

2026 年山东省政府专项债券（四十四期）
泰安市岱岳区鲁中绿色农副产品集散基地建设项目

项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁金德会咨字[2026]第 F0115-1 号

山东金德会计师事务所有限公司

二〇二六年七月



项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁金德会咨字[2026]第 F0115-1 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,编制本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

项目名称：鲁中绿色农副产品集散基地建设项目

2、立项单位

项目单位：泰安市岱岳城乡建设投资发展有限公司

统一社会信用代码：91370900MA3D9HTW6X

法定代表人：胡茂辉

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岱岳财金大厦 2110 室

经营范围：许可项目：建设工程施工；建设工程监理；公路工程监理；建设工程设计；建设工程勘察；住宅室内装饰装修；房地产开发经营；林木种子生产经营；燃气经营；供电业务；生物质燃气生产和供应；餐饮服务；保税物流中心经营。（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：工程管理服务；土地整治服务；对外承包工程；园林绿化工程施工；土石方工程施工；林业产品销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；智能输配电及控制设备销售；以自有资金从事投资活动；旅游开发项目策划

咨询；社会经济咨询服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；食用农产品初加工；食用农产品零售；食用农产品批发；园区管理服务；道路货物运输站经营；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；仓储设备租赁服务；办公设备租赁服务；非居住房地产租赁。（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

2022年9月，京延工程咨询有限公司编制了《鲁中绿色农副产品集散基地建设项目可行性研究报告》。

本项目已完成山东省建设项目备案登记，项目代码为2210-370911-04-01-695718。

本项目已取得鲁(2023)泰安市不动产权第0040896号不动产权证书、地字第370900202300023号建设用地规划许可证、建字第370900202300169、3709002024GG0214411、3709002024GG0199413、3709002024GG0198422号建设工程规划许可证和编号370911202403150401、370911202603240101号建筑工程施工许可证。

4、项目规模与主要建设内容

本项目为鲁中绿色农副产品集散基地建设项目，建设内容包括农特产品冷链物流仓储基地、农特产品加工仓储基地两部分。总占地面积206733 m²（其中农特产品冷链物流仓储基地43374 m²、农特产品加工仓储基地163359 m²），总建筑面积175157.03 m²（农特产品冷链物流仓储基地83569.03 m²、农特产品加工仓储基地91588 m²），具体建设内容如下：

1、农特产品冷链物流仓储基地：建设现代农副产品冷链物流产业园，工程占地面积43374 m²（65.06亩），规划总建筑面积83569.03 m²，建设冷冻库（含制冷机房）37439.92 m²，冷藏库45593.38 m²及配套建筑

535.73 m²。

2、农特产品加工仓储基地：建设粮食肉类等民生物资仓储基地、保税物流中心、食品研发区、农副产品交易区。设施占地面积 163359 m²（245.34 亩），总建筑面积 91588 m²，其中净化车间 28928 m²、标准车间 50635 m²、配套用房 12025 m²（食堂 4384 m²、倒班楼 4766 m²、汽修房 756 m²、门卫 183 m²、公厕司机休息室 139 m²、公用站房 1754 m²、垃圾房 43 m²）。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 3 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、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 85625 万元，其中自有资金 45625 万元，前期已发行专项债券 6000 万元，本期拟发行专项债券 11600 万元，后续拟发行专项债券 22400 万元。

表 1：项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	85625	100%	
一、资本金	45625	53.28%	
（一）自有资金	45625		
（二）专项债券	0		
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）	40000	46.72%	
（一）已发行专项债券	6000		

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（二）本期拟发行专项债券	11600		
（三）后续拟发行专项债券	22400		
（四）银行融资	0		

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

根据项目单位提供的相关资料，本项目预期产生的现金流入主要来源于房屋出租现金流入、物业费现金流入。

1、房屋出租现金流入

项目建成后，农特产品冷链物流仓储基地、农特产品加工仓储基地共 17.52 万 m² 可供出租，其中农特产品加工车间面积约 7.96 万 m²，冷库面积约 8.3 万 m²，配套用房面积约 1.26 万 m²。结合本地市场情况车间租赁单价为 1 元/m²·天，冷库租赁单价为 2.6 元/m²·天，配套用房租赁单价为 0.8 元/m²·天，每五年上浮 10%。预计 2028 年实现 60% 出租率，2029 年实现 80% 出租率，2030 年实现 90% 出租率，并保持稳定水平。

2、物业费现金流入

项目建成后租赁户物业管理服务可由项目公司提供，根据同类市场物业服务收费水平，物业费按照 1.5 元/m²·月计算，每五年上涨 10%。

（二）项目成本预测

本项目运营成本费用包括动力费、维护修理费、工资及福利费、管理及其他费用。

1、动力费

本项目动力费按照项目运营收入的 15% 计算。

2、维护修理费

参照类似项目，维护修理费按项目运营收入的 10% 计算。

3、工资及福利费

本项目劳动定员为 30 人，平均工资为 6 万元/人·年，职工福利费用按年工资的 14% 计取，经测算年工资及福利费总额为 205.2 万元，每五年上浮 10%。

4、管理及其他费用

本项目管理及其他费用主要包括与本项目管理运营相关的办公费、租赁费、保险费、管理费、保洁费、税费以及其他不属于以上项目的各种支出，按项目运营收入的 30% 计算。

（三）应付本息情况

本项目前期已发行专项债券 6000 万元，全部为 2026 年 3 月发行，发行期限为 15 年，年利率为 2.31%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本项目本期拟发行专项债券 11600 万元，假设债券发行期限为 15 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本项目后续拟发行专项债券 22400 万元，其中 2026 年下半年发行 2400 万元，2027 年上半年发行 20000 万元。假设债券发行期限为 20 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 2：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

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	0	20000	0	20000	2.31%/4.2%	69.3	69.3
2027 年	20000	20000	0	40000	2.31%/4.2%	1146.6	1146.6
2028 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2029 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2030 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2031 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2032 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2033 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2034 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2035 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2036 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2037 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2038 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2039 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2040 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2041 年	40000	0	17600	22400	2.31%/4.2%	1497.3	19097.3
2042 年	22400	0	0	22400	4.2%	940.8	940.8
2043 年	22400	0	0	22400	4.2%	940.8	940.8
2044 年	22400	0	0	22400	4.2%	940.8	940.8
2045 年	22400	0	0	22400	4.2%	940.8	940.8
2046 年	22400	0	2400	20000	4.2%	940.8	3340.8
2047 年	20000	0	20000	0	4.2%	420	20420
合计		40000	40000			28203	68203

(四) 项目资金平衡测算表

项目资金平衡测算情况详见下表。

表 3：项目资金平衡测算表

单位：人民币万元

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	244693.87	0	0	0	0	6879.19	9172.38	10318.88	11350.77
经营活动支出	B	139531.46	0	0	0	0	3988.76	5250.01	5880.58	6468.53
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	105162.41	0	0	0	0	2890.43	3922.37	4438.3	4882.24
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	84409.1	3000	5000	39930.7	36478.4				
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-84409.1	-3000	-5000	-39930.7	-36478.4	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	45625	3000	5000	20000	17625				
专项债券	I	40000	0	0	20000	20000				
银行借款	J									
偿还债券本金	K	40000	0	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	28203	0	0	69.3	1146.6	1566.6	1566.6	1566.6	1566.6
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	17422	3000	5000	39930.7	36478.4	-1566.6	-1566.6	-1566.6	-1566.6
四、期初现金	P		0	0	0	0	0	1323.83	3679.6	6551.3
期内现金变动	Q=D+G+O	38175.31	0	0	0	0	1323.83	2355.77	2871.7	3315.64
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	0	1323.83	3679.6	6551.3	9866.94

续表：

项目/年度	公式	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	244693.87	11350.77	11350.77	11350.77	11350.77	12498.52	12498.52	12498.52	12498.52
经营活动支出	B	139531.46	6468.53	6468.53	6468.53	6468.53	7122.29	7122.29	7122.29	7122.29
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	105162.41	4882.24	4882.24	4882.24	4882.24	5376.23	5376.23	5376.23	5376.23
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	84409.1								
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-84409.1	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	45625								
专项债券	I	40000								
银行借款	J									
偿还债券本金	K	40000	0	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	28203	1566.6	1566.6	1566.6	1566.6	1566.6	1566.6	1566.6	1566.6
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	17422	-1566.6	-1566.6	-1566.6	-1566.6	-1566.6	-1566.6	-1566.6	-1566.6
四、期初现金	P		9866.94	13182.58	16498.22	19813.86	23129.5	26939.13	30748.76	34558.39
期内现金变动	Q=D+G+O	38175.31	3315.64	3315.64	3315.64	3315.64	3809.63	3809.63	3809.63	3809.63
五、期末现金	R=P+Q		13182.58	16498.22	19813.86	23129.5	26939.13	30748.76	34558.39	38368.02

续表：

项目/年度	公式	合计	2040 年	2041 年	2042 年	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	A	244693.87	12498.52	13760.25	13760.25	13760.25	13760.25	13760.25	15137.86	15137.86
经营活动支出	B	139531.46	7122.29	7841.15	7841.15	7841.15	7841.15	7841.15	8626.13	8626.13
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	105162.41	5376.23	5919.1	5919.1	5919.1	5919.1	5919.1	6511.73	6511.73
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	84409.1								
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-84409.1	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	45625								
专项债券	I	40000								
银行借款	J									
偿还债券本金	K	40000	0	17600	0	0	0	0	2400	20000
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	28203	1566.6	1497.3	940.8	940.8	940.8	940.8	940.8	420
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	17422	-1566.6	-19097.3	-940.8	-940.8	-940.8	-940.8	-3340.8	-20420
四、期初现金	P		38368.02	42177.65	28999.45	33977.75	38956.05	43934.35	48912.65	52083.58
期内现金变动	Q=D+G+O	38175.31	3809.63	-13178.2	4978.3	4978.3	4978.3	4978.3	3170.93	-13908.27
五、期末现金	R=P+Q		42177.65	28999.45	33977.75	38956.05	43934.35	48912.65	52083.58	38175.31

(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	11600	7308	18908	105162.41
已发行债券	6000	2079	8079	
后续拟发行债券	22400	18816	41216	
银行贷款				
融资合计	40000	28203	68203	
覆盖倍数	1.54			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 105162.41 万元，融资本息合计 68203 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.54 倍。

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。

山东金德会计师事务所有限公司



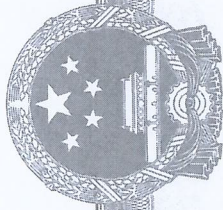
中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026 年 7 月 18 日



营业执照

(副本) 3-1

统一社会信用代码
913701027926327507

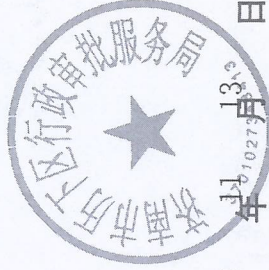


扫描市场主体身
份码了解更多登
记、备案、计
划、监管信息，
体验更多应用服
务。

名称 山东金德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 袁继宏
经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估。（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）

注册资本 叁佰壹拾万元整
成立日期 2006年12月18日
住所 山东省济南市历下区经十路15982号第一大道六层6005室

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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；财政资金项目预算绩效评价服务；资产评估。（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

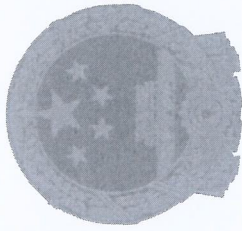
2025年11月13日

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。

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：山东金德会计师事务所有限公司

首席合伙人：

袁继宏

主任会计师：

经营场所：

山东省济南市历下区经十路15982号
第一大道六层6005室

组织形式：

有限责任公司

执业证书编号：

37010060

批准执业文号：

鲁财会〔2006〕69号

批准执业日期：

2006-12-07



证书序号：0011603

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》。



中华人民共和国财政部制