

2025 年山东省政府专项债券（三十期）滨州市沾化区
沾化冬枣城乡冷链物流项目收益与融资平衡专项评价
报告

和信咨字(2025)第 011437 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二五年六月

2025 年山东省政府专项债券（三十期）滨州市沾化区沾化冬枣城乡冷链物流项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 011437 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

沾化冬枣城乡冷链物流项目

2、立项单位

滨州市沾化区宏达财金投资集团有限公司

滨州市沾化区宏达财金投资集团有限公司于2003年7月经县委县政府研究批准设立（沾政办字[2003]28号），2005年9月2日取得工商管理部门注册登记。公司法定代表人康毅，注册资金30000万元人民币。主要经营范围：冬枣产业开发与投资；自来水项目投资及水处理工程施工；销售环保设备及水处理仪表设备；资产经营投资管理、以自有资金对外投资及技术咨询；新农村建设；市政工程及配套设施管理和施工；建设机械设备及配件、建筑材料及五金交电材料销售；自有房屋租赁；基础设施建设投资；投资及土地收购、整理与开发；智慧城市项目建设运营管理；大数据建设、应用、开发、管理；智慧城市基础设施、城市公共信息平台的建设运营及维护；城市智能化系统设计与运营管理；云计算、云存储服务；污水处理及再生利用。

3、项目规划审批

2022年10月，滨州华凯项目管理有限公司出具了《滨州市沾化区宏达财金投资集团有限公司沾化冬枣城乡冷链物流项目可行性研究报告》；2022年10月27日，滨州市沾化区发展和改革局下发了《关于滨州市沾化区宏达财金投资集团有

限公司沾化冬枣城乡冷链物流项目可行性研究报告的批复》（滨发改审批〔2022〕195号）。

4、项目规模与主要建设内容

项目主要建设内容：该项目为沾化冬枣城乡冷链物流项目，项目总占地面积103.5亩，其中冷库建筑面积16628 m²，标准化仓库15500 m²。冷库包含8℃常温气调库、-8℃冷藏库、-18℃速冻库三部分组成。主要建设冷库、冷链物流服务中心及其他辅助设施；购置制冷压缩机组、冷风机、冷凝器、冷藏车等设备。

5、项目建设期限

预计工期为2025年6月至2026年3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、银行借款。其中，项目单位自有资金12,000.00万元；本期拟发行专项债券7,000.00万元，后续拟发行专项债券3,000.00万元。

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	22,000.00	100.00%	
一、资本金	12,000.00	54.55%	
（一）自有资金	12,000.00	54.55%	
（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）	10,000.00	45.45%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	7,000.00	31.82%	
（三）后续拟发行专项债券	3,000.00	13.64%	
（四）银行融资			

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，该项目预期产生的现金流入主要来源于冷库出租现金流入、标准化仓库出租现金流入。

1、冷库出租现金流入

冷库出租为 16628 平方米/年，冷库出租市场单价为 2.2 元/平方米/天，一年按 365 天计，计算期第三年冷库出租率 50%，之后保持 80%运营，正常运营期内年冷库出租现金流入为 1,068.18 万元。

2、标准化仓库出租现金流入

标准化仓库出租为 15500 平方米/年，标准化仓库出租市场单价为 1.5 元/平方米/天，一年按 365 天计，计算期第三年标准化仓库出租率 50%，之后保持 80%运营，年标准化仓库出租现金流入 678.90 万元。

3、物流服务中心出租现金流入

物流服务中心出租为 6800 平方米/年，物流服务中心出租市场单价为 1.5 元/平方米/天，一年按 365 天计，计算期第三年物流服务中心出租率 50%，之后保持 80%运营，年物流服务中心出租现金流入 297.84 万元。

项目现金流入具体如下：

表 2：现金流入估算表（单位：万元）

年份	冷库出租现金流入	物流服务中心出租现金流入	标准化仓库出租现金流入	合计
2026	500.71	139.61	318.23	958.56
2027	1,068.18	297.84	678.90	2,044.92
2028	1,068.18	297.84	678.90	2,044.92
2029	1,068.18	297.84	678.90	2,044.92
2030	1,068.18	297.84	678.90	2,044.92
2031	1,068.18	297.84	678.90	2,044.92
2032	1,068.18	297.84	678.90	2,044.92
2033	1,068.18	297.84	678.90	2,044.92
2034	1,068.18	297.84	678.90	2,044.92
2035	1,068.18	297.84	678.90	2,044.92
2036	1,068.18	297.84	678.90	2,044.92
2037	1,068.18	297.84	678.90	2,044.92
2038	1,068.18	297.84	678.90	2,044.92
2039	1,068.18	297.84	678.90	2,044.92
2040	1,068.18	297.84	678.90	2,044.92
2041	534.09	148.92	339.45	1,022.46
合计	15,989.36	4,458.29	10,162.28	30,609.94

（二）项目成本预测

本项目总成本费用包括外购燃料及动力、职工薪酬、修理费、其他费用、折旧费、利息支出等。

1、燃动力费用

项目正常经营年，年耗电量为 18.6 万 kWh，电费按 0.66 元/kWh 计；年用水量为 10.98 万 m³，水费 4.42 元/m³。经计算，项目运营期内年均外购耗材、燃料和动力费 60.81 万元。

2、工资及福利费

本项目劳动定员 20 人，其中职工 20 人，平均年工资及福利费 57000 元/人·年，其中工资 50000 元，福利费用按工资 14%计提，为 7000 元。考虑到物价上涨因素，

按每 5 年 5%递增，正常年合计职工年工资福利费 114.00 万元。

3、修理费

修理费指企业对固定资产、低值易耗品的修理维修费用，年修理费按折旧费用的 10%计提，运营期内年均修理费用 54.45 万元。

4、其他费用

其他费用包括其他营业费用、其他管理费用和其他相关费用。其他营业费用按运营收入的 1%计提，其他管理费按职工薪酬的 10%计提。

5、折旧费

项目建筑类固定资产原值 13956.55 万元，残值率 5%，按 30 年折旧，年折旧额 441.96 万元。项目设备类固定资产原值 1393.47 万元，残值率 5%，按 30 年折旧，年折旧额 44.13 万元。项目其他固定资产原值 2145.04 万元，残值率 5%，按 30 年折旧，年折旧额 67.93 万元。项目土地使用权原值 3105.00 万元，残值率 0%，按 40 年摊销，年摊销额 77.62 万元。

本项目运营成本现金流出测算如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2026	45.61	85.50	41.55	16.74	189.40
2027	60.81	114.00	55.40	28.87	259.08
2028	60.81	114.00	55.40	28.87	259.08
2029	60.81	114.00	55.40	28.87	259.08
2030	60.81	114.00	55.40	28.87	259.08
2031	60.81	119.70	55.40	29.44	265.35
2032	60.81	119.70	55.40	29.44	265.35
2033	60.81	119.70	55.40	29.44	265.35
2034	60.81	119.70	55.40	29.44	265.35
2035	60.81	119.70	55.40	29.44	265.35

2036	60.81	125.69	55.40	30.04	271.93
2037	60.81	125.69	55.40	30.04	271.93
2038	60.81	125.69	55.40	30.04	271.93
2039	60.81	125.69	55.40	30.04	271.93
2040	60.81	125.69	55.40	30.04	271.93
2041	30.40	62.84	27.70	15.02	135.97
合计	927.32	1,831.27	844.88	444.64	4,048.11

（三）税费现金流出分析

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、财政部税务总局海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）规定，本项目冷库出租现金流入、标准化仓库出租现金流入增值税税率 9%，附加税税率 12%，房产税税率 12%，所得税税率 25%。

表 4 相关税费情况（单位：万元）

年份	增值税	城建税及附加	所得税	房产税	合计
2026	67.19	8.06	-	105.53	180.79
2027	152.16	18.26	89.66	225.13	485.21
2028	152.16	18.26	89.66	225.13	485.21
2029	152.16	18.26	89.66	225.13	485.21
2030	152.16	18.26	89.66	225.13	485.21
2031	152.09	18.25	88.12	225.13	483.59
2032	152.09	18.25	88.12	225.13	483.59
2033	152.09	18.25	88.12	225.13	483.59
2034	152.09	18.25	88.12	225.13	483.59
2035	152.09	18.25	88.12	225.13	483.59
2036	152.02	18.24	86.49	225.13	481.88
2037	152.02	18.24	86.49	225.13	481.88
2038	152.02	18.24	86.49	225.13	481.88
2039	152.02	18.24	86.49	225.13	481.88
2040	152.02	18.24	121.49	225.13	516.88
2041	76.01	9.12	78.24	112.56	275.94
合计	2,272.39	272.69	1,344.92	3,369.90	7,259.90

（四）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 7,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券期限为 15 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 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
2025	-	7,000.00	-	7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2026	7,000.00	3,000.00	-	10,000.00	4.00%	340.00	340.00
2027	10,000.00	-	-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2028	10,000.00	-	-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2029	10,000.00	-	-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2030	10,000.00	-	-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2031	10,000.00	-	-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2032	10,000.00	-	-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2033	10,000.00	-	-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2034	10,000.00	-	-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2035	10,000.00	-	-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2036	10,000.00	-	-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2037	10,000.00	-	-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2038	10,000.00	-	-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00

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
2039	10,000.00	-	-	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2040	10,000.00	-	7,000.00	3,000.00	4.00%	260.00	7,260.00
2041	3,000.00	-	3,000.00	-	4.00%	60.00	3,060.00
合计		10,000.00	10,000.00			6,000.00	16,000.00

(四) 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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	30,609.94	-	958.56	2,044.92	2,044.92	2,044.92
经营活动支出	B	4,048.11	-	189.40	259.08	259.08	259.08
支付的各项税费	C	7,259.90	-	180.79	485.21	485.21	485.21
经营活动现金净流量	D=A-B-C	19,301.93	-	588.37	1,300.63	1,300.63	1,300.63
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	21,235.00	15,000.00	6,235.00	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-21,235.00	-15,000.00	-6,235.00	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	12,000.00	10,000.00	2,000.00	-	-	-
专项债券	I	10,000.00	7,000.00	3,000.00	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	10,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	6,000.00	140.00	340.00	400.00	400.00	400.00
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	6,000.00	16,860.00	4,660.00	-400.00	-400.00	-400.00
四、期初现金	P		-	1,860.00	873.37	1,774.01	2,674.64
期内现金变动	Q=D+G+O	4,066.93	1,860.00	-986.63	900.63	900.63	900.63
五、期末现金	R=P+Q	4,066.93	1,860.00	873.37	1,774.01	2,674.64	3,575.28

续上表:

项目/年度	公式	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	2,044.92	2,044.92	2,044.92	2,044.92	2,044.92	2,044.92
经营活动支出	B	259.08	265.35	265.35	265.35	265.35	265.35
支付的各项税费	C	485.21	483.59	483.59	483.59	483.59	483.59
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,300.63	1,295.99	1,295.99	1,295.99	1,295.99	1,295.99
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
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	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00
四、期初现金	P	3,575.28	4,475.91	5,371.90	6,267.88	7,163.87	8,059.85
期内现金变动	Q=D+G+O	900.63	895.99	895.99	895.99	895.99	895.99
五、期末现金	R=P+Q	4,475.91	5,371.90	6,267.88	7,163.87	8,059.85	8,955.84

续上表:

项目/年度	公式	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	2,044.92	2,044.92	2,044.92	2,044.92	2,044.92	1,022.46
经营活动支出	B	271.93	271.93	271.93	271.93	271.93	135.97
支付的各项税费	C	481.88	481.88	481.88	481.88	516.88	275.94
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,291.11	1,291.11	1,291.11	1,291.11	1,256.11	610.55
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	-	-	-	-	7,000.00	3,000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	400.00	400.00	400.00	400.00	260.00	60.00
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	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-7,260.00	-3,060.00
四、期初现金	P	8,955.84	9,846.95	10,738.05	11,629.16	12,520.27	6,516.37
期内现金变动	Q=D+G+O	891.11	891.11	891.11	891.11	-6,003.89	-2,449.45
五、期末现金	R=P+Q	9,846.95	10,738.05	11,629.16	12,520.27	6,516.37	4,066.93

(五) 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	7,000.00	4,200.00	11,200.00	19,301.93
已发行债券				
后续拟发行债券	3,000.00	1,800.00	4,800.00	
银行贷款	-		-	
融资合计	10,000.00	6,000.00	16,000.00	
覆盖倍数	1.21			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 19,301.93 万元,融资本息合计 16,000.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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。

此页无正文为盖章页

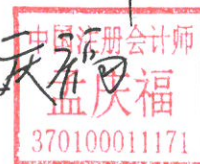
和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



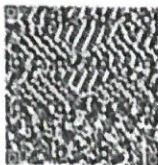
2025 年 6 月 14 日



营业执照

(副本) 1-1

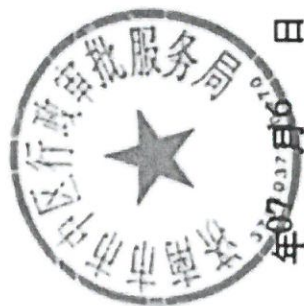
扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、
许可、监管信息



统一社会信用代码
913701030690342410

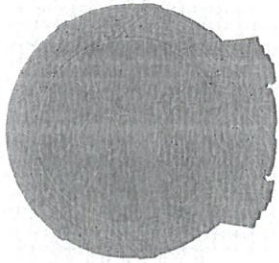
名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所	成立日期	2013年07月11日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	2013年07月11日至 年 月 日
负责人	赵卫华	营业场所	济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房

经营范围
许可经营范围：审查企业财务报表、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。（须经审批的，未获批准前不得经营）



登记机关

2019年07月06日



会计师事务所分所

执业证书



名称:

和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人:

赵卫华

经营场所:

济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号:

370100013706

批准执业文号:

鲁财会(2013) 23号

批准执业日期:

2013-06-24

证书序号: 5000814

说明

- 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》。



发证机关: 山东省财政厅

中华人民共和国财政部制