

2025 年山东省政府专项债券（九十三期）菏泽市成武
县成武智慧冷链物流园·A 区项目
收益与融资平衡专项评价报告

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

成武智慧冷链物流园·A区项目。

2、立项单位

本项目立项单位：成武城材基础设施建设投资有限公司，统一社会信用代码：91371723MA3BYNA98K；住所：成武县工业园区伯乐大街东段南；法定代表人：李潇；经营范围：市政设施管理，建筑材料销售，土地整治服务，自然生态系统保护管理，水资源管理，供应链管理服务等。

3、项目规划审批

2022年7月4日，成武城材基础设施建设投资有限公司将成武智慧冷链物流园·A区在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，项目代码：2207-371723-04-01-984662。

2022年3月14日，成武县自然资源和规划局向成武城材基础设施建设投资有限公司颁发鲁（2022）成武县不动产权第0052022号产权证书，载明成武城材基础设施建设投资有限公司对位于大田集镇经五路与纬三路交叉口西南角的151208平方米土地具有使用权，权利类型：国有建设用地使用权。

2022年7月4日，成武县行政审批服务局就成武智慧冷

链物流园·A 区向成武城材基础设施建设工程有限公司颁发中华人民共和国建设用地规划许可证,载明建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2022 年 7 月 14 日,成武县行政审批服务局就成武智慧冷链物流园·A 区向成武城材基础设施建设工程有限公司颁发中华人民共和国建设工程规划许可证,载明建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2022 年 12 月 22 日,成武县行政审批服务局就成武智慧冷链物流园·A 区向成武城材基础设施建设工程有限公司颁发中华人民共和国建筑工程施工许可证,载明建筑工程符合施工条件,准予施工。

2022 年 9 月 6 日,菏泽市生态环境局成武县分局核发《关于成武城材基础设施建设工程有限公司成武智慧冷链物流园·A 区项目环评情况的说明》载明项目不纳入建设项目环境影响评价管理。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设地点位于成武县项目位于山东省菏泽市成武县大田集港航产业园区内,纬三路西段南侧,占地面积约 226.81 亩,总建筑面积约 189527.6 平方米,其中地上建筑面积 186487.6 平方米,地下建筑 3040 平方米。主要建设包括冷库、加工车间及其配套设施工程。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 12 月至 2027 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、发行专项债券及银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 78,236.00 万元，本期拟发行专项债券 13,000.00 万元，后续拟发行专项债券 7,000.00 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	98,236.00		
一、资本金	78,236.00	79.64%	
（一）自有资金	78,236.00		
（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）	20,000.00	20.36%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	13,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	7,000.00		
（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加工车间租赁收入、冷库租赁收入。

1、加工车间租赁收入

加工车间建筑面积 42515.20 平方米，租赁价格按 0.80 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{天}$ ，年收入 1241.44 万元（含税）。负荷率运营期第一年按 80%计取，第二年按 90%计取，第三年及以后各年按 100%计取。

2、冷库租赁收入

冷库建筑面积 139428.00 平方米，租赁价格按 2.5 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{天}$ ，年收入 12722.81 万元（含税）。负荷率运营期第一年按 80%计取，第二年按 90%计取，第三年及以后各年按 100%计取。

由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，将未来收入调减 25%计算。

表 2 本项目运营期预测现金流入 (单位: 万元)

序号	项目名称	运营期													合计
		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
1	冷库租赁收入	7,633.68	8,587.89	9,542.11	9,542.11	9,542.11	9,542.11	9,542.11	9,542.11	9,542.11	9,542.11	9,542.11	9,542.11	4,771.05	116,413.72
2	加工车间租赁收入	744.87	837.98	931.08	931.08	931.08	931.08	931.08	931.08	931.08	931.08	931.08	931.08	465.54	11,359.19
	合计	8,378.55	9,425.87	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	5,236.59	127,772.91

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购燃料动力费、职工工资及福利费、修理费、其它费用等。

1、燃料动力费

（1）电费

本项目建成后拟对外整体出租，项目建成后仅有管理服务人员 15 人，按 $5\text{kW} \cdot \text{h}/\text{天}$ 计算，年按 330 天计算，年耗电量为 2.48 万 $\text{kW} \cdot \text{h}$ 。电价按 0.72015 元/度计算，则年需电费 1.79 万元。

（2）水费

项目用水约为 $100\text{L}/\text{人} \cdot \text{天}$ ，年按 330 天计算，年耗水量为 495m^3 。依据《关于调整非居民用水价格和完善超定额累进加价制度的通知》（荷价格发〔2017〕20 号文），水价暂按 4.7 元/立方米。则年需水费 0.23 万元。

2、工资及福利费

项目职工定员为 15 人，职工年平均工资及福利 8.00 万元/人（含提取几项基金），则年工资及福利费 120.00 万元。工资及福利费按每 3 年增长 8%。

3、维修费

项目运营期修理费按固定资产折旧费的 10%计取，每年的维修费用为 312.08 万元，主要用于设备老化、维护、更新

以及其他设施的维护。

4、其他费用

其它费用主要包括管理费用、业务办公费（含印刷费、差旅费、办公费、邮电费、会务费、培训费、劳务费等）等，暂按项目运营收入的 2% 计取。

5.折旧摊销费（非经营性现金流出）

考虑其行业特点，其中建构筑物折旧年限按 30 年，机械设备及安装工程折旧年限 15 年计算，残值取 5%，折旧费为 3120.81 万元，考虑其行业特点，其中无形资产摊销年限按 50 年，其他资产摊销年限 10 年计算，年均摊销 70.80 万元。

6.相关税费

本项目主要涉及税种为增值税（销项税率为 9%、进项税税率为 6%、13%）、税金及附加（城建税税率为 5%、教育费附加为 5%、地方水利基金 1%）、所得税 25%。

表 3 本项目运营期预测现金流出 (单位: 万元)

序号	项目名称	运营期													合计
		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
1	外购原辅材料费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	外购燃料动力费	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	1.01	
3	工资及福利费	120.00	120.00	120.00	129.60	129.60	129.60	139.97	139.97	139.97	151.17	151.17	151.17	81.63	
4	修理费	312.08	312.08	312.08	312.08	312.08	312.08	312.08	312.08	312.08	312.08	312.08	312.08	156.04	
5	其他费用	223.43	251.36	279.29	279.29	279.29	279.29	279.29	279.29	279.29	279.29	279.29	279.29	69.82	
6	增值税	661.37	746.27	831.17	831.17	831.17	831.17	831.17	831.17	831.17	831.17	831.17	831.17	419.54	
7	附加税	72.75	82.09	91.43	91.43	91.43	91.43	91.43	91.43	91.43	91.43	91.43	91.43	46.15	
8	所得税	723.82	955.11	1,186.40	1,184.00	1,184.00	1,184.00	1,181.40	1,181.40	1,181.40	1,413.43	1,413.43	1,413.43	609.06	
	合计	2,115.47	2,468.93	2,822.39	2,829.59	2,829.59	2,829.59	2,837.36	2,837.36	2,837.36	3,080.59	3,080.59	3,080.59	1,383.25	

（三）应付本息情况

本项目本次计划发行 13,000.00 万元，后续拟发行 7,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.5%，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 4 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	-	20,000.00	-	20,000.00	4.50%	-	-
2026 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2027 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2028 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2029 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2030 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2031 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2032 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2033 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2034 年	20,000.00		-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2035 年	20,000.00		-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2036 年	20,000.00		-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2037 年	20,000.00		-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2038 年	20,000.00		-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2040 年	20,000.00			-	4.50%	900.00	20,900.00
合计	-	20,000.00	-			13,500.00	33,500.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 5 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	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	127,772.91	-	-	-	-	8,378.55	9,425.87	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19
经营活动支出	B	8,967.61	-	-	-	-	657.53	685.46	713.39	722.99	722.99	722.99	733.36
支付的各项税费	C	26,065.05	-	-	-	-	1,457.94	1,783.47	2,109.00	2,106.60	2,106.60	2,106.60	2,104.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	92,740.25	-	-	-	-	6,263.08	6,956.94	7,650.80	7,643.60	7,643.60	7,643.60	7,635.83
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	96,436.00	9,643.60	28,930.80	38,574.40	19,287.20	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	1,800.00	-	-	900.00	900.00							
投资活动现金净流量	G=E-F	-98,236.00	-9,643.60	-28,930.80	-39,474.40	-20,187.20	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—												
资本金 (自有资金)	H	78,236.00	9,643.60	8,930.80	39,474.40	20,187.20	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	20,000.00	-	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	11,700.00					900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
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	66,536.00	9,643.60	28,930.80	39,474.40	20,187.20	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00
四、期初现金	P			-	-	-	-	5,363.08	11,420.02	18,170.82	24,914.42	31,658.02	38,401.62
期内现金变动	Q=D+G+O	61,040.25	-	-	-	-	5,363.08	6,056.94	6,750.80	6,743.60	6,743.60	6,743.60	6,735.83

五、期末现金	R=P+Q	61,040.25	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	5,363.08	11,420.02	18,170.82	24,914.42	31,658.02	38,401.62	45,137.45
项目/年度	公式													
一、经营活动产生的现金	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动收入	A	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19
经营活动支出	B	733.36	733.36	733.36	744.56	744.56	744.56	744.56	744.56	744.56	744.56	744.56	744.56	744.56
支付的各项税费	C	2,104.00	2,104.00	2,104.00	2,336.03	2,336.03	2,336.03	2,336.03	2,336.03	2,336.03	2,336.03	2,336.03	2,336.03	2,336.03
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,635.83	7,635.83	7,635.83	7,392.60	7,392.60	7,392.60	7,392.60	7,392.60	7,392.60	7,392.60	7,392.60	7,392.60	7,392.60
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	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
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	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00
四、期初现金	P	45,137.45	45,137.45	51,873.28	58,609.11	65,101.71	71,594.31	78,086.91	84,578.51	91,070.11	97,561.71	104,053.31	110,544.91	117,036.51
期内现金变动	Q=D+G+O	6,735.83	6,735.83	6,735.83	6,492.60	6,492.60	6,492.60	6,492.60	6,492.60	6,492.60	6,492.60	6,492.60	6,492.60	6,492.60
五、期末现金	R=P+Q	51,873.28	51,873.28	58,609.11	65,101.71	71,594.31	78,086.91	84,578.51	91,070.11	97,561.71	104,053.31	110,544.91	117,036.51	123,528.11

(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	13,000.00	8,775.00	21,775.00	92,740.25
已发行债券	0.00	-	-	
后续拟发行债券	7,000.00	4,725.00	11,725.00	
银行贷款				
融资合计	20,000.00	13,500.00	33,500.00	
覆盖倍数	2.77			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流 92,740.25 万元，融资本息合计 33,500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.77。

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)

山东牡丹会计师事务所有限公司
山东·菏泽



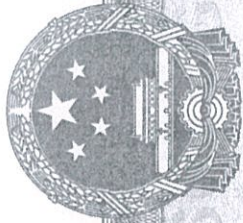
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 11 月 16 日



营业执照

(副本)

3-2

统一社会信用代码

91371700720757167M

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。



名称 山东牡丹会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 何茂进

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2000年01月01日

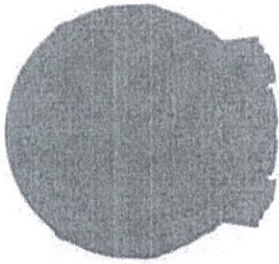
住所 菏泽市开发区长江路6658号中达御园写字
楼9号楼19楼

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：财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；社会稳定风险评估；财务咨询；招投标代理服务；企业管理；商务代理代办服务；资产评估；税务服务。（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）



登记机关

2024年08月14日



会计师事务所

执业证书



名称：山东牡丹会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

菏泽市开发区长江路6658号中达御园写字楼9号楼19楼

组织形式：

有限责任

执业证书编号：

37160006

批准执业文号：

鲁财会协字[1999]217号

批准执业日期：

1999年12月24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》。



2024年 11月 26 日

中华人民共和国财政部制

