38.6万平方米，主要建设符合现代数字化、智慧化农业种植标准的玻璃温室173866平方米，冷链储藏、分拣包装、检测检验综合服务基地11996平方米，作物晾晒区4536平方米，综合灌溉水电管网覆盖203888平方米，绿色有机原粮种植基地高标准提升143569平方米。

### 5、项目建设期限

本项目预计工期为2025年10月至2027年9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。

本项目估算总投资 43,134.10 万元，其中，项目单位自有资金 11,534.10 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，后续拟通过银行融资 26,600.00 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	43,134.10	100.00%	
一、资本金	11,534.10	26.74%	
（一）自有资金	11,534.10	26.74%	
（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）	31,600.00	73.26%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	11.59%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	26,600.00	61.67%	

#### 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

根据项目可行性研究报告，本项目收入主要为果蔬种植玻璃温室租赁收入、种苗培育玻璃温室租赁收入、有机种植基地租赁收入及农产品冷链储藏、分拣包装、检验检测服务收入。

收入	面积 m <sup>2</sup>	单价	年收入（万元）
标准化果蔬种植玻璃温室	144968	154 元/ m <sup>2</sup> /年	2233
标准化种苗培育玻璃温室	28898	203 元/ m <sup>2</sup> /年	587
有机种植基地租赁	143569	26 元/ m <sup>2</sup> /年	373
冷链储藏服务	年处理量 4500 吨	3 元/吨/天，出租率 80%	394

分拣包装服务	年处理量 4500 吨	1.6 元/公斤附加费	720
检测检验服务	年检 710 批次	1600 元/批次	114
合计			4420

实际运行中，建成第一、第二、三年，达成率分别按照 70%、85%、100%，三年后达到稳定。

## （二）项目成本预测

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本主要是修理费、工资及福利费、其他管理费用。

1、修理费：修理费用约为年折旧费的 20%。

2、工资及福利费：劳动定员 30 人，年均工资及福利费按照 4 万元/人。

3、其他管理费用：管理费用，包括物业管理费、办公费、差旅费、劳保费、保险费、招待费等费用。本项目其他费用以固定资产投资的 3%计取。

## （三）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目本次拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，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	应付利息	还本付息合计
2025 年		5,000.00	-	5,000.00		
2026 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00

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	应付利息	还本付息合计
2027 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2028 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2029 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2030 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2031 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2032 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2033 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2034 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2035 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2036 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2037 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2038 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2039 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2040 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2041 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2042 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2043 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2044 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2045 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2046 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2047 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2048 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2049 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2050 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2051 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2052 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2053 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2054 年	5,000.00	-	-	5,000.00	225.00	225.00
2055 年	5,000.00	-	5,000.00	-	225.00	5,225.00
合计		5,000.00	5,000.00		6,750.00	11,750.00

## 2、银行借款

本项目拟向银行借款 26,600.00 万元，借款利率为 4.90%。  
银行借款还本付息情况如下。



表 3 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2025 年		6,650.00		6,650.00	162.93	162.93
2026 年	6,650.00	13,300.00		19,950.00	651.70	651.70
2027 年	19,950.00	6,650.00	2,000.00	24,600.00	1,091.48	3,091.48
2028 年	24,600.00		2,000.00	22,600.00	1,156.40	3,156.40
2029 年	22,600.00		2,000.00	20,600.00	1,058.40	3,058.40
2030 年	20,600.00		2,000.00	18,600.00	960.40	2,960.40
2031 年	18,600.00		2,000.00	16,600.00	862.40	2,862.40
2032 年	16,600.00		2,000.00	14,600.00	764.40	2,764.40
2033 年	14,600.00		2,000.00	12,600.00	666.40	2,666.40
2034 年	12,600.00		2,100.00	10,500.00	565.95	2,665.95
2035 年	10,500.00		2,100.00	8,400.00	463.05	2,563.05
2036 年	8,400.00		2,100.00	6,300.00	360.15	2,460.15
2037 年	6,300.00		2,100.00	4,200.00	257.25	2,357.25
2038 年	4,200.00		2,100.00	2,100.00	154.35	2,254.35
2039 年	2,100.00		2,100.00		51.45	2,151.45
合计		26,600.00	26,600.00		9,226.70	35,826.70

(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
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	123,870.50			773.50	3,757.00
经营活动支出	B	47,663.56			421.80	1,687.21
支付的各项税费	C	7,827.42			-	119.72
经营活动现金净流量	D=A-B-C	68,379.52			351.70	1,950.07
二、投资活动产生的现金	—	-				
建设成本支出	E	40,778.00	12,336.08	16,923.30	11,518.63	
流动资金支出	F	-				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-40,778.00	-12,336.08	-16,923.30	-11,518.63	-
三、融资活动产生的现金	—	-				
资本金 (自有资金)	H	11,534.10	849.00	4,500.00	6,185.10	
专项债券	I	5,000.00	5,000.00	-	-	
银行借款	J	26,600.00	6,650.00	13,300.00	6,650.00	
偿还债券本金	K	5,000.00				
偿还银行借款本金	L	6,300.00		-	-	-
支付债券利息	M	6,750.00	-	225.00	225.00	225.00
支付银行借款利息	N	9,226.70	162.93	651.70	1,091.48	1,156.40
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	15,857.40	12,336.08	16,923.30	11,518.63	-1,381.40
四、期初现金	P		-	-	-	351.70
期内现金变动	Q=D+G+O	43,458.92	-	-	351.70	568.67
五、期末现金	R=P+Q	43,458.92	-	-	351.70	920.37

表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,420.00
经营活动支出	B	1,687.21	1,687.21	1,687.21	1,687.21	1,687.21	1,687.21
支付的各项税费	C	285.47	285.47	285.47	285.47	285.47	285.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,447.32	2,447.32	2,447.32	2,447.32	2,447.32	2,447.32
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		-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-		2,100.00
支付债券利息	M	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
支付银行借款利息	N	1,058.40	960.40	862.40	764.40	666.40	565.95
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,283.40	-1,185.40	-1,087.40	-989.40	-891.40	-2,890.95
四、期初现金	P	920.37	2,084.30	3,346.22	4,706.14	6,164.07	7,719.99
期内现金变动	Q=D+G+O	1,163.92	1,261.92	1,359.92	1,457.92	1,555.92	-443.63
五、期末现金	R=P+Q	2,084.30	3,346.22	4,706.14	6,164.07	7,719.99	7,276.37

表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,420.00
经营活动支出	B	1,687.21	1,687.21	1,687.21	1,687.21	1,687.21	1,687.21	1,687.21
支付的各项税费	C	285.47	285.47	285.47	285.47	285.47	285.47	285.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,447.32	2,447.32	2,447.32	2,447.32	2,447.32	2,447.32	2,447.32
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	2,100.00		2,100.00				-
支付债券利息	M	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
支付银行借款利息	N	463.05	360.15	257.25	154.35	51.45		-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,788.05	-585.15	-2,582.25	-379.35	-276.45	-225.00	-225.00
四、期初现金	P	7,276.37	6,935.64	8,797.82	8,662.89	10,730.86	12,901.74	15,124.06
期内现金变动	Q=D+G+O	-340.73	1,862.17	-134.93	2,067.97	2,170.87	2,222.32	2,222.32
五、期末现金	R=P+Q	6,935.64	8,797.82	8,662.89	10,730.86	12,901.74	15,124.06	17,346.39

表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,420.00
经营活动支出	B	1,687.21	1,687.21	1,687.21	1,687.21	1,687.21	1,687.21	1,687.21
支付的各项税费	C	285.47	285.47	285.47	285.47	285.47	285.47	285.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,447.32	2,447.32	2,447.32	2,447.32	2,447.32	2,447.32	2,447.32
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L		-		-			-
支付债券利息	M	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
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	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00
四、期初现金	P	17,346.39	19,568.71	21,791.03	24,013.36	26,235.68	28,458.01	30,680.33
期内现金变动	Q=D+G+O	2,222.32	2,222.32	2,222.32	2,222.32	2,222.32	2,222.32	2,222.32
五、期末现金	R=P+Q	19,568.71	21,791.03	24,013.36	26,235.68	28,458.01	30,680.33	32,902.65

表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,420.00
经营活动支出	B	1,687.21	1,687.21	1,687.21	1,687.21	1,687.21	1,687.21	1,687.21
支付的各项税费	C	285.47	285.47	285.47	285.47	285.47	285.47	285.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,447.32	2,447.32	2,447.32	2,447.32	2,447.32	2,447.32	2,447.32
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	-	-	-	-		-	5,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
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	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-5,225.00
四、期初现金	P	32,902.65	35,124.98	37,347.30	39,569.63	41,791.95	44,014.27	46,236.60
期内现金变动	Q=D+G+O	2,222.32	2,222.32	2,222.32	2,222.32	2,222.32	2,222.32	-2,777.68
五、期末现金	R=P+Q	35,124.98	37,347.30	39,569.63	41,791.95	44,014.27	46,236.60	43,458.92

### （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	5,000.00	6,750.00	11,750.00	68,379.52
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款	26,600.00	9,226.70	35,826.70	
融资合计	31,600.00	15,976.70	47,576.70	
覆盖倍数				1.44

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 68,379.52 万元，融资本息合计 47,576.70 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

### 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。

（此页无正文，为山东省政府专项债券容诚专字  
[2025]251Z0385 号报告之签字盖章页）

容诚会计师事务所  
（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：\_\_\_\_\_

吴强

中国注册会计师：\_\_\_\_\_

孙翔

2025 年 10 月 17 日





# 营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



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 容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 出资额 8812.5 万元  
类型 特殊普通合伙企业 成立日期 2013 年 12 月 10 日  
执行事务合伙人 刘维、肖厚发 主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
业务报告附件(特殊普通合伙)



经营范围 一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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：（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2025 年 05 月 29 日





## 会计师事务所

# 执业证书



名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：刘维  
主任会计师：  
经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢1001-1至1001-26

组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：11010032  
批准执业文号：京财会许可[2013]0067号  
批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0022698

## 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》。

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
业务报告附件专用



发证机关：北京市财政局

2025年3月24日



中华人民共和国财政部制