

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（三期）

——2022 年山东省政府专项债券（三期）

枣庄市粮食仓储物流中心

项目收益与融资自求平衡专项评价报告



山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（三期）——2022年山东省政府专项债券（三期）枣庄市粮食仓储物流中心项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号：中汇济会鉴[2022]0015号

客户名称：枣庄市财政局

报告日期：2022-01-17

签字注册会计师：沈大智（CPA：110001580013）
高凌飞（CPA：330000140126）



0105312022011710755524
报告文号：中汇济会鉴[2022]0015号

事务所名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
济南分所

事务所电话：13370521816

传真：0531-81666259

通讯地址：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

电子邮件：zhjn@zhcpa.cn

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.sdcpaepvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。

目 录

专项评价报告正文.....	1
附件：项目收益及现金流入预测说明.....	5

枣庄市粮食仓储物流中心 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中汇济会鉴[2022]0015 号

我们接受委托，对枣庄市粮食仓储物流中心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》。发行人对该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。

需要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的假设，而预期事项通常并非预期那样发生，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。本报告出具的意见，是对项目预测数据进行合理性、有效性的评价，而并非对预测数据提供保证。

经专项审核，我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的枣庄市粮食仓储物流中心项目，预期仓储物流等收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

（以下数据如无特别说明，单位均为万元）

项目名称	融资额度	融资本息合计	预计净现金流量	本息覆盖倍数
枣庄市粮食仓储物流中心项目	12,000.00	22,080.00	53,426.94	2.42
本次发行债券金额	12,000.00	22,080.00		

1. 本次发行情况如下

发行人拟就枣庄市粮食仓储物流中心项目，发行地方政府专项债券，本次预计发行金额 12,000.00 万元，假设融资利率为 4.20%，期限为 20 在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

本次和后续债券应还本付息情况如下表所示：

年度	年初债券余额	本年债券发行额	债券票面利率	本年债券本金偿还额	期末债券余额	本年应付利息	本年度本息偿还总额
第 1 年		12,000.00	4.20%		12,000.00	504.00	504.00
第 2 年	12,000.00		4.20%		12,000.00	504.00	504.00
第 3 年	12,000.00		4.20%		12,000.00	504.00	504.00
第 4 年	12,000.00		4.20%		12,000.00	504.00	504.00
第 5 年	12,000.00		4.20%		12,000.00	504.00	504.00
第 6 年	12,000.00		4.20%		12,000.00	504.00	504.00
第 7 年	12,000.00		4.20%		12,000.00	504.00	504.00
第 8 年	12,000.00		4.20%		12,000.00	504.00	504.00
第 9 年	12,000.00		4.20%		12,000.00	504.00	504.00
第 10 年	12,000.00		4.20%		12,000.00	504.00	504.00
第 11 年	12,000.00		4.20%		12,000.00	504.00	504.00
第 12 年	12,000.00		4.20%		12,000.00	504.00	504.00
第 13 年	12,000.00		4.20%		12,000.00	504.00	504.00
第 14 年	12,000.00		4.20%		12,000.00	504.00	504.00
第 15 年	12,000.00		4.20%		12,000.00	504.00	504.00
第 16 年	12,000.00		4.20%		12,000.00	504.00	504.00
第 17 年	12,000.00		4.20%		12,000.00	504.00	504.00
第 18 年	12,000.00		4.20%		12,000.00	504.00	504.00
第 19 年	12,000.00		4.20%		12,000.00	504.00	504.00
第 20 年	12,000.00		4.20%	12,000.00	-	504.00	12,504.00
合计		12,000.00		12,000.00		10,080.00	22,080.00

2. 项目收益覆盖本金和利息的情况

基于对枣庄市粮食仓储物流中心项目未来数据的合理预测，发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在专项债券本次发行期限内共产生可用于还付本息金额的净现金流入 53,426.94 万元，能够覆盖项目融资本息金额 22,080.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息的覆盖倍数为 2.42 倍。本项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2022 年山东省政府专项债券之目的使用，不得用作其他目的。

附件：项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文，为报告签章页)

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: 2022 年 1 月 17 日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目的基本情况

（一）项目名称

（二）枣庄市粮食仓储物流中心项目

（三）项目单位

1、项目主管单位：枣庄市国资委

2、项目投资及实施单位：山东国新粮油发展集团有限公司

3、项目实施单位情况

山东国新粮油发展集团有限公司成立于 1993 年 12 月，注册资本 14184.37 万元，注册地位于山东省枣庄市薛城开发区光明大道 1666 号 21 层。社会统一信用代码：91370400164446519P，法定代表人为王勇。经营范围：粮油储备，粮食收购、销售、运输、装卸、搬运、包装、配送，粮油、食品、肉制品、调味品的生产、批发、零售，制售自助餐、快餐，销售饮料，餐饮配送，粮食住处咨询，粮食网上交易（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）。

（三）项目概况

1、项目建设背景及必要性

完善粮食储备调控体系。进一步完善中央战略专项储备与调节周转储备相结合、中央储备与地方储备相结合、政府储备与企业商业最低库存相结合的粮油储备调控体系，增强国家宏观调控能力，保障国家粮食安全。

2009 年，国家发展和改革委员会印发了《粮油仓储设施建设方案》（发改经贸〔2009〕2875 号），该建设方案分析了我国粮油仓储设施的现状、问题和形式，给出了建设指导思想和原则，提出了建设规模、步骤及布局，明确了国家支持方式等。

山东省是产粮大省，粮食产量位居我国第二位，发展山东省的粮食物流中心，尤为重要。我国粮食现代物流发展规划散粮物流节点在山东有 7 个，分别是济南、德州、潍坊、菏泽、枣庄、聊城和济宁，但都存在物流设施落后和不足、建设不到位、对接不畅、物流量分散等问题。

近年来，枣庄市粮食行业的仓储、运输、装卸等条件不断改善，但粮食流通成本高、效率低、损耗大的问题仍很突出。目前枣庄市粮食运输方式多为汽运，没有发挥铁路和运河的运输优势，粮食物流成本高。充分发挥枣庄多式联运的优势，降低物流成本，打造枣庄粮食物流枢

纽，建设全方位、互相补充、综合配套、科技含量高的专业粮食物流中心是枣庄市和山东省发展粮物流的需要。

2、主要建设内容及规模

项目建设地点位于枣庄市薛城区沙沟镇潘庄村南部，枣庄港北部，枣庄市薛城区物流中心内，距 104 国道、津浦铁路不足一公里。所处位置具有优越的投资环境，地理位置优越，交通条件便利，基础设施配套齐全。

建设总仓容 21.91 万 t。其中，平房仓仓容 11.91 万 t；浅圆仓仓容 10 万 t。

3、项目期限

项目总建设周期初步计划为 24 个月，2022 年 1 月开始建设，2023 年 12 月竣工验收。

4、项目规划审批

2016 年 3 月 3 日，本项目进行了山东省建设项目备案。备案号：1604000002；

2019 年 3 月 12 日，取得了枣庄市自然资源和规划局颁发的《国有建设土地使用权》证〔（20190 枣庄市不支产权第 4001812 号；2019 年 3 月 14 日，取得了枣庄市自然资源和规划局颁发的《国有建设土地使用权》证〔（20190 枣庄市不动产权第 4001846 号；

2020 年 12 月 8 日取得枣庄市行政审批服务局发放的《建筑工程规划许可证》（建字第 370420200002 号）。

二、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

1、编制依据及原则

（1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

（2）《投资项目可行性研究指南》（试用版）

（3）《山东省建筑工程概算定额》

（4）类似工程建设经济指标

（5）设备及材料按现行市场价格估算

（6）建设单位提供的其它资料

2、本项目总投资为 33,256.55 万元，其中工程费用为 23,616.66 万元，工程建设其他费用 2,137.67 万元，预备费为 1,287.72 万元，建设期利息 1,008.00 万元，独立费为 5,206.50 万元。

（二）资金筹措

枣庄市粮食仓储物流中心项目总投资 33,256.55 万元，拟通过发行地方政府债券 12,000.00

万元，建设单位自筹资金 21,256.55 万元。

三、项目预期收益与融资平衡

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本期项目收益及现金流入预测以枣庄市粮食仓储物流中心项目预期的仓储物流等收益为基础，结合编制的项目可行性分析报告等资料，项目收益及现金流入预测各类产品仓储物流服务收入等数据的最佳估计假设为前提，编制了本期专项债券项目收益及现金流入预测说明。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1. 发行人遵照相关规定进行项目申报，无重大不合规事项；
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；
3. 国家现行利率、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等无重大变化；
5. 发行人对项目收入的预估不会出现较大偏差，并能够顺利执行；
6. 发行人对项目成本费用的预估不会发生重大变化；
7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成重大不利影响；
8. 参考项目《枣庄市粮食仓储物流中心项目可行性研究报告》相关数据；
9. 预测数据按照谨慎性原则（少估收益，多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；
10. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划，发行人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；
11. 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）项目现金流入预测编制说明

参考《枣庄市粮食仓储物流中心项目可行性研究报告》，依据山东国新粮油发展集团有限公司出具的《关于山东榴园粮油股份有限公司枣庄市粮食仓储物流中心项目的定价说明》等相关资料，应急物资储备库主要从事粮油存储及管理、物资装卸及配送、库房出租，其中仓储为物流配套服务工程，不单独以仓储经营，经调研周边京东物流、菜鸟驿站等各类物流中心价格，本项目收费标准如下：

- 1、粮油储备补贴收入：正常经营年份时，年粮食储备量按 21.91 万 t 计算，粮食储备补贴性收入平均单价 90 元/t，年粮食储备补贴性收入 1971.90 万元。

2、粮油轮换补贴收入：正常经营年份时，年粮食轮换量按 7 万 t 计算，粮食轮换补贴性收入平均单价 100 元/t，年粮食轮换补贴性收入 700 万元。

3、其他粮油经营性收入：估算为年营业收入 3184.68 万元。其中：

(1) 粮食批发市场出租

本项目建设粮食批发市场建筑面积 4613m²，租赁价格按 0.5 元/m²/d，年出租收入 84.19 万元。

(2) 稻谷加工车间、成品库

本项目建设稻谷加工车间、成品库建筑面积 7513 m²，租赁价格按 0.5 元/m²/d，年出租收入 137.11 万元。

(3) 钢结构物流仓

本项目建设钢结构物流仓建筑面积 2103 m²，租赁价格按 0.5 元/m²/d，年出租收入 38.38 万元。

(4) 仓储周转收入

通过同类市场调查，仓储周转费用最低 0.32 元/t/d（约 117 元/t/y），本项目建成后可实现仓储周转量最少 25 万 t，年营业收入 292,50 万元。

本项目预计正常年营业收入为 5,856.58 万元。

综上所述，本项目建成后可实现总收入为 86,018.21 万元。具体详见下表：

项目	计算依据	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	运营负荷			70%	70%	70%	70%	70%
粮油 储备 补贴 收入	储备数量(万吨)			21.91	21.91	21.91	21.91	21.91
	单价			90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	金额(万元)			1,380.33	1,380.33	1,380.33	1,380.33	1,380.33
粮油 轮换 补贴 收入	轮换数量(万吨)			7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	单价(元)			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	金额(万元)			490.00	490.00	490.00	490.00	490.00
粮食 批发 市场 出租	出租量(m ²)			4,613.00	4,613.00	4,613.00	4,613.00	4,613.00
	单价(元)			182.50	182.50	182.50	182.50	182.50
	金额(万元)			58.93	58.93	58.93	58.93	58.93

项目	计算依据	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	销项税额(万元)			4.87	4.87	4.87	4.87	4.87
稻谷 加工 车间、 成品 库出 租	销售量(m2)			7,513.00	7,513.00	7,513.00	7,513.00	7,513.00
	单价(元)			182.50	182.50	182.50	182.50	182.50
	金额(万元)			95.98	95.98	95.98	95.98	95.98
	销项税额(万元)			7.92	7.92	7.92	7.92	7.92
钢结 构物 流仓 出租	销售量(m2)			2,103.00	2,103.00	2,103.00	2,103.00	2,103.00
	单价(元)			182.50	182.50	182.50	182.50	182.50
	金额(万元)			26.87	26.87	26.87	26.87	26.87
	销项税额(万元)			2.22	2.22	2.22	2.22	2.22
仓储 周转 收入	周转量(万吨)			25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	单价(元/吨)			116.80	116.80	116.80	116.80	116.80
	金额(万元)			2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00	2,044.00
	销项税额(万元)			115.70	115.70	115.70	115.70	115.70
合计		-		4,096.11	4,096.11	4,096.11	4,096.11	4,096.11

续表

项目	计算依据	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
	运营负荷	80%	80%	80%	80%	80%	90%	90%
粮油 储备 补贴 收入	储备数量(万吨)	21.91	21.91	21.91	21.91	21.91	21.91	21.91
	单价	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	金额(万元)	1,577.52	1,577.52	1,577.52	1,577.52	1,577.52	1,774.71	1,774.71
粮油 轮换 补贴 收入	轮换数量(万吨)	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	单价(元)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	金额(万元)	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	630.00	630.00
粮食 批发 市场	出租量(m2)	4,613.00	4,613.00	4,613.00	4,613.00	4,613.00	4,613.00	4,613.00
	单价(元)	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50

项目	计算依据	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
出租	金额（万元）	67.35	67.35	67.35	67.35	67.35	75.77	75.77
	销项税额(万元)	5.56	5.56	5.56	5.56	5.56	6.26	6.26
稻谷加工车间、成品库出租	销售量(m2)	7,513.00	7,513.00	7,513.00	7,513.00	7,513.00	7,513.00	7,513.00
	单价（元）	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50
	金额（万元）	109.69	109.69	109.69	109.69	109.69	123.40	123.40
	销项税额(万元)	9.06	9.06	9.06	9.06	9.06	10.19	10.19
钢结构物流仓出租	销售量(m2)	2,103.00	2,103.00	2,103.00	2,103.00	2,103.00	2,103.00	2,103.00
	单价（元）	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50
	金额（万元）	30.70	30.70	30.70	30.70	30.70	34.54	34.54
	销项税额(万元)	2.53	2.53	2.53	2.53	2.53	2.85	2.85
仓储周转收入	周转量(万吨)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	单价（元/吨）	116.80	116.80	116.80	116.80	116.80	116.80	116.80
	金额（万元）	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,628.00	2,628.00
	销项税额(万元)	132.23	132.23	132.23	132.23	132.23	148.75	148.75
合计		4,681.26	4,681.26	4,681.26	4,681.26	4,681.26	4,681.26	5,266.42

续表

项目	计算依据	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	合计
	运营负荷	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
粮油储备补贴收入	储备数量(万吨)	21.91	21.91	21.91	21.91	21.91	21.91	394.38
	单价	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	1,620.00
	金额（万元）	1,774.71	1,774.71	1,774.71	1,774.71	1,774.71	1,774.71	28,986.93
粮油轮换补贴收入	轮换数量(万吨)	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	126.00
	单价（元）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1,800.00
	金额（万元）	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	10,290.00
粮食	出租量(m2)	4,613.00	4,613.00	4,613.00	4,613.00	4,613.00	4,613.00	83,034.00

项目	计算依据	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	合计
批发市场出租	单价（元）	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	3,285.00
	金额（万元）	75.77	75.77	75.77	75.77	75.77	75.77	1,237.56
	销项税额(万元)	6.26	6.26	6.26	6.26	6.26	6.26	102.23
稻谷加工车间、成品库出租	销售量(m2)	7,513.00	7,513.00	7,513.00	7,513.00	7,513.00	7,513.00	135,234.00
	单价（元）	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	3,285.00
	金额（万元）	123.40	123.40	123.40	123.40	123.40	123.40	2,015.55
	销项税额(万元)	10.19	10.19	10.19	10.19	10.19	10.19	166.42
钢结构物流仓出租	销售量(m2)	2,103.00	2,103.00	2,103.00	2,103.00	2,103.00	2,103.00	37,854.00
	单价（元）	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	182.50	
	金额（万元）	34.54	34.54	34.54	34.54	34.54	34.54	564.17
	销项税额(万元)	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	46.55
仓储周转收入	周转量(万吨)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	450.00
	单价（元/吨）	116.80	116.80	116.80	116.80	116.80	116.80	
	金额（万元）	2,628.00	2,628.00	2,628.00	2,628.00	2,628.00	2,628.00	42,924.00
	销项税额(万元)	148.75	148.75	148.75	148.75	148.75	148.75	2,429.65
合计		5,266.42	5,266.42	5,266.42	5,266.42	5,266.42	5,266.42	86,018.21

（四）项目现金流出预测编制说明

1、项目运营成本预测

参考《枣庄市粮食仓储物流中心项目可行性研究报告》，项目运营成本主要包括燃料及动力费、人员工资、折旧及摊销、修理费、其他费用等。考虑物价上涨因素，按 3%增长率逐年增长。

（1）燃料及动力费

外购燃料及动力：燃料及动力主要是用电、用水，根据预估的用电量、用水量和水电单价计算。

根据《供配电系统设计规范》，结合库区内各作业区的工作性质，本工程除消防设备负荷等级为二级外，其余用电设备负荷等级均为三级。供电电源为 10kV 单回路，引自市政外网，采用 YJV22-10kV 电缆直埋敷设至变配电间。预计年用电量 90 万 kWh，电价 0.85 元/度，年电费 76.5

万元。

(2)工资及福利费：粮库劳动定员 70 人，根据当地收入水平，人均工资 3000 元/月，福利按工资的 14%计取，全年工资及福利总额为：287.28 万元。

(3) 折旧及摊销

按照直线折旧法计算折旧，其中各类固定资产折旧年限及残值确定如下：建筑物折旧年限按照 50 年，其他固定资产按照 35 年，固定资产残值按照 5%计算，本项目年折旧额约 1,308.15 万元。

(4) 修理费：年修理及维护费按固定资产总额的 1.5%计算，498.85 万元/年。

(5) 其他费用：其他费用是在制造费用、管理费用和财务费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、利息支出以后的费用，其他管理费用按工资福利费的 50%计算，为 143.64 万元。

2、相关税费预测

增值税：仓储物流服务收入税率 6%。城市维护建设税按 7%计算，教育费附加按 3%计算，地方教育费附加按 2%，地方水利建设基金 0.5%计算。所得税按照 25%计算。

3、财务费用预测

预计募集本专项债券本金 12,000.00 万元，年利率 4.20%计算各年度利息费用金额。

4、预测项目发债期内经营期付现经营成本总额 20,872.68 万元（不含利息费用与税费），具体明细如下：

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
燃料动力费			76.50	79.20	81.90	84.60	87.30
工资			287.00	295.40	304.50	313.60	322.70
修理费			498.86	498.86	498.86	498.86	498.86
其他费用			143.50	147.70	152.25	156.80	161.35
合计			1,005.86	1,021.16	1,037.51	1,053.86	1,070.21

续表

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
燃料动力费	90.00	92.70	95.40	98.10	100.80	103.50	106.20
工资	332.50	342.30	352.80	363.30	374.50	385.70	397.60
修理费	498.86	498.86	498.86	498.86	498.86	498.86	498.86
其他费用	166.25	171.15	176.40	181.65	187.25	192.85	198.80
合计	1,087.61	1,105.01	1,123.46	1,141.91	1,161.41	1,180.91	1,201.46

续表

项目	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	合计
燃料动力费	109.80	113.40	117.00	120.60	124.20	127.80	1,809.00
工资	409.50	422.10	434.70	448.00	461.30	475.30	6,722.80
修理费	498.86	498.86	498.86	498.86	498.86	498.86	8,979.48
其他费用	204.75	211.05	217.35	224.00	230.65	237.65	3,361.40
合计	1,222.91	1,245.41	1,267.91	1,291.46	1,315.01	1,339.61	20,872.68

(五) 项目运营损益表

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
营业收入		-	3,965.40	3,965.40	3,965.40	3,965.40	3,965.40
营业成本	-	-	2,305.21	2,320.20	2,336.24	2,352.28	2,368.32
税金及附加			119.05	119.01	118.97	118.93	118.89
财务费用	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00
利润总额	-504.00	-504.00	1,037.14	1,022.19	1,006.19	990.19	974.19
所得税	-		259.29	255.55	251.55	247.55	243.55
净利润	-504.00	-504.00	777.85	766.64	754.64	742.64	730.64

续表

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
营业收入	4,531.88	4,531.88	4,531.88	4,531.88	4,531.88	5,098.37	5,098.37
营业成本	2,385.41	2,402.50	2,420.63	2,438.77	2,457.96	2,477.15	2,497.39
税金附加	124.05	124.01	123.97	123.93	123.89	129.05	129.01
财务费用	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00
利润总额	1,518.42	1,501.37	1,483.28	1,465.18	1,446.03	1,988.17	1,967.97
所得税	379.61	375.34	370.82	366.30	361.51	497.04	491.99
净利润	1,138.81	1,126.03	1,112.46	1,098.88	1,084.52	1,491.13	1,475.98

续表

项目	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	合计
营业收入	5,098.37	5,098.37	5,098.37	5,098.37	5,098.37	5,098.37	83,273.36
营业成本	2,518.43	2,540.51	2,562.60	2,585.74	2,608.87	2,633.06	44,211.27
税金附加	128.96	128.91	128.85	128.80	128.75	128.70	2,245.73
财务费用	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	10,080.00
利润总额	1,946.98	1,924.95	1,902.92	1,879.83	1,856.75	1,832.61	26,736.36
所得税	486.75	481.24	475.73	469.96	464.19	458.15	6,936.12
净利润	1,460.23	1,443.71	1,427.19	1,409.87	1,392.56	1,374.46	19,800.24

（六）项目资金平衡测算表

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预测项目建设期及运营期现金流量情

况如下表：

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金流量							
1、经营活动收到的现金	-	-	4,096.11	4,096.11	4,096.11	4,096.11	4,096.11
2、经营活动支付的现金		-	1,005.86	1,021.16	1,037.51	1,053.86	1,070.21
3、经营活动支付的税费	-	-	500.25	496.16	491.81	487.46	483.11
经营活动产生的现金流量小计	-	-	2,590.00	2,578.79	2,566.79	2,554.79	2,542.79
二、投资活动产生的现金流量							
1、支付的项目建设资金	31,500.00	500.00	1,056.55				
2、支付的其他投资金							
投资活动产生的现金流量小计	-31,500.00	-500.00	-1,056.55	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量							
1、项目资本金	21,256.55						
2、本期专项债筹资	12,000.00						
3、本期其他方式融资							
4、后续债券筹资							
5、支付本期专项债利息及本金	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00
6、支付后续债券利息及本金							
7、偿还其他方式融资利息及本金							
筹资活动产生的现金流量小计	32,752.55	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00
四、现金流量小计							
1、期初现金		1,252.55	248.55	1,278.00	3,352.79	5,415.58	7,466.37
2、期内现金变动	1,252.55	-1,004.00	1,029.45	2,074.79	2,062.79	2,050.79	2,038.79
3、期末现金	1,252.55	248.55	1,278.00	3,352.79	5,415.58	7,466.37	9,505.16

续表

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
一、经营活动产生的现金流量							
1、经营活动收到的现金	4,681.26	4,681.26	4,681.26	4,681.26	4,681.26	5,266.42	5,266.42
2、经营活动支付的现金	1,087.61	1,105.01	1,123.46	1,141.91	1,161.41	1,180.91	1,201.46
3、经营活动支付的税费	642.69	638.07	633.19	628.32	623.18	782.23	776.83
经营活动产生的现金流量小计	2,950.96	2,938.18	2,924.61	2,911.03	2,896.67	3,303.28	3,288.13
二、投资活动产生的现金流量							
1、支付的项目建设资金							
2、支付的其他投资金							
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-	-	-

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
三、筹资活动产生的现金流量							
1、项目资本金							
2、本期专项债筹资							
3、本期其他方式融资							
4、后续债券筹资							
5、支付本期专项债利息及本金	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00
6、支付后续债券利息及本金							
7、偿还其他方式融资利息及本金							
筹资活动产生的现金流量小计	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00
四、现金流量小计							
1、期初现金	9,505.16	11,952.12	14,386.30	16,806.91	19,213.94	21,606.61	24,405.89
2、期内现金变动	2,446.96	2,434.18	2,420.61	2,407.03	2,392.67	2,799.28	2,784.13
3、期末现金	11,952.12	14,386.30	16,806.91	19,213.94	21,606.61	24,405.89	27,190.02

续表

项目	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	合计
一、经营活动产生的现金流量							-
1、经营活动收到的现金	5,266.42	5,266.42	5,266.42	5,266.42	5,266.42	5,266.42	86,018.21
2、经营活动支付的现金	1,222.91	1,245.41	1,267.91	1,291.46	1,315.01	1,339.61	20,872.68
3、经营活动支付的税费	771.13	765.15	759.17	752.94	746.70	740.20	11,718.59
经营活动产生的现金流量小计	3,272.38	3,255.86	3,239.34	3,222.02	3,204.71	3,186.61	53,426.94
二、投资活动产生的现金流量							-
1、支付的项目建设资金							33,056.55
2、支付的其他投资金							-
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-	-	-33,056.55
三、筹资活动产生的现金流量							-
1、项目资本金							21,256.55
2、本期专项债筹资							12,000.00
3、本期其他方式融资							-
4、后续债券筹资							-
5、支付本期专项债利息及本金	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	12,504.00	22,080.00
6、支付后续债券利息及本金							
7、偿还其他方式融资利息及本金							-
筹资活动产生的现金流量小计	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-12,504.00	11,176.55
四、现金流量小计							-
1、期初现金	27,190.02	29,958.40	32,710.26	35,445.60	38,163.62	40,864.33	341,223.00
2、期内现金变动	2,768.38	2,751.86	2,735.34	2,718.02	2,700.71	-9,317.39	31,546.94

项目	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	合计
3、期末现金	29,958.40	32,710.26	35,445.60	38,163.62	40,864.33	31,546.94	372,769.94

注：本次评价本着谨慎性原则，对可行性研究报告部分参数进行了修正，并按现行税法对税费进行了修正。

（七）项目收益覆盖本息情况

根据前述对本项目未来数据的合理预测，在发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入为入 53,426.94 万元，能够覆盖项目融资本息金额 22,080.00 万元，项目收益覆盖本息倍数为 2.42 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

四、项目风险提示

（一）项目建设相关风险

本项目工程风险主要为设计技术、施工技术、生产工艺、应用设备、原材料等原因产生的技术风险以及勘察设计单位的技术和经验、承包商的资质和经验、监理单位的资质和信用、供应商的信用和管理、外来破坏、盗窃等产生的人为风险。

本项目通过加强项目管理，严格按照国家基本建设程序实施，实行工程质量责任制度、项目法人责任制度、招标投标制度、工程承包合同制度、工程监理制度和竣工验收制度，以确保项目的顺利实施和工程质量，降低工程风险。同时加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见风险降至最低。

（二）项目收益相关风险

1、运营风险

运营风险主要指运营成本增加带来的风险。项目建成后的运营管理、日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险。项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

本项目通过加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提供项目安全运营水平；通过建立健全安全应急体质，提高安全事件处理能力，降低突发事件对运营管理的影响。从而保证项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

2、利率风险

本项目的专项债券年利率暂按照 4.20%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本

市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

通过合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

五、结论

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，并根据对项目收益预测、成本预测、税金预测等进行的分析评价，我们认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证项目融资正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为枣庄市粮食仓储物流中心项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

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. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
3. 本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，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。



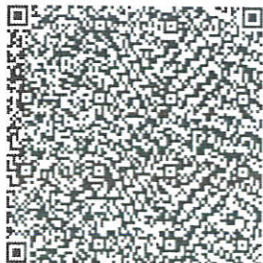
营业执照

(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）。



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）。

证书序号: NO. 505367

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》。

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中汇会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

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

发证机关:



中华人民共和国财政部制



姓名	沈大智
Full name	沈大智
性别	男
Sex	男
出生日期	1973-07-30
Date of birth	1973-07-30
工作单位	山东和信会计师事务所(普通合伙)
Working unit	山东和信会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	370103730730003
Identity card No.	370103730730003



证书编号: 110001580013
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: 2004 年 05 月 12 日
Date of Issuance

2015年 3月 20日
年 月 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2016年03月09日

年 月 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2017年02月09日

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

山东和信

事务所
CPAs



同意调入

Agree the holder to be transferred to

中汇济南分

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年 3月 26日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日



姓名	高凌飞
Sex	女
Date of birth	1984-12-31
Working unit	中汇会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所
Identity card No.	370105198412312527



年度检验 2020年
Annual Renewal Registration

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: 330000140126
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA Shandong Provincial Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 2018 年 05 月 29 日
Date of Issuance

