

2025 年山东省政府专项债券（九十三期）
临沂市河东区沂蒙优质农产品冷链仓储物流
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

目 录

一、项目收益与融资平衡专项评价报告	1-15
-------------------	------

中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）



2025 年山东省政府专项债券（九十三期）
临沂市河东区沂蒙优质农产品冷链仓储物流项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中证天通（2025）咨字 43100025 号

2025 年 11 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现金流入能够顺利执行，现金流入均在正常范围内变动；

（五）项目现金流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

沂蒙优质农产品冷链仓储物流项目。

2、立项单位

立项单位：山东沂蒙优质农产品有限公司；

法定代表人：徐鲁科；

注册资本：26,788.41 万人民币；

统一社会信用代码：91371300698097819B；

注册地址：临沂经济技术开发区沂河路 101 号；

经营范围：经营范围包括一般项目：食用菌种植；食用农产品初加工；初级农产品收购；食用农产品批发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；仓单登记服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；地产中草药（不含中药饮片）购销；供应链管理服务；食用农产品零售；谷物销售；豆及薯类销售；农副产品销售；日用百货销售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；厨具卫具及日用杂品零售；

水产品批发；未经加工的坚果、干果销售；新鲜蔬菜批发；鲜肉批发；保健食品（预包装）销售；劳动保护用品销售。（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：城市配送运输服务（不含危险货物）；食品销售。（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

（1）2022 年 8 月，项目完成备案，项目代码：2208-371372-04-01-123693。

（2）2022 年 10 月，项目完成《建设项目环境影响登记表》（20223713000200000171）备案。

（4）2025 年 5 月，项目取得临沂沂河新区管理委员会颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 3713122025G0040531 号）。

（3）2023 年 7 月，项目取得不动产权证书（鲁 2023 临沂市不动产权第 0136023 号）。

4、项目规模与主要建设内容

项目占地 30 亩，总建筑面积 18,251.77 平方米，其中建设低温冷库面积 18,107.27 平方米，配电室 144.5 平方米。购置螺杆式并联机组、蒸发式冷凝器、桶泵机组、自动型空气分离器、提升机、多层库货架系统、立体库货架系统等冷链

仓储设备，建成后可达到冷库单体库容 9.8 万立方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 6 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、发行专项债券的方式。本项目估算总投资 12,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 6,260.00 万元，已发行专项债券 3,640.00 万元，本期拟发行专项债券 2,100.00 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	12,000.00	100.00%	
一、资本金	6,260.00	52.17%	
（一）自有资金	6,260.00	52.17%	
（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）	5,740.00	47.83%	
（一）已发行专项债券	3,640.00	30.33%	
（二）本期拟发行专项债券	2,100.00	17.50%	
（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租赁现金流入。

1、冷库租赁现金流入

本项目普通库库容为 8736 托，立体库库容为 14784 托，每托暂按 0.7 吨计算，合计库容为 16464 吨。通过贝壳网、安居客等相关网站调查周边及类似项目租赁，出租价格为 1.5-2.0 元/吨/天，遵循谨慎性原则，本项目立体冷库出租价格按 1.50 元/吨/天，普通冷库租赁价格为 1.70 元/吨/天。考虑物价及通货膨胀，租赁费每 5 年上涨 5%，遵循谨慎性原则，项目第一年按照 80%负荷计算，第二年按照 85%负荷计算，第三年及以后按照 95%负荷计算。

2. 普通仓储装卸费

项目普通仓储库库容预计年周转 8 次，项目高架平台货物装卸费用为 20 元/吨计算。第一年按满负荷的 80%，第二年按满负荷的 85%，第三年及以后按满负荷的 95%。

3. 立体仓储装卸费

项目立体仓储库库容预计年周转 8 次，项目高架平台货物装卸费用为 25 元/吨计算。第一年按满负荷的 80%，第二年按满负荷的 85%，第三年及以后按满负荷的 95%。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括人员经费、燃料动力费、修理费、

其他费用以及各项税费。

1、人员经费

本项目运营预计新增员工 25 人，工资按照每人 6 万元/年估算，职工福利费按工资总额的 14%计提。考虑物价及通货膨胀，人员经费按照每五年上涨 5%计算。

2、燃料动力费

本项目主要能耗为电力、水，经计算项目满负荷运转预计年用电 124 万 kwh，用水 7.62 万立方米。根据 2017 年 4 月 18 日，临沂市物价局发布的《关于调整临沂市城区用水价格的通知》，非居民用水综合水价为 3.85 元/立方米；电价依据《关于继续降低一般工商业电价的通知》鲁发改价格〔2019〕510 号文件，电价按照 0.7489 元/度。

3、修理费

本项目修理费用主要为冷库、仓储等修理维护费用，此类费用参照同类项目，修理费按照项目总投资的 0.50%计算。

4、其他费用

其他费用每年按项目现金流入的 1%计算。

5、各项税费

- (1) 增值税：租赁服务增值税率按收入的 9%计算；
- (2) 城市维护建设税：按照应纳增值税额的 7%计算；
- (3) 教育费附加：按照应纳增值税额的 3%计算；

- (4) 地方教育费附加：按照应纳增值税额的 2% 计算；
- (5) 企业所得税：按照应纳税所得额的 25% 计算；
- (6) 房产税：从租计征，按房产租金收入的 12% 计算；
- (7) 土地使用税：税额标准为 11.20 元/平方米。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2025 年 7 月已发行专项债券 3,000.00 万元，期限 15 年，利率 1.94%；2025 年 10 月已发行专项债券 640.00 万元，期限 15 年，利率 2.31%；本期拟发行专项债券 2,100.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 2.50%，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 2-1 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 年		3,000.00		3,000.00	1.94%		
2026 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2027 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2028 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2029 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2030 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20

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
2031 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2032 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2033 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2034 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2035 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2036 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2037 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2038 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2039 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2040 年	3,000.00		3,000.00		1.94%	58.20	3,058.20
合计		3,000.00	3,000.00			873.00	3,873.00

表 2-2 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	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		640.00		640.00	2.31%		
2026 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2027 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2028 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2029 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2030 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2031 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78

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
2032 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2033 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2034 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2035 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2036 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2037 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2038 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2039 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2040 年	640.00		640.00		2.31%	14.78	654.78
合计		640.00	640.00			221.76	861.76

表 2-3 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 年		2,100.00		2,100.00	2.50%		
2026 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2027 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2028 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2029 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2030 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2031 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2032 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50

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
2033 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2034 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2035 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2036 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2037 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2038 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2039 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2040 年	2,100.00		2,100.00		2.50%	52.50	2,152.50
合计		2,100.00	2,100.00			787.50	2,887.50

(四) 项目资金平衡测算表

表3 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
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	16,695.95			987.14	1,048.84	1,172.23	1,172.23
经营活动支出	B	5,108.52			338.63	345.36	358.81	358.81
支付的各项税费	C	2,151.69			131.08	137.87	151.45	151.45
经营活动现金净流量	D=A-B-C	9,435.75			517.44	565.61	661.97	661.97
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	11,874.52	7,124.71	4,749.81				
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-11,874.52	-7,124.71	-4,749.81				
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	6,260.00	1,384.71	4,875.29				
专项债券	I	5,740.00	5,740.00					
银行借款	J							
偿还债券本金	K	5,740.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1,882.26		125.48	125.48	125.48	125.48	125.48
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	4,377.74	7,124.71	4,749.81	-125.48	-125.48	-125.48	-125.48
四、期初现金	P					391.95	832.08	1,368.57
期内现金变动	Q=D+G+O	1,938.97			391.95	440.13	536.49	536.49
五、期末现金	R=P+Q	1,938.97			391.95	832.08	1,368.57	1,905.05

(续) 表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,172.23	1,217.17	1,217.17	1,217.17	1,217.17	1,217.17
经营活动支出	B	358.81	367.81	367.81	367.81	367.81	367.81
支付的各项税费	C	151.45	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40
经营活动现金净流量	D=A-B-C	661.97	692.96	692.96	692.96	692.96	692.96
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	125.48	125.48	125.48	125.48	125.48	125.48
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	-125.48	-125.48	-125.48	-125.48	-125.48	-125.48
四、期初现金	P	1,905.05	2,441.54	3,009.01	3,576.49	4,143.96	4,711.44
期内现金变动	Q=D+G+O	536.49	567.48	567.48	567.48	567.48	567.48
五、期末现金	R=P+Q	2,441.54	3,009.01	3,576.49	4,143.96	4,711.44	5,278.91

(续) 表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	1,264.35	1,264.35	1,264.35	1,264.35
经营活动支出	B	377.26	377.26	377.26	377.26
支付的各项税费	C	161.59	161.59	161.59	161.59
经营活动现金净流量	$D=A-B-C$	725.50	725.50	725.50	725.50
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				5,740.00
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	125.48	125.48	125.48	125.48
支付银行借款利息	N				
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	-125.48	-125.48	-125.48	-5,865.48
四、期初现金	P	5,278.91	5,878.93	6,478.94	7,078.96
期内现金变动	$Q=D+G+O$	600.01	600.01	600.01	-5,139.99
五、期末现金	$R=P+Q$	5,878.93	6,478.94	7,078.96	1,938.97

（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	2,100.00	787.50	2,887.50	9,435.75
已发行债券	3,640.00	1,094.76	4,734.76	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	5,740.00	1,882.26	7,622.26	
覆盖倍数	1.24			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 9,435.75 万元，融资本息合计 7,622.26 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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，为本报告（中证天通（2025）咨字 43100025 号）之签章页。



中国·北京

中国注册会计师：徐建来



中国注册会计师：姜良境



二〇二五年十一月十七日



营业执照

统一社会信用代码

91110108089662085K



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

(副本)(3-1)

名称 中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 3632.5 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2014 年 01 月 02 日

执行事务合伙人 张先云

主要经营场所

北京市海淀区西直门北大街甲 43 号 1 号
楼 13 层 1316-1326

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（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，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：税务服务；信息咨询服务；企业管理咨询；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；科技中介服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程监理服务；工程造价咨询服务；工业设计服务。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2025 年 10 月 11 日



会计师事务所 执业证书

名称：中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：张先云
主任会计师：
经营场所：北京市海淀区西直门北大街43号13层1316-1326



组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000267

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0087号

批准执业日期：2013年12月16日

证书序号：0011978

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：



中华人民共和国财政部制