

2025 年山东省政府专项债券（九十二期）
临沂市沂南县预制菜产业园项目
收益与融资平衡专项评价报告
健诚咨字〔2025〕第 055 号

山东健诚会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年十一月十七日

2025 年山东省政府专项债券（九十二期）

临沂市沂南县预制菜产业园项目

收益与融资平衡专项评价报告

健诚咨字〔2025〕第 055 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

沂南县预制菜产业园项目。

2.立项单位

单位名称：山东云仓冷链有限公司；

法定代表人：田昊正；

注册资本：20,000 万元；

统一社会信用代码：91371321MA3TP1QY1A；

单位地址：山东省临沂市沂南县辛集镇长虹大道8号；

经营范围：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；从事国际集装箱船、普通货船运输；肉制品及副产品加工（3000吨/年及以下的西式肉制品加工项目除外）；鲜肉批发；鲜肉零售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；新鲜水果批发；水产品批发；水产品零售；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨

询服务)；运输设备租赁服务；仓储设备租赁服务；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)许可项目:酒类经营;食品经营;道路货物运输(不含危险货物);国际道路货物运输;生鲜乳道路运输;食品经营(销售预包装食品);食品经营(销售散装食品)。

3.项目规划审批

项目已取得的批复文件如下:

(1)立项手续:2023年8月2日,项目单位完成山东省建设项目备案证明,项目代码:2308-371321-04-01-221470,对项目建设单位、建设地点、项目建设规模及内容、项目投资等事项进行备案。

(2)土地手续:2022年9月21日,项目单位取得沂南县人民政府《关于山东云仓冷链有限公司使用集体建设用地的批复》(沂政复〔2022〕45号)。

2024年4月30日,项目单位取得位于新集镇凤头村的集体建设用地使用权,产权编号鲁(2024)沂南县不动产权第0004379号。

(3)2024年5月16日,项目单位取得沂南县行政审批服务局颁发的《乡村建设规划许可证》(乡字第371321202440014号),本项目符合国土空间规划和用途管制要求。

(4)施工手续:2024年5月17日,项目单位取得沂南县行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》(371321202405170101编号),准予施工。

4.项目规模与主要内容

项目位于辛集镇（澳柯玛大道东首路南、青岛内陆港以西），总规划面积 300 亩，总建筑面积 30 万平方米，其中标准化厂房 28 万平方米，研发中心 2 万平方米，并配套建设园区基础设施。

项目计划分两期建设，一期主要标准化厂房 6 万平方米研发中心 2 万平方米及园区基础设施配套；二期建设标准化厂房 22 万平方米。本期债券用于一期项目建设。

5.项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 1 月至 2026 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

根据可行性研究报告估算，项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券。本项目总投资 118,836.25 万元，其中：项目单位自有资金 83,836.25 万元，已发行专项债券 10,000 万元，本期拟发行专项债券 3,000 万元，后续拟发行专项债券 22,000 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	118,836.25	100.00%	
一、资本金	83,836.25	70.55%	
（一）自有资金	83,836.25	70.55%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	35,000.00	29.45%	
（一）已发行专项债券	10,000.00	8.42%	
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	2.52%	
（三）后续拟发行专项债券	22,000.00	18.51%	
（四）银行融资			

四、项目调整后预期现金流入、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建筑物出租和物业管理费现金流入。

1. 标准化厂房租赁现金流入

预制菜产业园标准化厂房面积为 280,000 平方米，可供出租面积为 90% 即 252,000 平方米，租赁价格 146 元/m²/年，则年租赁收入为 3,679.20 万元，第一年按满负荷的 80%，第二年按满负荷的 90%，第三年及以后按满负荷的 100%，按照每五年增长 5%。

沂南县周边标准化厂房出租可比案例

可比出租案例	案例一	案例二	案例三
位置	沂南辛集镇标准厂房	沂南辛集镇标准厂房	沂南县沂新线路边
用途	工业厂房	工业厂房	厂房、库房
建筑面积（平方米）	11,000.00	800.00	1,300.00
单价（元/平方米）/天（含税）	0.50	0.63	0.40
项目估算租赁单价（含税）	0.40 元/天/平方米		

2.研发孵化中心租赁现金流入

预制菜产业园研发中心面积为 20,000 平方米，可出租面积为 90%即 18,000 平方米，租赁价格 0.8 元/平方米/天，一年按照 365 天计算，则年租赁收入为 525.60 万元，第一年按满负荷的 80%，第二年按满负荷的 90%，第三年及以后按满负荷的 100%，按照每五年增长 5%。

沂南县周边标准化厂房出租可比案例

可比出租案例	案例一	案例二	案例三
位置	沂南县国道路 62 号	沂南县 S229	沂南县张庄镇
用途	办公楼、厂房	办公楼、厂房	办公楼
建筑面积（平方米）	2,000.00	400.00	8,000.00
租赁费（万元）/年	57.60	14.40	292.00
单价（元/平方米）/天（含税）	0.80	1.00	1.00
项目估算租赁单价（含税）	0.80 元/平方米/天		

3.物业管理费

项目建成后对园区进行统一管理，物业管理费用参考周边收费，谨慎考虑，本项目物业费定价 1 元/m²/月，年物业管理费为 324 万元，第一年按满负荷的 80%，第二年按满负荷的 90%，第三年及以后按满负荷的 100%。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括工资及福利、燃料及动力费修理维修费、其他费用等。

1.工资及福利

项目建成后新增员工 30 人，人均工资和福利费按照 7 万

元/年计算，福利费按照工资 14% 计算，本项目工资及福利费 239.40 万元，以后每年增长 3%。

2. 燃料及动力费

项目建筑物的燃料、动力消耗费由企业自行交纳，燃料动力消耗费即管理用电、管理用水。年耗用电量 295,650kWh，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；年耗用水量 584m³，水费价格根据《沂南县物价局关于城区居民生活用水实行阶梯水价和调整污水处理费标准的通知》按非居民生活用水 3.20 元/m³执行。

3. 修理费

修理费按照建设投资的 0.05% 计取，年修理费约为 59.42 万元。

4. 其他费用

包括管理费用、营业费用。管理费用包括办公费、差旅费、劳保费、招待费等项费用；营业费用包括广告费和其他销售费用，其他费用按照总收入的 0.5% 计算。

5. 税金及附加

（1）出租收入税率按 9% 计算，物业收入税率按照 6% 计算；

（2）城市维护建设税，按 5% 计算，计征依据是增值税；

（3）教育费附加，按 3% 计算，计征依据是增值税；

（4）地方教育费附加，按 2% 计算，计征依据是增值税；

- (5) 房产税，从租计征的按 12% 计算，按房产原值计征的按房产原值的 1.20% 减征 30%；
- (6) 土地使用税按 4 元平方米计算；
- (7) 企业所得税，按照 25% 计算。

(三) 专项债券应付本息情况

本项目已发行专项债券 10,000 万元，其中：2024 年 8 月已发行专项债券 5,000 万元，债券期限为 30 年，年利率为 2.40%；2025 年 3 月已发行专项债券 5,000 万元，债券期限为 30 年，年利率为 2.25%。本期拟发行专项债券 3,000 万元，后续拟发行专项债券 22,000 万元，假设债券期限均为 30 年，年利率 3%。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（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
2024 年		5,000.00		5,000.00		
2025 年	5,000.00	8,000.00		13,000.00	176.25	176.25
2026 年	13,000.00	22,000.00		35,000.00	652.50	652.50
2027 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2028 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2029 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2030 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2031 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2032 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2033 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2034 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2035 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50

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	应付利息	还本付息合计
2036 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2037 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2038 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2039 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2040 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2041 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2042 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2043 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2044 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2045 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2046 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2047 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2048 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2049 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2050 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2051 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2052 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2053 年	35,000.00			35,000.00	982.50	982.50
2054 年	35,000.00		5,000.00	30,000.00	982.50	5,982.50
2055 年	30,000.00		8,000.00	22,000.00	806.25	8,806.25
2056 年	22,000.00		22,000.00		330.00	22,330.00
合计		35,000.00	35,000.00		29,475.00	64,475.00

(四) 项目资金平衡测算

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	150,416.36				3,623.04

项目/年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
经营活动支出	14,594.02				339.26
支付的各项税费	25,101.51				483.66
经营活动现金净流量	110,720.82				2,800.12
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	118,007.50	15,000.00	37,823.75	65,183.75	
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-118,007.50	-15,000.00	-37,823.75	-65,183.75	
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	83,836.25	10,000.00	30,000.00	43,836.25	
专项债券	35,000.00	5,000.00	8,000.00	22,000.00	
银行借款					
偿还债券本金	35,000.00				
偿还银行借款本金					
支付债券利息	29,475.00		176.25	652.50	982.50
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	54,361.25	15,000.00	37,823.75	65,183.75	-982.50
四、期初现金					
期内现金变动	47,074.57				1,817.62
五、期末现金	47,074.57				1,817.62

(续)

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	4,075.92	4,528.80	4,528.80	4,528.80	4,739.04
经营活动支出	348.71	358.37	365.99	373.84	382.97
支付的各项税费	534.12	584.58	584.58	584.58	609.80
经营活动现金净流量	3,193.09	3,585.85	3,578.23	3,570.39	3,746.26
二、投资活动产生的现金					

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	982.50	982.50	982.50	982.50	982.50
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-982.50	-982.50	-982.50	-982.50	-982.50
四、期初现金	1,817.62	4,028.21	6,631.57	9,227.30	11,815.19
期内现金变动	2,210.59	2,603.35	2,595.73	2,587.89	2,763.76
五、期末现金	4,028.21	6,631.57	9,227.30	11,815.19	14,578.95

(续)

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	4,739.04	4,739.04	4,739.04	4,739.04	4,959.79
经营活动支出	391.30	399.87	408.71	417.80	428.28
支付的各项税费	609.80	609.80	609.80	609.80	636.30
经营活动现金净流量	3,737.94	3,729.36	3,720.53	3,711.43	3,895.22
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	982.50	982.50	982.50	982.50	982.50
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-982.50	-982.50	-982.50	-982.50	-982.50
四、期初现金	14,578.95	17,334.39	20,081.25	22,819.28	25,548.21
期内现金变动	2,755.44	2,746.86	2,738.03	2,728.93	2,912.72
五、期末现金	17,334.39	20,081.25	22,819.28	25,548.21	28,460.93

(续)

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	4,959.79	4,959.79	4,959.79	4,959.79	5,191.58
经营活动支出	437.93	447.87	458.11	468.66	480.68
支付的各项税费	636.30	636.30	636.30	636.30	664.11
经营活动现金净流量	3,885.57	3,875.62	3,865.38	3,854.84	4,046.79
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	982.50	982.50	982.50	982.50	982.50

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-982.50	-982.50	-982.50	-982.50	-982.50
四、期初现金	28,460.93	31,364.00	34,257.12	37,140.00	40,012.34
期内现金变动	2,903.07	2,893.12	2,882.88	2,872.34	3,064.29
五、期末现金	31,364.00	34,257.12	37,140.00	40,012.34	43,076.63

(续)

项目/年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	5,191.58	5,191.58	5,191.58	5,191.58	5,434.96
经营活动支出	491.87	503.40	515.27	527.49	541.30
支付的各项税费	664.11	664.11	1,126.38	1,126.38	1,177.70
经营活动现金净流量	4,035.60	4,024.08	3,549.93	3,537.70	3,715.96
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	982.50	982.50	982.50	982.50	982.50
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-982.50	-982.50	-982.50	-982.50	-982.50
四、期初现金	43,076.63	46,129.73	49,171.31	51,738.74	54,293.94
期内现金变动	3,053.10	3,041.58	2,567.43	2,555.20	2,733.46
五、期末现金	46,129.73	49,171.31	51,738.74	54,293.94	57,027.40

(续)

项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	5,434.96	5,434.96	5,434.96	5,434.96	5,690.51
经营活动支出	554.28	567.64	581.40	595.57	611.45
支付的各项税费	1,177.70	1,177.70	1,177.70	1,177.70	1,231.57
经营活动现金净流量	3,702.99	3,689.63	3,675.87	3,661.69	3,847.49
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	982.50	982.50	982.50	982.50	982.50
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-982.50	-982.50	-982.50	-982.50	-982.50
四、期初现金	57,027.40	59,747.89	62,455.02	65,148.39	67,827.58
期内现金变动	2,720.49	2,707.13	2,693.37	2,679.19	2,864.99
五、期末现金	59,747.89	62,455.02	65,148.39	67,827.58	70,692.57

(续)

项目/年度	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	5,690.51	5,690.51	5,690.51	4,742.09
经营活动支出	626.49	641.98	657.93	669.62
支付的各项税费	1,231.57	1,231.57	1,231.57	1,039.64

项目/年度	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
经营活动现金净流量	3,832.45	3,816.96	3,801.01	3,032.83
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出				
流动资金支出				
投资活动现金净流量				
三、融资活动产生的现金				
资本金（自有资金）				
专项债券				
银行借款				
偿还债券本金		5,000.00	8,000.00	22,000.00
偿还银行借款本金				
支付债券利息	982.50	982.50	806.25	330.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-982.50	-5,982.50	-8,806.25	-22,330.00
四、期初现金	70,692.57	73,542.52	71,376.98	66,371.74
期内现金变动	2,849.95	-2,165.54	-5,005.24	-19,297.17
五、期末现金	73,542.52	71,376.98	66,371.74	47,074.57

（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	3,000.00	2,700.00	5,700.00	110,720.82
已发行债券	10,000.00	6,975.00	16,975.00	
后续拟发行债券	22,000.00	19,800.00	41,800.00	
银行贷款				
融资合计	35,000.00	29,475.00	64,475.00	
覆盖倍数				1.72

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 110,720.82 万

元，融资本息合计 64,475 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.72。

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《2025 年山东省政府专项债券（九十二期）临沂市沂南县预制菜产业园项目收益与融资平衡专项评价报告》（健诚咨字〔2025〕第 055 号）的盖章页。

山东健诚会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师：



中国注册会计师：



山东·济南

二〇二五年十一月十七日



营业执照

(副本) 5-1

统一社会信用代码

913701125681011388



扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 山东健诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 黄健

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；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）

出资额 伍佰万元整

成立日期 2011年01月07日

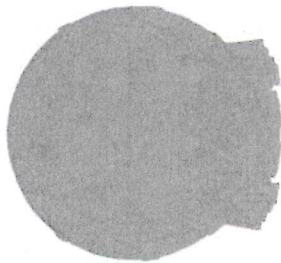
主要经营场所

中国（山东）自由贸易试验区济南片区舜华路街道舜义路176号环贸中心4号楼12层1204



登记机关

2025年04月17日



会计师事务所

执业证书



名称：山东健诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：黄健

主任会计师：

经营场所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区舜华路街道舜义路176号环贸中心4号楼12层1204

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：37010071

批准执业文号：鲁财会[2010]54号

批准执业日期：2010年12月29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》。



2025年4月27日

中华人民共和国财政部制

