

2026 年山东省专项债券（三期）  
泰安市岱岳区鲜花果蔬一、二、三产融合项目

项目收益与融资平衡  
专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】079 号

山东致信联合会计师事务所  
二〇二五年十二月



# 项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】079 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：岱岳区鲜花果蔬一、二、三产融合项目

##### 2、立项单位

项目单位：山东新绿能产业投资有限公司

统一社会信用代码：91370900MADW652U45

法定代表人：刘文龙

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省泰安市岱岳区天平街道泰安市青春创业园1楼

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；花卉种植；蔬菜种植；谷物种植；豆类种植；水果种植；食用农产品初加工；农业机械销售；灌溉服务；农业机械服务；土地整治服务；农业专业及辅助性活动；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；日用百货销售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；食用农产品零售；初级农产品收购；食用农产品批发；新鲜水果零售；新鲜水果批发；农副产品销售；坚果种植；未经加工的坚果、干果销售；运输货物打包服务。（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）



### 3、项目规划审批

2024年9月，北京中泽融信管理咨询有限公司编制了《岱岳区鲜花果蔬一、二、三产融合项目可行性研究报告》。

本项目已完成山东省建设项目备案登记，项目代码2411-370911-04-01-962398。

本项目占地为流转土地，全部为设施农业用地，不涉及新增建设用地，不改变现状地类，无需办理建设用地手续。

本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202437091100000173。

### 4、项目规模与主要建设内容

项目位于岱岳区，占地面积约295亩，建设面积约14.2万m<sup>2</sup>，主要包含3部分内容：一产：育种育苗区，建设面积约13万m<sup>2</sup>，建设设施果蔬育苗基地；二产：分拣包装中心，建设面积5000m<sup>2</sup>，建设2栋智慧果蔬包装基地；三产：仓储物流配送中心配套基础设施，建设面积约7000m<sup>2</sup>，建设仓储仓库等。

### 5、项目建设期限

本项目预计工期为2025年5月至2027年5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32700万元，其中，项目单位自有资金16400万元，前期已发行5300万元，本期拟发行专项债券5000万元，后续拟发行专项债券6000万元。



表 1：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	32700	100%	
一、资本金	16400	50.15%	
（一）自有资金	16400		
（二）专项债券	0		
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）	16300	49.85%	
（一）已发行专项债券	5300		
（二）本期拟发行专项债券	5000		
（三）后续拟发行专项债券	6000		
（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育种育苗中心、包装分拣中心及仓储物流中心出租收入等各项现金流入。各项现金流入情况如下：

##### 1、育种育苗中心出租现金流入

项目预计建设果蔬育苗基地约 13 万 m<sup>2</sup>，预计建成后第 1 年入住率达到 60%，第 2 年达到 80%，第 3 年实现 90%并趋于稳定。租金为 0.9 元/m<sup>2</sup>/天，价格每 5 年上涨 10%。

##### 2、分拣包装中心出租现金流入

项目预计建设 2 栋智慧果蔬包装基地约 5000 m<sup>2</sup>，预计建成后第 1 年

入住率达到 60%，第 2 年达到 80%，第 3 年实现 90%并趋于稳定。租金为 1.2 元/m<sup>2</sup>/天，价格每 5 年上涨 10%。

### 3、仓储物流中心出租现金流入

项目预计建设仓储物流配送中心约 7000 m<sup>2</sup>，预计建成后第 1 年入住率达到 60%，第 2 年达到 80%，第 3 年实现 90%并趋于稳定。租金为 1.2 元/m<sup>2</sup>/天，价格每 5 年上涨 10%。

## （二）项目运营成本预测

本项目运营成本主要为工资及福利费、维修费、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 6 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 205.2 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%计提。

### 3、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、税费及其他费用等，按项目运营收入的 25%估算。

## （三）应付本息情况

本目前期已发行专项债券 5300 万元，其中：（1）2025 年 9 月发行 2500 万元，发行期限为 10 年，年利率为 2.1%；（2）2025 年 10 月发行 800 万元，发行期限为 10 年，年利率为 2.03%；（3）2025 年 11 月发行 2000 万元，发行期限为 15 年，年利率为 2.31%。按照债券发行要求，

专项债券每半年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。

本项目本期拟发行专项债券 5000 万元，假设债券发行期限为 15 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。

本项目后续拟发行专项债券 6000 万元，全部为 2026 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，专项债券每半年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。专项债券还本付息情况见下表：

表 2：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	5300		5300	2.1%/2.03%/2.31% /4.2%	0	0
2026 年	5300	11000		16300		219.94	219.94
2027 年	16300			16300		576.94	576.94
2028 年	16300			16300		576.94	576.94
2029 年	16300			16300		576.94	576.94
2030 年	16300			16300		576.94	576.94
2031 年	16300			16300		576.94	576.94
2032 年	16300			16300		576.94	576.94
2033 年	16300			16300		576.94	576.94
2034 年	16300			16300		576.94	576.94
2035 年	16300		3300	13000		576.94	3876.94
2036 年	13000			13000	2.31%/4.2%	508.2	508.2
2037 年	13000			13000		508.2	508.2
2038 年	13000			13000		508.2	508.2
2039 年	13000			13000		508.2	508.2
2040 年	13000		2000	11000		508.2	2508.2



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
2041 年	11000		5000	6000	4.2%	357	5357
2042 年	6000			6000		252	252
2043 年	6000			6000		252	252
2044 年	6000			6000		252	252
2045 年	6000			6000		252	252
2046 年	6000		6000	0		252	6252
合计		16300	16300			9570.4	25870.4

#### (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 3：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	98025.74	0	0	0	2877.66	3836.88	4748.14	4748.14	4748.14	4748.14	4748.14	5226.44
经营活动支出	B	34154.67	0	0	0	1068.5	1356.26	1650.17	1650.17	1650.17	1650.17	1650.17	1816.22
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	63871.07	0	0	0	1809.16	2480.62	3097.97	3097.97	3097.97	3097.97	3097.97	3410.22
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	31903.12	8300	12780.06	10823.06								
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-31903.12	-8300	-12780.06	-10823.06	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	16400	3000	2000	11400								
专项债券	I	16300	5300	11000	0								
银行借款	J												
偿还债券本金	K	16300											3300
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	9570.4	0	219.94	576.94	576.94	576.94	576.94	576.94	576.94	576.94	576.94	576.94
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	6829.6	8300	12780.06	10823.06	-576.94	-576.94	-576.94	-576.94	-576.94	-576.94	-576.94	-3876.94
四、期初现金	P		0	0	0	0	1232.22	3135.9	5656.93	8177.96	10698.99	13220.02	15741.05
期内现金变动	Q=D+G+O	38797.55	0	0	0	1232.22	1903.68	2521.03	2521.03	2521.03	2521.03	2521.03	-466.72
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	1232.22	3135.9	5656.93	8177.96	10698.99	13220.02	15741.05	15274.33

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	2046 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	98025.74	5226.44	5226.44	5226.44	5226.44	5755.32	5755.32	5755.32	5755.32	5755.32	6330.85	6330.85
经营活动支出	B	34154.67	1816.22	1816.22	1816.22	1816.22	1999.72	1999.72	1999.72	1999.72	1999.72	2199.68	2199.68
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	63871.07	3410.22	3410.22	3410.22	3410.22	3755.6	3755.6	3755.6	3755.6	3755.6	4131.17	4131.17
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	31903.12											
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-31903.12	0	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	16400											
专项债券	I	16300											
银行借款	J												
偿还债券本金	K	16300					2000.00	5000					6000
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	9570.4	508.2	508.2	508.2	508.2	508.2	357	252	252	252	252	252
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	6829.6	-508.2	-508.2	-508.2	-508.2	-2508.2	-5357	-252	-252	-252	-252	-6252
四、期初现金	P		15274.33	18176.35	21078.37	23980.39	26882.41	28129.81	26528.41	30032.01	33535.61	37039.21	40918.38
期内现金变动	Q=D+C+O	38797.55	2902.02	2902.02	2902.02	2902.02	1247.4	-1601.4	3503.6	3503.6	3503.6	3879.17	-2120.83
五、期末现金	R=P+Q		18176.35	21078.37	23980.39	26882.41	28129.81	26528.41	30032.01	33535.61	37039.21	40918.38	38797.55

## （五）本息覆盖倍数

表 4：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	5000	3150	8150	63871.07
已发行债券	5300	1380.4	6680.4	
后续拟发行债券	6000	5040	11040	
银行贷款				
融资合计	16300	9570.4	25870.4	
覆盖倍数	2.47			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 63871.07 万元，融资本息合计 25870.4 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.47 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：

陈文涛  
370800030005

中国注册会计师：

薛晓伟  
370800210009

2025 年 12 月 26 日



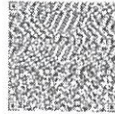


# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
91370902796195121E

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、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

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

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、清算等审计业务，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，受委托开展政府预算绩效评价、考核评价服务业务。（有效期至2023年05月10日止）



登记机关

2021年 04月 22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》。

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:

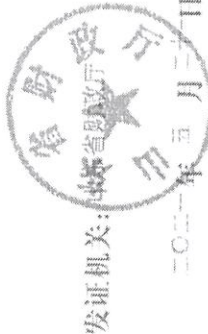
经营场所: 山东省泰安市泰山区创业大街77号中大大厦5楼

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 37090021

批准执业文号: 鲁财会[2006]67号

批准执业日期: 2006年12月07日



发证机关: 山东省财政厅

中华人民共和国财政部制