

2025 年山东省（泰安市市本级泰安市生鲜城乡冷链
物流园）专项债券（二期调整）项目
收益与融资平衡专项评价报告

苏公 J[2025]E6050号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年十二月二十六日

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

泰安市生鲜城乡冷链物流园

2、立项单位

立项单位：泰安市泰山交通物流有限公司

立项单位简介：泰安市泰山交通物流有限公司于 2022 年 3 月成立，注册资金 2 亿元，系泰安市交通发展投资集团有限公司的全资子公司，持股比例为 100%，泰安市交通发展投资集团有限公司的控股公司股东为泰安市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为 100%。统一社会信用代码：91370900MA7JJBX19C，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），住所：山东省泰安市岱岳区粥店街道灵山大街 389 号老王府商业楼，法定代表人：张国宁，成立日期：2022 年 03 月 03 日，

经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；建设工程施工；保税物流中心经营；道路货物运输（网络货运）；保险代理业务。（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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；道路货物运输站经营；低温仓储（不含危

险化学品等需许可审批的项目)；装卸搬运；包装服务；国内货物运输代理；国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；无船承运业务；停车场服务；物业管理；广告发布；货物进出口；技术进出口；非居住房地产租赁；机械设备销售；机动车修理和维护；船舶修理；建筑工程用机械销售；汽车新车销售；新能源汽车整车销售；汽车零配件零售；非金属矿及制品销售；仓储设备租赁服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务。（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）

3、项目规划审批

2024 年 7 月 5 日，该项目已完成登记备案，项目代码为 2407-370911-04-01-612854。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于泰安市岱岳区，京台高速以东、京沪高铁以西、开元河以南、市公交公司以北。项目总占地面积 38.6 亩。规划建设 2 层自动化冷库 1 栋，总建筑面积 17000 平方米，项目需购置冷藏车约 20 台，年最大存储量 10 万立方米，存货量约 10 万吨。

5、项目建设期限

项目建设工期预计 19 个月，开工时间 2025 年 8 月，竣工时间 2027 年 3 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 8100.00 万元，其中：项目单位自有资金 2100.00 万元，本期拟调整专项债券 3200.00 万元，后续拟发行专项债券 2800.00 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	8100.00	100.00%	
一、资本金	2100.00	25.93%	
（一）自有资金	2100.00	25.93%	
（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）	6000.00	74.07%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟调整专项债券	3200.00	39.51%	
（三）后续拟发行专项债券	2800.00	34.57%	
（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物业租赁收入、货物装卸服务费、配送服务费、停车费收入、充电桩收入等。

项目于 2027 年二季度开始投入运营，预计 2028 年实现达产。2027 年达产率 80%。根据过去几年通过膨胀率及相关区

域历史通胀率水平，将项目每3年收入增长率预设为5%。

1、物业租赁收入

冷库面积16256平，租金3元/平/天，出租率95%，达产年年收入为1691.03万元。

2、货物装卸服务费

按照年入库商品25万吨，装卸费20元/吨，达产年税前年收入为500.00万元。

3、配送服务费

按照年配送25万吨，平均配送距离30公里，配送价格1元/吨/公里，达产年年收入为750.00万元。

4、停车费收入

80个停车位，租金3600元/年/个,达产年税前年收入为28.8万元。

5、充电桩收入

充电服务费0.40元/度，单车充电70KWH，充电桩19个，单桩每天充5车，按360天计算，达产年税前年收入为95.76万元。

（二）项目成本预测

本项目运营成本主要为水电费、人员工资及福利费、修理费、物业管理费及其他费用。

1、水电费

按 300 万/年计取。

2、直接工资及福利费

主要包括两部分：一、正式员工工资及福利，按照高管 2 人、25 万元/人，中层 2 人、15 万元/人，普通员工 4 人、10 万元/人，合计 120 万元；二、操作工达产年 6 人，工资按照 10 万元/人/年计取，达产年前一年操作工 4 人。

3、修理费

按照折旧、摊销费用之和的 10%计提日常维修费用。

4、其他费用

按 30 万元/年计取。

5、折旧费

房屋及建筑物残值率 5%，直线折旧，期限 20 年；机械设备残值率 5%，直线折旧，期限 20 年。

6、相关税费

本项目经营服务收入需缴纳增值税，同时缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。物业租赁收入、配送服务费、停车费收入增值税税率为 9%，货物装卸服务费、充电桩服务费增值税税率为 6%，城市维护建设税、教育费附加及

地方教育费附加分别按 7%、3%和 2%计算，所得税税率为 25%。
房产税按物业租赁收入的 12%进行计取。

（三）应付本息情况

本项目本期拟将 2025 年 6 月 23 日发行的泰山区存量回购土地储备项目专项债券项目的 3,200.00 万元调整用于本项目，原泰山区存量回购土地储备项目专项债券项目专项债券发行期限为 7 年，发行利率为 1.68%，在债券存续期内每年支付债券利息，到期一次偿还本金。后续拟发行专项债券 2800.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%。在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。还本付息测算情况如下：

表 2-1 本项目本期拟调整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		3200.00		3200.00	1.68%	0.00	0.00
2026	3200.00			3200.00	1.68%	53.76	53.76
2027	3200.00			3200.00	1.68%	53.76	53.76
2028	3200.00			3200.00	1.68%	53.76	53.76
2029	3200.00			3200.00	1.68%	53.76	53.76
2030	3200.00			3200.00	1.68%	53.76	53.76
2031	3200.00			3200.00	1.68%	53.76	53.76

2032	3200.00		3200.00	0.00	1.68%	53.76	3253.76
合计		3200.00	3200.00			376.32	3576.32

注：本期拟将 2025 年 6 月 23 日发行的泰山区存量回购土地储备项目专项债券项目的 3,200.00 万元调整用于本项目，原泰山区存量回购土地储备项目专项债券项目专项债券发行期限为 7 年，发行利率为 1.68%。2025 年无利息，后续利息由新项目主体单位承担。

表 3-2 本项目 2026 年拟发行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
2026		2800.00		2800.00	3.50%	0.00	0.00
2027	2800.00			2800.00	3.50%	98.00	98.00
2028	2800.00			2800.00	3.50%	98.00	98.00
2029	2800.00			2800.00	3.50%	98.00	98.00
2030	2800.00			2800.00	3.50%	98.00	98.00
2031	2800.00			2800.00	3.50%	98.00	98.00
2032	2800.00			0.00	3.50%	98.00	98.00
2033	2800.00		2800.00	0.00	3.50%	98.00	2898.00
合计		2800.00	2800.00			686.00	3486.00

（四）项目资金平衡测算表

表 3 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2025	2026	2027	2028
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	18472.10	0.00	0.00	1839.35	3065.59
经营活动支出	B	3159.60	0.00	0.00	344.26	536.26
支付的各项税费	C	4930.13	0.00	0.00	391.95	731.68
经营活动现金净流量	D=A-B-C	10382.37	0.00	0.00	1103.15	1797.66
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	7794.48	4400.00	3246.24	148.24	
流动资金支出	F	100.00	0.00	0.00	100.00	
投资活动现金净流量	G=-E-F	-7894.48	-4400.00	-3246.24	-248.24	
三、融资活动产生的现金	—					
资本金（自有资金）	H	2100.00	1200.00	500.00	400.00	
专项债券	I	6000.00	3200.00	2800.00	0.00	
银行借款	J	0.00				
偿还债券本金	K	6000.00				
偿还银行借款本金	L	0.00				
支付债券利息	M	1062.32	0.00	53.76	151.76	151.76
支付银行借款利息	N	0.00				
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	1037.68	4400.00	3246.24	248.24	-151.76
四、期初现金	P	0.00		0.00	0.00	1103.15
期内现金变动	Q=D+G+O	3525.57	0.00	0.00	1103.15	1645.90
五、期末现金	R=P+Q	3525.57	0.00	0.00	1103.15	2749.04

(续1) 表3 项目资金测算平衡表 (金额单位: 万元)

项目/年度	公式	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	3065.59	3218.87	3218.87	3218.87	844.95
经营活动支出	B	536.26	536.26	536.26	536.26	134.06
支付的各项税费	C	731.68	961.14	961.14	961.14	191.41
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1797.66	1721.48	1721.48	1721.48	519.48
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				3200.00	2800.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	151.76	151.76	151.76	151.76	98.00
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	-151.76	-151.76	-151.76	-3351.76	-2898.00
四、期初现金	P	2749.04	4394.94	5964.66	7534.38	5904.09
期内现金变动	Q=D+G+O	1645.90	1569.72	1569.72	-1630.28	-2378.52
五、期末现金	R=P+Q	4394.94	5964.66	7534.38	5904.09	3525.57

（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	
本次拟调整债券	3200.00	376.32	3576.32	10596.98
已发行债券	0.00	0.00	0.00	
后续拟发行债券	2800.00	686.00	3486.00	
融资合计	6000.00	1062.32	7062.32	
覆盖倍数	1.50			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 10596.98 万元，融资本息合计 7062.32 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.50。

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。

公证天业会计师事务所

（特殊普通合伙）

山东分所

中国 济南

中国注册会计师：

中国注册会计师
李广兴
370106500012

中国注册会计师：

中国注册会计师
张元海
370103600010

2025 年 12 月 26 日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370112069013360Y

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息、
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）山东分所

类型 特殊普通合伙分支机构

经营范围 受上级企业委托审查企业会计报表，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；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）

负责人 李广兴

成立日期 2013 年 11 月 20 日

经营场所 山东省济南市历城区东风街道华信路15号凯贝特大厦B603室



登记机关

2022 年 09 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名称：公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所

负责人：李广兴

经营场所：山东省济南市历城区东风街道华信路15号凯贝特大厦B603室

分所执业证书编号：

320200283701

批准执业文号：

鲁财会[2013]18号

批准执业日期：

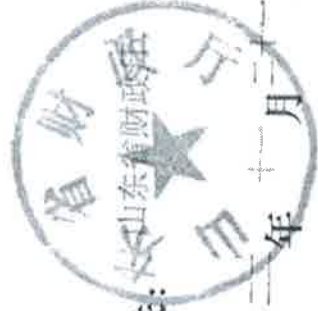
2013年05月10日

证书序号：5004152

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：



二〇一三年五月十一日

中华人民共和国财政部制