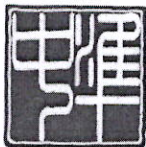
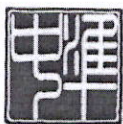


2026 年山东省政府专项债券（三期）
潍坊市寿光市高标准蔬菜种苗繁育基地项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告



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）

Zhongzhun Certified Public Accountants

2026 年山东省政府专项债券（三期）
潍坊市寿光市高标准蔬菜种苗繁育基地项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告

中准鲁咨字[2025]155 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

寿光市高标准蔬菜种苗繁育基地项目

2、立项单位

寿光市丰汇农业科技有限公司成立于 2019-01-25,法定代表人为王志豪,注册资本为 60000 万元,统一社会信用代码为 91370783MA3P3M6E4W,企业注册地址位于寿光市圣城街以北顺河路以西蔬菜大厦 B 座 1708,所属行业为科技推广和应用服务业,经营范围包含:农业技术研发、推广服务;种植、销售:蔬菜、水果;农业规划服务、农村土地整理服务、农业园艺服务、游览景区管理服务;货物仓储服务(不含违禁品);质检技术服务;设计、制作、代理、发布广告;承揽:温室工程;财务咨询服务;企业管理咨询服务;会议及展览服务;市场调查;物业管理(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2月27日，本项目取得山东省建设项目备案登记证明，项目代码2502-370783-89-01-923806，项目总投资额50,370.00万元。

4、项目规模与主要建设内容

该项目位于古城街道，占地总面积约2925亩，规划建设育苗区、母本区、繁育区、试验区，购置育苗床、嫁接机、补光灯、温湿度传感器、生物防治等设备，配套相关基础设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2026年1月至2027年4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25,370.00万元，发行专项债券25,000.00万元，其中：本期拟发行专项债券25,000.00万元。

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	50,370.00	100%	
一、资本金	25,370.00	50.37%	
（一）自有资金	25,370.00		
（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）	25,000.00	49.63%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	25,000.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（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温室大棚租赁现金流入。

1、温室大棚租赁现金流入

项目共建设日光温室育苗大棚及标准化拱棚 2685 个，参考其他大棚租赁价格（5 万元/2 个大棚）2.5 万元一个，本项目按优惠租赁价格 2 万元/个/年，运营期第 1 年出租率为 60%、第 2 年出租率为 70%，第 3 年出租率为 80%，第 4 年出租率为 90%，第 5 年至以后年度出租率达 95%。

表 2 本项目各年预计运营现金流入如下表单位：（万元）

年份	温室大棚租赁现金流入	现金流入合计
2026 年	0.00	0.00
2027 年	2,148.00	2,148.00
2028 年	3,759.00	3,759.00
2029 年	4,296.00	4,296.00
2030 年	4,833.00	4,833.00
2031 年	5,101.50	5,101.50

年份	温室大棚租赁现金流入	现金流入合计
2032 年	5,101.50	5,101.50
2033 年	5,101.50	5,101.50
2034 年	5,101.50	5,101.50
2035 年	5,101.50	5,101.50
2036 年	5,101.50	5,101.50
2037 年	5,101.50	5,101.50
2038 年	5,101.50	5,101.50
2039 年	5,101.50	5,101.50
2040 年	5,101.50	5,101.50
2041 年	5,101.50	5,101.50
合计	71,152.50	71,152.50

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括土地流转费、工资及福利费、修理费、其他费用等。

1、土地流转费

该项目土地租赁费用按当地价格计算，为 1200 元/亩/年，该项目土地流转面积 2925 亩。

2、工资及福利费

该项目劳动定员按 8 人，年人均工资 8 万元/人/年，福利费按工资 14% 计算，基于谨慎性原则，工资每年递增 3%。

3、修理费

修理费按照固定资产原值扣除建设期利息的 0.05% 计取。

4、其他费用

其他费用包括其他管理费用、其他营业费用，其他管理费用按工资及福利费用的 10% 计提，其他营业费用按营业收入

的 2%计提。

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	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	234.00	48.64	16.42	47.82	346.88
2028 年	351.00	75.12	24.62	82.69	533.43
2029 年	351.00	77.36	24.62	93.66	546.64
2030 年	351.00	79.68	24.62	104.63	559.93
2031 年	351.00	82.08	24.62	110.24	567.94
2032 年	351.00	84.56	24.62	110.49	570.67
2033 年	351.00	87.12	24.62	110.74	573.48
2034 年	351.00	89.76	24.62	111.01	576.39
2035 年	351.00	92.48	24.62	111.28	579.38
2036 年	351.00	95.28	24.62	111.56	582.46
2037 年	351.00	98.16	24.62	111.85	585.63
2038 年	351.00	101.12	24.62	112.14	588.88
2039 年	351.00	104.16	24.62	112.45	592.23
2040 年	351.00	107.28	24.62	112.76	595.66
2041 年	351.00	110.48	24.62	113.08	599.18
合计	5,148.00	1,333.28	361.13	1,556.38	8,398.79

（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
2026 年	-	-	-	-	-
2027 年	-	-	-	-	-

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2028 年	313.93	-	-	-	313.93
2029 年	433.95	-	-	-	433.95
2030 年	553.95	-	-	-	553.95
2031 年	613.61	-	-	-	613.61
2032 年	612.93	-	-	-	612.93
2033 年	612.23	-	-	-	612.23
2034 年	611.51	-	-	-	611.51
2035 年	599.61	371.71	-	44.61	1,015.93
2036 年	598.85	371.69	-	44.60	1,015.14
2037 年	598.06	371.68	-	44.60	1,014.34
2038 年	597.25	371.66	-	44.60	1,013.51
2039 年	596.42	371.64	-	44.60	1,012.65
2040 年	595.57	371.62	-	44.59	1,011.78
2041 年	688.44	371.61	-	44.59	1,104.64
合计	8,026.28	2,601.61	-	312.19	10,940.08

(四) 应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 25,000.00 万元，假设债券期限为 15 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 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
2026 年	-	25,000.00		25,000.00	3.00%	375.00	375.00
2027 年	25,000.00	-		25,000.00	3.00%	750.00	750.00
2028 年	25,000.00			25,000.00	3.00%	750.00	750.00
2029 年	25,000.00			25,000.00	3.00%	750.00	750.00
2030 年	25,000.00			25,000.00	3.00%	750.00	750.00
2031 年	25,000.00			25,000.00	3.00%	750.00	750.00
2032 年	25,000.00			25,000.00	3.00%	750.00	750.00
2033 年	25,000.00			25,000.00	3.00%	750.00	750.00

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	25,000.00			25,000.00	3.00%	750.00	750.00
2035 年	25,000.00			25,000.00	3.00%	750.00	750.00
2036 年	25,000.00			25,000.00	3.00%	750.00	750.00
2037 年	25,000.00			25,000.00	3.00%	750.00	750.00
2038 年	25,000.00			25,000.00	3.00%	750.00	750.00
2039 年	25,000.00			25,000.00	3.00%	750.00	750.00
2040 年	25,000.00			25,000.00	3.00%	750.00	750.00
2041 年	25,000.00		25,000.00	-	3.00%	375.00	25,375.00
合计		25,000.00	25,000.00			11,250.00	36,250.00

(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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	71,152.50	-	2,148.00	3,759.00	4,296.00	4,833.00	5,101.50	5,101.50	5,101.50
经营活动支出	B	8,398.79	-	346.88	533.43	546.64	559.93	567.94	570.67	573.48
支付的各项税费	C	10,940.08	-	-	313.93	433.95	553.95	613.61	612.93	612.23
经营活动现金净流量	D=A-B-C	51,813.63	-	1,801.12	2,911.64	3,315.41	3,719.12	3,919.95	3,917.90	3,915.79
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	49,245.00	43,652.50	5,592.50						
流动资金支出	F	-						-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-49,245.00	-43,652.50	-5,592.50	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H	25,370.00	19,027.50	6,342.50	-	-	-			
专项债券	I	25,000.00	25,000.00	-	-	-	-			
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	11,250.00	375.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	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	14,120.00	43,652.50	5,592.50	-750.00	-750.00	-750.00	-750.00	-750.00	-750.00
四、期初现金	P		-	-	1,801.12	3,962.76	6,528.17	9,497.29	12,667.24	15,835.15
期内现金变动	Q=D+G+O	16,688.63	-	1,801.12	2,161.64	2,565.41	2,969.12	3,169.95	3,167.90	3,165.79
五、期末现金	R=P+Q		-	1,801.12	3,962.76	6,528.17	9,497.29	12,667.24	15,835.15	19,000.93

(续表)

项目/年度	公式	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	5,101.50	5,101.50	5,101.50	5,101.50	5,101.50	5,101.50	5,101.50	5,101.50
经营活动支出	B	576.39	579.38	582.46	585.63	588.88	592.23	595.66	599.18
支付的各项税费	C	611.51	1,015.93	1,015.14	1,014.34	1,013.51	1,012.65	1,011.78	1,104.64
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,913.61	3,506.19	3,503.90	3,501.53	3,499.11	3,496.62	3,494.06	3,397.68
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	-	-	-	-	-	-	-	25,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	375.00
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	-750.00	-750.00	-750.00	-750.00	-750.00	-750.00	-750.00	-25,375.00
四、期初现金	P	19,000.93	22,164.54	24,920.73	27,674.64	30,426.17	33,175.28	35,921.89	38,665.96
期内现金变动	Q=D+G+O	3,163.61	2,756.19	2,753.90	2,751.53	2,749.11	2,746.62	2,744.06	-21,977.32
五、期末现金	R=P+Q	22,164.54	24,920.73	27,674.64	30,426.17	33,175.28	35,921.89	38,665.96	16,688.63

（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	25,000.00	11,250.00	36,250.00	51,813.63
已发行债券			-	
后续拟发行债券	-	-	-	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	25,000.00	11,250.00	36,250.00	
覆盖倍数	1.43			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 51,813.63 万元，融资本息合计 36,250.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.43。

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·济南



中国注册会计师:

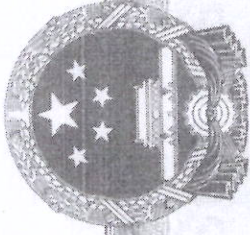


中国注册会计师:



二〇二五年十二月二十六日

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

市场主体身份信息码，了解更多许可、备案、信息、可体验更多应用服务。



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 特殊普通合伙企业分支机构

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（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经营场所

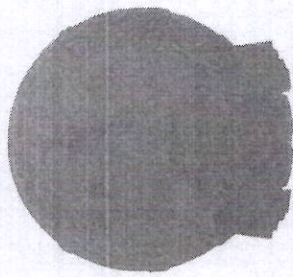
山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦2416

中准会计师事务所审计报告附件专用章
山东分所



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
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

说明

证书序号：5004567

- 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》。



二〇〇八年一月二十五日

中华人民共和国财政部制