

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）—2022年山东省政府专项债券（三十八期）烟台市高新区冷链物流项目 收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：烟嘉会专审字（2022）第 068 号

客户名称：烟台金山湾投资开发有限公司

报告日期：2022-06-18

签字注册会计师：崔英杰（CPA：370500300024）
姜志雪（CPA：370500300029）



0165353032061810913438

报告文号：烟嘉会专审字（2022）第 068 号

事务所名称：烟台嘉信有限责任会计师事务所

事务所电话：0535-6204631

传真：0535-6217720

通讯地址：烟台市芝罘区环山路付54号

电子邮件：jiaxincpa@126.com

请报告使用方及时进行防伪标识验证：

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别；
2. 登录防伪查询网址（<http://www.sdcpcpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。



烟台嘉信有限责任会计师事务所
YANTAI JIAXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

通讯地址：烟台市莱山区观海路 63 号黄海明珠七层

电话：0535-6204631

传真：0535-6217720

邮编：264003

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项
债券（二十四期）—2022 年山东省政府专项债券
（三十八期）烟台市高新区冷链物流项目
收益与融资平衡专项评价报告

烟嘉会专审字[2022]第 068 号

烟台嘉信有限责任会计师事务所

2022 年 6 月 18 日





烟台嘉信有限责任会计师事务所
YANTAI JIAXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

通讯地址：烟台市莱山区观海路 63 号黄海明珠七层

电话：0535-6204631

传真：0535-6217720

邮编：264003

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）—2022 年山东省政府专项债券（三十八期）
烟台市高新区冷链物流项目
收益与融资平衡专项评价报告

烟嘉会专审字[2022]第 068 号

我们接受委托，对 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）—2022 年山东省政府专项债券（三十八期）烟台市高新区冷链物流项目（以下简称“本期债券”）的债券总体方案及项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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》，发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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。

本总体评价仅供发行人本次发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）—2022 年山东省政府专项债券（三十八期）烟台市高新区冷链物流项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求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。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的烟台高新区冷链物流项目建成后项目实施单位预期实现的运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1. 项目投资及应付本息情况

专项债券发行计划：通过发行地方政府专项债券募集建设资金 6.40 亿元，其中：2022 年年中计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 1.20 亿元，2023 年年中计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 3.20 亿元，2024 年年中计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 2.00 亿元；本次拟发行债券金额为 1.20 亿元，发行期限均为二十年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次偿还本金。

(1) 2022 年专项债券发行计划如下：

金额单位：人民币亿元

发行年份	发行规模	本次发债金额	发行期限
2022 年	1.20	1.20	20 年期

(2) 项目投资及应付本息情况

金额单位：人民币亿元

名称	项目名称	投资总额	资本金	拟发债金额	其中：本次发债金额
烟台市高新区	烟台高新区冷链物流项目	8.00	1.60	6.40	1.20
合计		8.00	1.60	6.40	1.20

本期发行 2022 年烟台高新区冷链物流项目专项债券，项目计划发债金额合计 6.40 亿元。2022 年年中计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 1.20 亿元，2023 年年中计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 3.20 亿元，2024 年年中计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 2.00 亿元，期限均为 20 年，债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次偿还本金。

专项债券还本付息分年汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
2022 年		12,000.00		12,000.00	252.00
2023 年	12,000.00	32,000.00		44,000.00	1,176.00
2024 年	44,000.00	20,000.00		64,000.00	2,268.00

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
2025年	64,000.00			64,000.00	2,688.00
2026年	64,000.00			64,000.00	2,688.00
2027年	64,000.00			64,000.00	2,688.00
2028年	64,000.00			64,000.00	2,688.00
2029年	64,000.00			64,000.00	2,688.00
2030年	64,000.00			64,000.00	2,688.00
2031年	64,000.00			64,000.00	2,688.00
2032年	64,000.00			64,000.00	2,688.00
2033年	64,000.00			64,000.00	2,688.00
2034年	64,000.00			64,000.00	2,688.00
2035年	64,000.00			64,000.00	2,688.00
2036年	64,000.00			64,000.00	2,688.00
2037年	64,000.00			64,000.00	2,688.00
2038年	64,000.00			64,000.00	2,688.00
2039年	64,000.00			64,000.00	2,688.00
2040年	64,000.00			64,000.00	2,688.00
2041年	64,000.00			64,000.00	2,688.00
2042年	64,000.00		12,000.00	52,000.00	2,436.00
2043年	52,000.00		32,000.00	20,000.00	1,512.00
2044年	20,000.00		20,000.00		420.00
合计		64,000.00	64,000.00		53,760.00

2. 项目实施单位预期产生的运营收益

(1) 基本假设条件及依据

2022年烟台高新区冷链物流项目专项债券，主要用于项目实施单位预期实现的运营收益与融资进行自求平衡。

(2) 项目实施单位预期实现的运营收益

项目实施单位预期实现的运营收益，具体测算详见后附“项目收益及现金流入评价说明”中的项目实施单位预期实现的运营收益预测表；根据上述预测表的数据计算可用于资金平衡的运营收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	可用于资金平衡的项目实施单位预期实现的运营收益
----	-------------------------

烟台高新区冷链物流项目	185,779.00
合计	185,779.00

3. 本期债券募投项目运营收益覆盖项目融资还本付息情况

本期债券募投项目收益为项目实施单位预期实现的运营收益，建设期债券利息支付由项目实施单位自有资金保障。本期债券募投项目运营收益覆盖项目融资还本付息情况为：本息覆盖倍数为 1.58。

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	年运营收益
2022 年	-	252.00	252.00	-
2023 年	-	1,176.00	1,176.00	-
2024 年	-	2,268.00	2,268.00	-
2025 年	-	2,688.00	2,688.00	7,518.45
2026 年	-	2,688.00	2,688.00	8,350.60
2027 年	-	2,688.00	2,688.00	9,201.75
2028 年	-	2,688.00	2,688.00	10,051.90
2029 年	-	2,688.00	2,688.00	10,045.90
2030 年	-	2,688.00	2,688.00	9,886.47
2031 年	-	2,688.00	2,688.00	9,354.47
2032 年	-	2,688.00	2,688.00	9,348.47
2033 年	-	2,688.00	2,688.00	9,341.47
2034 年	-	2,688.00	2,688.00	9,334.47
2035 年	-	2,688.00	2,688.00	9,724.02
2036 年	-	2,688.00	2,688.00	9,717.02
2037 年	-	2,688.00	2,688.00	9,709.02
2038 年	-	2,688.00	2,688.00	9,701.02
2039 年	-	2,688.00	2,688.00	9,694.02
2040 年	-	2,688.00	2,688.00	10,102.01
2041 年	-	2,688.00	2,688.00	10,093.01
2042 年	12,000.00	2,436.00	14,436.00	10,021.01
2043 年	32,000.00	1,512.00	33,512.00	9,781.01
2044 年	20,000.00	420.00	20,420.00	4,802.92
合计	64,000.00	53,760.00	117,760.00	185,779.00

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	年运营收益
本息覆盖倍数	1.58			

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,认为 2022 年烟台市高新区冷链物流项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为烟台高新区冷链物流项目提供足够的资金支持,保证项目的顺利施工。同时,项目实施单位预期实现的运营收益作为后续资金的回笼手段,为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足项目融资还本付息要求。

附件:项目收益及现金流入评价说明

烟台嘉信有限责任会计师事务所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



电话: 6204257 6217720

二〇二二年六月十八日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

(一) 项目管理单位

烟台金山湾投资开发有限公司是烟台高新区冷链物流项目的管理单位，成立于2019年11月4日；企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）；注册资本：1000万元；法定代表人：王勇卫；统一社会信用代码：91370600MA3QWJ475F；注册地址：山东省烟台高新区经三路36号；经营范围：以自有资金对房地产、建筑业、租赁和商务服务业投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、代客理财、融资担保等金融业务）；土地开发整理；房地产开发及销售；物业管理；自有房屋租赁；城市基础设施建设及维护；国内各类广告的设计、制作、代理、发布。（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）

(二) 项目基本情况及主要建设内容

烟台高新区冷链物流项目包含高新区冷链物流及游客集散中心及服务及体验中心，冷链物流及游客集散中心占地面积约110.78亩，总建筑面积118000平方米，其中地上建筑面积118000平方米，主要建设内容为冷冻库、冷藏库、速冻库等配套设施及游客集散中心；服务及体验中心占地面积约36亩，总建筑面积90000平方米，其中地上48000平方米，地下42000平方米，主要建设内容为服务体验中心及配套设施。

本项目建设期共30个月，预计工期为2022年6月至2024年12月。

本次融资项目收益为项目实施单位预期实现的运营收益，本次预测以项目实施单位预期实现的运营收益为基础，以预测期间经济环境等无重大变化为前提，编制项目运营收益测算表，相关项目建成后项目实施单位预期实现的运营收益能全额用来偿还本次融资本金和利息。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 一般假设

1. 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；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4. 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. 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

2. 未来各营运收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项运营项目相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；

3. 发行人拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

2018 年财政部公布财预〔2018〕161 号《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》（以下简称《通知》），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种：根据财政部公布财预〔2018〕34 号《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对 2022 年烟台高新区冷链物流项目专项债券分析说明如下：

(一) 资金充足性

发债项目拟申请发行债券规模 6.40 亿元。2022 年年中计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 1.20 亿元，2023 年年中计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 3.20 亿元，2024 年年中计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 2.00 亿元，期限均为二十年。项目建设期短缺资金由项目单位安排自有流动资金保障。根据项目收益与融资平衡分析结果显示，烟台高新区冷链物流项目专项债券存续期内还本付息资金

相对充足。项目本息资金覆盖倍数可达到 1.58 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1. 投资估算及资金筹措

项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项 目	金 额	占总投资的比例
一	建设投资	76,304.00	95.38%
1	工程费用	56,800.00	71.00%
2	工程建设其他费用	16,008.00	20.01%
3	预备费	3,496.00	4.37%
二	建设期利息	3,696.00	4.62%
合计	总投资	80,000.00	100.00%

项目总投资由建设投资、建设期利息构成。项目总投资为 80,000.00 万元，其中项目建设投资 76,304.00 万元，建设期利息 3,696.00 万元。项目建设投资包括：工程费用 56,800.00 万元，工程建设其他费用 16,008.00 万元，预备费 3,496.00 万元。

本次发债项目从客观、谨慎角度出发，项目总投资 8.00 亿元，其中项目资本金 1.60 亿元，专项债金额 6.40 亿元。项目总投资中通过发行专项债券筹集资金 6.40 亿元，其中：2022 年年中计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 1.20 亿元，2023 年年中计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 3.20 亿元，2024 年年中计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 2.00 亿元，假设年利率 4.20%，期限均为 20 年，债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次偿还本金。

2. 建设投资

项目建设投资由工程费用、工程建设其他费用、预备费组成。

项目建设投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	其他费用	合计
一	工程费用	56,800.00		56,800.00
1	冷链物流及游客集散中心	31,600.00		31,600.00
2	服务及体验中心	25,200.00		25,200.00
二	工程建设其他费用		16,008.00	16,008.00
1	土地费用		14,539.00	14,539.00
2	建设单位管理费		317.00	317.00

序号	工程或费用名称	建筑工程费	其他费用	合计
3	前期服务费		90.00	90.00
4	勘察、设计费		460.00	460.00
5	水土保持补偿费		12.00	12.00
6	工程监理费		290.00	290.00
7	工程造价费		300.00	300.00
三	预备费		3,496.00	3,496.00
合计	建设投资	56,800.00	19,504.00	76,304.00

2.1. 工程费用

建筑工程费包括各种构筑物的建筑工程、各种室外管道铺设工程、土石方工程等。

建筑工程费用：根据建设单位提供的相关数据资料和相关取费标准估算。冷链物流及游客集散中心建筑工程费按 2678 元/m² 估算，服务及体验中心建筑工程费按 2800 元/m² 估算。

建筑工程费用合计 56,800.00 万元。

2.2. 工程建设其他费用

2.2.1. 土地费用

本项目占地共 146.78 亩，其中高新区冷链物流及游客集散中心 110.78 亩，平均土地费用为 50 万元/亩，服务及体验中心平均土地费用为 250 万元/亩，本项目土地费用共 14,539.00 万元。土地费用由项目资本金支付，不使用专项债券资金。

2.2.2. 前期服务费

建设项目前期服务费是指建设项目前期工作的咨询收费。包括：建设项目专题研究、编制和评估项目建议书、编制和评估可行性研究报告，以及其他与建设项目前期工作有关的咨询服务收费。

2.2.2.1. 可行性研究报告：参考《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283 号）并结合市场情况确定；

2.2.2.2. 环境影响评价费：参考《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号）并结合市场情况确定。

2.2.3. 建设单位管理费

建设单位管理费是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性的开支。包括：不在原单位发工资的工作人员工资、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、办公费、差旅交通费、劳动保护费、工具用具使用费、固定资

产使用费、零星购置费、招募生产工人费、技术图书资料费、印花税、业务招待费、施工现场津贴、竣工验收费和其他管理性开支。

参考《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）确定。

2.2.4. 工程监理收费

建设工程监理费是指委托工程监理单位对工程实施监理工作所需的费用，包括：施工监理和勘察、设计、保修等阶段的监理，参考《建设工程监理收费标准》（发改价格[2007]670 号）并结合市场情况确定。

2.2.5. 造价咨询服务费

参考《关于继续执行新增建设工程造价咨询服务收费标准的通知》（鲁价费发[2007]205 号）并结合市场情况确定。

2.2.6. 勘察、设计费

勘察设计费是指建设单位委托勘察设计单位为建设项目进行勘察、设计等所需的费用，由工程勘察费和工程设计费两部分组成，参考《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）并结合市场情况确定。

2.2.7. 水土保持费

按用地面积每平方米 1.2 元估算。

以上合计工程建设其他费用为 16,008.00 万元。

2.3. 预备费

预备费是指为保证项目建设顺利实施，避免在难以预料的情况下造成投资不足而需要预先安排的一笔费用，按工程费用和工程建设其他费用（扣除土地费）之和的 6% 估算，为 3,496.00 万元。

3. 建设期利息

项目专项债融资 6.40 亿元。其中 2022 年年中计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 1.20 亿元，2023 年年中计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 3.20 亿元，2024 年年中计划通过发行地方政府专项债券募集建设资金 2.00 亿元，假设年利率 4.20%，期限均为 20 年，债券存续期每半年支付一次债券利息，到期偿还本金。建设期产生利息 3,696.00 万元计入建设期利息。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

5. 项目收益与融资平衡测算

本次发债项目总投资 80,000.00 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本次发债项目债券存续期内产生的运营收益合计 185,779.00 万元，需偿还的融资本息为 117,760.00 万元。

项目实施单位预期实现的运营收益

金额单位：人民币万元

年度	项目实施单位预期实现的运营收益
2022 年	-
2023 年	-
2024 年	-
2025 年	7,518.45
2026 年	8,350.60
2027 年	9,201.75
2028 年	10,051.90
2029 年	10,045.90
2030 年	9,886.47
2031 年	9,354.47
2032 年	9,348.47
2033 年	9,341.47
2034 年	9,334.47
2035 年	9,724.02
2036 年	9,717.02
2037 年	9,709.02
2038 年	9,701.02
2039 年	9,694.02
2040 年	10,102.01
2041 年	10,093.01
2042 年	10,021.01
2043 年	9,781.01
2044 年	4,802.92
合计	185,779.00

注：2044 年按半年计算。

5.1 项目实施单位预期实现的总收入

金额单位：人民币万元

序号	项目	项目经营期预期实现的总收入
1	物流费用收入	89,931.36
2	冷库保管费用收入	146,208.42
3	海鲜农贸产品的差价收入	14,028.30
合计		250,168.08

注：2044年按半年计算。

项目从建设期第四年（2025年）开始投入运营，运营期第一年达产率70%，逐年递增10%直至100%满负荷。

烟台高新区冷链物流项目主要收入来源包括物流费用收入、冷库保管费用收入和海鲜农贸产品的差价收入，项目经营期预期实现总收入250,168.08万元。

5.1.1. 物流费用收入

项目配备冷藏车75辆，年物流费收入约为43.60万元/年，配备其他运输车辆30辆，年物流费收入约为38.15万元/年；运营期第一年负荷率为70%，逐年递增10%直至100%满负荷运行，物流费收费每5年递增5%。则计算期内，本项收入为89,931.36万元，平均每年收入约4,496.57万元。

5.1.2. 冷库保管费用收入

冷库出租面积为106200m²，保管费收费约为675.80元/m²·年，运营期第一年出租率为70%，逐年递增10%直至100%满负荷出租；保管费用收费每5年递增5%。则计算期内，本项收入为146,208.42万元，平均每年收入约7,310.42万元。

5.1.3. 海鲜农贸产品的差价收入

项目海鲜农贸产品年总中转量约30万吨，平均每吨差价收入为23.98元/吨，后续每年差价收入视每年当地市场变化情况而波动。则计算期内，本项收入为14,028.30万元，平均每年收入约701.42万元。

经计算，2025年-2044年总收入250,168.08万元。

运营期内（2025-2044年）各年收入明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
物流费用收入				3,090.15	3,531.60
冷库保管费用收入				5,023.90	5,741.60
海鲜农贸产品的差价收入				719.40	719.40
合计	-	-	-	8,833.45	9,992.60

续表:

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
物流费用收入	3,973.05	4,414.50	4,414.50	4,635.23	4,635.23
冷库保管费用收入	6,459.30	7,177.00	7,177.00	7,535.85	7,535.85
海鲜农贸产品的差价收入	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40
合计	11,151.75	12,310.90	12,310.90	12,890.47	12,890.47

续表:

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
物流费用收入	4,635.23	4,635.23	4,635.23	4,866.99	4,866.99
冷库保管费用收入	7,535.85	7,535.85	7,535.85	7,912.64	7,912.64
海鲜农贸产品的差价收入	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40
合计	12,890.47	12,890.47	12,890.47	13,499.02	13,499.02

续表:

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
物流费用收入	4,866.99	4,866.99	4,866.99	5,110.34	5,110.34
冷库保管费用收入	7,912.64	7,912.64	7,912.64	8,308.27	8,308.27
海鲜农贸产品的差价收入	719.40	719.40	719.40	719.40	719.40
合计	13,499.02	13,499.02	13,499.02	14,138.01	14,138.01

续表:

项目	2042年	2043年	2044年	合计
物流费用收入	5,110.34	5,110.34	2,555.11	89,931.37
冷库保管费用收入	8,308.27	8,308.27	4,154.09	146,208.42
海鲜农贸产品的差价收入	719.40	719.40	359.70	14,028.30
合计	14,138.01	14,138.01	7,069.00	250,168.08

5.2. 项目营运成本测算

营运成本主要包括燃料动力费、工资福利费、修理费、其他费用等。其中燃料动力费合计 5,186.97 万元, 工资福利费合计 6,238.47 万元, 修理费合计 2,964.26 万元, 其他费用合计 5,254.46 万元, 项目经营期预期营运成本总额 19,644.16 万元。

5.2.1. 外购燃料和动力费用

参考《潍坊市昌邑市畜牧产品冷链物流园项目实施方案》, 达产年项目原材料、燃料及动力费为 21.26 万元/年, 运营收入为 6,703.20 万元/年, 项目原材料、燃料及动力费占运营收入的 0.32%, 本项目结合实际冷链储存货物情况, 占比系数进行一定的上

浮,确定为年收入的2%。2025年-2044年外购原材料和燃料动力费总额5,186.97万元。

5.2.2. 工资福利费

项目员工总数40人,按人均年工资福利60,000.00元估算,假设年增长率3%。2025年-2044年人员工资及福利费总额6,238.47万元。

5.2.3. 修理费

修理费按固定资产折旧费的7%测算。2025年-2044年修理费总额2,964.26万元。

5.2.4. 其他费用

其他费用是在制造费用、管理费用、运营费用中扣除工资、折旧费、修理费后的费用,按收入的2%估算。2025年-2044年其他费用总额5,254.46万元。

经计算,项目2025年-2044年经营成本总额19,644.16万元。

5.3. 折旧费与摊销费

5.3.1. 折旧费

项目建筑工程原值60,687.95万元,净残值率为5%,折旧年限30年,年折旧费用为1,921.79万元。2025年-2044年折旧费总额37,474.90万元。

5.3.2. 摊销费

项目无形资产原值为14,539.00万元,按30年摊销,年摊销费用为484.63万元。2025年-2044年摊销费总额9,450.35万元。

5.4. 增值税、所得税、税金及附加

增值税、所得税、税金及附加合计44,744.45万元,其中,增值税合计14,945.27万元,附加税合计1,793.43万元,所得税合计28,005.75万元。

5.4.1. 增值税

项目物流费用收入、冷库保管费用收入增值税税率6%,海鲜农贸产品的差价收入增值税税率13%。

增值税 = 销项税 - 进项税

经计算,项目2025年-2044年增值税总额14,945.27万元。

5.4.2. 附加税

城市维护建设税=增值税×7%

教育费、地方教育费附加=增值税×5%

经计算,项目2025年-2044年附加税总额1,793.43万元。

5.4.3. 所得税

所得税税率 25%，项目 2025 年-2044 年利润总额之和 112,023.00 万元，所得税之和 28,005.75 万元，净利润之和 84,017.25 万元。（利润总额计算见项目单位借款期预计利润表）

项目单位借款期预计利润表

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入	-	-	-	8,104.05	9,167.52
营业成本	-	-	-	3,105.08	3,182.35
税金及附加	-	-	-	-	-
财务费用	-	-	-	2,688.00	2,688.00
利润总额	-	-	-	2,310.97	3,297.17
所得税	-	-	-	577.74	824.29
净利润	-	-	-	1,733.23	2,472.88

续表：

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	10,230.96	11,294.40	11,294.40	11,826.12	11,826.12
营业成本	3,235.49	3,288.86	3,296.72	3,327.70	3,336.04
税金及附加	-	-	-	64.03	121.93
财务费用	2,688.00	2,688.00	2,688.00	2,688.00	2,688.00
利润总额	4,307.47	5,317.54	5,309.68	5,746.39	5,680.15
所得税	1,076.87	1,329.39	1,327.42	1,436.60	1,420.04
净利润	3,230.60	3,988.16	3,982.26	4,309.80	4,260.11

续表：

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业收入	11,826.12	11,826.12	11,826.12	12,384.43	12,384.43
营业成本	3,344.64	3,353.50	3,362.62	3,396.02	3,405.69
税金及附加	121.93	121.93	121.93	127.79	127.79
财务费用	2,688.00	2,688.00	2,688.00	2,688.00	2,688.00
利润总额	5,671.55	5,662.69	5,653.57	6,172.62	6,162.95
所得税	1,417.89	1,415.67	1,413.39	1,543.16	1,540.74
净利润	4,253.66	4,247.02	4,240.18	4,629.47	4,622.21

续表：

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
营业收入	12,384.43	12,384.43	12,384.43	12,970.65	12,970.65
营业成本	3,415.66	3,425.93	3,436.50	3,472.59	3,483.81
税金及附加	127.79	127.79	127.79	133.94	133.94
财务费用	2,688.00	2,688.00	2,688.00	2,688.00	2,688.00
利润总额	6,152.98	6,142.71	6,132.14	6,676.12	6,664.90
所得税	1,538.25	1,535.68	1,533.04	1,669.03	1,666.22
净利润	4,614.74	4,607.04	4,599.11	5,007.09	4,998.67

续表:

项目	2042年	2043年	2044年	合计
营业收入	12,970.65	12,970.65	6,485.32	229,512.00
营业成本	3,243.36	3,507.27	1,759.76	65,379.57
税金及附加	133.94	133.94	66.97	1,793.43
财务费用	2,688.00	1,512.00	420.00	50,316.00
利润总额	6,905.35	7,817.44	4,238.59	112,023.00
所得税	1,726.34	1,954.36	1,059.65	28,005.75
净利润	5,179.01	5,863.08	3,178.95	84,017.25

注: (1) 利润总额=营业收入(不含增值税)-营业成本(不含增值税)-税金及附加-财务费用。

(2) 营业成本=营运成本(不含增值税)+折旧、摊销。

(3) 《企业所得税法》第十八条 企业纳税年度发生的亏损, 准予向以后年度结转, 用以后年度的所得弥补, 但结转年限最长不得超过五年。

(4) 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致, 数据无实质性差异。

5.5. 项目实施单位预期实现的运营收益预测表

金额单位: 人民币万元

日期	一、年营运收入	二、减: 年营运成本	减: 年税金及附加	三、年运营收益
2022年	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-
2025年	8,833.44	1,315.00	-	7,518.45
2026年	9,992.60	1,642.00	-	8,350.60
2027年	11,151.75	1,950.00	-	9,201.75
2028年	12,310.90	2,259.00	-	10,051.90

日期	一、年营运收入	二、减：年营运成本	减：年税金及附加	三、年运营收益
2029年	12,310.90	2,265.00	-	10,045.90
2030年	12,890.47	2,939.97	64.03	9,886.47
2031年	12,890.47	3,414.07	121.93	9,354.47
2032年	12,890.47	3,420.07	121.93	9,348.47
2033年	12,890.47	3,427.07	121.93	9,341.47
2034年	12,890.47	3,434.07	121.93	9,334.47
2035年	13,499.02	3,647.21	127.79	9,724.02
2036年	13,499.02	3,654.21	127.79	9,717.02
2037年	13,499.02	3,662.21	127.79	9,709.02
2038年	13,499.02	3,670.21	127.79	9,701.02
2039年	13,499.02	3,677.21	127.79	9,694.02
2040年	14,138.01	3,902.06	133.94	10,102.01
2041年	14,138.01	3,911.06	133.94	10,093.01
2042年	14,138.01	3,983.06	133.94	10,021.01
2043年	14,138.01	4,223.06	133.94	9,781.01
2044年	7,069.00	2,199.11	66.97	4,802.92
合计	250,168.08	62,595.65	1,793.43	185,779.00

经上述测算,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的烟台高新区冷链物流项目实施单位预期实现的运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

(二) 资金稳定性

本项目政府专项债券以项目预期实现的经营收益为还本付息基础,根据本项目达到设计规模后的收入成本进行预测。经过对项目现金流量的详细估算,专项债券存续期间本项目有稳定的经营收益,可覆盖债券存续期间项目融资各年利息及到期偿还本金的支出需求。项目偿还债券本金后期末仍有结余。项目建设期短缺资金由项目单位安排自有流动资金保障。本项目资金稳定性较可靠。(详见项目预期现金流量测算表)

项目预期现金流量测算表

金额单位:人民币万元

年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
一、经营活动产生的现金流量	-	-	-	7,518.00	8,351.00
1、经营活动收到的现金	-	-	-	8,833.44	9,992.60
2、经营活动支付的现金	-	-	-	1,315.00	1,642.00

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
3、经营活动支付的各项税费	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金流量	-22,891.00	-32,811.00	-20,602.00	-	-
1、投资活动收到的现金	-	-	-	-	-
2、投资活动支付的现金	22,891.00	32,811.00	20,602.00	-	-
三、筹资活动产生的现金流量	22,891.00	32,811.00	20,602.00	-2,688.00	-2,688.00
1、项目资本金	11,143.00	1,987.00	2,870.00	-	-
2、发行债券	12,000.00	32,000.00	20,000.00	-	-
3、支付债券利息	252.00	1,176.00	2,268.00	2,688.00	2,688.00
4、偿还债券本金	-	-	-	-	-
四、现金及现金等价物净增加额	-	-	-	4,830.00	5,663.00
加：期初现金及现金等价物余额	-	-	-	-	4,830.00
五、期末现金及现金等价物余额	-	-	-	4,830.00	10,494.00

续表：

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流量	9,202.00	10,052.00	10,046.00	9,887.00	9,355.00
1、经营活动收到的现金	11,151.75	12,310.90	12,310.90	12,890.47	12,890.47
2、经营活动支付的现金	1,950.00	2,259.00	2,265.00	2,939.97	3,414.07
3、经营活动支付的各项税费	-	-	-	64.03	121.93
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1、投资活动收到的现金	-	-	-	-	-
2、投资活动支付的现金	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量	-2,688.00	-2,688.00	-2,688.00	-2,688.00	-2,688.00
1、项目资本金	-	-	-	-	-
2、发行债券	-	-	-	-	-
3、支付债券利息	2,688.00	2,688.00	2,688.00	2,688.00	2,688.00
4、偿还债券本金	-	-	-	-	-
四、现金及现金等价物净增加额	6,514.00	7,364.00	7,358.00	7,199.00	6,667.00
加：期初现金及现金等价物余额	10,494.00	17,007.00	24,371.00	31,730.00	38,928.00
五、期末现金及现金等价物余额	17,007.00	24,371.00	31,730.00	38,928.00	45,595.00

续表：

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金流量	9,348.00	9,341.00	9,335.00	9,724.00	9,717.00

年度	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1、经营活动收到的现金	12,890.47	12,890.47	12,890.47	13,499.02	13,499.02
2、经营活动支付的现金	3,420.07	3,427.07	3,434.07	3,647.21	3,654.21
3、经营活动支付的各项税费	121.93	121.93	121.93	127.79	127.79
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1、投资活动收到的现金	-	-	-	-	-
2、投资活动支付的现金	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量	-2,688.00	-2,688.00	-2,688.00	-2,688.00	-2,688.00
1、项目资本金	-	-	-	-	-
2、发行债券	-	-	-	-	-
3、支付债券利息	2,688.00	2,688.00	2,688.00	2,688.00	2,688.00
4、偿还债券本金	-	-	-	-	-
四、现金及现金等价物净增加额	6,660.00	6,653.00	6,647.00	7,036.00	7,029.00
加：期初现金及现金等价物余额	45,595.00	52,255.00	58,909.00	65,555.00	72,591.00
五、期末现金及现金等价物余额	52,255.00	58,909.00	65,555.00	72,591.00	79,620.00

续表：

年度	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一、经营活动产生的现金流量	9,709.00	9,701.00	9,694.00	10,102.00	10,093.00
1、经营活动收到的现金	13,499.02	13,499.02	13,499.02	14,138.01	14,138.01
2、经营活动支付的现金	3,662.21	3,670.21	3,677.21	3,902.06	3,911.06
3、经营活动支付的各项税费	127.79	127.79	127.79	133.94	133.94
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1、投资活动收到的现金	-	-	-	-	-
2、投资活动支付的现金	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量	-2,688.00	-2,688.00	-2,688.00	-2,688.00	-2,688.00
1、项目资本金	-	-	-	-	-
2、发行债券	-	-	-	-	-
3、支付债券利息	2,688.00	2,688.00	2,688.00	2,688.00	2,688.00
4、偿还债券本金	-	-	-	-	-
四、现金及现金等价物净增加额	7,021.00	7,013.00	7,006.00	7,414.00	7,405.00
加：期初现金及现金等价物余额	79,620.00	86,641.00	93,654.00	100,660.00	108,073.00
五、期末现金及现金等价物余额	86,641.00	93,654.00	100,660.00	108,073.00	115,478.00

续表：

年度	2042年	2043年	2044年	合计
一、经营活动产生的现金流量	10,021.00	9,782.00	4,801.00	185,779.00
1、经营活动收到的现金	14,138.01	14,138.01	7,069.00	250,168.08
2、经营活动支付的现金	3,983.06	4,223.06	2,199.11	62,595.65
3、经营活动支付的各项税费	133.94	133.94	66.97	1,793.43
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-76,304.00
1、投资活动收到的现金	-	-	-	-
2、投资活动支付的现金	-	-	-	76,304.00
三、筹资活动产生的现金流量	-14,436.00	-33,512.00	-20,420.00	-37,760.00
1、项目资本金	-	-	-	16,000.00
2、发行债券	-	-	-	64,000.00
3、支付债券利息	2,436.00	1,512.00	420.00	53,760.00
4、偿还债券本金	12,000.00	32,000.00	20,000.00	64,000.00
四、现金及现金等价物净增加额	-4,415.00	-23,730.00	-15,618.00	71,715.00
加：期初现金及现金等价物余额	115,478.00	111,064.00	87,333.00	-
五、期末现金及现金等价物余额	111,064.00	87,333.00	71,715.00	71,715.00

注：各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

四、风险分析

压力测试

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
运营期运营净收益	167,201.10	176,490.05	185,779.00	195,067.95	204,356.90
需偿还的融资本息	117,760.00	117,760.00	117,760.00	117,760.00	117,760.00
本息覆盖倍数	1.42	1.50	1.58	1.66	1.74

根据本项目预期收益和融资平衡的压力测试结果，当运营收入在±10%范围内变动的情况下，项目融资本息资金覆盖率仍然大于1.20，还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。总体而言，本期专项债券项目经营收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。

五、总体评估

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，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，并以经营净收益所对应的充足、稳定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自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足烟台高新区冷链物流项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91370602706378574W

扫描二维码
信息公示系统
了解更多登记
备案、许可
管信息



名称 烟台嘉信有限责任公司会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 柳喜军

经营范围 审计 验证注册资本 基建预决算审查(有效期限以许可证为准) 销售账簿报表 会计咨询服务 企业整体资产评估 单项资产评估 估包括: 房地产 机器设备 流动资产 无形资产(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)。

注册资本 贰佰万元整

成立日期 1999年 08 月 20 日

营业期限 1999 年 08 月 20 日 至 年 月 日

住所 芝罘区环山路付54号

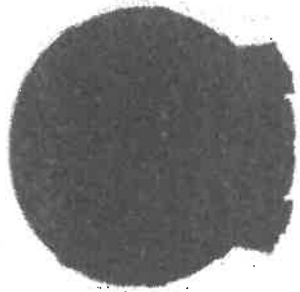


登记机关

2019 年 07 月 04 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

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



证书序号: 0002214

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》。

会计师事务所

执业证书

烟台嘉信有限责任会计师事务所

名称:

首席合伙人:

柳喜军

主任会计师:

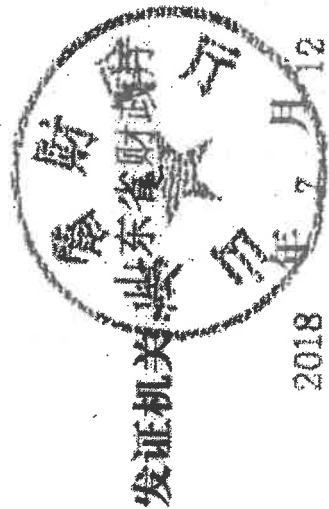
经营场所: 烟台市芝罘区环山路副54号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 37050030

批准执业文号: 鲁财会协字(1999) 30号

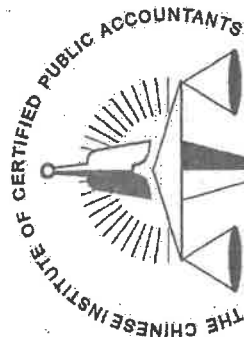
批准执业日期: 1999-08-20



2018

7月12日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师

姓名 姜志雷

姓 Full name
性 Sex
男

出生日期 1965-07-08

Date of birth

工作单位

Working unit

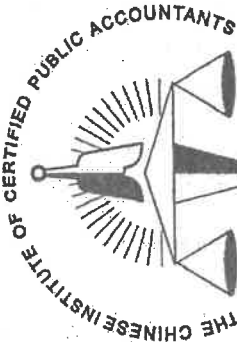
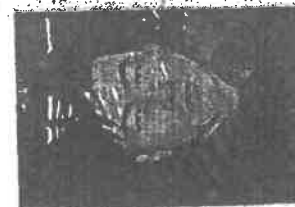
身份证号码

Identity card No.

烟台嘉信有限责任会计师事务所

务所

370602196507084917



中国注册会计师

姓名 崔英杰

姓 Full name
性 Sex
女

出生日期 1970-02-22

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

烟台嘉信有限责任会计师事务所

370602197002222127

