

2025 年山东省政府专项债券（七十六期）
潍坊市峡山区现代生态农业芦笋种植示范基地项目
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）
ZhongzhunCertifiedPublicAccountants





中准会计师事务所（特殊普通合伙）

ZhongzhunCertifiedPublicAccountants

2025 年山东省政府专项债券（七十六期）

潍坊市峡山区现代生态农业芦笋种植示范基地项目

项目收益与融资平衡

专项评价报告

中准鲁咨字[2025]127 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

峡山区现代生态农业芦笋种植示范基地项目

2、立项单位

潍坊峡山绿科农业发展有限公司成立于 2018-08-10,法定代表人为杨爱民,注册资本为 100000 万元,统一社会信用代码为 91370700MA3M9U783N,企业注册地址位于山东省潍坊市峡山区怡峡街 197 号 5 号楼,所属行业为农业,经营范围包含:农业项目的建设、运营、管理;农产品种植、初加工、销售;农产品种植技术开发、咨询、交流、转让、推广服务;农作物种子研发;仓储服务;普通货物运输;(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)。企业当前经营状态为在业。

3、项目规划审批

2025 年 1 月 06 日，本项目取得山东省建设项目备案登记证明，项目代码 2501-370795-89-01-760481，项目总投资额 14,315.00 万元。

4、项目规模与主要建设内容

本项目位于潍坊市峡山区王家庄街道大双沟头村，占地 316 亩，主要建设内容包括:改造原有温室大棚 54877 m²，新建 64000 m²日光温室大棚，配备温控防风、遮阳等设施:搭建 7 套数字化智控子系统:配套水肥一体化喷灌系统、排水渠道等附属设施工程。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 10 月至 2027 年 10 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 3,215.00 万元，发行专项债券 11,100.00 万元，其中：本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后续拟发行专项债券 8,100.00 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	14,315.00	100%	
一、资本金	3,215.00	22.46%	
（一）自有资金	3,215.00		
（二）专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
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）	11,100.00	77.54%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	8,100.00		
（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大棚租赁现金流入、土地租赁现金流入。

1、大棚租赁现金流入

项目工程建成后，可租赁的大棚面积共 118877.00 m²，根据潍坊市峡山区大棚的租赁价格，结合审慎原则，租赁价格按照 0.2 元/m²/天计算。租赁价格每 3 年增长 5%，考虑项目初步建成，运营第一年出租率按照 70%计取，第二年出租率按照 80%计取，第三年按照出租率 90%，第四年按照出租率 95%，第五年后逐步稳定在 98%。

2、土地租赁现金流入

土地租赁 137.69 亩，租赁价格按照 1800 元/年/亩计算，

租赁价格每 3 年增长 5%，运营第一年出租率按照 70%计取，第二年出租率按照 80%计取，第三年按照出租率 90%，第四年按照出租率 95%，第五年后逐步稳定在 98%。

表 2 本项目各年预计运营现金流入如下表单位：（万元）

年份	大棚的租赁现金流入	土地租赁现金流入	现金流入合计
2024 年	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00
2027 年	101.24	2.89	104.13
2028 年	694.24	19.83	714.07
2029 年	781.02	22.31	803.33
2030 年	865.63	24.72	890.35
2031 年	892.97	25.50	918.47
2032 年	892.97	25.50	918.47
2033 年	937.62	26.78	964.40
2034 年	937.62	26.78	964.40
2035 年	937.62	26.78	964.40
2036 年	984.50	28.12	1,012.62
2037 年	984.50	28.12	1,012.62
2038 年	984.50	28.12	1,012.62
2039 年	1,033.72	29.52	1,063.24
2040 年	1,033.72	29.52	1,063.24
2041 年	1,033.72	29.52	1,063.24
2042 年	1,085.41	31.00	1,116.41
2043 年	1,085.41	31.00	1,116.41
2044 年	1,085.41	31.00	1,116.41
2045 年	1,139.68	32.55	1,172.23
2046 年	1,139.68	32.55	1,172.23
2047 年	1,139.68	32.55	1,172.23
2048 年	1,196.66	34.18	1,230.84
2049 年	1,196.66	34.18	1,230.84
2050 年	1,196.66	34.18	1,230.84
2051 年	1,256.50	35.88	1,292.38
2052 年	1,256.50	35.88	1,292.38

年份	大棚的租赁现金流入	土地租赁现金流入	现金流入合计
2053 年	1,256.50	35.88	1,292.38
2054 年	1,319.32	37.68	1,357.00
2055 年	1,319.32	37.68	1,357.00
2056 年	1,319.32	37.68	1,357.00
合计	31,088.30	887.88	31,976.18

(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、工资福利费、修理费用等。

1、土地流转费

流转土地面积为 316 亩，土地流转费按照每亩 1000 元/年计取，价格每 3 年增长 50 元。

2、燃动力费

项目年用电量为 43.8 万度，用电单价按 0.6 元/度计取。
项目年生活用水量为 500m³，用水单价按 3.50 元/m³计取。

3、工资福利费

预计配置 8 人，其中普通工人 5 人，技术人员 2 人，管理人员 1 人，工资标准分别为 6 万元/年、8 万元/年、10 万元/年。福利费为 14%计取，基于谨慎性，每年增长 3%。

4、修理费

维修费按固定资产总额的 0.4%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	燃动力费	工资及福利费	修理费	运营成本现金流出合计
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	5.27	4.41	10.64	9.14	29.46
2028 年	31.60	26.46	65.76	54.84	178.66
2029 年	31.60	26.46	67.76	54.84	180.66
2030 年	33.18	26.46	69.76	54.84	184.24
2031 年	33.18	26.46	71.84	54.84	186.32
2032 年	33.18	26.46	74.00	54.84	188.48
2033 年	34.76	26.46	76.24	54.84	192.30
2034 年	34.76	26.46	78.56	54.84	194.62
2035 年	34.76	26.46	80.88	54.84	196.94
2036 年	36.34	26.46	83.28	54.84	200.92
2037 年	36.34	26.46	85.76	54.84	203.40
2038 年	36.34	26.46	88.32	54.84	205.96
2039 年	37.92	26.46	90.96	54.84	210.18
2040 年	37.92	26.46	93.68	54.84	212.90
2041 年	37.92	26.46	96.48	54.84	215.70
2042 年	39.50	26.46	99.36	54.84	220.16
2043 年	39.50	26.46	102.32	54.84	223.12
2044 年	39.50	26.46	105.36	54.84	226.16
2045 年	41.08	26.46	108.56	54.84	230.94
2046 年	41.08	26.46	111.84	54.84	234.22
2047 年	41.08	26.46	115.20	54.84	237.58
2048 年	42.66	26.46	118.64	54.84	242.60
2049 年	42.66	26.46	122.16	54.84	246.12
2050 年	42.66	26.46	125.84	54.84	249.80
2051 年	44.24	26.46	129.60	54.84	255.14
2052 年	44.24	26.46	133.52	54.84	259.06
2053 年	44.24	26.46	137.52	54.84	263.06
2054 年	45.82	26.46	141.68	54.84	268.80
2055 年	45.82	26.46	145.92	54.84	273.04
2056 年	45.82	26.46	150.32	54.84	277.44
合计	1,134.97	771.75	2,981.76	1,599.50	6,487.98

(三) 项目税费现金流出预测

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》第十五条的规定，农业生产者销售的自产农产品免征增值税。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条第一项及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十六条第一项的规定，企业从事下列农、林、牧、渔业项目的所得，可以免征企业所得税。

（四）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.0%，2025 年后续拟发行专项债券 4,100.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.0%，2026 年后续拟发行专项债券 4,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.0%，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 4 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	-	7,100.00		7,100.00	3.00%	-	-
2026 年	7,100.00	4,000.00		11,100.00	3.00%	273.00	273.00
2027 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2028 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2029 年	11,100.00		-	11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2030 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2031 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2032 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2033 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00

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
2034 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2035 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2036 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2037 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2038 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2039 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2040 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2041 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2042 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2043 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2044 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2045 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2046 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2047 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2048 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2049 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2050 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2051 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2052 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2053 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2054 年	11,100.00			11,100.00	3.00%	333.00	333.00
2055 年	11,100.00		7,100.00	4,000.00	3.00%	333.00	7,433.00
2056 年	4,000.00		4,000.00	-	3.00%	60.00	4,060.00
合计		11,100.00	11,100.00			9,990.00	21,090.00

(五) 项目资金平衡测算表

表 5 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	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	31,976.18		-	104.13	714.07	803.33	890.35	918.47
经营活动支出	B	6,487.98		-	29.46	178.66	180.66	184.24	186.32
支付的各项税费	C	-		-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	25,488.20		-	74.67	535.41	622.67	706.11	732.15
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	13,709.00	7,367.92	5,334.50	1,006.58	-	-	-	-
流动资金支出	F	-							
投资活动现金净流量	G=E-F	-13,709.00	-7,367.92	-5,334.50	-1,006.58	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	3,215.00	267.92	1,607.50	1,339.58				
专项债券	I	11,100.00	7,100.00	4,000.00	-				
银行借款	J	-	-	-	-			-	-
偿还债券本金	K	11,100.00		-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-		-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	9,990.00	-	273.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00
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	-6,775.00	7,367.92	5,334.50	1,006.58	-333.00	-333.00	-333.00	-333.00
四、期初现金	P		-	-	-	74.67	277.08	566.75	939.86
期内现金变动	Q=D+G+O	5,004.20	-	-	74.67	202.41	289.67	373.11	399.15
五、期末现金	R=P+Q		-	-	74.67	277.08	566.75	939.86	1,339.01

(续表) 表 5 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2032 年	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	918.47	964.40	964.40	964.40	1,012.62	1,012.62	1,012.62	1,063.24	1,063.24	1,063.24
经营活动支出	B	188.48	192.30	194.62	196.94	200.92	203.40	205.96	210.18	212.90	215.70
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	729.99	772.10	769.78	767.46	811.70	809.22	806.66	853.06	850.34	847.54
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	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00
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	-333.00	-333.00	-333.00	-333.00	-333.00	-333.00	-333.00	-333.00	-333.00	-333.00
四、期初现金	P	1,339.01	1,736.00	2,175.10	2,611.88	3,046.34	3,525.04	4,001.26	4,474.92	4,994.98	5,512.32
期内现金变动	Q=D+G+O	396.99	439.10	436.78	434.46	478.70	476.22	473.66	520.06	517.34	514.54
五、期末现金	R=P+Q	1,736.00	2,175.10	2,611.88	3,046.34	3,525.04	4,001.26	4,474.92	4,994.98	5,512.32	6,026.86

(续表) 表 5 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	2049 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	1,116.41	1,116.41	1,116.41	1,172.23	1,172.23	1,172.23	1,230.84	1,230.84
经营活动支出	B	220.16	223.12	226.16	230.94	234.22	237.58	242.60	246.12
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	896.25	893.29	890.25	941.29	938.01	934.65	988.24	984.72
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	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00
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	-333.00	-333.00	-333.00	-333.00	-333.00	-333.00	-333.00	-333.00
四、期初现金	P	6,026.86	6,590.11	7,150.40	7,707.65	8,315.94	8,920.95	9,522.60	10,177.84
期内现金变动	Q=D+G+O	563.25	560.29	557.25	608.29	605.01	601.65	655.24	651.72
五、期末现金	R=P+Q	6,590.11	7,150.40	7,707.65	8,315.94	8,920.95	9,522.60	10,177.84	10,829.56

(续表) 表 5 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	1,230.84	1,292.38	1,292.38	1,292.38	1,357.00	1,357.00	1,357.00
经营活动支出	B	249.80	255.14	259.06	263.06	268.80	273.04	277.44
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	981.04	1,037.24	1,033.32	1,029.32	1,088.20	1,083.96	1,079.56
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	-	-	-	-	-	7,100.00	4,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	60.00
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	-333.00	-333.00	-333.00	-333.00	-333.00	-7,433.00	-4,060.00
四、期初现金	P	10,829.56	11,477.60	12,181.84	12,882.16	13,578.48	14,333.68	7,984.64
期内现金变动	Q=D+G+O	648.04	704.24	700.32	696.32	755.20	-6,349.04	-2,980.44
五、期末现金	R=P+Q	11,477.60	12,181.84	12,882.16	13,578.48	14,333.68	7,984.64	5,004.20

（六）本息覆盖倍数

表 6 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	3,000.00	2,700.00	5,700.00	25,488.20
已发行债券			-	
后续拟发行债券	8,100.00	7,290.00	15,390.00	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	11,100.00	9,990.00	21,090.00	
覆盖倍数	1.21			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 25,488.20 万元，融资本息合计 21,090.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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：

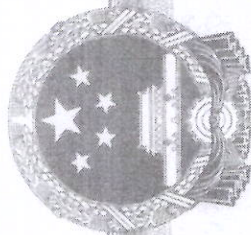


中国注册会计师：



二〇二五年十月十九日

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

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、信息、许可、监管应用服务。



名称 中准会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告，验证企业财务报告，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告，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）

负责人 中友良

2013 年 11 月 21 日

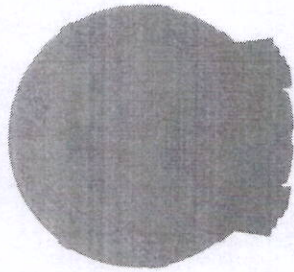
山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦2416

中准会计师事务所（特殊普通合伙）
山东分所 审计报告专用章



登记机关

2023 年 09 月 26 日



会计师事务所分所

执业证书

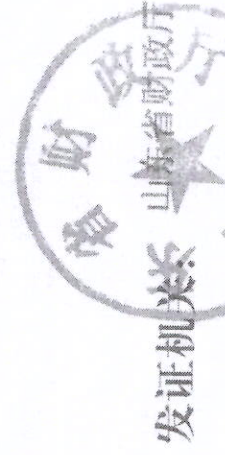
名称:	中准会计师事务所 (特殊普通合伙) 山东分所
负责人:	申友良
经营场所:	山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦2416
分所执业证书编号:	110001703701
批准执业文号:	鲁财会[2008]57号
批准执业日期:	2008年12月03日

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

证书序号: 5004567

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。
- 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》。



二〇〇八年一月二十五日

中华人民共和国财政部制