

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区
发展专项债券（一期）-2022 年山东省政
府专项债券（十一期）德州市本级凯德冷链
现代物流园区项目收益与融资平衡专项评价
报告

和信咨字（2022）第 010211 号

目 录	页 码
2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发 展专项债券（一期）-2022 年山东省政府专项债 券（十一期）德州市本级凯德冷链现代物流园区 项目收益与融资平衡专项评价报告	1-15



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二二年二月十六日



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券 (一期)-2022 年山东省政府专项债券(十一期) 德州市本 级凯德冷链现代物流园区项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字(2022)第 010211 号

我们接受委托,对 2022 年山东省(德州市本级凯德冷链现代物流园区项目)提供财务评价服务。我们的评价服务是基于《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(财预〔2018〕161 号)进行本期债券发行使用管理工作,了解 2022 年山东省(德州市本级凯德冷链现代物流园区项目)专项债券项目收益与融资平衡情况而实施。德州交投物流发展有限公司的责任是提供与本次财务评价服务相关的一切资料,并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据德州交投物流发展有限公司提供的资料提供财务评价服务,并出具财务评价报告。

需提醒报告使用者注意:由于在编制收益与融资平衡测算方案中运用了一系列的假设,包括有关未来事项和推测性假设,而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。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。

总体评价情况如下:



一、项目基本情况

（一）项目名称

凯德冷链现代物流园区项目

（二）项目单位

德州交投物流发展有限公司

（三）项目规划审批

2020年3月，德州凯元工程咨询有限公司对该项目出具了《凯德冷链现代物流园区建设项目可行性研究报告》；2021年2月，德州市德城区行政审批服务局对该项目出具了《关于德州交投物流发展有限公司德州市凯德冷链现代物流园区项目核准的批复》（德城审批核〔2021〕3号）。

（四）项目建设规模和主要建设内容

该项目占地面积120亩，主要建设内容如下：

（1）新建冷库3万平方米，占地面积20亩，库层净高6米，摆放3层货架。主要包含冷冻库、冷藏库、速冻库。其主要制冷机组20余组，含螺杆压缩机、蒸发式冷凝器、低压循环桶、低压机油器。

（2）改造现有仓库，在每座库房里面搭建2000平方米办公室（上下层），剩余空间为操作空间。

（3）其他配套建设：停车场、道路及绿化建设。其中停车场占地面积50



亩。

(4) 设备购置采用自有资金，购置设备主要包含车辆 20 部（4.2 米）城市配送专用，国产比亚迪叉车 20 台，比亚迪电动地牛 30 台，货架（含木质托盘的自动货架），仓库软件管理系统等。

（五）项目建设期限

该项目建设期 28 个月，自 2021 年 9 月-2023 年 12 月。

二、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）进行本期债券发行使用管理工作；

2、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且债券存续期内延续执行；

3、国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1、项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划，发行人编制的项目投



资概率及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；工程项目验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；

2、项目可用于偿还债券的息前净现金流量按计划全部用于偿还债券本息。

三、项目投资估算和资金筹措方案

（一）投资估算情况

参考可行性研究报告投资估算情况，本项目工程估算投资总额为 20,680.00 万元。具体情况如下表：单位：万元

序号	费用名称	投资额
1	工程费用	19,678.00
2	工程建设其他费用	400.00
3	预备费	602.00
	合计	20,680.00

（二）资金筹措方案

本项目预计总投资 20,680.00 万元，资金来源为：

1、项目资本金为 8,680.00 万元，占投资总额比例为 41.97%，由项目单位自筹解决。

2、拟发行专项债券 12,000.00 万元。

2021 年 9 月 13 日已发行 2021 年山东省（德州市本级凯德冷链现代物流园区项目）交通水利及市政产业园区发展专项债券（一期）2,000.00 万元，期限 10 年，利率为 3.11%；2021 年 10 月 18 日已发行 2021 年山东省（德州市本级凯德



冷链现代物流园区项目）交通水利及市政产业园区发展专项债券（二期）8,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.21%；本期拟发行 1,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，假设债券发行利率为 4.00%，剩余额度 1,000.00 万元假设于 2022 年发行完毕，债券发行期限为 10 年，假设债券发行利率为 4.00%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。

四、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

1、参考《凯德冷链现代物流园区建设项目可行性研究报告》，本项目建成后主要收入为仓储收入、增值业务收入、租赁及物流配送收入。

该项目正常运行后，参考当地市场价格及《凯德冷链现代物流园区建设项目可行性研究报告》，具体收入明细如下。

（1）仓储收入

项目正常运营后冷冻能力为 5 万吨，第一年单价按 1.2 元/吨/天，出租率按 50%计算，第一年收入为 1080.00 万元；第二年单价按 1.6 元/吨/天，出租率按 70%计算，第二年收入为 2016.00 万元，第三年往后单价按 1.5 元/吨/天，出租率按 80%计算，则年收入为 2160.00 万元。

（2）增值业务收入



A、进出库收入

按照行业内库存每 30% 周转率，费用为 20 元/吨计算，该部分年营收为 $50000 \times 30\% \times 20 \times 12 = 3,600,000$ 元。

B、装卸费收入

按照每吨 30 元，装车 15 元/吨，卸车 15 元/吨，月周转率 30% 计算，年营收为 $50000 \times 30\% \times 30 \times 12 = 5,400,000$ 元。

C、停车费收入

按照每车运输 30 吨，月周转率 30%，每车每天 30 元封顶计算，进出两次计算，年营收为 $50000 \times 30\% / 30 \times 30 \times 360 = 5,400,000$ 元；另按照园区年 1000 辆小型厢货车进入园区，每车每天 10 元封顶计算，年营收为 $1000 \times 10 \times 360 = 3,600,000$ 元，合计为 9,000,000 元。

(3) 租赁和物流配送服务

A、办公楼租金收入

公寓楼和办公楼总面积为 5300 平，出租面积为 5000 平米，租金为每平 13 元/月，该部分收入为 $5000 \times 13 \times 12 = 780,000$ 元。

B、加工厂租金收入

按照目前凯德园区出租情况，拟将租金定为每平 11 元，该部分收入为



30000*11*12=3,960,000 元。

C、物流配送服务收入

按照行业内库存每月 30%周转率，为客户提供物流配送服务，每吨按照 3 元/公里，日行 20 公里计算，该部分收入为 $50000*30\%*3*20*12=10,800,000$ 元。

D、其他收入：540,000 元。

综上所述，该项目第一年收入为 4,488.00 万元，第二年收入为 5,424.00 万元，第三年以后年收入为 5,568.00 万元。

2、运营期各年收入估算情况

出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下浮 2.00%进行项目净现金流入测算。项目现金流入具体如下：

单位：万元

年份	仓储收入	进出库及装卸服务	物流配送服务	停车费收入	租赁收入	合计
2021	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-
2024	1,058.40	882.00	1,111.32	882.00	464.52	3,051.72
2025	1,975.68	882.00	1,111.32	882.00	464.52	3,969.00
2026	2,116.80	882.00	1,111.32	882.00	464.52	5,456.64
2027	2,116.80	882.00	1,111.32	882.00	464.52	5,456.64
2028	2,116.80	882.00	1,111.32	882.00	464.52	5,456.64
2029	2,116.80	882.00	1,111.32	882.00	464.52	5,456.64
2030	2,116.80	882.00	1,111.32	882.00	464.52	5,456.64
2031	2,116.80	882.00	1,111.32	882.00	464.52	5,456.64
2032	176.40	73.50	92.61	73.50	38.71	454.72



合计	15,911.28	7,129.50	8,983.17	7,129.50	3,754.87	42,908.32
----	-----------	----------	----------	----------	----------	-----------

（二）项目运营成本预测

1、参考《凯德冷链现代物流园区建设项目可行性研究报告》，本项目运营成本主要包括燃料及动力费、工资及福利费、折旧费、修理费、其他费用。

（1）燃料和动力费

该项目燃料、动力价格（主要为水、电力等）均以近几年市场价格为基础，考虑了一定的物价上涨因素，并预测到建设期末，年费用 498 万元。

（2）工资及福利费

该项目投产后，全厂定员 110 人，该项目工资与福利费为 594 万元。

（3）折旧费

根据国家有关规定，折旧采用平均年限法，建筑物折旧年限均为 20 年，残值为 5%，设备折旧年限 10 年，残值率为 5%，折旧余值在期末回收，年折旧额为 1232 万元。

（4）其他费用

其他费用主要包括其他管理费用，参照类似项目及该项目实际情况，每年估算为 119 万元。

（5）修理费

修理费参照同类厂家费用水平及该项目实际情况，按照固定资产原值扣除建



设期利息之后的 2%计提，每年 406 万元。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销）上浮 2.00%进行项目净现金流出测算。

2、本项目运营成本现金流出测算如下：

单位：万元

年份	原材料	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2021		-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-
2024	-	354.96	605.88	414.12	121.38	1,496.34
2025	-	507.96	605.88	414.12	121.38	1,649.34
2026	-	507.96	605.88	414.12	121.38	1,649.34
2027	-	507.96	605.88	414.12	121.38	1,649.34
2028	-	507.96	605.88	414.12	121.38	1,649.34
2029	-	507.96	605.88	414.12	121.38	1,649.34
2030	-	507.96	605.88	414.12	121.38	1,649.34
2031	-	507.96	605.88	414.12	121.38	1,649.34
2032	-	42.33	50.49	34.51	10.12	137.45
合计	-	3,953.01	4,897.53	3,347.47	981.16	13,179.17

（三）税费现金流出分析

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），本项目仓储服务增值税税率为 9%，进出库及装卸服务增值税税率为 6%，租赁、停车费收入增值税税率为 9%，物流运输服务增值税税率为 9%，城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%，房产税 12%，所得税税率为 25%。



单位：万元

年份	增值税	城建税及附加	所得税	房产税	合计
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	237.81	28.54	-	167.66	434.01
2025	295.95	35.51	2.14	268.65	602.25
2026	307.60	36.91	366.90	284.18	995.60
2027	307.60	36.91	366.90	284.18	995.60
2028	307.60	36.91	366.90	284.18	995.60
2029	307.60	36.91	386.90	284.18	1,015.60
2030	307.60	36.91	386.90	284.18	1,015.60
2031	307.60	36.91	386.90	284.18	1,015.60
2032	25.63	3.08	29.60	27.51	58.31
合计	2,405.02	288.60	2,293.14	2,168.91	7,155.67

(四) 专项债券应付本息情况

2021年9月6日已发行2021年山东省（德州市本级凯德冷链现代物流园区项目）交通水利及市政产业园区发展专项债券（一期）2,000.00万元，期限10年，利率为3.11%；2021年10月11日已发行2021年山东省（德州市本级凯德冷链现代物流园区项目）交通水利及市政产业园区发展专项债券（二期）8,000.00万元，期限10年，利率3.21%；本期拟发行1,000.00万元，债券发行期限为10年，假设债券发行利率为4.00%，剩余额度1,000.00万元假设于2022年发行完毕，债券发行期限为10年，假设债券发行利率为4.00%，利息按半年支付，最后一次利息随本金一起支付。应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2021	-	10,000.00		10,000.00	-	-
2022	10,000.00	2,000.00		12,000.00	359.00	359.00
2023	12,000.00			12,000.00	399.00	399.00



2024	12,000.00			12,000.00	399.00	399.00
2025	12,000.00			12,000.00	399.00	399.00
2026	12,000.00			12,000.00	399.00	399.00
2027	12,000.00			12,000.00	399.00	399.00
2028	12,000.00			12,000.00	399.00	399.00
2029	12,000.00			12,000.00	399.00	399.00
2030	12,000.00			12,000.00	399.00	399.00
2031	12,000.00		10,000.00	2,000.00	399.00	10,399.00
2032	2,000.00		2,000.00	-	40.00	2,040.00
合计		12,000.00	12,000.00		3,990.00	15,990.00

(五) 项目净现金流量

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预算项目 2021 年至 2042 年现金流量情况如下表：

单位：万元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	-	-	-	4,398.24	5,315.52
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	1,496.34	1,649.34
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	434.01	602.25
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	2,467.89	3,063.93
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	5,170.00	10,340.00	4,170.00	1,000.00	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-5,170.00	-10,340.00	-4,170.00	-1,000.00	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	8,680.00	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	10,000.00	2,000.00	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	-	359.00	399.00	399.00	399.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	18,680.00	1,641.00	-399.00	-399.00	-399.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	13,510.00	4,811.00	242.00	1,310.89
2. 期内现金变动	13,510.00	-8,699.00	-4,569.00	1,068.89	2,664.93



3. 期末现金	13,510.00	4,811.00	242.00	1,310.89	3,975.82
---------	-----------	----------	--------	----------	----------

续上表

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	5,456.64	5,456.64	5,456.64	5,456.64	5,456.64
2. 经营活动支付的现金流	1,649.34	1,649.34	1,649.34	1,649.34	1,649.34
3. 经营活动支付的各项税金	995.60	995.60	995.60	1,015.60	1,015.60
4. 经营活动产生的现金流小计	2,811.70	2,811.70	2,811.70	2,791.70	2,791.70
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	399.00	399.00	399.00	399.00	399.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-399.00	-399.00	-399.00	-399.00	-399.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	3,975.82	6,388.52	8,801.22	11,213.93	13,606.63
2. 期内现金变动	2,412.70	2,412.70	2,412.70	2,392.70	2,392.70
3. 期末现金	6,388.52	8,801.22	11,213.93	13,606.63	15,999.33

续上表

年份	2031 年	2032 年	合计
一、经营活动产生的现金流	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	5,456.64	454.72	42,908.32
2. 经营活动支付的现金流	1,649.34	137.45	13,179.17
3. 经营活动支付的各项税金	1,015.60	85.82	7,155.67
4. 经营活动产生的现金流小计	2,791.70	231.46	22,573.49
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	20,680.00
2. 支付的铺底资金	-	-	-



3. 投资活动产生的现金流量小计	-	-	-20,680.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	8,680.00
2. 债券及银行借款筹资金	-	-	12,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金	10,000.00	2,000.00	12,000.00
4. 支付融资利息	399.00	40.00	3,990.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-10,399.00	-2,040.00	4,690.00
四、现金流总计	-	-	-
1. 期初现金	15,999.33	8,392.03	-
2. 期内现金变动	-7,607.30	-1,808.54	6,583.49
3. 期末现金	8,392.03	6,583.49	6,583.49

(六) 本息覆盖倍数

项目名称	拟发行额度（期限：10 年）	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
凯德冷链现代物流园区建设项目	12,000.00	22,573.49	15,990.00	1.41

五、项目风险

(一) 风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：



1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1、建设单位应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

2、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项



项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

六、总体评价

基于财政部对地方政府发行收益与融资平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过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内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人本次 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（一期）-2022 年山东省政府专项债券（十一期）德州市本级凯德冷链现代物流园区项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

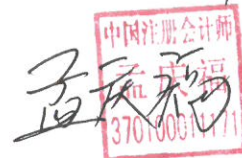


中国·济南

中国注册会计师：

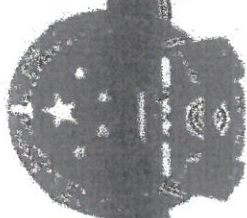

中国注册会计师
赵丁
370900010010

中国注册会计师：


中国注册会计师
孟倩
370100014711

2022 年 2 月 16 日





营业执照

三本

统一社会信用代码

0172750690E0102E16

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所

类型 特殊普通合伙分支机构

负责人 赵卫华

國際標準

[illegible]

成立日期 2013年07月11日

营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日

济南市市中区石横街12号银座国际广场
35A层1号房

登記機关

2019



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

國立中央圖書館藏

证书序号: 5000814

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》。



中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书



名称:

和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人:

赵卫华

经营场所:

济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号:

370100013706

批准执业文号:

鲁财会(2013) 23号

批准执业日期:

2013-06-24



姓名 **赵卫华**
 Full name
 性别 **男**
 Sex
 出生日期 **1970-08-30**
 Date of birth
 工作单位 **山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)**
 Working unit
 身份证号码 **372801700630107**
 Identity card No.



年度检验 2020年
 Annual Renewal

注册会计师
 年检合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: **370900010010**
 No. of Certificate

批准注册协会: **山东省注册会计师协会**
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: **2000 年 08 月 01 日**
 Date of Issuance



75



姓 名 孟庆奎
 Full name 孟庆奎
 性 别 男
 Sex 男
 出生日期 1984-10-12
 Date of birth 1984-10-12
 工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所
 Working unit 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所
 身份证号码 71521198410125237
 Identity card No. 71521198410125237



证书编号:
 No. of Certificate 370100011171

批准注册协会:
 Authorized Institute of 山东省注册会计师协会

发证日期: 2014 年 06 月 16 日
 Date of Issuance 2014 / 06 / 16

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018年

注册会计师

年检合格专用章

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2015 年 07 月 11 日
 /y /m /d

