



中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所
Zhonghui Certified Public Accountants LLP, Jinan office

地址(Add)：济南市经十路13777号中润世纪广场18栋3楼东
邮编(P.C)：250000
电话(Tel)：0531-81666259
传真(Fax)：0531-81666259
www.zhcpa.cn

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）
枣庄市乡村智慧仓储物流项目
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）枣庄市乡村智慧仓储物流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]0016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）



0105312022011710755523
报告文号：中汇济会鉴[2022]0016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.sdcpacpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。

 **中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所**
Zhonghui Certified Public Accountants LLP.Jinan office

地址(Add)：济南市经十路13777号中润世纪广场18栋3楼东
邮编(P.C)：250000
电话(Tel)：0531-81666259
传真(Fax)：0531-81666259
www.zhcpa.cn

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

枣庄市乡村智慧仓储物流项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

中汇济会鉴[2022]0016号

我们接受委托，对枣庄市乡村智慧仓储物流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，本次评价的枣庄市乡村智慧仓储物流项目，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
枣庄市乡村智慧仓储物流项目	20,000.00	36,134.00	57,505.22	1.59
前期发行债券	9,000.00	15,894.00		

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
本次发行债券金额	10,000.00	18,400.00		
预计后续发行债券金额	1,000.00	1,840.00	-	

1. 上期发行情况

发行人已就枣庄市乡村智慧仓储物流项目，2021年5月发行地方政府专项债券，已发行发行金额9,000.00万元，融资利率为3.83%，期限为20年，在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。应付本息情况如下：

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		9,000.00	3.83%		9,000.00	344.70	344.70
第2年	9,000.00		3.83%		9,000.00	344.70	344.70
第3年	9,000.00		3.83%		9,000.00	344.70	344.70
第4年	9,000.00		3.83%		9,000.00	344.70	344.70
第5年	9,000.00		3.83%		9,000.00	344.70	344.70
第6年	9,000.00		3.83%		9,000.00	344.70	344.70
第7年	9,000.00		3.83%		9,000.00	344.70	344.70
第8年	9,000.00		3.83%		9,000.00	344.70	344.70
第9年	9,000.00		3.83%		9,000.00	344.70	344.70
第10年	9,000.00		3.83%		9,000.00	344.70	344.70
第11年	9,000.00		3.83%		9,000.00	344.70	344.70
第12年	9,000.00		3.83%		9,000.00	344.70	344.70
第13年	9,000.00		3.83%		9,000.00	344.70	344.70
第14年	9,000.00		3.83%		9,000.00	344.70	344.70
第15年	9,000.00		3.83%		9,000.00	344.70	344.70
第16年	9,000.00		3.83%		9,000.00	344.70	344.70
第17年	9,000.00		3.83%		9,000.00	344.70	344.70
第18年	9,000.00		3.83%		9,000.00	344.70	344.70
第19年	9,000.00		3.83%		9,000.00	344.70	344.70
第20年	9,000.00		3.83%	9,000.00	-	344.70	9,344.70
合计		9,000.00		-		6,894.00	15,894.00

2. 本次发行情况如下

发行人拟就枣庄市乡村智慧仓储物流项目，发行地方政府专项债券，本次预计发行金额10,000.00万元，2023年上半年预计发行金额1,000.00万元，假设融资利率为4.20%，期限为20年，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 2 年		10,000.00	4.20%		10,000.00	420.00	420.00
第 3 年	10,000.00	1,000.00	4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 4 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 5 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 6 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 7 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 8 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 9 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 10 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 11 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 12 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 13 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 14 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 15 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 16 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 17 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 18 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 19 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 20 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 21 年	11,000.00		4.20%	10,000.00	1,000.00	462.00	10,462.00
第 22 年	1,000.00		4.20%	1,000.00	-	42.00	1,042.00
合计		11,000.00		11,000.00		9,240.00	20,240.00

3. 项目收益覆盖本金和利息的情况

基于对枣庄市乡村智慧仓储物流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 20 年期间内共产生可用于还付本息金额的净现金流入 57,505.22 万元，能够覆盖项目融资本息金额 36,134.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息的覆盖倍数为 1.59 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

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所

中国·济南



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

枣庄市乡村智慧仓储物流项目

(二) 项目单位

- 1、项目主管单位:枣庄交通发展集团有限公司
- 2、项目投资及实施单位:山东省盐业集团枣庄有限公司
- 3、项目实施单位情况

山东省盐业集团枣庄有限公司成立于2007年4月,注册资本500万元,注册地位于山东省枣庄市高新技术开发区茂源路(兴仁民营工业园),社会统一信用代码:91370400661352767G,法定代表人为田涛。经营范围包括食盐、畜牧用盐、渔盐、小工业用盐、储存、批发;批发兼零售预包装食品。以下限分公司经营:调味品销售(限加碘食盐);卷烟、雪茄烟零售;五金电料、日用百货、洗化用品销售;化肥零售;福利彩票代理;化工产品(不含危险品)、热敷盐、储电式热敷盐销售;城市配送。

(三) 项目概况

1、项目建设背景及必要性

2015年国务院办公厅《关于推进线上线下互动加快商贸流通创新发展转型升级的意见》中提出,鼓励运用互联网技术大力推进物流标准化,推进信息共享和互联互通;大力发展智慧物流,运用北斗导航、大数据、物联网等技术,构建智能化物流通道网络,建设智能化仓储体系、配送系统。

2016年4月国务院办公厅《关于深入实施“互联网+流通”行动计划的意见》中提出,加大物流基地建设政策、仓储物流系统建设等的政策性扶持力度,科学规划和布局物流基地、分拨中心、公共配送中心、末端配送网点,加大流通基础设施投入,支持建设农产品流通全程系统。建设改造农村物流公共服务中心和村级网点,切实解决好农产品进城“最初一公里”和工业品下乡“最后一公里”问题。

通过本项目建设,建立一套完善的乡村智慧仓储物流系统,农村物流做到“物畅其流”,才能够有效解决农产品外销问题。为地方增加税收;直接解决400人的就业问题,可带动农产品

加工业、冷链物流业、电子商务等一二三产业融合发展的体系，真正实现产业振兴。

2、主要建设内容及规模

拟建乡村智慧仓储物流项目占地 181.1 亩（120739m²），分三个地块建设，地块一：薛城区沙沟镇凤城路东侧、规划郯薛路南侧，占地 38.1 亩；地块二：市公安局办公楼南侧、规划路西侧，占地 23 亩；地块三：薛城区沙沟镇昆仑山路东侧、规划郯薛路南侧，占地 120 亩。

本项目规划总建筑面积 103000m²，拟分为智慧仓储物流中心及农贸交易中心两大功能区，其中智慧仓储物流中心集中在地块一、地块二，农贸交易中心设置在地块三。

（1）智慧仓储物流中心

总占地 61.1 亩，总建筑面积 38000m²，其中：

地块一：占地 38.1 亩，总建筑面积 28000m²，主要建设智慧云仓 20000m²、恒温库 5000m²、其他配套建筑（传达室、配电室、司机休息室、机修房等）3000m²。

地块二：占地 23 亩，总建筑面积 10000m²，建筑一栋 20 层综合楼，作为智慧物流平台及调度中心。

智慧仓储物流中心主要从事粮油等农副产品、食盐等调味品、日用品、种子化肥等农资及其他小件零售商品的智能化物流配送（仓储为物流服务），预计年周转上述物资共计 360 万吨。

拟建项目内部配套设置信息化物流系统、智能仓储管理系统，以仓储中心、办公楼及配送调度中心为核心建设智慧物流数据平台和区块链系统，建设覆盖全市乡村、快速便捷的配送网络，购置新能源柜式物流车辆 100 辆，车辆配套 GPS 定位系统，在枣庄市境内各村设置乡村云柜 15000 个，每 5 个自然村设置一处物流接收点，对全市乡村物流实行网格化管理，从而降低物流成本、实现乡村物流的快速发展。

（2）农贸交易中心

农贸交易中心位于地块三，占地 120 亩，规划建筑面积 65000m²，其中蔬菜交易区（商铺、交易厅、仓库）20000m²，果品交易区（商铺、交易厅、仓库、果品装卸区）20000m²（其中装卸区约 5000m²），蛋禽管理交易区（商铺、交易厅、仓库）15000m²，综合服务区（办公区、信息中心、结算中心、监控中心、果蔬农药残留检测中心）建筑面积 10000m²。

3、项目期限

本项目建设期限预计 2021 年 1 月开工建设，预计 2022 年 12 月竣工。

4、项目规划审批

2020 年 3 月 5 日，乡村智慧仓储物流项目进完成备案，并收到《山东省建设项目备案证明》，项目代码为 2020-370400-59-03-009021。

2020年3月5日，在枣庄市生态环境局登记《枣庄市乡村智慧仓储物流项目》建设项目环境影响登记表，完成环评备案，备案号：202037040300000012。

2021年4月25日，取得枣庄市自然资源和规划局发放的《关于枣庄市乡村智慧仓储物流项目土地审查的意见》，原则同意该项目。

2021年8月19日，项目薛城区沙沟镇38.1亩土地取得枣庄市行政审批服务局出具的《建设项目用地预审与选址意见书》（项目代码：37040320210005）。

2021年12月23日，项目薛城区长白山路23.178亩土地取得枣庄市自然资源局出具的不动产权证书（鲁（2021）枣庄市不动产权第4067624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

国内设备生产厂家的近期报价资料，并考虑运输费用和一定程度上浮因素；

《建设项目经济评价方法与参数第三版》，国家计委、建设部；

本项目用地为商业用地，系购买使用，土地费用：地块二为330万元/亩，其余为100万元/亩；

安装：《安装工程计算工程量计算规则》、《山东省安装工程计价依据》；

市场价调整：《工程建设及造价信息》；

《山东省房屋修缮工程计价定额》；

设备及安装：依照厂方报价资料并结合本项目实际情况统筹估算；

2、本项目总投资为40,001.43万元，其中建设投资38,252.97万元、建设期利息1,109.04万元、铺底流动资金639.42万元。

（二）资金筹措

枣庄市乡村智慧仓储物流项目总投资40,001.43万元，拟通过发行地方政府债券20,000.00万元，建设单位自筹资金20,001.43万元。

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乡村智慧仓储物流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作为前提，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《枣庄市乡村智慧仓储物流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《枣庄市乡村智慧仓储物流项目可行性研究报告》，依据山东省盐业集团枣庄有限公司出具的《关于山东省盐业集团枣庄有限公司乡村智慧仓储物流项目的定价说明》等相关资料，智慧仓储物流中心主要从事粮油等农副产品、食盐等调味品、日用品、种子化肥等农资及其他小件零售商品的智能化仓储、物流配送，预计年周转上述物资共计 360 万吨，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、农副产品仓储物流收入：本项目农副产品总中转量 180 万吨，按以当地农副产品中转收入收费标准计取（10 元/吨），正常年份农副产品仓储物流收入 1,800 万元。

2、调味品仓储物流收入：本项目调味品总中转量 20 万吨，按当地调味品中转收入收费标准计取（20 元/吨），正常年份调味品仓储物流收入 400 万元。

3、日用品仓储物流收入：本项目日用品总中转量 20 万吨，按当地日用品中转收入收费标准计取（20 元/吨），正常年份日用品仓储物流收入 400 万元。

4、农资类仓储物流收入：本项目农资类总中转量 50 万吨，按当地农资类中转收入收费标

准计取（10 元/吨），正常年份农资类仓储物流收入 500 万元。

5、其他零售商品仓储物流收入：本项目其他零售商品总中转量 90 万吨，按当地其他零售商品中转收入收费标准计取（20 元/吨），正常年份其他零售商品仓储物流收入 1,800 万元。

6、农贸交易中心收入：农贸交易中心物业服务、果蔬农药残留检测等服务均为辅助性服务，纳入租金范畴，不单独计取。本项目农贸交易中心总建筑面积 60000m²，可出租场所为商铺、交易厅、仓库，共计建筑面积为 50000m²，经调查目前枣庄地区同类型农贸市场经营情况，本项目取当地较低租金，为每年 550 元/m²，则正常年年租赁收入为 2750 万元。

本项目预计正常年营业收入为 7,650.00 万元。

综上所述，本项目建成后可实现总收入为 143,055.00 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	第 8 年
	运营负荷			70%	80%	90%	90%	90%	90%
农副产品仓储物流收入	中转量(万吨)			180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	单价(元)			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	金额(万元)			1,260.00	1,440.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00
	销项税额(万元)			71.32	81.51	91.70	91.70	91.70	91.70
调味品仓储物流收入	中转量(万吨)			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	单价(元)			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	金额(万元)			280.00	320.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	销项税额(万元)			15.85	18.11	20.38	20.38	20.38	20.38
日用品仓储物流收入	中转量(万吨)			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	单价(元)			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	金额(万元)			280.00	320.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	销项税额(万元)			15.85	18.11	20.38	20.38	20.38	20.38
农资类仓储物流收入	中转量(万吨)			50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	单价(元)			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	金额(万元)			350.00	400.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	销项税额(万元)			19.81	22.64	25.47	25.47	25.47	25.47
其他	中转量(万吨)			90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00

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	第8年
零售商品仓储物流收入	单价(元)			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	金额(万元)			1,260.00	1,440.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00
	销项税额(万元)			71.32	81.51	91.70	91.70	91.70	91.70
农贸交易中心收入	面积(平方米)			50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
	单价(元)			550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
	金额(万元)			1,925.00	2,200.00	2,475.00	2,475.00	2,475.00	2,475.00
	销项税额(万元)			158.94	181.65	204.36	204.36	204.36	204.36
合计		-	-	5,355.00	6,120.00	6,885.00	6,885.00	6,885.00	6,885.00

续表

项目	计算依据	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
	运营负荷	90%	90%	90%	90%	100%	100%	100%	100%
农副产品仓储物流收入	中转量(万吨)	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	单价(元)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	金额(万元)	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
	销项税额(万元)	91.70	91.70	91.70	91.70	101.89	101.89	101.89	101.89
调味品仓储物流收入	中转量(万吨)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	单价(元)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	金额(万元)	360.00	360.00	360.00	360.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	销项税额(万元)	20.38	20.38	20.38	20.38	22.64	22.64	22.64	22.64
日用品仓储物流收入	中转量(万吨)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	单价(元)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	金额(万元)	360.00	360.00	360.00	360.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	销项税额(万元)	20.38	20.38	20.38	20.38	22.64	22.64	22.64	22.64
农资类仓储物流收入	中转量(万吨)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	单价(元)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	金额(万元)	450.00	450.00	450.00	450.00	500.00	500.00	500.00	500.00

项目	计算依据	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
	销项税额(万元)	25.47	25.47	25.47	25.47	28.30	28.30	28.30	28.30
其他零售商品 仓储物流收入	中转量(万吨)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	单价(元)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	金额(万元)	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
	销项税额(万元)	91.70	91.70	91.70	91.70	101.89	101.89	101.89	101.89
农贸交易中心 收入	面积(平方米)	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
	单价(元)	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
	金额(万元)	2,475.00	2,475.00	2,475.00	2,475.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00
	销项税额(万元)	204.36	204.36	204.36	204.36	227.06	227.06	227.06	227.06
合计		6,885.00	6,885.00	6,885.00	6,885.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00

续表

项目	计算依据	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	合计
	运营负荷	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
农副产品仓储 物流收入	中转量(万吨)	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	3,600.00
	单价(元)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
	金额(万元)	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	33,660.00
	销项税额(万元)	101.89	101.89	101.89	101.89	101.89	101.89	1,905.33
调味品仓储物 流收入	中转量(万吨)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	400.00
	单价(元)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
	金额(万元)	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	7,480.00
	销项税额(万元)	22.64	22.64	22.64	22.64	22.64	22.64	423.40
日用品仓储物 流收入	中转量(万吨)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	400.00
	单价(元)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
	金额(万元)	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	7,480.00
	销项税额(万元)	22.64	22.64	22.64	22.64	22.64	22.64	423.40
农资类 仓储物	中转量(万吨)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	1,000.00
	单价(元)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	

项目	计算依据	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	合计
流收入	金额(万元)	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	9,350.00
	销项税额(万元)	28.30	28.30	28.30	28.30	28.30	28.30	529.21
其他零售商品 仓储物流收入	中转量(万吨)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	1,800.00
	单价(元)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
	金额(万元)	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	33,660.00
	销项税额(万元)	101.89	101.89	101.89	101.89	101.89	101.89	1,905.33
农贸交 易中心 收入	面积(平方米)	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	1,000,000.00
	单价(元)	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	
	金额(万元)	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	2,750.00	51,425.00
	销项税额(万元)	227.06	227.06	227.06	227.06	227.06	227.06	4,246.07
合计		7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00	143,055.00

(四) 项目现金流出预测编制说明

1、项目运营成本预测

参考《枣庄市乡村智慧仓储物流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《民用建筑电气设计规范》规定，本项目由于农副产品易腐烂变质中断供电将造成经济损失严重，故本项目用户负荷等级为二级，包括防应急照明及动力设备：防排烟风机、防火卷帘门、弱电机房（消防中心）供电、走廊等处照明；主要制冷设备。其它为三级负荷。本项目除各类仓库连续运营外，其余均结合实际情况开启用电设备，预计年用电量 420.48 万 kWh。

本项目最高日用水量为 431m³/d，最大时用水量为 50.93m³/h；管网漏损水量和未预计水量按 10% 考虑，考虑管网漏损水量和未预计水量后最高日用水量为 474.1m³/d，最大时用水量为 56.02m³/h。本项目全年新鲜水总用量约 124,371.5m³。

综上所述，项目运营期年耗电总量为 420.48 万 kW；年总耗水量为：12.44 万 m³。

② 工资及福利费

职工工资以 5 万元/年计，职工福利费按规定应按工资总额的 14% 计取，共有职工 300 人，则职工福利为 1,710.00 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 30 年，固定资产残值按照 10% 计算，无形资产和其他资产按照平均年限法计算摊销费，不计残值，其中无形资产和其他资产摊销年限如下：无形资产摊销年限按照 50 年计算，其他资产摊销年限按照 20 年计算。本项目折旧费用为 223.10 万元，摊销费用为 575.17 万元，年折旧返销额约 818.27 万元。

④ 修理费

按折旧的 10% 进行估算，为 22.31 万元。

⑤ 广告宣传费

宣传费用包括宣传材料费、广告费等，按营业收入的 2% 计算，为 153.00 万元。

⑥ 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，按工资及福利费的 10% 估算，为 171.00 万元。

2、相关税费预测

增值税：仓储物流服务收入税率 6%，市场出租收入税率 9%。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

前期募集专项债券 9,000.00 万元，实际利率 3.83%；本次预计募集专项债券本金 10,000.00 万元，按年利率 4.20% 计算各年度利息费用金额。预计 2023 年上半年募集下期专项债券本金 1,000.00 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 67,389.91 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	第 8 年
燃料动力费			451.57	465.12	479.07	493.44	508.24	523.49
工资			1,710.00	1,761.00	1,815.00	1,869.00	1,926.00	1,983.00
修理费			22.31	22.98	23.67	24.38	25.11	25.86
宣传费			153.00	157.59	162.32	167.19	172.21	177.38
其他费用			171.00	176.13	181.41	186.85	192.46	198.23

合计			2,507.88	2,582.82	2,661.47	2,740.86	2,824.02	2,907.96
----	--	--	----------	----------	----------	----------	----------	----------

续表

项目	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
燃料动力费	539.19	555.36	572.02	589.18	606.86	625.06	643.81	663.12
工资	2,043.00	2,103.00	2,166.00	2,232.00	2,298.00	2,367.00	2,439.00	2,511.00
修理费	26.64	27.44	28.26	29.11	29.98	30.88	31.81	32.76
宣传费	182.70	188.18	193.83	199.64	205.63	211.80	218.15	224.69
其他费用	204.18	210.31	216.62	223.12	229.81	236.70	243.80	251.11
合计	2,995.71	3,084.29	3,176.73	3,273.05	3,370.28	3,471.44	3,576.57	3,682.68

续表

项目	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	合计
燃料动力费	683.01	703.50	724.60	746.34	768.73	791.79	12,133.50
工资	2,586.00	2,664.00	2,745.00	2,826.00	2,910.00	2,997.00	45,951.00
修理费	33.74	34.75	35.79	36.86	37.97	39.11	599.41
宣传费	231.43	238.37	245.52	252.89	260.48	268.29	4,111.29
其他费用	258.64	266.40	274.39	282.62	291.10	299.83	4,594.71
合计	3,792.82	3,907.02	4,025.30	4,144.71	4,268.28	4,396.02	67,389.91

(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	第8年
营业收入			5,001.91	5,716.47	6,431.01	6,431.01	6,431.01	6,431.01
营业成本			3,276.87	3,350.34	3,427.46	3,505.28	3,586.83	3,669.10
税金及附加	14.67	14.67	52.65	58.77	64.88	64.69	64.49	64.28
财务费用	344.70	764.70	806.70	806.70	806.70	806.70	806.70	806.70
利润总额	-359.37	-779.37	865.69	1,500.66	2,131.97	2,054.34	1,972.99	1,890.93
所得税	-	-	216.42	375.17	532.99	513.59	493.25	472.73
净利润	-359.37	-779.37	649.27	1,125.49	1,598.98	1,540.75	1,479.74	1,418.20

续表

项目	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
营业收入	6,431.01	6,431.01	6,431.01	6,431.01	7,145.58	7,145.58	7,145.58	7,145.58
营业成本	3,755.14	3,841.96	3,932.57	4,027.03	4,122.32	4,221.50	4,324.58	4,428.58
税金附加	64.06	63.84	63.62	63.38	69.44	69.20	68.94	68.68
财务费用	806.70	806.70	806.70	806.70	806.70	806.70	806.70	806.70
利润总额	1,805.11	1,718.51	1,628.12	1,533.90	2,147.12	2,048.18	1,945.36	1,841.62

利润总额	1,805.11	1,718.51	1,628.12	1,533.90	2,147.12	2,048.18	1,945.36	1,841.62
所得税	451.28	429.63	407.03	383.48	536.78	512.05	486.34	460.41
净利润	1,353.83	1,288.88	1,221.09	1,150.42	1,610.34	1,536.13	1,459.02	1,381.21

续表

项目	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	合计
营业收入	7,145.58	7,145.58	7,145.58	7,145.58	7,145.58	7,145.58	133,622.26
营业成本	4,536.55	4,648.52	4,764.50	4,881.53	5,002.66	5,127.88	82,431.20
税金附加	68.41	68.13	67.84	67.54	67.24	66.92	1,336.34
财务费用	806.70	806.70	806.70	806.70	462.00	42.00	16,134.00
利润总额	1,733.92	1,622.23	1,506.54	1,389.81	1,613.68	1,908.78	33,720.72
所得税	433.48	405.56	376.64	347.45	403.42	477.20	8,714.90
净利润	1,300.44	1,216.67	1,129.90	1,042.36	1,210.26	1,431.58	25,005.82

(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
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	-	-	5,355.00	6,120.00	6,885.00	6,885.00
2、经营活动支付的现金			2,507.88	2,582.82	2,661.47	2,740.86
3、经营活动支付的税费	14.67	14.67	572.88	786.72	999.58	978.42
经营活动产生的现金流量小计	-14.67	-14.67	2,274.24	2,750.46	3,223.95	3,165.72
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金	13,281.43	15,520.00	11,200.00			
2、支付的其他投资资金						
投资活动产生的现金流量小计	-13,281.43	-15,520.00	-11,200.00	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金	20,001.43					
2、上期债券筹资	9,000.00					
3、本期专项债筹资		10,000.00				
4、后续债券筹资			1,000.00			
5、支付上期债券利息及本金	344.70	344.70	344.70	344.70	344.70	344.70
6、支付本期专项债利息及本金	-	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
7、支付后续债券利息及本金	-	-	42.00	42.00	42.00	42.00
筹资活动产生的现金流量小计	28,656.73	9,235.30	193.30	-806.70	-806.70	-806.70
四、现金流量小计						

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1、期初现金		15,360.63	9,061.26	328.80	2,272.56	4,689.81
2、期内现金变动	15,360.63	-6,299.37	-8,732.46	1,943.76	2,417.25	2,359.02
3、期末现金	15,360.63	9,061.26	328.80	2,272.56	4,689.81	7,048.83

续表

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	6,885.00	6,885.00	6,885.00	6,885.00	6,885.00	6,885.00
2、经营活动支付的现金	2,824.02	2,907.96	2,995.71	3,084.29	3,176.73	3,273.05
3、经营活动支付的税费	956.27	933.87	910.49	886.86	862.21	836.56
经营活动产生的现金流量小计	3,104.71	3,043.17	2,978.80	2,913.85	2,846.06	2,775.39
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金						
2、支付的其他投资资金						
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金						
2、上期债券筹资						
3、本期专项债筹资						
4、后续债券筹资						
5、支付上期债券利息及本金	344.70	344.70	344.70	344.70	344.70	344.70
6、支付本期专项债利息及本金	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
7、支付后续债券利息及本金	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
筹资活动产生的现金流量小计	-806.70	-806.70	-806.70	-806.70	-806.70	-806.70
四、现金流量小计						
1、期初现金	7,048.83	9,346.84	11,583.31	13,755.41	15,862.56	17,901.92
2、期内现金变动	2,298.01	2,236.47	2,172.10	2,107.15	2,039.36	1,968.69
3、期末现金	9,346.84	11,583.31	13,755.41	15,862.56	17,901.92	19,870.61

续表

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00
2、经营活动支付的现金	3,370.28	3,471.44	3,576.57	3,682.68	3,792.82	3,907.02
3、经营活动支付的税费	1,044.41	1,017.46	989.44	961.14	931.77	901.34
经营活动产生的现金流量小计	3,235.31	3,161.10	3,083.99	3,006.18	2,925.41	2,841.64
二、投资活动产生的现金流量						

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
1、支付的项目建设资金						
2、支付的其他投资资金						
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金						
2、上期债券筹资						
3、本期专项债筹资						
4、后续债券筹资						
5、支付上期债券利息及本金	344.70	344.70	344.70	344.70	344.70	344.70
6、支付本期专项债利息及本金	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
7、支付后续债券利息及本金	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
筹资活动产生的现金流量小计	-806.70	-806.70	-806.70	-806.70	-806.70	-806.70
四、现金流量小计						
1、期初现金	19,870.61	22,299.22	24,653.62	26,930.91	29,130.39	31,249.10
2、期内现金变动	2,428.61	2,354.40	2,277.29	2,199.48	2,118.71	2,034.94
3、期末现金	22,299.22	24,653.62	26,930.91	29,130.39	31,249.10	33,284.04

续表

项目	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 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	7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00	143,055.00
2、经营活动支付的现金	4,025.30	4,144.71	4,268.28	4,396.02	67,389.91
3、经营活动支付的税费	869.83	837.96	891.19	962.13	18,159.87
经营活动产生的现金流量小计	2,754.87	2,667.33	2,490.53	2,291.85	57,505.22
二、投资活动产生的现金流量					
1、支付的项目建设资金					40,001.43
2、支付的其他投资资金					-
投资活动产生的现金流量小计	-	-			-40,001.43
三、筹资活动产生的现金流量					-
1、项目资本金					20,001.43
2、上期债券筹资					9,000.00
3、本期专项债筹资					10,000.00
4、后续债券筹资					1,000.00
5、支付上期债券利息及本金	344.70	9,344.70	-	-	15,894.00
6、支付本期专项债利息及本金	420.00	420.00	10,420.00	-	18,400.00
7、支付后续债券利息及本金	42.00	42.00	42.00	1,042.00	1,840.00
筹资活动产生的现金流量小计	-806.70	-9,806.70	-10,462.00	-1,042.00	3,867.43
四、现金流量小计					-

项目	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	合计
3、期末现金	35,232.21	28,092.84	20,121.37	21,371.22	

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 57,505.22 万元，能够覆盖项目融资本息金额 36,134.00 万元，项目收益覆盖本息倍数为 1.59 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系，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，我们认为枣庄市乡村智慧仓储物流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

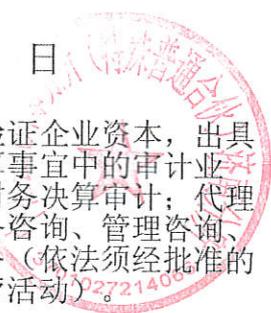
营业场所 山东省济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18栋3层东

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）。



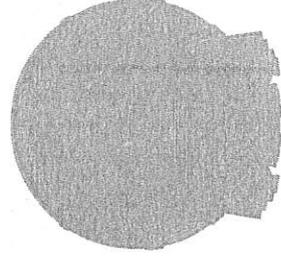
登记机关



2018年11月21日

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. 506367

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》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、会计师事务所分所终止，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	
性别	男
Sex	
出生日期	1973-07-30
Date of birth	
工作单位	山东和信会计师事务所(普通合伙)
Working unit	
身份证号码	370103730730003
Identity card No	



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: 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 5 30 04

2015年 3月 20日
年 月 日
5 30 04

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01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



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



年度检验合格
Annual Renewal Registration
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: 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 Institute of Certified Public Accountants

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