

2025 年山东省政府专项债券（十八期）  
潍坊市昌邑市大姜产业融合示范园项目  
项目收益与融资平衡  
专项评价报告



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





中准会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongzhun Certified Public Accountants

2025 年山东省政府专项债券（十八期）  
潍坊市昌邑市大姜产业融合示范园项目  
项目收益与融资平衡  
专项评价报告

中准鲁咨字[2025]037 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

昌邑市大姜产业融合示范园项目

##### 2、立项单位

昌邑市昌安资产管理有限公司成立于 2018-04-26, 法定代表人为于明新, 注册资本为 11000 万元, 统一社会信用代码为 91370786MA3N1R4H74, 企业注册地址位于山东省潍坊市昌邑市饮马镇下小路 398 号 11 幢, 所属行业为商务服务业, 经营范围包含: 一般项目: 以自有资金从事投资活动; 自有资金投资的资产管理服务; 集贸市场管理服务; 食用农产品批发; 普通货物仓储服务 (不含危险化学品等需许可审批的项目); 低温仓储 (不含危险化学品等需许可审批的项目); 仓储设备租赁服务; 企业管理; 采购代理服务; 智能农业管理; 农业机械服务; 农作物栽培服务; 农作物收割服务; 农业专业及辅助



性活动；食用农产品初加工；大数据服务；互联网数据服务；云计算装备技术服务；园区管理服务。（除依法须经批准的项目外的项目外，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。（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）。企业目前的经营状态为在业。

### 3、项目规划审批

2021 年 1 月 30 日，该项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2101-370786-04-01-982090，项目总投资 100,000.00 万元。

### 4、项目规模与主要建设内容

该项目位于饮马镇，规划占地总面积约 680 亩，计划投资 10 亿元。其中：仓储冷链物流区(一期)，占地约 380 亩，规划建设农产品初加工区、仓储保鲜库、水处理区、综合办公区、三农服务中心、净菜加工区、精深加工区、检测检验中心、电商金融中心及基础设施配套；标准化种植示范区(二期)，占地约 300 亩，建设连栋智能温室、良种繁育种植区、标准化种植区等。

### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 7 月至 2026 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、发行专项债券方式。其中,项目单位自有资金 50,000.00 万元,发行专项债券 50,000.00 万元,其中:本期拟发行专项债券 6,800.00 万元,后续拟发行专项债券 43,200.00 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	100,000.00	100%	
一、资本金	50,000.00	50%	
(一) 自有资金	50,000.00		
(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)	50,000.00	50%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	6,800.00		
(三) 后续拟发行专项债券	43,200.00		
(四) 银行融资			

#### 四、项目预期现金流入、成本、税费及融资平衡情况

##### (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仓储保鲜库建筑物租赁现金流入、综合办公区、三农服务中心、检测检验中心及电商金融中心建筑物租赁现金流入、农产品初加工区、净菜加工区、精

深加工区、生产孵化基地租赁现金流入、配套用房建筑物租赁现金流入、连栋智能温室租赁现金流入、良种繁育种植区及标准化种植区租赁现金流入。

### 1、仓储保鲜库建筑物租赁现金流入

该项目仓储保鲜库建筑面积 46500.56 m<sup>2</sup>，参考 58 同城网站以及物联云仓网，项目区及周边冷库、综合办公区、厂房等建筑租赁价格，综合考虑该项目的区位及当地经济情况，仓储保鲜库租赁价格按 1.6 元/m<sup>2</sup>/天，租赁价格每年上涨 3%，经营期第一年出租率按 85%，第二年出租率按 90%，第三年至以后年份按 95%计。

### 2、综合办公区、三农服务中心、检测检验中心及电商金融中心建筑物租赁现金流入

综合办公区、三农服务中心、检测检验中心及电商金融中心建筑面积 24224.62 m<sup>2</sup>。参考 58 同城网站以及物联云仓网，项目区及周边冷库、综合办公区、厂房等建筑租赁价格，综合考虑该项目的区位及当地经济情况，综合办公区、三农服务中心、检测检验中心及电商金融中心租赁价格按 0.8 元/m<sup>2</sup>/天，租赁价格每年上涨 3%，经营期第一年出租率按 85%，第二年出租率按 90%，第三年至以后年份按 95%计。

### 3、农产品初加工区、净菜加工区、精深加工区、生产孵化基地租赁现金流入



农产品初加工区、净菜加工区、精深加工区、生产孵化基地建筑面积 71361.92 m<sup>2</sup>，参考 58 同城网站以及物联云仓网，项目区及周边冷库、综合办公区、厂房等建筑租赁价格，综合考虑该项目的区位及当地经济情况，农产品初加工区、净菜加工区、精深加工区、生产孵化基地租赁价格按 0.6 元/m<sup>2</sup>/天，租赁价格每年上涨 3%，经营期第一年出租率按 85%，第二年出租率按 90%，第三年至以后年份按 95%计。

#### 4、配套用房建筑物租赁现金流入

配套用房建筑面积 16853.8 m<sup>2</sup>，参考 58 同城网站以及物联云仓网，项目区及周边冷库、综合办公区、厂房等建筑租赁价格，综合考虑该项目的区位及当地经济情况，配套用房租赁价格按 0.3 元/m<sup>2</sup>/天计，租赁价格每年上涨 3%，经营期第一年出租率按 85%，第二年出租率按 90%，第三年至以后年份按 95%计。

#### 5、连栋智能温室租赁现金流入

连栋智能温室面积 108360 m<sup>2</sup>。综合考虑项目建设成本及融资成本等因素，连栋智能温室租赁价格按 0.27 元/m<sup>2</sup>/天，租赁价格每年上涨 3%，经营期第一年出租率按 85%，第二年出租率按 90%，第三年至以后年份按 95%计。

#### 6、良种繁育种植区及标准化种植区租赁现金流入

良种繁育种植区及标准化种植区面积 135 亩，综合考虑项

目建设成本及融资成本等因素,项目良种繁育种植区及标准化种植区亩均租赁价格按 2000 元/亩/年,租赁价格每年上涨 3%,出租率,经营期第一年出租率按 85%,第二年出租率按 90%,第三年至以后年份按 95%计。

表 2 本项目各年预计运营现金流入如下表单位: (万元)

年份	仓储保鲜库 建筑物租赁 现金流入	综合办公区、 三农服务中 心、检测检验 中心及电商 金融中心建 筑物租赁现 金流入	农产品初加 工区、净菜加 工区、精深加 工区、生产孵 化基地租赁 现金流入	配套用房建 筑物租赁现 金流入	连栋智能温 室租赁现金 流入	良种繁育种 植区及标准 化种植区租 赁现金流入	现金流入 合计
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	2,308.29	601.26	1,328.40	156.87	921.06	22.95	5,338.83
2028 年	2,520.45	652.54	1,453.43	171.63	996.70	25.01	5,819.76
2029 年	2,741.09	705.59	1,583.66	187.01	1,089.64	27.20	6,334.19
2030 年	2,821.71	730.79	1,633.15	192.85	1,127.21	27.99	6,533.70
2031 年	2,902.33	755.99	1,682.64	198.70	1,164.79	28.84	6,733.29
2032 年	2,982.95	781.19	1,732.13	204.54	1,202.36	29.68	6,932.85
2033 年	3,079.70	806.39	1,781.62	210.39	1,239.94	30.57	7,148.61
2034 年	3,176.44	831.59	1,831.11	216.23	1,277.51	31.50	7,364.38
2035 年	3,273.19	856.79	1,880.60	222.07	1,315.08	32.44	7,580.17
2036 年	3,369.93	881.99	1,930.09	227.92	1,352.66	33.42	7,796.01
2037 年	3,466.67	907.19	1,979.58	233.76	1,390.23	34.41	8,011.84
2038 年	3,563.42	932.39	2,029.07	239.61	1,427.81	35.44	8,227.74
2039 年	3,676.29	957.59	2,078.56	245.45	1,465.38	36.51	8,459.78
2040 年	3,789.16	982.79	2,152.79	251.29	1,502.95	37.59	8,716.57
2041 年	3,902.02	1,016.39	2,227.03	257.14	1,540.53	38.71	8,981.82
合计	47,573.64	12,400.47	27,303.86	3,215.46	19,013.85	472.26	109,979.54

## (二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括土地流转费、燃料动力费、工资及



福利费、修理费、其他费用等。

#### 1、土地流转费

种植区占地面积约 300 亩，租赁价格为 1000 元/亩，租赁单价每 5 年增长 100 元。

#### 2、燃料动力费

项目年耗电 120 万 kWh，按 0.8 元/kWh 计取。

#### 3、工资及福利费

项目劳动定员按 10 人，人均工资及福利费按 6 万元/人/年，基于谨慎性考虑，每年增长 3%。

#### 4、修理费

修理费按折旧费的 5%计取。

#### 5、其他费用

其他费用按收入的 1%计取。

表 3 本项目各年预计运营现金流出如下表单位：（万元）

年份	土地流转费	燃料动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	30.00	96.00	60.00	114.82	53.39	354.21
2028 年	30.00	96.00	61.80	114.82	58.20	360.82
2029 年	30.00	96.00	63.70	114.82	63.34	367.86
2030 年	30.00	96.00	65.60	114.82	65.34	371.76
2031 年	30.00	96.00	67.60	114.82	67.33	375.75
2032 年	33.00	96.00	69.60	114.82	69.33	382.75
2033 年	33.00	96.00	71.70	114.82	71.49	387.01
2034 年	33.00	96.00	73.90	114.82	73.64	391.36
2035 年	33.00	96.00	76.10	114.82	75.80	395.72

年份	土地流转费	燃料动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2036 年	33.00	96.00	78.40	114.82	77.96	400.18
2037 年	36.00	96.00	80.80	114.82	80.12	407.74
2038 年	36.00	96.00	83.20	114.82	82.28	412.30
2039 年	36.00	96.00	85.70	114.82	84.60	417.12
2040 年	36.00	96.00	88.30	114.82	87.17	422.29
2041 年	36.00	96.00	90.90	114.82	89.82	427.54
合计	495.00	1,440.00	1,117.30	1,722.30	1,099.81	5,874.41

### (三) 项目税费现金流出预测

本项目相关税率：增值税税率 6%、9%、13%，附加税 12%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%），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。

表 4 本项目相关税费估算表 单位：（万元）

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2025 年	-	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-	-
2027 年	-	-	254.12	-	254.12
2028 年	-	-	277.48	-	277.48
2029 年	65.69	-	301.77	-	367.46
2030 年	303.52	-	310.65	-	614.17
2031 年	346.11	-	319.52	-	665.63
2032 年	388.03	-	328.40	-	716.42
2033 年	433.81	-	339.05	-	772.86
2034 年	479.58	-	349.70	-	829.28
2035 年	525.35	-	360.35	-	885.70
2036 年	571.11	-	371.00	-	942.11
2037 年	616.18	-	381.65	-	997.83
2038 年	661.92	-	392.30	-	1,054.23
2039 年	710.87	-	404.73	-	1,115.59
2040 年	852.90	-	417.16	-	1,270.06
2041 年	1,117.88	341.01	429.58	40.92	1,929.39



年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
合计	7,072.94	341.01	5,237.46	40.92	12,692.33

#### (四) 应付本息情况

##### 1、专项债券

本期拟发行专项债券 6,800.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.5%，2025 年后续拟发行专项债券 13,200.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.5%，2026 年后续拟发行专项债券 30,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.5%，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 5 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
2025 年	-	20,000.00		20,000.00	3.50%	350.00	350.00
2026 年	20,000.00	30,000.00		50,000.00	3.50%	1,225.00	1,225.00
2027 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2028 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2029 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2030 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2031 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2032 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2033 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2034 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2035 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2036 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2037 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2038 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2039 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2040 年	50,000.00		20,000.00	30,000.00	3.50%	1,400.00	21,400.00
2041 年	30,000.00		30,000.00	-	3.50%	525.00	30,525.00



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	融资利率	应付利息	还本付息 合计
合计		50,000.00	50,000.00			26,250.00	76,250.00

(五) 项目资金平衡测算表

表 6 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
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	109,979.54	-	-	-	5,338.83	5,819.76	6,334.19	6,533.70	6,733.29	6,932.85
经营活动支出	B	5,874.41	-	-	-	354.21	360.82	367.86	371.76	375.75	382.75
支付的各项税费	C	12,692.33	-	-	-	254.12	277.48	367.46	614.17	665.63	716.42
经营活动现金净流量	D=A-B-C	91,412.80	-	-	-	4,730.50	5,181.46	5,598.87	5,547.77	5,691.91	5,833.68
二、投资活动产生的现金	—	-									
建设成本支出	E	98,425.00	27,777.78	30,761.11	39,886.11				-	-	-
流动资金支出	F	-									
投资活动现金净流量	G=E-F	-98,425.00	-27,777.78	-30,761.11	-39,886.11	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-									
资本金 (自有资金)	H	50,000.00	27,777.78	11,111.11	11,111.11		-	-			
专项债券	I	50,000.00	-	20,000.00	30,000.00		-	-			
银行借款	J	-			-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	50,000.00			-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-			-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	26,250.00	-	350.00	1,225.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00
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	23,750.00	27,777.78	30,761.11	39,886.11	-1,750.00	-1,750.00	-1,750.00	-1,750.00	-1,750.00	-1,750.00
四、期初现金	P		-	0.00	0.00	-0.00	2,980.50	6,411.96	10,260.83	14,058.60	18,000.51
期内现金变动	Q=D+G+O	16,737.80	0.00	-0.00	-0.00	2,980.50	3,431.46	3,848.87	3,797.77	3,941.91	4,083.68
五、期末现金	R=P+Q		0.00	0.00	-0.00	2,980.50	6,411.96	10,260.83	14,058.60	18,000.51	22,084.19

(续表) 表 6 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	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	7,148.61	7,364.38	7,580.17	7,796.01	8,011.84	8,227.74	8,459.78	8,716.57	8,981.82
经营活动支出	B	387.01	391.36	395.72	400.18	407.74	412.30	417.12	422.29	427.54
支付的各项税费	C	772.86	829.28	885.70	942.11	997.83	1,054.23	1,115.59	1,270.06	1,929.39
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,988.74	6,143.74	6,298.75	6,453.72	6,606.27	6,761.21	6,927.07	7,024.22	6,624.89
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	-	-	-	-	-	-		20,000.00	30,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-		
支付债券利息	M	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,400.00	525.00
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	-1,750.00	-1,750.00	-1,750.00	-1,750.00	-1,750.00	-1,750.00	-1,750.00	-21,400.00	-30,525.00
四、期初现金	P	22,084.19	26,322.92	30,716.66	35,265.41	39,969.13	44,825.40	49,836.61	55,013.68	40,637.90
期内现金变动	Q=D+G+O	4,238.74	4,393.74	4,548.75	4,703.72	4,856.27	5,011.21	5,177.07	-14,375.78	-23,900.11
五、期末现金	R=P+Q	26,322.92	30,716.66	35,265.41	39,969.13	44,825.40	49,836.61	55,013.68	40,637.90	16,737.80



## （六）本息覆盖倍数

表 7 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	6,800.00	3,570.00	10,370.00	91,412.80
已发行债券	-	-	-	
后续拟发行债券	43,200.00	22,680.00	65,880.00	
银行贷款				
融资合计	50,000.00	26,250.00	76,250.00	
覆盖倍数	1.20			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 91,412.80 万元，融资本息合计 76,250.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.20。

## 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。

(本页无正文)

中准会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:

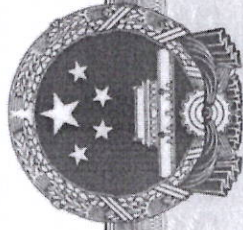


二〇二五年四月十四日

主题词: 专项评价报告

---





# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

9137010008400119X3

市场主体  
身份信息  
记录、备  
案、信息  
可、应  
用、服  
务。



名称 中准会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所

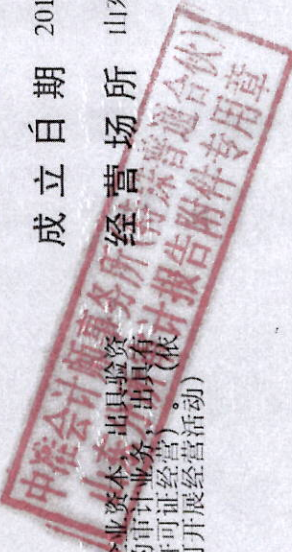
负责人 申友良

类型 特殊普通合伙分支机构

成立日期 2013 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（依  
法的报告，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）

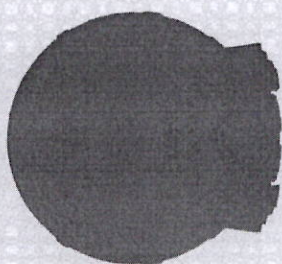


登记机关

2023 年 09 月 26 日



证书序号: 5004567



## 会计师事务所分所 执业证书

### 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

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: 山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦2416

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年12月03日



中华人民共和国财政部制