

2021 年山东省（潍坊市本级国际高端果蔬
种植基地项目）交通能源市政产业园基础设
施及民生社会事业发展专项债券（一期）项
目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2021）第 010219 号

目 录	页 码
2021 年山东省（潍坊市本级国际高端果蔬种植 基地项目）交通能源市政产业园基础设施及民生 社会事业发展专项债券（一期）项目收益与融资 自求平衡专项评价报告	1-12



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二一年五月十七日



2021年山东省（潍坊市本级国际高端果蔬种植基地项目） 交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券 （一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2021）第 010219 号

我们接受委托，对 2021 年山东省（潍坊市本级国际高端果蔬种植基地项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）提供了财务评价服务。我们的财务评价服务是基于《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库【2020】43 号）的相关规定进行本项目申报，了解 2021 年山东省（潍坊市本级国际高端果蔬种植基地项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡情况而实施。食品谷（潍坊）农业发展有限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。我们的责任是根据食品谷（潍坊）农业发展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

国际高端果蔬种植基地项目

（二）项目单位

食品谷(潍坊)农业发展有限公司

（三）项目规划审批

2020年9月山东中信恒远项目管理有限公司对该项目出具了《国际高端果蔬种植基地项目可行性研究报告》；2020年10月30日，食品谷(潍坊)农业发展有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台进行了备案证明，项目代码 2020-370703-01-03-123049。

（四）项目建设规模和主要建设内容

该项目位于潍坊市寒亭区北海路以东，大辛庄村以南，虞河以北。规划占地1000亩，拟建设35万平方米高标准大棚、10万平方米玻璃温室，配套建设园区市政基础设施配套。

（五）项目建设期限

该项目建设期2年，计划于2021年5月开工建设，预计2023年4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号文）和地方政府相关专项债券管理要求，进行本项目申报，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发到预期的设计能力；

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 30,000.00 万



元。具体情况如下表：

序号	费用名称	投资额
1、	建筑工程费	24,237.00
2、	设备购置及安装费	652.00
3、	其他费用	1,410.00
4、	预备费	1,578.00
5、	铺底流动资金	323.00
6、	建设期利息	1,800.00
	合计	30,000.00

（二）资金筹措方案

本项目预计总投资 30,000.00 万元，资金来源为：

1、项目资本金暂定为 15,000.00 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 15,000.00 万元，占投资总额比例为 50.00%。

其中本期拟发行 11,000.00 万元，剩余额度 4,000.00 万元假设于 2021 年发行完毕。债券发行期限为 10 年，假设债券发行利率为 4.00%，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《国际高端果蔬种植基地项目可行性研究报告》，并以同类项目租赁单价为依据来源，参考租赁单价如下：



序号	名称	出租单位	单价	价格来源	建议价格
1	薄膜连栋温室大棚	潍坊千宏温室工程有限公司	160 元/平方米	网上采购询价	100 元/平方米
2		青州市七洲温室工程有限公司	110 元/平方米	网上采购询价	
3	玻璃温室	青州鑫泽农业科技有限公司	320 元/平方米	网上采购询价	320 元/平方米
4		江苏御地温室工程有限公司	320 元/平方米	网上采购询价	

本项目建设完成后，项目运营收入主要包括大棚租赁收入和玻璃温室租赁收入。具体如下：

序号	名称	出租面积 (m ²)	单价 (元/平方米)	年收入 (万元)
1	薄膜连栋温室大棚	300000	100	3,500.00
2	玻璃温室	100000	320	3,200.00
	合计			6,700.00

项目正常年可实现租赁收入 6,700.00 万元。

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	玻璃温室租赁收入	合计
2021	-	-	-
2022	-	-	-
2023	2,216.67	2,026.67	4,243.33
2024	3,325.00	3,040.00	6,365.00
2025	3,325.00	3,040.00	6,365.00
2026	3,325.00	3,040.00	6,365.00
2027	3,325.00	3,040.00	6,365.00
2028	3,325.00	3,040.00	6,365.00
2029	3,325.00	3,040.00	6,365.00



2030	3,325.00	3,040.00	6,365.00
2031	1,108.33	1,013.33	2,121.67
合计	26,600.00	24,320.00	50,920.00

（二）项目运营成本预测

参考《国际高端果蔬种植基地项目可行性研究报告》，本项目运营成本主要包括燃料和动力费、工资及福利费、折旧费、修理费、其他费用。成本估算说明如下：

（1）燃料及动力费

项目经营期内累计用水 25 万立方米，水费单价按 5.2 元/立方米，计算结果为 130 万元，项目经营期内累计用水 34 万千瓦时，电费单价按 0.5872 元/千瓦小时，计算结果为 20 万元，项目正常年需支付水处理及水电费 150 万元。

（2）工资及福利费

该项目定员 12 人，工资及福利每人每年 10 万元，共计 120 万元。

（3）固定资产折旧

项目固定资产折旧年限 20 年，残值率为 5%，年折旧费 1387 万元。

（4）修理费

维修费按固定资产原值扣除建设期利息后的 0.5% 计，年均 141 万元。

（5）其他费用

该项目其他费用包括其他制造费用、其他营业费用及其他管理费，年均为



146 万元。其中，其他制造费用按固定资产（扣除所含的建设期利息）的 0.2% 计算，年均为 55 万元；其他营业费用按经营收入的 1% 计取，年均为 67 万元；其他管理费用按照工资及福利总得的 0.2 倍计取，年均为 24 万元。

本项目计划土地流转 1000 亩，按照 1200 元/亩进行流转，共计 120 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）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：

年份	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	105.00	84.00	98.70	186.20	473.90
2024	157.50	126.00	148.05	279.30	710.85
2025	157.50	126.00	148.05	279.30	710.85
2026	157.50	126.00	148.05	279.30	710.85
2027	157.50	126.00	148.05	279.30	710.85
2028	157.50	126.00	148.05	279.30	710.85
2029	157.50	126.00	148.05	279.30	710.85
2030	157.50	126.00	148.05	279.30	710.85
2031	52.50	42.00	49.35	93.10	236.95
合计	1,260.00	1,008.00	1,184.40	2,234.40	5,686.80

（三）税费现金流出分析

本项目产品销售收入需缴纳增值税，租赁收入增值税税率为 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%，地方水利建设基金 0.5%，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%。

年份	增值税	城建税及附加	所得税	合计
2021	-	-	-	-
2022	-	-	-	-



2023	305.51	38.19	475.27	818.97
2024	458.27	57.28	787.90	1,303.45
2025	458.27	57.28	787.90	1,303.45
2026	458.27	57.28	787.90	1,303.45
2027	458.27	57.28	787.90	1,303.45
2028	458.27	57.28	787.90	1,303.45
2029	458.27	57.28	787.90	1,303.45
2030	458.27	57.28	787.90	1,303.45
2031	152.76	19.09	237.63	409.48
合计	3,666.13	458.27	6,228.20	10,352.60

(四) 专项债券应付本息情况

假设债券票面年利率 4.00%，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：

年份	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
2021	-	15,000.00		15,000.00	300.00	300.00
2022	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
2023	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
2024	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
2025	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
2026	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
2027	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
2028	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
2029	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
2030	15,000.00		-	15,000.00	600.00	600.00
2031	15,000.00		15,000.00	-	300.00	15,300.00
合计		15,000.00	15,000.00		6,000.00	21,000.00

(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 2021 年至 2031 年现金流量情况如下表：

单位：万元

年份	2021 年	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	-	-	4,243.33	6,365.00	6,365.00	6,365.00
2. 经营活动支付的现金流	-	-	473.90	710.85	710.85	710.85
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	818.97	1,303.45	1,303.45	1,303.45
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	2,950.47	4,350.70	4,350.70	4,350.70
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	9,292.33	13,938.50	4,646.17	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	323.00	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-9,292.33	-13,938.50	-4,969.17	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	15,000.00	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	15,000.00	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	300.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	29,700.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	20,407.67	5,869.17	3,250.47	7,001.17	10,751.87
2. 期内现金变动	20,407.67	-14,538.50	-2,618.70	3,750.70	3,750.70	3,750.70
3. 期末现金	20,407.67	5,869.17	3,250.47	7,001.17	10,751.87	14,502.57

续上表：

年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031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	6,365.00	6,365.00	6,365.00	6,365.00	2,121.67	50,920.00
2. 经营活动支付的现金流	710.85	710.85	710.85	710.85	236.95	5,686.80
3. 经营活动支付的各项税金	1,303.45	1,303.45	1,303.45	1,303.45	409.48	10,352.60
4. 经营活动产生的现金流小计	4,350.70	4,350.70	4,350.70	4,350.70	1,475.23	34,880.60
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设投资	-	-	-	-	-	27,877.00



金						
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	323.00
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-28,200.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-	15,000.00
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-	15,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	15,000.00	15,000.00
4. 支付融资利息	600.00	600.00	600.00	600.00	300.00	6,000.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-15,300.00	9,000.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	14,502.57	18,253.27	22,003.97	25,754.67	29,505.37	-
2. 期内现金变动	3,750.70	3,750.70	3,750.70	3,750.70	-13,824.77	15,680.60
3. 期末现金	18,253.27	22,003.97	25,754.67	29,505.37	15,680.60	-

(六) 本息覆盖倍数

项目名称	拟发行额度（期限：10年）	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
国际高端果蔬种植基地项目	15,000.00	34,880.60	21,000.00	1.66

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自求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自求平衡情况的分析，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本次发行 2021 年山东省（潍坊市本级国际高端果蔬种植基地项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）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

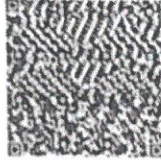




营业执照

(副本) 1-1

扫描二维码
登录国家企业信用信息公示系统，
了解更多登记、备案信息

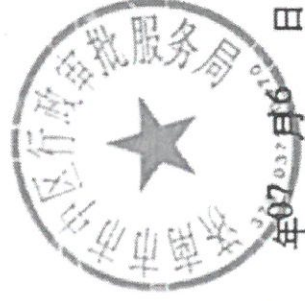


统一社会信用代码
913701030690342410

名称	和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所	成立日期	2013年 07 月 11 日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	2013年 07 月 11 日至 年 月 日
负责人	赵卫华	营业场所	济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房



经营范围
许可经营：验资、资产评估、审计报告、税务咨询、代理记账、审计、清算、财务咨询、管理咨询、会计培训。(须经审批)



登记机关

2019 年 07 月 16 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》。

发证机关: 山东省财政厅

2019年08月07日

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: 和信会计师事务所(普通合伙)济南分所

负责人: 赵卫华

经营场所: 济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号: 370100013706

批准执业文号: 鲁财会(2013)23号

批准执业日期: 2013-06-24

