



2026 年山东省政府专项债券（三十二期）
枣庄市榴园大道冷链仓储配送中心项目
项目收益与融资平衡专项评价报告

中汇济会专[2026]0152 号

2026 年 6 月

山东省济南市历下区经十路 13777 号中润世纪广场 18 号楼 3 层东厅
East Hall, 3/F, Building 18, Zhongrun Century Square, No.13777, Jingshi Road, Lixia District, Jinan, Shandong Province

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：鲁265FAT408T



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。

（八）参考《枣庄市榴园大道冷链仓储配送中心项目可行性研究报告》相关数据；

（九）项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划，立项单位编制的项目投资概算与工程进度计划客观的反应了项目建设的实际情况，工程验收后在实际运营中可以达到预期的设计能力；



(十) 预期可用于支付本息的项目收益按计划全部优先用于归还本债券本金及利息。

三、项目基本情况

(一) 项目情况简介

1、项目名称

枣庄市榴园大道冷链仓储配送中心项目

2、立项单位

(1) 项目投资及实施单位：鲁南发展投资控股（枣庄）集团有限公司

(2) 项目实施单位情况

鲁南发展投资控股（枣庄）集团有限公司成立于 2019 年 10 月 10 日，注册资本：20 亿元，住所：枣庄市薛城区新城街道黄河东路 3666 号双子星广场东塔楼 36 层，统一社会信用代码：91370400MA3QPALU9G。

公司注册经营范围涵盖：以自有资金从事投资活动；规划设计管理；市政设施管理；土地整治服务；工程管理服务；土石方工程施工；园林绿化工程施工；自有资金投资的资产管理服务；住房租赁；非居住用房租赁；建筑材料销售等（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 11 月 6 日，建设单位出具了不单独进行节能审查的固定资产投资项目能耗说明和节能承诺；

2024 年 11 月 7 日，建设单位取得项目备案证明文件，项目代码：2411-370403-89-01-431285。



2025年2月18日，枣庄市生态环境局薛城分局出具了《关于枣庄市榴园大道冷链仓储配送中心项目环境手续的意见》。项目符合《山东省建设项目环境影响评价豁免管理名录（2020年本）》要求。

4、项目规模与主要建设内容

本项目位于枣庄市榴园大道附近，项目规划占地面积 36.42 亩，总建筑面积 18000.00 平方米，主要包括：8000 吨冷藏库建筑面积 12000.00 平方米，内设速冻间、缓冲间；2 座低温生产车间建筑面积 6000.00 平方米，购置分割线 4 条，配建理货、分拣等冷链配送设施；购置冷链运输车 20 辆；同时配套建设变压器及电力设施等附属设施。

5、项目建设期限

本项目建设期 24 个月，2025 年 4 月至 2027 年 4 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目总投资 15,000.00 万元。项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券。其中，项目单位自有资金 3,000.00 万元，已发行专项债券 7,500.00 元，本次拟发行专项债券 4,500.00 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	15,000.00	100.00%	
一、资本金	3,000.00	20.00%	
（一）自有资金	3,000.00	20.00%	
（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）	12,000.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	7,500.00	50.00%	
（二）本期拟发行专项债券	4,500.00	30.00%	
（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：冷藏库存储周转现金流入、冷库租赁现金流入、低温生产车间租赁现金流入。

1、本项目建成后可形成 8000 吨冷藏库容，总建筑面积 12000.00 平方米，自用 11000.00 平方米，约 7333 吨冷藏库容。参考类似项目冷藏库存储周转次数，本着谨慎原则，本项目年度冷藏库存储周转次数暂定 6 次，即年存储周转 4.40 万吨。每次冷藏库存储周转利润差暂定 600 元/吨，则正常年冷藏库存储周转现金流入为 2,640.00 万元；

2、本项目建设后计划出租冷藏库 1000.00 平方米，参考 58 同城网当地冷库租赁数据，租赁价格暂定 0.83 元/m²/天，则正常年冷藏库租赁收入为 30.30 万元；

3、本项目建设后计划出租低温生产车间 3000.00 平方米，参考 58 同城网当地类似车间租赁数据，租赁价格暂定 0.17 元/m²/天，则正常年低温生产车间租赁收入为 18.62 万元。

具体详见下表

项目	计算依据	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
运营负荷				50%	80%	100%	100%



冷藏库存储周转现金流入	数量（万吨）			4.40	4.40	4.40	4.40
	单价（元/吨）			600.00	600.00	600.00	600.00
	金额（万元）			1,320.00	2,112.00	2,640.00	2,640.00
冷藏库租赁现金流入	数量（万 m2）			1,000	1,000	1,000	1,000
	单价（元/m2/天）			0.83	0.83	0.83	0.83
	金额（万元）			15.15	24.24	30.30	30.30
低温生产车间租赁现金流入	数量（m2）			3,000	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	单价（元/m2/天）			0.17	0.17	0.17	0.17
	金额（万元）			9.31	14.89	18.62	18.62
合计		-		1,344.46	2,151.13	2,688.92	2,688.92

续表

项目	计算依据	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
运营负荷		100%	100%	100%	100%	100%	100%
冷藏库存储周转现金流入	数量（万吨）	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40
	单价（元/吨）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	金额（万元）	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00
冷藏库租赁现金流入	数量（万 m2）	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	单价（元/m2/天）	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83
	金额（万元）	30.30	30.30	30.30	30.30	30.30	30.30
低温生产车间租赁现金流入	数量（m2）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	单价（元/m2/天）	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17
	金额（万元）	18.62	18.62	18.62	18.62	18.62	18.62
合计		2,688.92	2,688.92	2,688.92	2,688.92	2,688.92	2,688.92

续表

项目	计算依据	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
运营负荷		100%	100%	100%	100%	100%	
冷藏库存储	数量（万吨）	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	



储周转现金流入	单价（元/吨）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
	金额(万元)	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	1,320.00	36,432.00
冷藏库租赁现金流入	数量（万 m2）	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
	单价（元/m2/天）	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	
	金额(万元)	30.30	30.30	30.30	30.30	15.15	418.14
低温生产车间租赁现金流入	数量（m2）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	
	单价（元/m2/天）	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	
	金额(万元)	18.62	18.62	18.62	18.62	9.31	256.95
合计		2,688.92	2,688.92	2,688.92	2,688.92	1,344.46	37,107.09

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购燃料动力、工资与福利、修理费、其他管理费用、其他营业费用、折旧及摊销等。

1、外购燃料动力

项目正常年年用电量为 139.19 万千瓦时，单价为 1.00 元/千瓦时，费用为 139.19 万元；年用水量为 0.17 万立方，单价为 4.1 元/立方，费用为 0.72 万元。该项目正常年外购燃料及动力费用为 139.91 万元。考虑通货膨胀因素，按 3%逐年增长；

2、工资与福利

本项目劳动定员为 32 人，其中工作人员 30 人，人均年工资按 3.0 万元计，工资总额 90.00 万元；管理人员 2 人，人均年工资按 4.20 万元计，工资总额 8.40 万元；职工福利费用按工资的 12%计取，职工福利费用 11.81 万元，合计 110.21 万元。考虑通货膨胀因素，按 3%逐年增长；

3、修理费



维修费用按折旧原值的 0.05%计取，则修理费为 7.45 万元；

4、其他管理费用

按工作及福利费*5%计，年费用为 38.30 万元；

5、其他营业费用

主按营业收入的 0.5%计，年费用为 13.44 万元；

6、折旧及摊销

建筑物折旧年限按 30 年计算，折旧率取 3.17%，年折旧费为 403.71 万元。机器设备折旧年限为 20 年，折旧率取 4.75%，折旧费为 102.10 万元，合计为 505.81 万元。具体明细如下：

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
燃料动力费			139.19	143.37	147.67	152.10	156.66
水费			0.72	0.74	0.76	0.78	0.80
工资及福利费			110.21	113.52	116.93	120.44	124.05
修理费			7.45	7.45	7.45	7.45	7.45
其他管理费用		-	38.3	38.3	38.3	38.3	38.3
其他营业费用			10.76	13.44	13.44	13.44	13.44
合计		-	306.63	316.82	324.55	332.51	340.70

续表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
燃料动力费	161.36	166.20	171.19	176.33	181.62	187.07	192.68
水费	0.82	0.84	0.87	0.90	0.93	0.96	0.99
工资及福利费	127.77	131.60	135.55	139.62	143.81	148.12	152.56
修理费	7.45	7.45	7.45	7.45	7.45	7.45	7.45
其他管理费用	38.3	38.3	38.3	38.3	38.3	38.3	38.3
其他营业费用	13.44	13.44	13.44	13.44	13.44	13.44	13.44
合计	349.14	357.83	366.80	376.04	385.55	395.34	405.42

续表

项目	2039 年	2040 年	2041 年	合计
燃料动力费	198.46	204.41	105.27	2,483.58
水费	1.02	1.05	0.54	12.72



项目	2039 年	2040 年	2041 年	合计
工资及福利费	157.14	161.85	83.35	1,966.52
修理费	7.45	7.45	3.73	108.03
其他管理费用	38.3	38.3	19.15	555.35
其他营业费用	13.44	13.44	6.72	192.20
合计	415.81	426.50	218.76	5,318.40

（三）应付本息情况

1、债券发行情况

发行人就本项目，已发行 2025 年山东省政府专项债券 7,500.00 万元，融资利率为 2.03%，

期限为 15 年，在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；已发行专项债券

还本付息情况如下表所示：

表 2 本项目已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
2025 年		7,500.00		7,500.00	2.03%	76.13	76.13
2026 年	7,500.00			7,500.00	2.03%	152.25	152.25
2027 年	7,500.00			7,500.00	2.03%	152.25	152.25
2028 年	7,500.00			7,500.00	2.03%	152.25	152.25
2029 年	7,500.00			7,500.00	2.03%	152.25	152.25
2030 年	7,500.00			7,500.00	2.03%	152.25	152.25
2031 年	7,500.00			7,500.00	2.03%	152.25	152.25
2032 年	7,500.00			7,500.00	2.03%	152.25	152.25
2033 年	7,500.00			7,500.00	2.03%	152.25	152.25
2034 年	7,500.00			7,500.00	2.03%	152.25	152.25
2035 年	7,500.00			7,500.00	2.03%	152.25	152.25
2036 年	7,500.00			7,500.00	2.03%	152.25	152.25
2037 年	7,500.00			7,500.00	2.03%	152.25	152.25
2038 年	7,500.00			7,500.00	2.03%	152.25	152.25
2039 年	7,500.00			7,500.00	2.03%	152.25	152.25
2040 年	7,500.00		7,500.00	-	2.03%	76.13	7,576.13
合计		7,500.00	7,500.00			2,283.76	9,783.76



发行人就本项目，拟发行 2026 年山东省政府专项债券，本次拟发行 4,500.00 万元，融资利率为 4.00%，期限为 15 年，在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；

本次发行还本付息情况如下表所示：

表 3 本项目已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 年		4,500.00		4,500.00	4.00%	90.00	90.00
2027 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2028 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2029 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2030 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2031 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2032 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2033 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2034 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2035 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2036 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2037 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2038 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2039 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2040 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2041 年	4,500.00		4,500.00	-	4.00%	90.00	4,590.00
合计		4,500.00	4,500.00			2,700.00	7,200.00

（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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动现金流入	A		-	1,344.46	2,151.13	2,688.92	2,688.92
经营活动支出	B	-	-	302.59	314.14	324.55	332.51
支付的各项税费	C	-	-	102.16	219.85	496.70	494.28
经营活动现金净流量	D=A-B-C		-	939.71	1,617.14	1,867.67	1,862.13
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	5,000.00	9,612.12	69.50			
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-5,000.00	-9,612.12	-69.50	-	-	
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	2,000.00	1,000.00				
专项债券	I	7,500.00	4,500.00				
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	76.13	242.25	332.25	332.25	332.25	332.25
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	9,423.87	5,257.75	-332.25	-332.25	-332.25	-332.25
四、期初现金	P	-	4,423.87	69.50	607.46	1,892.35	3,427.77
期内现金变动	Q=D+O+P	4,423.87	-4,354.37	537.96	1,284.89	1,535.42	1,529.88
五、期末现金	R=P+Q	4,423.87	69.50	607.46	1,892.35	3,427.77	4,957.65

续表



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	—						
经营活动现金流入	A	2,688.92	2,688.92	2,688.92	2,688.92	2,688.92	2,688.92
经营活动支出	B	340.70	349.14	357.83	366.80	376.04	385.55
支付的各项税费	C	491.79	489.22	486.58	483.85	481.03	478.15
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,856.43	1,850.56	1,844.51	1,838.27	1,831.85	1,825.22
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	332.25	332.25	332.25	332.25	332.25	332.25
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	-332.25	-332.25	-332.25	-332.25	-332.25	-332.25
四、期初现金	P	4,957.65	6,481.83	8,000.14	9,512.40	11,018.42	12,518.02
期内现金变动	Q=D+G+O	1,524.18	1,518.31	1,512.26	1,506.02	1,499.60	1,492.97
五、期末现金	R=P+Q	6,481.83	8,000.14	9,512.40	11,018.42	12,518.02	14,010.99

续表



项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动现金流入	A	2,688.92	2,688.92	2,688.92	2,688.92	1,344.46	37,107.09
经营活动支出	B	395.34	405.42	415.81	426.50	218.76	5,311.68
支付的各项税费	C	475.17	472.11	468.94	484.72	250.21	6,374.76
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,818.41	1,811.39	1,804.17	1,777.70	875.49	25,420.65
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						14,681.62
流动资金支出	F						-
投资活动现金净流量	G=E-F	-	-	-		-	-14,681.62
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						3,000.00
专项债券	I						12,000.00
银行借款	J						-
偿还债券本金	K				7,500.00	4,500.00	12,000.00
偿还银行借款本金	L						-
支付债券利息	M	332.25	332.25	332.25	256.13	90.00	4,983.76
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	-332.25	-332.25	-332.25	-7,756.13	-4,590.00	-1,983.76
四、期初现金	P	14,010.99	15,497.15	16,976.29	18,448.21	12,469.78	140,311.83
期内现金变动	Q=D+G+O	1,486.16	1,479.14	1,471.92	-5,978.43	-3,714.51	8,755.27
五、期末现金	R=P+Q	15,497.15	16,976.29	18,448.21	12,469.78	8,755.27	

（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	4,500.00	2,700.00	7,200.00	25,420.65
已发行债券	7,500.00	2,283.76	9,783.76	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	12,000.00	4,983.76	16,983.76	
覆盖倍数	1.50			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 25,420.65 万元，融资本息合计 16,983.76 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。

六、使用限制

1. 本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
2. 本专项评价报告仅供发行人本次发行 2026 年山东省政府专项债券之目的使用，不得用作其他目的。因使用不当所造成的风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



(本页无正文)

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



报告日期: 2026 年 6 月 6 日





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370102MA3CHPRE0H

名称 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 山东省济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18栋3层东

负责人 刘元锁

成立日期 2016年09月30日

营业期限 2016年09月30日至 年 月 日

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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账（凭许可证经营）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）。

仅供枣庄市收益与融资平衡专项评价报告使用



登记机关



提示：1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；

2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示（个体工商户、农民专业合作社除外）。



会计师事务所分所

执业证书

仅供专项收益与融资平衡专项评价报告使用
中汇会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

名称:

负责人: 刘元锁

办公场所:

山东省济南市历下区经十路13777号
中润世纪广场18栋3层东

分所编号:

330000143701

批准设立文号:

鲁财会(2016)43号

批准设立日期:

2016-11-30

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, 准予设立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, 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:



中华人民共和国财政部制

