

2025 年山东省政府专项债券（二十八期）
济宁市微山县滨湖新城冷链集散中心建设项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
顺明咨询报字[2025]0016 号
二〇二五年六月十四日

发行日期：二〇二五年六月

山东顺明会计师事务所（普通合伙）

Shandong Shunming Certified Public Accountants (General Partnership)

2025 年山东省政府专项债券（二十八期）
济宁市微山县滨湖新城冷链集散中心建设项目
项目收益与融资平衡专项评价报告

顺明咨询报字[2025]0016 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

滨湖新城冷链集散中心建设项目

2、立项单位

微山县创达投资建设集团有限公司，成立于2008年4月，隶属于微山县国资局。公司注册资本107,866.00万元，法定代表人为马培亮，注册地址位于微山县经济开发区金源路15号创达高科园，公司经营范围：以自有资金从事投资活动；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；水污染治理；土地整治服务；园林绿化工程施工；煤炭及制品销售；日用百货销售；五金产品批发；办公用品销售；机械设备销售；建筑

材料销售；建筑装饰材料销售；电子产品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；食用农产品批发；第一类医疗器械租赁；第二类医疗器械租赁等。

3、项目规划审批

2022年8月25日，滨湖新城冷链集散中心建设项目取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2208-370826-04-01-840878）。

4、项目规模与主要建设内容

本项目位于昭阳街道滨湖花苑A8区北侧，三孔桥引河南侧，一期规划用地面积为18649.00平方米，总建筑面积为12454.67平方米，其中：冷链仓库建筑面积2185.68平方米，农产品交易市场建筑面积4552.08平方米，农产品产销中心建筑面积1309.13平方米，商业服务建筑面积3665.42平方米，智慧电商交易平台建筑面积742.36平方米，以及配套建设小型污水处理站，机动车停车位100辆，非机动车停车位1000辆。二期规划用地面积约10000.00平方米，建筑面积约15000平方米，其中冷链仓库建筑面积约15000平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2023年10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、发行专项债券方式。其

中，项目单位自有资金 25,000.00 万元，发行专项债券筹资 10,000.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 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	35,000.00	100.00%	
一、资本金	25,000.00	71.43%	
（一）自有资金	25,000.00	71.43%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	10,000.00	28.57%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	28.57%	
（三）后续拟发行专项债券			

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滨湖新城冷链集散中心租赁收入。

1、滨湖新城冷链集散中心租赁收入

项目可用于租赁面积 27,454.67 平方米，出租率按照 90%，按 1.5 元/平方米/天收取租赁费，一年按照 365 天计算，每 10 年增长 5%，正常年可获得租赁收入 1,352.82 万元（不含税）。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购燃料和动力费、工资及福利

费、修理费和其他费用。

1、外购燃料和动力费

本项目所需用水 9.6 万 m³，单价 2.50 元/m³；用电 45 万 kWh，单价 0.8 元/kWh，年费用估算为 60.00 万元。

2、工资及福利费

该项目劳动定员 15 人，管理人员 3 人，年工资福利按 8.00 万元/人计，普通职工 12 人，年工资福利按 5.00 万元/人计，年工资及福利费为 84.00 万元，每 5 年增长 5%。

3、修理费

正常年修理费按收入的 1%计算。

4、其他费用

包括其他管理费用、其他营业费用，按工资及福利费的 5% 估算。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目拟发行专项债券 10,000.00 万元；本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为三十年，利率为 4.50%，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 本项目专项债券还本付息情况-汇总（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	应付利息	还本付息合计
2025 年		10,000.00		10,000.00	225.00	225.00
2026 年	10,000.00	-		10,000.00	450.00	450.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2043 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2044 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2045 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2046 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2047 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2048 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2049 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2050 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2051 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2052 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2053 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2054 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2055 年	10,000.00		10,000.00	-	225.00	10,225.00
合计		10,000.00	10,000.00		13,500.00	23,500.00

(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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—													
经营活动收入	A	41,156.40			-		1,352.82	1,352.82	1,352.82	1,352.82	1,352.82	1,352.82	1,352.82	1,352.82
经营活动支出	B	5,038.66			-		161.73	161.73	161.73	161.73	161.73	166.14	166.14	166.14
支付的各项税费	C	370.38			-		12.18	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18
经营活动现金净流量	D=A-B-C	35,747.36			-		1,178.91	1,178.91	1,178.91	1,178.91	1,178.91	1,174.50	1,174.50	1,174.50
二、投资活动产生的现金	—													
建设成本支出	E	35,000.00	1,000.00	6,000.00	14,000.00	14,000.00								
流动资金支出	F													
投资活动现金净流量	G=E-F	-35,000.00	-1,000.00	-6,000.00	-14,000.00	-14,000.00								
三、融资活动产生的现金	—													
资本金 (自有资金)	H	25,000.00	1,000.00	6,000.00	4,000.00	14,000.00	-							
专项债券	I	10,000.00			10,000.00	-								
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	12,825.00			-		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
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	12,175.00	1,000.00	6,000.00	14,000.00	14,000.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00
四、期初现金	P							728.91	1,457.82	2,186.73	2,915.64	3,644.55	4,369.05	5,093.55
期内现金变动	Q=D+G+O	12,922.36			-		728.91	728.91	728.91	728.91	728.91	724.50	724.50	724.50
五、期末现金	R=P+Q	-			-		728.91	1,457.82	2,186.73	2,915.64	3,644.55	4,369.05	5,093.55	5,818.05

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

(续)表4项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	1,352.82	1,352.82	1,420.47	1,420.47	1,420.47	1,420.47	1,420.47	1,420.47	1,420.47	1,420.47	1,420.47	1,420.47
经营活动支出	B	166.14	166.14	171.44	171.44	171.44	171.44	171.44	176.30	176.30	176.30	176.30	176.30
支付的各项税费	C	12.18	12.18	12.78	12.78	12.78	12.78	12.78	12.78	12.78	12.78	12.78	12.78
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,174.50	1,174.50	1,236.25	1,236.25	1,236.25	1,236.25	1,236.25	1,231.39	1,231.39	1,231.39	1,231.39	1,231.39
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	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
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	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00
四、期初现金	P	5,818.05	6,542.55	7,267.05	8,053.30	8,839.55	9,625.80	10,412.05	11,198.30	11,979.69	12,761.08	13,542.47	14,323.86
期内现金变动	Q=D+G+O	724.50	724.50	786.25	786.25	786.25	786.25	786.25	781.39	781.39	781.39	781.39	781.39
五、期末现金	R=P+Q	6,542.55	7,267.05	8,053.30	8,839.55	9,625.80	10,412.05	11,198.30	11,979.69	12,761.08	13,542.47	14,323.86	15,105.25

注:运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付,包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

(续)表4项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2047年	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	1,491.50	1,491.50	1,491.50	1,491.50	1,491.50	1,491.50	1,491.50	1,491.50	1,491.50
经营活动支出	B	182.13	182.13	182.13	182.13	182.13	187.49	187.49	187.49	187.49
支付的各项税费	C	13.42	13.42	13.42	13.42	13.42	13.42	13.42	13.42	13.42
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,295.95	1,295.95	1,295.95	1,295.95	1,295.95	1,290.59	1,290.59	1,290.59	1,290.59
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	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	225.00
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	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-10,225.00
四、期初现金	P	15,105.25	15,951.20	16,797.15	17,643.10	18,489.05	19,335.00	20,175.59	21,016.18	21,856.77
期内现金变动	Q=D+G+O	845.95	845.95	845.95	845.95	845.95	840.59	840.59	840.59	-8,934.41
五、期末现金	R=P+Q	15,951.20	16,797.15	17,643.10	18,489.05	19,335.00	20,175.59	21,016.18	21,856.77	12,922.36

注:运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付,包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

（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	
已发行债券				35,747.36
本次发行债券	10,000.00	13,500.00	23,500.00	
后续拟发行债券				
融资合计	10,000.00	13,500.00	23,500.00	
覆盖倍数				1.52

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 35,747.36 万元，融资本息合计 23,500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.52 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。

(此页无正文，顺明咨询报字[2025]0016 号专项评价报告签字页)

山东顺明会计师事务所(普通合伙)

中国·济宁



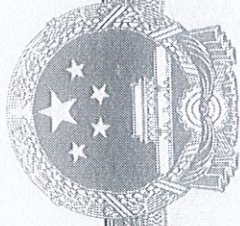
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年六月十四日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
91370811MACP0WHW98

扫描二维码了解更多信息、许可、监管信息、体验更多应用服务。



名称 山东顺明会计师事务所（普通合伙）
类型 普通合伙企业

出资额 叁佰万元整

成立日期 2023年07月18日

执行事务合伙人 刘倩

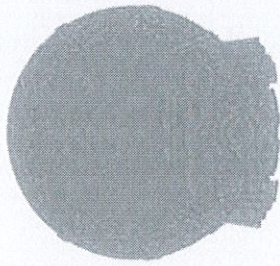
主要经营场所 山东省济宁市任城区阜桥街道供销路24号
妇女儿童活动中心二层

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：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询。（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）



登记机关

2023年07月18日



会计师事务所

执业证书



名称：山东顺明会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：刘倩
主任会计师：
经营场所：山东省济宁市任城区阜桥街道供销路24号妇女儿童活动中心二层

组织形式：普通合伙

执业证书编号：37080038

批准执业文号：鲁财会（2023）55号

批准执业日期：2023年9月30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：山东省财政厅

2023年9月30日

中华人民共和国财政部制

