

平罗县智慧农业科技园基础设施建设项目（一期）
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

中靖诚审字（2025）第 ZA0066 号

北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）



摘要

我们接受委托，对平罗县智慧农业科技园基础设施建设项目（一期）相关收益与融资自求平衡方案进行分析评价，项目在专项债券存续期内自求平衡情况如下：

平罗县智慧农业科技园基础设施建设项目（一期），项目批复概算总投资29707.39万元。项目拟发行专项债券10000.00万元，拟申请银行贷款13700.00万元。债券存续期内项目可实现净收益50369.35万元，项目融资到期还本付息合计32296.25万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.56倍。

本次评价所需资料以及项目相关收益预测由项目单位及相关方面提供，并对其资料的真实性、完整性、合法性，以及项目收益预测及其所依据的各项基础负责，这些基础和前提已在具体预测说明中披露。我们的责任是按照现行法律、行政法规的相关规定，对项目相关收益与融资自求平衡情况进行评价并发表意见。

在执行财务评价基本程序和方法后，我们认为该项目收益预测是在这些前提的基础上合理编制的，并按照项目收益及现金流预测编制基础的规定进行了列报，专项债券存续期内预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

目 录

一、项目基本情况	2
(一) 项目建设内容	2
(二) 项目建设期	3
(三) 项目前期手续	3
(四) 项目主管部门及实施单位	4
(五) 项目收入来源	4
二、投资估算与资金筹措方式	4
(一) 资金筹措原则	4
(二) 投资估算	5
(三) 资金筹措方式	5
三、项目运营收益情况	6
四、应付债券本息情况	6
五、收益与融资平衡测算	9
六、敏感性分析	11
七、现金流充足性	11
八、风险分析	14
九、总体评价结论	14
(一) 结论意见	14
(二) 使用限制	14

平罗县智慧农业科技园基础设施建设项目（一期）

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

中靖诚审字（2025）第 ZA0066 号

平罗县财政局：

我们接受委托，按照现行法律、行政法规的相关规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对平罗县智慧农业科技园基础设施建设项目（一期）相关收益与融资自求平衡情况进行了评价。

本次评价所需资料以及项目相关收益预测由项目单位及相关方面提供，并对其资料的真实性、完整性、合法性，以及项目收益预测及其所依据的各项基础负责，这些基础和前提已在具体预测说明中披露。我们的责任是按照现行法律、行政法规的相关规定，对项目相关收益与融资自求平衡情况进行评价并发表意见，现将有关情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目建设内容

根据《平罗县智慧农业科技园基础设施建设项目（一期）可行性研究报告》项目主要建设内容为：项目占地面积1041亩，建设生产和配套设施用房，总建筑面积497127平方米。新建育种创新能力提升设施和数字农业温室477237平方米。新建配套设施面积19890平方米，同时配建水、电、路、气、信、停车场、垃圾处理等基础设施。

（二）项目建设期

项目于2025年5月开工建设，2027年3月完工。

（三）项目前期手续

目前，本项目已取得以下相关批复文件：

1、2025年2月24日，《宁夏回族自治区 企业投资项目备案许可证》（项目代码：2502-640221-20-01-688640）

2、2025年4月9日，宁夏回族自治区林业和草原局《关于平罗县智慧农业科技园基础设施建设项目（一期）使用林地审核同意书》（宁林资许准〔2025〕159 号）

3、2025年4月22日，宁夏回族自治区林业和草原局《关于平罗县智慧农业科技园基础设施建设项目（一期）草地审核同意书》（宁林草许准〔2025〕223 号）

4、2025年5月9日，平罗县智慧农业科技园基础设施建设项目（一期）完成设计施工总承包招标，招标项目编号A64000020250409014001001

本项目已立项，并已通过可行性研究报告备案许可、林地及草地审核同意，并已完成设计施工总承包招标工作。本项目为农业项目，无需办理环境影响评价、用地预审及施工许可证手续，前期手续较为齐全。

（四）项目主管部门及实施单位

项目主管部门为平罗县农业农村局，统一社会信用代码为11640221MB153221XG，机构类型为机关。

项目实施单位为宁夏德润智慧农业科技发展有限公司，统一社会信用代码为91640221MAEC21JE2E，法定代表人为姜晓东，公司成立于2025年2月20日，注册资本1000万元，注册地址宁夏回族自治区平罗县城关镇翰林大街237号德润集团2楼207。

（五）项目收入来源

项目收入来源主要为该项目建成后的租赁收入。

二、投资估算与资金筹措方式

（一）资金筹措原则

1、满足项目建设需要

筹措的债券资金以满足项目建设需要为基本要求，不留太大资金缺口，也不多占用债务性资金。

2、遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

3、讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

（二）投资估算

本项目批复总投资29707.39万元。依据可行性研究报告，本项目总投资为29707.39万元，其中：工程费用25647.69万元，工程其他费用1118.41万元，预备费1961.79万元，建设期利息979.5万元。根据《宁夏回族自治区人民政府关于印发<宁夏回族自治区政府投资管理办法>的通知》(宁政规发(2020)7号)，目前本项目调整未超过经批准的可行性研究报告投资估算10%，故无需重新报批可行性研究报告。

项目投资估算表（单位：万元）

序号	名称	估算价值
1	工程费用	25647.69
2	工程建设其他费用	1118.41
3	基本预备费	1961.79
4	建设期利息	979.5
一	总投资	29707.39

（三）资金筹措方式

本项目总投资为29707.39万元，其中项目资本金6007.39万元，为企业自筹资金，占总投资的20.22%；专项债券资金10000.00万元，占总投资的33.66%，发行期限为20年；银行贷款13700.00万元。占总投资的46.12%，贷款年限为15年。

项目资金筹措表（单位：万元）

项目总投资	总投资			融资	
	本级财政配套资金	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（单位自有资金）	专项债券	其他资金
29707.39			6007.39	10000.00	13700.00
占总投资比例			20.22%	33.66%	46.12%
	20.22%			79.78%	

三、项目运营收益情况

本次专项债券还款来源主要为项目对应的专项收入，我们通过对本项目单位提供的《可行性研究报告》、《项目实施方案》、财务资料及其他相关资料中的项目数据进行分析评价，债券存续期内，平罗县智慧农业科技园基础设施建设项目（一期）可实现项目收入60421.99万元，项目成本1011.72万元，项目税金9040.92万元，项目净收益50369.35万元，详见下表：

单位：万元

序号	年度	收入预测	成本预测	税金预测	净现金流入
	合计	60421.99	1011.72	9040.92	50369.35
1	2027 年	2948.77	56.04	332.26	2560.47
2	2028 年	2948.77	56.04	340.82	2551.91
3	2029 年	2948.77	56.04	349.39	2543.34
4	2030 年	3108.87	56.04	397.97	2654.86
5	2031 年	3108.87	56.04	406.54	2646.29
6	2032 年	3108.87	56.04	415.1	2637.73
7	2033 年	3270.81	56.04	464.15	2750.62
8	2034 年	3270.81	56.04	472.71	2742.06
9	2035 年	3270.81	56.04	481.27	2733.5
10	2036 年	3434.71	56.04	530.81	2847.86
11	2037 年	3434.71	56.04	539.37	2839.3
12	2038 年	3434.71	56.04	547.93	2830.74
13	2039 年	3600.65	56.04	597.98	2946.63
14	2040 年	3600.65	56.04	606.54	2938.07
15	2041 年	3600.65	56.04	606.54	2938.07
16	2042 年	3775.99	56.04	650.38	3069.57
17	2043 年	3775.99	57.04	650.38	3068.57
18	2044 年	3778.58	58.04	650.78	3069.76

四、应付债券本息情况

1、债券还本付息情况

本项目申请发行政府专项债券10000.00万元，其中：2025年申请发行政府专项债券10000.00万元，发行期限为20年，票面利率2.50%，每半年支付利息，到期一次性偿还本金。

因此，本项目债券存续期利息5000.00万元，本金10000.00万元，本息合计15000.00万元。

2、其他财务费用

主要包括兑付费用、发行费用、登记托管费用等。发行费率1‰、登记托管费0.08‰、兑付服务费0.05‰。则本项目发行费用为10.00万元，登记托管费为0.80万元，兑付服务费为10.00万元，其他财务费用合计为20.80万元。

根据上述测算，本项目债券存续期利息5000.00万元，本金10000.00万元，其他财务费用合计为20.80万元。债券还本付息总额及其他财务费用15020.8万元。

债券存续期还本付息自平衡情况（单位：万元）

项目	年份	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	当年偿还 利息	发行 服务 费	登记 托管 费	兑付服 务费
1	2025 年		10,000.00		10,000.00	2.50%	250.00	10.00	0.80	0.50
2	2026 年	10,000.00			10,000.00	2.50%	250.00	0.00	0.00	0.50
3	2027 年	10,000.00			10,000.00	2.50%	250.00	0.00	0.00	0.50
4	2028 年	10,000.00			10,000.00	2.50%	250.00			0.50
5	2029 年	10,000.00			10,000.00	2.50%	250.00			0.50
6	2030 年	10,000.00			10,000.00	2.50%	250.00			0.50
7	2031 年	10,000.00			10,000.00	2.50%	250.00			0.50
8	2032 年	10,000.00			10,000.00	2.50%	250.00			0.50
9	2033 年	10,000.00			10,000.00	2.50%	250.00			0.50
10	2034 年	10,000.00			10,000.00	2.50%	250.00			0.50

11	2035 年	10,000.00			10,000.00	2.50%	250.00			0.50
12	2036 年	10,000.00			10,000.00	2.50%	250.00			0.50
13	2037 年	10,000.00			10,000.00	2.50%	250.00			0.50
14	2038 年	10,000.00			10,000.00	2.50%	250.00			0.50
15	2039 年	10,000.00			10,000.00	2.50%	250.00			0.50
16	2040 年	10,000.00			10,000.00	2.50%	250.00			0.50
17	2041 年	10,000.00			10,000.00	2.50%	250.00			0.50
18	2042 年	10,000.00			10,000.00	2.50%	250.00			0.50
19	2043 年	10,000.00			10,000.00	2.50%	250.00			0.50
20	2044 年	10,000.00		10,000.00	0.00	2.50%	250.00			0.50

3、银行贷款还本付息情况

本项目申请银行贷款资金 13700.00 万元，其中：2026 年申请银行贷款资金 13700.00 万元，贷款期限为 15 年，贷款利率 3.50%，等额本金还款。

因此，本项目债券存续期利息 3596.25 万元，本金 13700.00 万元，本息合计 17296.25 万元。

银行贷款还本付息自平衡情况（单位：万元）

项目	年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息
1	2025 年						
2	2026 年		13700.00		13700.00	3.50%	479.5
3	2027 年	13700		979	12721	3.50%	445.25
4	2028 年	12721		979	11743	3.50%	411
5	2029 年	11743		979	10764	3.50%	376.75
6	2030 年	10764		979	9786	3.50%	342.5
7	2031 年	9786		979	8807	3.50%	308.25
8	2032 年	8807		979	7829	3.50%	274
9	2033 年	7829		979	6850	3.50%	239.75
10	2034 年	6850		979	5871	3.50%	205.5
11	2035 年	5871		979	4893	3.50%	171.25
12	2036 年	4893		979	3914	3.50%	137
13	2037 年	3914		979	2936	3.50%	102.75
14	2038 年	2936		979	1957	3.50%	68.5
15	2039 年	1957		979	979	3.50%	34.25

16	2040 年	979		979	0	3.50%	0
----	--------	-----	--	-----	---	-------	---

五、收益与融资平衡测算

本项目债券存续期内预计项目运营净收益为50369.35万元，债券还本付息总额及其他财务费用32317.05万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息及其他财务费用的覆盖倍数为1.56倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

单位：万元/倍

项目		合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
收入	运营收入	60,421.99	0.00		2948.77	2948.77	2948.77	3108.87
扣除项	运营成本	1,011.72	0.00		56.04	56.04	56.04	56.04
	相关税费	9,040.92	0.00		332.26	340.82	349.39	397.97
可用于资金平衡的相关收益 A		50,369.35	0.00		2560.47	2551.91	2543.34	2654.86
专项债应付情况	债券本金	10,000.00	0.00					
	发行服务费	10.00	10.00	0.00	0.00			
	登记托管费	0.80	0.80	0.00	0.00			
	兑付服务费	10.00	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	债券利息	5,000.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
银行贷款应付情况	贷款本金	13,700.00		13700.00	12721	11743	10764	9786
	还本	13,700.00			979	979	979	979
	贷款利息	3,596.25		479.50	445.25	411.00	376.75	342.50
本息合计 B		8,617.05	261.30	730.00	695.75	661.50	627.25	593.00
本息覆盖倍数 A/B		1.56						

续上表

项目		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
收入	运营收入	3108.87	3108.87	3270.81	3270.81	3270.81	3434.71	3434.71
扣除项	运营成本	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04
	相关税费	406.54	415.10	464.15	472.71	481.27	530.81	539.37

可用于资金平衡的相关收益 A		2646.29	2637.73	2750.62	2742.06	2733.50	2847.86	2839.30
专项债应付情况	债券本金							
	发行服务费							
	登记托管费							
	兑付服务费	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	债券利息	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
银行贷款应付情况	贷款本金	8807	7829	6850	5871	4893	3914	2936
	还本	979	979	979	979	979	979	979
	贷款利息	308.25	274.00	239.75	205.50	171.25	137.00	102.75
本息合计 B		558.75	524.50	490.25	456.00	421.75	387.50	353.25
本息覆盖倍数 A/B								

续上表

项目		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
收入	运营收入	3434.71	3600.65	3600.65	3600.65	3775.99	3775.99	3778.58
扣除项	运营成本	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	57.04	58.04
	相关税费	547.93	597.98	606.54	606.54	650.38	650.38	650.78
可用于资金平衡的相关收益 A		2830.74	2946.63	2938.07	2938.07	3069.57	3068.57	3069.76
专项债应付情况	债券本金							10000
	发行服务费							
	登记托管费							
	兑付服务费	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	债券利息	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
银行贷款应付情况	贷款本金	1957	979	(0)				
	还本	979	979	979				
	贷款利息	68.50	34.25	(0.00)				
本息合计 B		319.00	284.75	250.50	250.50	250.50	250.50	250.50
本息覆盖倍数 A/B								

六、敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内运营净收益波动进行敏感性分析，分析项目债券偿债覆盖倍数，在经营净收益下降20%等情况下覆盖倍数均大于1，项目收益均能覆盖债券本金及利息。分析结果详见下表：详见下表：

项目敏感性分析表（单位：万元/倍）

敏感性分析	敏感性变化比率								
波动范围	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
经营净收益	40295.48	42813.95	45332.42	47850.88	50369.35	52887.82	55406.29	57924.75	60443.22
债券还本付息额	32317.05	32317.05	32317.05	32317.05	32317.05	32317.05	32317.05	32317.05	32317.05
覆盖倍数	1.25	1.32	1.40	1.48	1.56	1.64	1.71	1.79	1.87

七、现金流充足性

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目累计净现金流为19043.60万元，项目资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目现金流量预测表（单位：万元）

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、现金流入	90129.38	14853.70	14853.69	2948.77	2948.77	2948.77	3108.87
1.资本金流入	6007.39	4853.70	1153.69	0.00			
2.债券资金流入	23700.00	10000.00	13700.00	0.00			
3.运营收入	60421.99	0.00		2948.77	2948.77	2948.77	3108.87
二、现金流出	71085.78	14853.70	14853.69	2062.62	2036.93	2011.25	2025.58
1.项目静态投资	28716.09	14592.40	14123.69				

2.运营成本	1011.72			56.04	56.04	56.04	56.04
3.发行服务费	10.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.登记托管费	0.80	0.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.兑付服务费	10.00	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
6.相关税费	9040.92	0.00	0.00	332.26	340.82	349.39	397.97
7.债券利息	8596.25	250.00	729.50	695.25	661.00	626.75	592.50
8.债券本金	23700.00	0.00	0.00	0.00	979	979	979
三、净现金流量	19043.60	0.00	0.00	886.15	911.84	937.52	1083.29
四、累计净现金流量		0.00	0.00	886.15	1797.99	2735.51	3818.79

续上表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、现金流入	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.资本金流入	3108.87	3108.87	3270.81	3270.81	3270.81	3434.71	3434.71
2.债券资金流入							
3.运营收入							
二、现金流出	3108.87	3108.87	3270.81	3270.81	3270.81	3434.71	3434.71
1.项目静态投资	1999.90	1974.21	1989.01	1963.32	1937.63	1952.92	1927.23
2.运营成本							
3.发行服务费	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04
4.登记托管费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.兑付服务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.相关税费	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
7.债券利息	406.54	415.10	464.15	472.71	481.27	530.81	539.37

8.债券本金	558.25	524.00	489.75	455.50	421.25	387.00	352.75
三、净现金流量	979	979	979	979	979	979	979
四、累计净现金流量	1108.97	1134.66	1281.80	1307.49	1333.18	1481.79	1507.48

续上表

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、现金流入	3434.71	3600.65	3600.65	3600.65	3775.99	3775.99	3778.58
1.资本金流入							
2.债券资金流入							
3.运营收入	3434.71	3600.65	3600.65	3600.65	3775.99	3775.99	3778.58
二、现金流出	1901.54	1917.34	1891.65	913.08	956.92	957.92	10959.32
1.项目静态投资							
2.运营成本	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	57.04	58.04
3.发行服务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.登记托管费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.兑付服务费	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
6.相关税费	547.93	597.98	606.54	606.54	650.38	650.38	650.78
7.债券利息	318.50	284.25	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
8.债券本金	979	979	979	0.00	0.00	0.00	10000.00
三、净现金流量	1533.17	1683.31	1709.00	2687.57	2819.07	2818.07	(7180.74)
四、累计净现金流量	14507.32	16190.63	17899.63	20587.20	23406.27	26224.34	19043.60

八、风险分析

总体来看，本次发债项目预计收益对其拟申请的债券资金还本付息是可以保障的，但未来项目收益受宏观经济及地区人口等因素影响较大。若项目预期收益暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可在项目期内发行再融资专项债券用于周转偿还，或由政府追加财政资金来满足债券存续期间的还本付息要求，

九、总体评价结论

（一）结论意见

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，项目可以通过发行政府债券进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的专项收入作为债券还本付息的资金来源。在执行财务评价基本程序和方法后：我们认为该项目收益预测是在这些前提的基础上合理编制的，并按照项目收益及现金流预测编制基础的规定进行了列报，专项债券存续期内预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（二）使用限制

报告结论基于一系列基本前提，包括有关未来事项和推测，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评价意见不能被作为鉴证报告来使用。仅限于发行平罗县智慧农业科技园基础设施建设项目（一期）专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

{本页为签署页，无正文。须注明客户全称、资产总额、专项类别。}

北京中靖诚会计师事务所

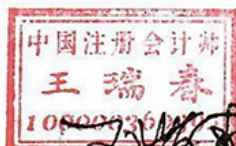


中国注册会计师：



[Signature of Wang Bingzi]

中国注册会计师：



[Signature of Wang Ruichun]

2025 年 6 月 16 日

誠信 · 客觀 · 公正

※资产或收入额限9999万元人民币以内,超额无效※

※江浙沪地区无效※

{财务评估咨询报告不限发债额}

正 本

{专业客审专项管理咨询,限内资民营企业}

附注：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目现金预测基础

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

4、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

5、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

7、项目能够获得相关政府部门的审批，项目产生的收入纳入政府性基金预算管理，项目融资付息由政府性基金统筹安排；

8、预测期内出现的年度资金缺口能够由财政其他等收入统筹安排解决；

9、预测期内项目的收费能够按照项目可行性研究报告和项目实施方案中预测标准收取；

10、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

本报告评价结论是以上述预测假设为前提得出的，在上述预测假设变化时，本报告评价结论无效。

二、财务评价依据的主要政策法规

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《国务院关于加强政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 3、财政部印发的《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 4、《财政部关于试点发行收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 5、财政部印发的《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）；
- 6、《财政关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）。

三、项目收益及现金流预测

（一）项目收益及现金流预测编制的相关依据

- 1、《平罗县智慧农业科技园基础设施建设项目（一期）可行性研究报告》；
- 2、《宁夏回族自治区 企业投资项目备案许可证》（项目代码：2502-640221-20-01-688640）；
- 3、项目实施方案；
- 4、其他与项目相关的依据。

（二）项目收益及现金流预测

本项目建设内容为平罗县智慧农业科技园基础设施建设项目（一

期），项目建成后的收入主要来源为租赁收入。

1、项目收入预测

租赁收入：根据《可行性研究报告》、《实施方案》本项目运营收入为多功能智能化玻璃温室出租收入、普通温室出租收入、配套用房出租收入，属于专项收入。本项目建设目标为智慧化种植，需由承租方引入先进的智能设备（如自动化灌溉系统、水肥一体化设施、环境监测设备等），整租可以更好地整合这些技术，实现智能化管理，因此，本项目采用整租模式，不考虑出租负荷率。同时，本项目为智慧农业项目，由沿海等发达地区产业转移复制到中西部地区，由于本地及周边没有可对标的的项目，因此，本项目取费依据江苏等地区租金模式。智慧农业大棚作为现代农业设施，在当前农业产业化发展趋势下需求比较旺盛，并结合类似项目，本项目考虑租金按每三年增长5%计算。

（1）多功能智能化玻璃温室出租收入

多功能智能化玻璃温室建筑面积共138690m²，其中：1#多功能智能化玻璃温室32220m²，2#种植智能化玻璃温室56160m²，3#种植智能化玻璃温室50310m²，参考吕四港镇如意村高标准玻璃大棚出租情况，其出租面积1296m²，底价为159144.00元/年，综合出租单价为0.34元/日/m²，考虑项目建设期及未来经济发展情况，本项目计算收入按照0.35元/日/m²整体出租。

（2）普通温室出租收入

普通温室建筑面积共338547m²，包含育苗日光温室、多功能日光

温室及种植连栋温室，参考润森智慧园艺农业产业项目薄膜温室大棚和武岗镇中心村日光温室大棚出租情况，其中：润森智慧园艺农业产业项目薄膜温室大棚出租单价为69.3元/m²/年，即0.19元/日/m²，武岗镇中心村日光温室大棚出租面积约2000m²，年出租单价为35000元/m²/年，即0.05元/日/m²。考虑项目建设期及未来经济发展情况，本项目计算收入按照0.06元/日/m²整体出租。

（3）配套用房出租收入

配套用房建筑面积共19890m²，主要为种植配套和控制中心用房，参考类似项目，宁夏回族自治区近期标准化配套用房的租赁单价区间为0.6-1元/m²/日，考虑项目建设期及未来经济发展情况，本项目计算收入按照0.6元/日/m²整体出租。

经测算本项目债券存续期内运营收入为60421.99万元。详见附件1：平罗县智慧农业科技园基础设施建设项目（一期）运营收益表-收入预测

2、项目成本预测

根据《可行性研究报告》、《实施方案》，本项目成本包括工资及福利费及其他管理费用。

（1）人工工资及福利费

项目建成后由承租单位负责项目整体运营。项目建成后需要派3人负责项目后续管理，根据目前的工资水平，按每人每年平均工资标准（含福利）4.8万元计算，年工资福利费14.40万元，经测算，本项目在债券存续期内人工成本合计259.2万元。

（2）土地流转成本

参考《平罗县农民宅基地、房屋、承包地收储参考价格暂行办法》（平政发〔2013〕22号）及宁夏土地流转案例（已交易），本次土地流转成本按600元/亩/年进行计算，流转土地共1041亩，项目建设期土地流转费用计入总投资，项目经营期土地流转费用计入成本。经测算，本项目在债券存续期内土地流转成本合计752.52万元。

根据各项经营活动累计计算，年经营成本共计1011.72万元。详见附件1：平罗县智慧农业科技园基础设施建设项目（一期）运营收益表-收入预测

3、项目税金预测

根据《可行性研究报告》、《实施方案》及《宁夏德润智慧农业科技发展有限公司与江苏泽农运营管理有限公司合作协议书》，本项目税金包含增值税、税金附加及所得税。

（1）增值税

根据《财政部税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税〔2017〕58号）及《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》（财税〔2016〕36号附件3）：纳税人将大棚出租给农业生产者用于农业生产，免征增值税，因此，本项目测算不考虑增值税。

（2）税金及附加

包括城市维护建设税、教育费附加。其中：城市维护建设税税率纳税人所在地为县的，税率为5%；教育附加费(含地方教育费附加)征收5%。

（3）所得税

本项目所得税税率为25%。

预计在债券存续期内可产生相关税费约为9040.92万元。详见附件1：平罗县智慧农业科技园基础设施建设项目（一期）运营收益表-收入预测

4、项目收益

根据上述测算，平罗县智慧农业科技园基础设施建设项目（一期）债券存续期内预计实现收入60421.99万元，发生成本1011.72万元，发生税金9040.92万元，项目净收益50369.35万元。

详见附件1：平罗县智慧农业科技园基础设施建设项目（一期）运营收益表-收入预测

5、债券还本付息安排

项目财务费用，主要包括债券存续期利息、兑付费用、发行费用、登记托管费用等。财务费用计算如下：

（1）债券还本付息情况

本项目申请发行政府专项债券10000.00万元，其中：2025年申请发行政府专项债券10000.00万元，发行期限为20年，票面利率2.50%，每半年支付利息，到期一次性偿还本金。

因此，本项目债券存续期利息5000.00万元，本金10000.00万元，本息合计15000.00万元。

（2）其他财务费用

主要包括兑付费用、发行费用、登记托管费用等。发行费率1‰、

登记托管费0.08‰、兑付服务费0.05‰。则本项目发行费用为10.00万元，登记托管费为0.80万元，兑付服务费为10.00万元，其他财务费用合计为20.80万元。

（3）银行贷款还本付息情况

本项目申请银行贷款资金13700.00万元，其中：2026年申请银行贷款资金13700.00万元，贷款期限为15年，贷款利率3.50%，等额本金还款。

因此，本项目债券存续期利息3596.25 万元，本金13700.00万元，本息合计17296.25万元。

根据上述测算，本项目利息8596.25万元，本金23700.00万元，其他财务费用合计为20.80万元。债券还本付息总额及其他财务费用32317.05万元。

6、收益与融资平衡情况

根据以上测算，本项目预计净收益50369.35万元，对应支付本息32296.25万元的保障倍数为1.56倍，项目产生的收益能够偿还全部融资本息。

附件1：平罗县智慧农业科技园基础设施建设项目（一期）运营收益表-收入预测

平罗县智慧农业科技园基础设施建设项目（一期）运营收益表-收入预测（单位：万元）

项目		合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
收入扣除项	运营收入	60,421.99	0.00		2948.77	2948.77	2948.77	3108.87	3108.87	3108.87	3270.81	3270.81
	运营成本	1,011.72	0.00		56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04
	相关税费	9,040.92	0.00		332.26	340.82	349.39	397.97	406.54	415.10	464.15	472.71
可用于资金平衡的相关收益		50,369.35	0.00		2560.47	2551.91	2543.34	2654.86	2646.29	2637.73	2750.62	2742.06

续表

项目		合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
收入扣除项	运营收入	60,421.99	3270.81	3434.71	3434.71	3434.71	3600.65	3600.65	3600.65	3775.99	3775.99	3778.58
	运营成本	1,011.72	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	57.04	58.04
	相关税费	9,040.92	481.27	530.81	539.37	547.93	597.98	606.54	606.54	650.38	650.38	650.78
可用于资金平衡的相关收益		50,369.35	2733.50	2847.86	2839.30	2830.74	2946.63	2938.07	2938.07	3069.57	3068.57	3069.76



照拔業者

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

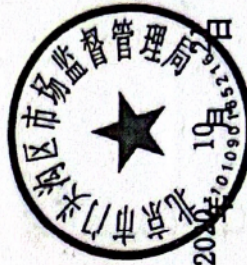
91110106551404511B

成立日期 2010年03月03日

合伙期限 2010年03月03日至长期

主要经营场所 北京市门头沟区雁翅镇高芹路1号院YC-0689号

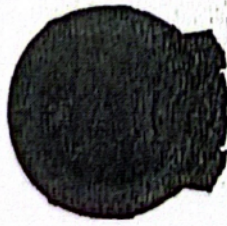
登记机关

[illegible]

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxl.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。



会计师事务所

执业证书

名称：北京中靖诚会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：王冰姿

主任会计师：

经营场所：北京市门头沟区雁翎镇海户营1号院Y0-0689号



组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010095

批准执业文号：京财会许可[2010]0016

批准执业日期：2010年02月04日

证书序号：0014566

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：北京市财政局

二〇一〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制



王冰姿

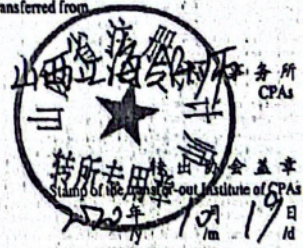
姓 名 Full name 王 冰 姿
性 别 Sex 女
出 生 日 期 Date of birth 1970-03-09
工 作 单 位 Working unit 山西德西汇海会计师事务所有限公司
身 份 证 号 码 Identity card No. 142123197003090027



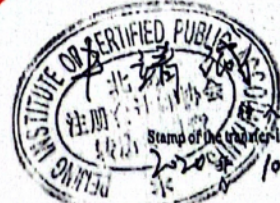
姓名：王冰姿
证书编号：110001680032

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



证书编号：110001680032
No. of Certificate
批准注册协会：山西省
Authorized Institute of CPAs
发证日期：2003 年 05 月 21 日
Date of Issuance



事务所
CPAs



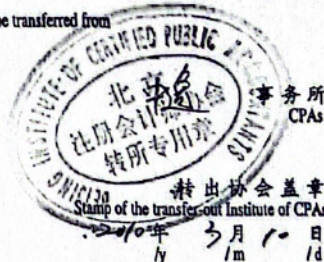
姓名	王瑞春
性别	女
出生日期	1948年12月4日
工作单位	利安达会计师事务所
身份证号码	110108481204544
Identity Card No.	



姓名：王瑞春
证书编号：100000360394

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



证书编号：100000360394
No. of Certificate

批准注册协会：中国注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1999年9月28日
Date of Issuance



同意调入
Agree the holder to be transferred to

