

2025 年山东省政府专项债券（七十六期）
聊城市临清市农产品冷链物流基础设施建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

临联正专评字〔2025〕第 21 号

临清联信正清有限责任公司会计师事务所

2025 年 10 月

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

临清市农产品冷链物流基础设施建设项目(以下简称本项目或项目)

2、立项单位

项目立项单位：山东鲁西国际陆港有限公司。山东鲁西国际陆港有限公司成立于 2023 年 05 月 06 日，是由临清市财政局（临清市人民政府国有资产监督管理局）出资成立的有限责任公司(国有独资)，住所位于山东省聊城市临清市新华办事处三和路与青年路交叉路口向南 200 米路西，法定代表人：王福清，统一社会信用代码：91371581MACHHN0U5C，注册资本：50000 万元。经营范围：许可项目：保税物流中心经营。（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，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：货物进出口；供应链管理服务；园区管理服务；粮油仓储服务；谷物销售；供冷服务；非居住房地产租赁；道路货物运输站经营；物业管理；酒店管理；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（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

2023 年 5 月，山东鲁西国际陆港有限公司委托中恒和咨询有限公司编制了山东鲁西国际陆港有限公司临清市农产品冷链物流基础设施建设项目可行性研究报告；

2023 年 5 月 17 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码为 2305-371581-89-01-276350 号；

2023 年 7 月 18 日，取得临清市行政审批服务局颁发的中华人民共和国建设用地规划许可证，地字第 371581202320003 号，物流仓储用地面积 52474 m²；

2023 年 8 月 11 日，取得临清市不动产登记中心鲁（2023）临清市不动产权第 0005885 号不动产权证书，土地面积 52474 m²；

2023 年 9 月 7 日，取得临清市行政审批服务局关于临清市农产品冷链物流基础设施建设项目是否需要办理环评手续的回复；

2023 年 11 月 23 日，取得临清市行政审批服务局颁发的中华人民共和国建筑工程规划许可证，建字第 3715812023GG0001375 号；

2023 年 11 月 23 日，取得临清市行政审批服务局颁发的中华人民共和国建筑工程规划许可证，建字第 3715812023GG0001375 号；

2024 年 1 月 12 日，取得临清市行政审批服务局颁发的中华人民共和国建筑工程施工许可证，编号 371581202401120103 号。

4、项目规模与主要建设内容

本项目位于临清经济开发区兴临路（解放路-先锋路段）中段以西，主要建设规模及建设内容：项目规划总占地 79 亩，总建筑面积 41965 m²，项目规划建设 1#冷库 1 栋(2F)、2#冷库 1 栋(2F)、2F 办公楼 1 栋、堆场及配套附属设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 1 月份至 2026 年 3 月份。

（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。其中：项目单位自有资金 11921.04 万元，拟通过银行融资 15000 万元，本期拟发行专项债券 670 万元，后续拟发行专项债券 21230 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	48,821.04	100%	
一、资本金	11,921.04	24.42%	
（一）自有资金	11,921.04		
（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）	36,900.00	75.58%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	670.00		
（三）后续拟发行专项债券	21,230.00		
（四）银行融资	15,000.00		

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，本项目预期产生的现金流入主要来源于冷库租金现金流入、装卸搬运现金流入。

1、冷库租金现金流入

项目已与 4 家企业签订了合作协议，租赁总面积 3.9 万平方米，项目建成后冷库全部用于出租，出租冷库面积 35100 平方米（审慎考虑，出租面积为签约面积的 90%）。参考聊城市冷库出租单价 2.4 元/平方米/天，结合临清当地及周边服务市场情况审慎考虑，本项目运营期冷库出租单价 2 元/平方米/天，折合年租金 730 元/平方米，则年冷库租金现金流入 2562.30 万元。若每五年预计会有 5% 的上升，则债券发行期内预计冷库租金现金流入为 85434.51 万元。

2、装卸搬运现金流入

项目协议出租面积 3.9 万平米，其中：60%用于果蔬类存储、40%用于水产、禽、肉类存储。根据《冷库设计规范》（GB50072-2021），冷库规模大于 1.5 万平方米的利用系数为 65%；果蔬密度一般为 $0.28\text{t/m}^3\sim 0.32\text{t/m}^3$ ，本项目按平均值 0.3t/m^3 估算，水产、禽、肉类密度一般为 $0.38\text{t/m}^3\sim 0.47\text{t/m}^3$ （带骨肉密度较低，脱骨肉密度较高），本项目审慎考虑按 0.41t/m^3 估算（以带骨肉存储为主），根据《冷链仓储物流行业研究报告 II》，我国冷链仓储年周转次数约 10 次。经测算，项目年周转存储量 78.48 吨，取整，项目年周转存储量为 78 万吨（与签约量相匹配），运营期货物搬运费按照 35 元/吨，则年装卸搬运现金流入 2730 万元。若每五年预计会有 5% 的上升，则债券发行期内预计装卸搬运现金流入为 91026.11 万元。

（二）项目成本预测

本项目成本费用主要包括燃料和动力费、工资、维修费、管理费用等。

1、燃料和动力费

本项目燃料和动力费主要包括电费和 water 费，根据项目可行性研究报告，结合实际情况，按年耗电量 405.08 万 kWh、年耗水量 2 万 m^3 计算，年燃料和动力费为 411.08 万元，受物价水平等因素的影响，每五年预计会有 5% 上升，合计燃料和动

力费成本 13706.60 万元。

2、工资

参考本项目可行性研究报告，结合项目实际情况，本项目定员人数 48 名即可满足需要，考虑本地实际工资状况，年工资总额为 336 万元，受物价水平等因素的影响，每五年预计会有 5% 上升，合计工资总额 11203.21 万元。

3、维修费

根据本项目情况，维修费用按照折旧费的 10% 估算，年维修费用 154.60 万元，合计维修费 4534.93 万元。

4、管理费用

根据本项目情况，年管理费用按现金流入金额的 1% 测算，年管理费用 52.92 万元，合计管理费用 1764.61 万元。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 670 万元，后续拟发行专项债券 21230 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.00%，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 2 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	预计发行金额	本年偿还金额	期末本金余额	预计融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年	0.00	21,900.00		21,900.00	4.00%	0.00	0.00

2026 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2027 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2028 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2029 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2030 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2031 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2032 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2033 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2034 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2035 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2036 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2037 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2038 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2039 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2040 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2041 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2042 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2043 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2044 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2045 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2046 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2047 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2048 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2049 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2050 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2051 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2052 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2053 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2054 年	21,900.00			21,900.00		876.00	876.00
2055 年	21,900.00		21,900.00	0.00		876.00	22,776.00
合计		21,900.00	21,900.00			26,280.00	48,180.00

2、银行借款

本项目拟银行借款 15000 万元，期限 15 年，利率 4.6%。

银行借款还本付息情况如下。

表 3 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2024 年	0.00	7,268.50		7,268.50	4.6%		0.00
2025 年	7,268.50	7,731.50		15,000.00	4.6%	334.35	334.35
2026 年	15,000.00			15,000.00	4.6%	690.00	690.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	4.6%	690.00	690.00
2028 年	15,000.00			15,000.00	4.6%	690.00	690.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	4.6%	690.00	690.00
2030 年	15,000.00			15,000.00	4.6%	690.00	690.00
2031 年	15,000.00			15,000.00	4.6%	690.00	690.00
2032 年	15,000.00			15,000.00	4.6%	690.00	690.00
2033 年	15,000.00			15,000.00	4.6%	690.00	690.00
2034 年	15,000.00			15,000.00	4.6%	690.00	690.00
2035 年	15,000.00			15,000.00	4.6%	690.00	690.00
2036 年	15,000.00			15,000.00	4.6%	690.00	690.00
2037 年	15,000.00			15,000.00	4.6%	690.00	690.00
2038 年	15,000.00			15,000.00	4.6%	690.00	690.00
2039 年	15,000.00		7,268.50	7,731.50	4.6%	690.00	7,958.50
2040 年	7,731.50		7,731.50	0.00	4.6%	355.65	8,087.15
合计		15,000.00	15,000.00	0.00		10,350.00	25,350.00

（四）项目资金平衡测算表

表 4 项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	公式	合计	2024 年	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	176460.62	0.00	0.00	1764.10	5292.30	5292.30	5292.30	5292.30	5556.92
经营活动支出	B	31209.35	0.00	0.00	318.20	954.60	954.60	954.60	954.60	994.60
支付的各项税费	C	16147.02	0.00	0.00	-494.27	323.95	323.95	323.95	323.95	381.01
经营活动现金净流量	D=A-B-C	129104.24	0.00	0.00	1940.17	4013.75	4013.75	4013.75	4013.75	4181.30
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	48821.04	4882.10	39056.83	4882.10					
流动资金支出	F	0.00								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-48821.04	-4882.10	-39056.83	-4882.10	0.00	0.00	0.00		
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	11921.04	5000.00	6921.04						
专项债券	I	21900.00	0.00	21900.00						
银行借款	J	15000.00	7268.50	7731.50						
偿还债券本金	K	21900.00								
偿还银行借款本金	L	15000.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券利息	M	26280.00	0.00	0.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00
支付银行借款利息	N	10350.00	0.00	334.35	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-24708.96	12268.50	36218.19	-1566.00	-1566.00	-1566.00	-1566.00	-1566.00	-1566.00
四、期初现金	P	0.00	0.00	7386.40	4547.75	39.82	2487.57	4935.31	7383.06	9830.80
期内现金变动	Q=D+G+O	55574.24	7386.40	-2838.64	-4507.93	2447.75	2447.75	2447.75	2447.75	2615.30
五、期末现金	R=P+Q	55574.24	7386.40	4547.75	39.82	2487.57	4935.31	7383.06	9830.80	12446.11

(续) 表 4 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年份	公式	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	176460.62	5556.92	5556.92	5556.92	5556.92	5834.76	5834.76	5834.76	5834.76
经营活动支出	B	31209.35	994.60	994.60	994.60	994.60	1036.60	1036.60	1036.60	1036.60
支付的各项税费	C	16147.02	381.01	381.01	381.01	381.01	440.92	440.92	440.92	440.92
经营活动现金净流量	D=A-B-C	129104.24	4181.30	4181.30	4181.30	4181.30	4357.24	4357.24	4357.24	4357.24
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	48821.04								
流动资金支出	F	0.00								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-48821.04								
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H	11921.04								
专项债券	I	21900.00								
银行借款	J	15000.00								
偿还债券本金	K	21900.00					0.00	0.00	0.00	0.00
偿还银行借款本金	L	15000.00	0.00						0.00	7268.50
支付债券利息	M	26280.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00
支付银行借款利息	N	10350.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-24708.96	-1566.00	-1566.00	-1566.00	-1566.00	-1566.00	-1566.00	-1566.00	-8834.50
四、期初现金	P	0.00	12446.11	15061.41	17676.71	20292.01	22907.31	25698.55	28489.79	31281.02
期内现金变动	Q=D+G+O	55574.24	2615.30	2615.30	2615.30	2615.30	2791.24	2791.24	2791.24	-4477.26
五、期末现金	R=P+Q	55574.24	15061.41	17676.71	20292.01	22907.31	25698.55	28489.79	31281.02	26803.76

(续) 表 4 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年份	公式	合计	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	176460.62	5834.76	6126.50	6126.50	6126.50	6126.50	6126.50	6432.82	6432.82
经营活动支出	B	31209.35	1036.60	1080.70	1080.70	1080.70	1080.70	1080.70	1127.01	1127.01
支付的各项税费	C	16147.02	524.51	676.33	676.33	676.33	676.33	676.33	742.38	742.38
经营活动现金净流量	D=A-B-C	129104.24	4273.65	4369.47	4369.47	4369.47	4369.47	4369.47	4563.43	4563.43
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	48821.04								
流动资金支出	F	0.00								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-48821.04								
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H	11921.04								
专项债券	I	21900.00								
银行借款	J	15000.00								
偿还债券本金	K	21900.00	0.00		0.00					0.00
偿还银行借款本金	L	15000.00	7731.50						0.00	0.00
支付债券利息	M	26280.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00
支付银行借款利息	N	10350.00	355.65						0.00	0.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-24708.96	-8963.15	-876.00	-876.00	-876.00	-876.00	-876.00	-876.00	-876.00
四、期初现金	P	0.00	26803.76	22114.26	25607.72	29101.19	32594.66	36088.12	39581.59	43269.02
期内现金变动	Q=D+G+O	55574.24	-4689.50	3493.47	3493.47	3493.47	3493.47	3493.47	3687.43	3687.43
五、期末现金	R=P+Q	55574.24	22114.26	25607.72	29101.19	32594.66	36088.12	39581.59	43269.02	46956.45

(续) 表 4 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年份	公式	合计	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	176460.62	6432.82	6432.82	6432.82	6754.46	6754.46	6754.46	6754.46	6754.46
经营活动支出	B	31209.35	1127.01	1127.01	1127.01	1175.63	1175.63	1175.63	1175.63	1175.63
支付的各项税费	C	16147.02	742.38	742.38	742.38	811.74	811.74	811.74	811.74	811.74
经营活动现金净流量	D=A-B-C	129104.24	4563.43	4563.43	4563.43	4767.10	4767.10	4767.10	4767.10	4767.10
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	48821.04								
流动资金支出	F	0.00								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-48821.04								
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H	11921.04								
专项债券	I	21900.00								
银行借款	J	15000.00								
偿还债券本金	K	21900.00	0.00					0.00	0.00	21900.00
偿还银行借款本金	L	15000.00							0.00	0.00
支付债券利息	M	26280.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00
支付银行借款利息	N	10350.00							0.00	0.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-24708.96	-876.00	-876.00	-876.00	-876.00	-876.00	-876.00	-876.00	-22776.00
四、期初现金	P	0.00	46956.45	50643.89	54331.32	58018.75	61909.85	65800.95	69692.05	73583.14
期内现金变动	Q=D+G+O	55574.24	3687.43	3687.43	3687.43	3891.10	3891.10	3891.10	3891.10	-18008.90
五、期末现金	R=P+Q	55574.24	50643.89	54331.32	58018.75	61909.85	65800.95	69692.05	73583.14	55574.24

（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	670.00	804.00	1,474.00	129,104.24
已发行债券	0.00		0.00	
后续拟发行债券	21,230.00	25,476.00	46,706.00	
银行贷款	15,000.00	10,350.00	25,350.00	
融资合计	36,900.00	36,630.00	73,530.00	
覆盖倍数				1.76

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 129104.24 万元，融资本息合计 73530 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.76 倍。

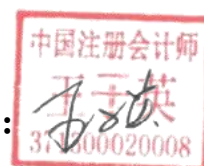
五、评估结论

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。

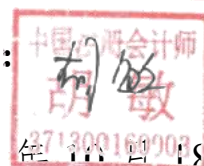
临清联信正清信浓责任会计师事务所



中国注册会计师：

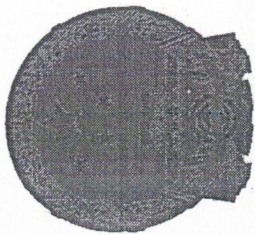


中国注册会计师：



2025 年 10 月 18 日

证书序号: NO.005620



会计师事务所 执业证书

名称:	临清联信正清有限责任公司会计师事务所
主任会计师:	李玉池
办公场所:	临清市温泉路中段古楼东街1678号
组织形式:	有限责任
会计师事务所编号:	37130016
注册资本(出资额):	51 万元
批准设立文号:	鲁财协[2001]91号
批准设立日期:	2001-12-26



说明

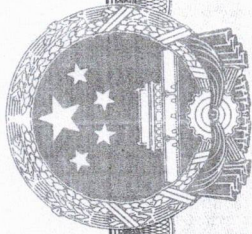
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇〇一年三月六日

中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码
913715817402211087

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



(副本)

2-1

名称 临清联信正清有限责任公司(会计师事务所)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李玉池

经营范围 会计报表审计、验资、建设工程预决(结)算编审；企业合并、分立、清算等专项审计；经济案件鉴定；培训经济管理人员；提供会计、税务等咨询服务；资产清查；投资项目评估论证(有效期限以许可证为准)；政府采购代理、招标代理；项目验收；市场调查。(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)

注册资本 伍拾壹万元整

成立日期 2002年 01 月 09 日

营业期限 2002 年 01 月 09 日 至 年 月 日

住所 山东省聊城市临清市温泉路中段古楼东街1678号

登记机关



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

<http://www.gsxt.gov.cn>