

2025 年山东省政府专项债券（七十八期）

济南市市本级山东金德利食品供应链

冷链仓储及检验检测设施配套项目

项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2025]E6330 号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年十月二十日



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

山东金德利食品供应链冷链仓储及检验检测设施配套项目

2、立项单位

本项目的立项单位为山东金德利食品供应链有限公司，控股股东为济南产业发展投资集团有限公司。

成立于 2022 年 1 月 29 日，注册资本 36700 万人民币，统一社会信用代码：91370113MA7FETYA7C，地址：济南市长清区明发路 2155 号。经营范围：一般项目：供应链管理服务；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；外卖递送服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；餐饮管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；单位后勤管理服务；食用农产品初加工；农副产品销售；水产品零售；食用农产品批发；食用农产品零售；酒店管理；市场营销策划；园区管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；日用品销售；日用杂品销售；进出口代理；货物进出口。（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）许





可项目：食品生产；食品销售；餐饮服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；粮食加工食品生产；食品互联网销售；道路货物运输（网络货运）；道路货物运输（不含危险货物）；城市配送运输服务（不含危险货物）；酒类经营；烟草制品零售；住宿服务；保健食品生产。（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）。

3、项目规划审批

2025 年 7 月 28 日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2507-370113-07-02-697188。

4、项目规模与主要建设内容

本项目位于济南市长清区明发路 2155 号金德利产业园区内，拟购置数字化实验信息平台系统、电感耦合等离子体质谱仪、质谱仪（HPLC-MS）、高效液相色谱仪（HPLC）等检验检测设备 4 台（套），对企业检验检测体系进行升级；同时，建设冷藏储藏库综合仓库 1 处，进一步完善冷链物流体系建设。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 8 月至 2026 年 12 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。





其中，项目单位自有资金 1,435.00 万元，，本期拟发行专项债券 1,000.00 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	2,435.00	100.00%	
一、资本金	1,435.00	58.93%	
（一）自有资金	1,435.00	58.93%	
（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）	1,000.00	41.07%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	41.07%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

根据项目申请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新建冷库租赁现金流入及外部检测研发现金流入。

1、新建冷库租赁现金流入

项目新建冷库 24509 立方米，建成后 17500 立方米对外出租。按 1.8 元/立方米/天，年出租 270 天进行测算，运营期第



一年出租率 45%，出租率每年增长 5%，增至 55%后保持稳定。

2、外部检测研发现金流入

包含委托检测、产品检测、合成研发。

委托检测预计每年收入 100 万元。

产品检测、合成研发预计每年收入 150 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括原材料、燃料、动力及厂房租赁费用，工资及福利费，维修管理费及其他管理费。

1、原材料、燃料、动力及厂房租赁费用

本项目主要原材料、燃料、动力及厂房租赁费用 114.2 万元/年，每五年增长 5%。

2、工资及福利费

考虑本项目涵盖面广泛，运营周期长的问题，项目定员 30 人，职工年工资福利费 240 万元，每五年增长 5%。

3、维修管理费

正常运营期间需考虑设备、软硬件设施等维修费用，每年日常维护费预计 50 万元，每五年增长 5%。

4、其他管理费

项目其他管理费用按照工资及福利费用的 20%计取。

（三）应付本息情况

1、专项债券





本项目本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，假设债券期限为 10 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 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 年		1,000.00		1,000.00	4.00%		
2026 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2028 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2029 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2030 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2031 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2032 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2033 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2034 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2035 年	1,000.00		1,000.00		4.00%	40.00	1,040.00
合计		1,000.00	1,000.00			400.00	1,400.00

（四）项目资金平衡测算表





表 4 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	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	6,332.44	-	-	632.73	675.25	717.78	717.78	717.78
经营活动支出	B	4,160.24	-	-	452.20	452.20	452.20	452.20	452.20
支付的各项税费	C	322.45	-	-	21.85	31.60	41.36	41.36	41.36
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,849.75	-	-	158.68	191.45	224.22	224.22	224.22
二、投资活动产生的现金	—	-							
建设成本支出	E	2,395.00	1,422.06	972.94	-	-			
流动资金支出	F	-							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-2,395.00	-1,422.06	-972.94	-	-			
三、融资活动产生的现金	—	-							
资本金（自有资金）	H	1,435.00	422.06	1,012.94	-	-			
专项债券	I	1,000.00	1,000.00	-	-	-			
银行借款	J	-	-	-	-	-			
偿还债券本金	K	1,000.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	400.00	-	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
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	1,035.00	1,422.06	972.94	-40.00	-40.00	-40.00	-40.00	-40.00
四、期初现金	P		-	-	-	118.68	270.13	454.35	638.57
期内现金变动	Q=D+G+O	489.75	-	-	118.68	151.45	184.22	184.22	184.22
五、期末现金	R=P+Q	489.75	-	-	118.68	270.13	454.35	638.57	822.79





(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	717.78	717.78	717.78	717.78
经营活动支出	B	474.81	474.81	474.81	474.81
支付的各项税费	C	36.23	36.23	36.23	36.23
经营活动现金净流量	D=A-B-C	206.74	206.74	206.74	206.74
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	-	-	-	1,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-
支付债券利息	M	40.00	40.00	40.00	40.00
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	-40.00	-40.00	-40.00	-1,040.00
四、期初现金	P	822.79	989.53	1,156.27	1,323.01
期内现金变动	Q=D+G+O	166.74	166.74	166.74	-833.26
五、期末现金	R=P+Q	989.53	1,156.27	1,323.01	489.75





（五）本息覆盖倍数

表 5 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	1,000.00	400.00	1,400.00	1,849.75
融资合计	1,000.00	400.00	1,400.00	
覆盖倍数				1.32

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 1,849.75 万元，融资本息合计 1,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.32。

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，为苏公 W[2025]E6330 号专项报告签字盖章页)

公证天业会计师事务所



中国注册会计师：

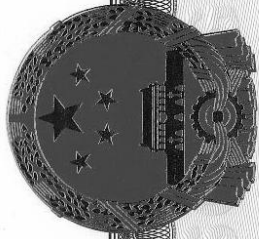


中国注册会计师：



2025 年 10 月 20 日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320200078269333C (1/1)

编号 320200666202506130004



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 公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 1195万元整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年09月18日

法定代表人 张彩斌

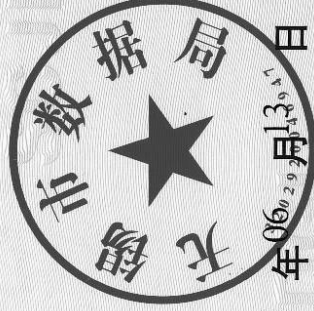
主要经营场所

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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）

登记机关



证书序号: 0001561



会计师事务所 执业证书



名称:
首席合伙人:
主任会计师:
经营场所:

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

张彩斌

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式:
执业证书编号:
批准执业文号:
批准执业日期:

特殊普通合伙

32020028

苏财会[2013]36号

2013年09月12日

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:



二〇二一

年三月五日

中华人民共和国财政部制