

2025 年山东省政府专项债券（十四期）  
泰安市岱岳区西红柿产业融合发展示范园项目

# 项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】014 号

山东致信联合会计师事务所

二〇二五年三月



# 项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】014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，编制本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

项目名称：岱岳区西红柿产业融合发展示范园项目

##### 2、立项单位

立项单位：泰安市徂阳建设发展有限公司

单位简介：泰安市徂阳建设发展有限公司（曾用名：泰安高新区徂阳建设发展有限公司）成立于 2022 年 07 月 11 日。经营范围包括许可项目：建设工程施工；建设工程设计；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包；建筑用钢筋产品生产；特种设备制造；特种设备安装改造修理；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务。（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：金属结构销售；城市绿化管理；工程和技术研究和试验发展；园林绿化工程施工；建筑工程用机械销售；工程管理服务；建筑用金属配件销售；砼结构构件销售；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；电线、电缆经营；建筑装饰材料销售；建筑材料销售；五金产品批发；钢压延加工；装卸搬运；对外承包工程；建筑工程机械与设备租赁；微型客车租赁经营服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；砼结构构件制造；水泥制品制造；建筑用石加工；建筑用金属配件制造；金属结构制造；农副产品销售；食用农产品批发；食用农产品零售；集贸市场管理



服务；包装服务；运输货物打包服务；国内货物运输代理；土地整治服务；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；建筑废弃物再生技术研发；建筑物清洁服务；城乡市容管理；选矿；矿物洗选加工；非金属废料和碎屑加工处理；再生资源加工。（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）

### 3、项目规划审批

本项目已于 2024 年 11 月 7 日完成山东省建设项目登记备案，项目代码：2411-370911-04-01-216969。

本项目不涉及新增建设用地，其中产业示范园区与番茄种苗繁育基地占地为农村集体土地流转而来。

本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202437091100000160。

### 4、项目规模与主要建设内容

岱岳区西红柿产业融合发展示范园项目位于岱岳区房村镇，立足于房村镇冬暖式大棚西红柿种植规模 1.5 万亩、大棚 1 万余座的产业优势，一是对大棚区基础设施进行升级改造，完善生产条件，提高生产效率。二是建立约 500 亩的产业示范园区，对棚区设施进行更新升级、土壤改良，统一品种、统一管理、统一销售，整体达到产业园区基础设施全面提升效果；三是建设番茄种苗繁育基地，建设智能化温控大棚 5 个（约 10000 平方），棚内配备自动温控水肥一体机等网联设备，购置育种实验、选育、生产等设备设施；四是打造采摘基地，在种苗繁育、栽种、采摘的全过程打造科普教育通道，增加农业科技、自然生物、科普教育介绍，将科普教育与农业和采摘相结合。

### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 月至 2027 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。本项目估算总投资 32000 万元，其中，项目单位自有资金 22000 万元，本期拟发行专项债券 6000 万元，后续发行专项债券 4000 万元。

表 2：项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	32000	100%	
一、资本金	22000	68.75%	
（一）自有资金	22000		
（二）专项债券	0		
1、已发行专项债券			
2、本次拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	10000	31.25%	
（一）已发行专项债券	0		
（二）本次拟发行专项债券	6000		
（三）后续拟发行专项债券	4000		
（四）银行融资	0		

## 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提供的相关资料，本项目建成后，项目现金流入主要为示范园区大棚出租现金流入、种苗繁育中心大棚出租现金流入、科普示范园区门票现金流入等各项现金流入。各项现金流入情况

如下：

### 1、示范园区大棚出租现金流入

本项目建设 500 亩示范园区，按可出租面积为 500 亩计算，每年收取 3 万元/亩，每五年增幅 10%。预计 2028 年实现 60%的出租，2029 年起实现 100%的出租率，并保持稳定水平。

### 2、种苗繁育中心出租现金流入

本项目 10000 平米种苗繁育中心出租，收费标准取 60 万元/年，每五年增幅 10%。预计 2028 年实现 60%的出租，2029 年起实现整体出租，并保持稳定水平。

### 3、科普示范园区门票现金流入

本项目建成后，每年可吸引 2 万名学生进行研学，门票按 20 元/生标准收取，每五年增幅 10%。

## （二）项目成本预测

本项目运营成本主要为工资及福利费、维修费、土地租金、管理及其他费用等各项成本。

### 1、工资及福利费

本项目劳动定员为 30 人，平均工资为 5 万元/人·年，职工福利费用按年工资的 14%计取，经测算年工资福利总额为 171 万元，每五年增幅 10%。

### 2、维修费

项目维护修理费用按照项目运营收入的 5%估算。

### 3、土地租金



本项目产业示范园区与番茄种苗繁育基地涉及 520 亩农村集体土地，根据土地租赁合同，租金标准为每年 1200 元/亩，年土地租金为 62.4 万元。

#### 4、管理及其他费用

本项目管理及其他费用主要包括推广费、办公费用及其他费用等，按项目运营收入的 20% 估算。

### （三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 6000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 3.5%，按照债券发行要求，专项债券每年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本项目后续拟发行专项债券 4000 万元，全部为 2025 年下半年发行。假设债券发行期限为 20 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

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	0	10000		10000	3.5%/4.2%	0	0
2026 年	10000			10000		378	378
2027 年	10000			10000		378	378
2028 年	10000			10000		378	378
2029 年	10000			10000		378	378
2030 年	10000			10000		378	378
2031 年	10000			10000		378	378

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
2032 年	10000		6000	4000		378	6378
2033 年	4000			4000		168	168
2034 年	4000			4000		168	168
2035 年	4000			4000		168	168
2036 年	4000			4000		168	168
2037 年	4000			4000		168	168
2038 年	4000			4000		168	168
2039 年	4000			4000		168	168
2040 年	4000			4000		168	168
2041 年	4000			4000		168	168
2042 年	4000			4000		168	168
2043 年	4000			4000		168	168
2044 年	4000			4000		168	168
2045 年	4000		4000	0		168	4168
合计		10000	10000			4830	14830

#### (四) 项目资金平衡测算表

项目资金平衡测算情况详见下表。



表 4：项目资金平衡测算表

单位：人民币万元

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	34037.91	0	0	0	976	1600	1760	1760	1760	1760	1760	1936
经营活动支出	B	13338.11	0	0	0	477.4	633.4	690.5	690.5	690.5	690.5	690.5	753.31
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	20699.8	0	0	0	498.6	966.6	1069.5	1069.5	1069.5	1069.5	1069.5	1182.69
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	31244	12000	9622	9622								
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=E-F	-31244	-12000	-9622	-9622	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	22000	2000	10000	10000					2904.3			-2904.3
专项债券	I	10000	10000										
银行借款	J												
偿还债券本金	K	10000								6000			
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	4830	0	378	378	378	378	378	378	378	168	168	168
支付银行借款利息	N												
融资活动现金净流量	O=H+J-K L-M-N	17170	12000	9622	9622	-378	-378	-378	-378	-3473.7	-168	-168	-3072.3
四、期初现金	P		0	0	0	0	120.6	709.2	1400.7	2092.2	-312	589.5	1491
期内现金变动	Q=D+G+O	6625.8	0	0	0	120.6	588.6	691.5	691.5	-2404.2	901.5	901.5	-1889.61
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	120.6	709.2	1400.7	2092.2	-312	589.5	1491	-398.61

续表:

项目/年度	公式	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	34037.91	1936	1936	1936	1936	2128.1	2128.1	2128.1	2128.1	2128.1	2341.41
经营活动支出	B	13338.11	753.31	753.31	753.31	753.31	822.03	822.03	822.03	822.03	822.03	898.11
支付的各项税费	C											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	20699.8	1182.69	1182.69	1182.69	1182.69	1306.07	1306.07	1306.07	1306.07	1306.07	1443.3
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	31244										
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F	-31244	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H	22000										
专项债券	I	10000										
银行借款	J											
偿还债券本金	K	10000										4000
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	4830	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168
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	17170	-168	-168	-168	-168	-168	-168	-168	-168	-168	-4168
四、期初现金	P		-398.61	616.08	1630.77	2645.46	3660.15	4798.22	5936.29	7074.36	8212.43	9350.5
期内现金变动	Q=D+O-P	6625.8	1014.69	1014.69	1014.69	1014.69	1138.07	1138.07	1138.07	1138.07	1138.07	-2724.7
五、期末现金	R=P+Q		616.08	1630.77	2645.46	3660.15	4798.22	5936.29	7074.36	8212.43	9350.5	6625.8

## （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	6000	1470	7470	20699.8
已发行债券				
后续拟发行债券	4000	3360	7360	
银行贷款				
融资合计	10000	4830	14830	
覆盖倍数	1.40			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 20699.8 万元，融资本息合计 14830 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40 倍。

## 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。

山东致信联合会计师事务所



中国注册会计师：

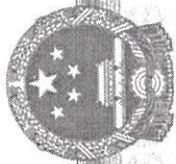


中国注册会计师：



2025 年 3 月 16 日



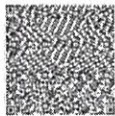


# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91370902796195121E

扫描二维码  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息



名称 山东致信联合会计师事务所

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈文涛

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有关报告，基本建设年度财务决算审计，代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训，受托开展政府采购预算、绩效、考核评价服务业务。（有效期限以许可证为准）

成立日期 2006年 12月 12日

合伙期限 2006年 12月 12日至 年 月 日

主要经营场所 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼



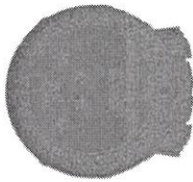
登记机关

2021年 04月 22日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所  
执业证书

名称：山东致信联合会计师事务所

首席合伙人：陈文涛

主任会计师：

经营场所：山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼



组织形式：普通合伙

执业证书编号：37080021

批准执业文号：鲁财会[2006]67号

批准执业日期：2006年12月07日

证书序号：0013559

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》。



发证机关：

二〇二一年五月二十一日

中华人民共和国财政部制