

2026 年山东省政府专项债券（三十二期）
临沂市沂水县农产品冷链物流项目
收益与融资平衡专项评价报告

目 录

一、项目收益与融资平衡专项评价报告	1-14
-------------------	------

中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）



2026 年山东省政府专项债券（三十二期）

临沂市沂水县农产品冷链物流项目

收益与融资平衡专项评价报告

中证天通[2026]咨字 43100039 号

2026 年 6 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审核说明。

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

沂水县农产品冷链物流项目

2、立项单位

立项单位: 沂水汇创产业投资开发有限公司

法定代表人: 王伟

注册资本: 50,000 万人民币

统一社会信用代码: 91371323MADM4EBL22

注册地址: 山东省临沂市沂水县龙家圈街道淮河路 9 号 108 室

经营范围: 一般项目: 以自有资金从事投资活动; 园区管理服务; 企业管理; 会议及展览服务; 企业总部管理; 土地整治服务; 土壤污染治理与修复服务; 土地使用权租赁; 物业管理; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 租赁服务(不含许可类租赁服务); 办公设备租赁服务; 仓储设备租赁服务; 企业管理咨询; 市政设施管理; 城乡市容管理; 公共事业管

理服务；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；组织文化艺术交流活动；工业工程设计服务；环保咨询服务；工程管理服务；城市公园管理；城市绿化管理；规划设计管理；旅游开发项目策划咨询；信息技术咨询服务；居民日常生活服务；建筑物清洁服务；农村生活垃圾经营性服务；餐饮管理；酒店管理；家政服务；停车场服务；信息系统集成服务；专业保洁、清洗、消毒服务；家具安装和维修服务；安全技术防范系统设计施工服务；科技中介服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；消防技术服务；创业空间服务；商业综合体管理服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；光伏设备及元器件销售；办公设备销售；办公设备耗材销售；电气设备销售；安防设备销售；纸制品销售；专用设备修理；电气设备修理；通用设备修理；国内货物运输代理；供应链管理服务；园林绿化工程施工；对外承包工程。（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：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；城市生活垃圾经营性服务；电气安装服务；职业中介活动；道路危险货物运输；食品销售。（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)

3、项目规划审批

(1) 2026 年 2 月 6 日,取得项目备案证明(项目代码: 2602-371323-89-01-275352)。

(2) 2025 年 6 月 27 日,取得不动产权证书(鲁[2025]沂水县不动产权第 0004873 号)。

(3) 2026 年 2 月 26 日,取得沂水县行政审批服务局《关于<关于咨询沂水县农产品冷链物流项目是否需办理建设用地规划许可证的函>的复函》(沂审服规划函[2026]11 号)。

(4) 2026 年 3 月 20 日,取得建设项目环境影响登记表(备案号: 202637132300000332)。

4、项目规模与主要建设内容

项目规划占地 112.03 亩,总建筑面积约 105000 平方米。其中地上建筑面积合计 90000 平方米,主要建设冷藏冷冻库、农产品分拣车间、综合服务楼及其配套设施;地下建筑面积合计 6000 平方米,主要为地下停车场及其他配套用房;同时建设电力等配套工程。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2026 年 5 月至 2028 年 4 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及发行专项债券方式。本项目估算总投资 45,006.95 万元，其中，项目单位自有资金 9,006.95 万元，本期拟发行专项债券 22,500.00 万元，后续拟发行专项债券 13,500.00 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	45,006.95	100.00%	
一、资本金	9,006.95	20.01%	
（一）自有资金	9,006.95	20.01%	
（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）	36,000.00	79.99%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	22,500.00	49.99%	
（三）后续拟发行专项债券	13,500.00	30.00%	
（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冷库、综合服务楼租

赁现金流入、冷链运输服务现金流入、物业服务费现金流入、装卸服务现金流入。

1、冷库、综合服务楼租赁现金流入

项目新建冷库 58000 平方米、综合服务楼 15000 平方米，参考周边类似租赁价格，租赁价格按照 1.5 元/m²/天。出于谨慎考虑，第一年实现率按照 85%估算，第二年实现率按照 90%估算，第三年开始实现率按 95%估算。考虑通货膨胀与经济发展的影响，价格按照每五年增长 5%计算。

2、冷链运输服务现金流入

项目购置可为餐饮企业、商超客户、批发市场等提供冷链运输服务，冷链运输服务费参照市场价按 0.3 元/吨·公里。运输距离平均按照 100km 考虑，运输重量预估 40 万吨/年。出于谨慎考虑，第一年实现率按照 85%估算，第二年实现率按照 90%估算，第三年开始实现率按 95%估算。考虑通货膨胀与经济发展的影响，价格按照每五年增长 5%计算。

3、物业服务费现金流入

项目建成后共计出租面积 73000 平方米。收费标准按 1.6 元/平方米/月，收费面积按实际出租面积计算。出于谨慎考虑，第一年实现率按照 85%估算，第二年实现率按照 90%估算，第三年开始实现率按 95%估算。考虑通货膨胀与

经济发展的影响，价格按照每五年增长 5% 计算。

4、装卸服务现金流入

项目建成后预计可提供装卸货物量 60 万吨/年，装卸服务费参考市场价按照 40 元/吨。出于谨慎考虑，第一年实现率按照 85% 估算，第二年实现率按照 90% 估算，第三年开始实现率按 95% 估算。考虑通货膨胀与经济发展的影响，价格按照每五年增长 5% 计算。

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料动力费、工资及附加、修理费、其他费用、税费支出。

1、燃料动力费

主要包括项目运营过程中消耗的电费、水费，年用电量约 426.21 万 kWh，单价按 0.75 元/kWh；年用水约 4739 吨，单价按 3.64 元/立方米。

2、工资及附加

项目劳动定员 60 人，其中管理人员 10 人，工作人员 50 人。参考项目单位人员工资标准，管理人员每年每人 8 万元，工作人员每年每人 6 万元。考虑通货膨胀因素，工资及附加每 5 年上涨 5%。

3、修理费

修理费每年按项目总投资的 0.5% 计算。

4、其他费用

其他费用每年按项目经营收入的 0.5% 计算。

5、税费支出

(1) 增值税：冷库、综合服务楼租赁、冷链运输服务增值税按照 9% 计算；物业服务、装卸服务增值税按照 6% 计算。

(2) 城市建设维护税：按照应交增值税额 5% 税率计算。

(3) 教育费附加：按照应交增值税额 3% 税率计算。

(4) 地方教育费附加：按照应交增值税额 2% 税率计算。

(5) 房产税：从租计征，按房产租金收入的 12% 计算。

(6) 土地使用税：按 6.4 元/平方米计算。

(7) 企业所得税：按照应纳税所得额的 25% 税率计算。

(三) 应付本息情况

专项债券

本项目本期拟发行专项债券 22,500.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 2.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；后续拟发行专项债券

13,500.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 2.50%，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 2-1 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
2026 年		22,500.00		22,500.00	2.50%	281.25	281.25
2027 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2028 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2029 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2030 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2031 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2032 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2033 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2034 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2035 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2036 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2037 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2038 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2039 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2040 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2041 年	22,500.00		22,500.00		2.50%	281.25	22,781.25
合计		22,500.00	22,500.00			8,437.50	30,937.50

表 2-2 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	融资利 率	应付利息	还本付息 合计
2027 年		13,500.00		13,500.00	2.50%	168.75	168.75
2028 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2029 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2030 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2031 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50

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	融资利 率	应付利息	还本付息 合计
2032 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2033 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2034 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2035 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2036 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2037 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2038 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2039 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2040 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2041 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2042 年	13,500.00		13,500.00		2.50%	168.75	13,668.75
合计		13,500.00	13,500.00			5,062.50	18,562.50

(四) 项目资金平衡测算表

表 3-1 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2026 年 5 月- 2028 年 4 月	2028 年 5 月-12 月	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	108,451.01		4,384.25	6,963.22	7,350.06	7,350.06	7,350.06	7,717.57	7,717.57
经营活动支出	B	14,165.36		639.53	961.23	963.17	963.17	963.17	1,000.07	1,000.07
支付的各项税费	C	23,641.83		661.19	1,215.35	1,326.42	1,326.42	1,326.42	1,423.16	1,423.16
经营活动现金净流量	D=A-B-C	70,643.82		3,083.53	4,786.64	5,060.48	5,060.48	5,060.48	5,294.33	5,294.33
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	43,994.45	43,994.45							
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-43,994.45	-43,994.45							
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	9,006.95	9,006.95							
专项债券	I	36,000.00	36,000.00							
银行借款	J									
偿还债券本金	K	36,000.00								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	13,500.00	1,012.50	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	-4,493.05	43,994.45	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00
四、期初现金	P				2,183.53	6,070.16	10,230.64	14,391.12	18,551.60	22,945.93
期内现金变动	Q=D+G+O	22,156.32		2,183.53	3,886.64	4,160.48	4,160.48	4,160.48	4,394.33	4,394.33
五、期末现金	R=P+Q	22,156.32		2,183.53	6,070.16	10,230.64	14,391.12	18,551.60	22,945.93	27,340.26

表 3-2 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
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	7,717.57	7,717.57	7,717.57	8,103.45	8,103.45	8,103.45	8,103.45	4,051.72
经营活动支出	B	1,000.07	1,000.07	1,000.07	1,038.83	1,038.83	1,038.83	1,038.83	519.41
支付的各项税费	C	1,423.16	1,921.81	1,975.68	2,106.32	2,106.32	2,106.32	2,176.63	1,123.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,294.33	4,795.68	4,741.81	4,958.30	4,958.30	4,958.30	4,887.99	2,408.84
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							22,500.00	13,500.00
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	618.75	168.75
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	-23,118.75	-13,668.75
四、期初现金	P	27,340.26	31,734.59	35,630.27	39,472.08	43,530.39	47,588.69	51,646.99	33,416.24
期内现金变动	Q=D+G+O	4,394.33	3,895.68	3,841.81	4,058.30	4,058.30	4,058.30	-18,230.76	-11,259.91
五、期末现金	R=P+Q	31,734.59	35,630.27	39,472.08	43,530.39	47,588.69	51,646.99	33,416.24	22,156.32

(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	22,500.00	8,437.50	30,937.50	70,643.82
已发行债券				
后续拟发行债券	13,500.00	5,062.50	18,562.50	
银行贷款				
融资合计	36,000.00	13,500.00	49,500.00	
覆盖倍数	1.43			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 70,643.82 万元，融资本息合计 49,500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.43。

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审核，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。根据对项目可行性研究报告中编制的项目收益与融资平衡情况的审核，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，为本报告（中证天通（2026）咨字 43100039 号）之签章页。



中证天通会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

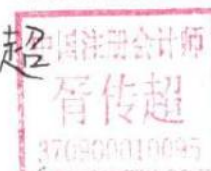
中国注册会计师：

徐建来



中国注册会计师：

胥传超



二〇二六年六月八日



营业执照

统一社会信用代码

91110108089662085K



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。

(副本)(3-1)

名称 中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 3632.5 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2014 年 01 月 02 日

执行事务合伙人 张先云

主要经营场所

北京市海淀区西直门北大街甲 43 号 1 号
楼 13 层 1316-1326

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：税务服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；环保咨询服务；企业管理咨询；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；科技中介服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；工程造价咨询业务；工业设计服务。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2025 年 10 月 11 日



会计师事务所

执业证书

名称：中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张先云

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区西直门北大街甲43号13层1316-1326

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000267

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0087号

批准执业日期：2013年12月16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》。

证书序号：0011978

发证机关：

北京市财政局

二〇一三年十一月七日

中华人民共和国财政部制