

**2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专
项债券（二十一期）—2022 年山东省政府专项债券
（三十五期）济南市济阳区济南济阳盐业有限公司
新建冷链物流项目收益与融资平衡专项评价报告**

容诚专字[2022]251Z0180 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	专项评价报告	1-2
2	附件 1：项目情况介绍	3-4
3	附件 2：专项报告评价假设及募投项目概况	5-6
4	附件 3：项目收益及现金流入评价说明	7-12

**2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(二十一期) —2022 年山东省政府专项债券 (三十五期)
济南市济阳区济南济阳盐业有限公司新建冷链物流项目
收益与融资平衡专项评价报告**

容诚专字[2022]251Z0180 号

我们接受济南市财政局委托，对济南济阳盐业有限公司新建冷链物流项目收益与融资资金平衡情况进行评价并出具评价报告（以下简称“资金平衡专项评价报告”）。

我们审核的依据是《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》。相关实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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。

经专项审核，我们认为，在实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价项目的预期净收益对应的现金净流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

附件 1：项目情况介绍

附件 2：专项报告评价假设及募投项目概况

附件 3：项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文，为济南市财政局容诚专字[2022]251Z0180 号之签章页)



中国·北京

中国注册会计师：

Handwritten signature of Wu Qiang in black ink.

吴强



中国注册会计师：

Handwritten signature of Liu Jiaming in black ink.

刘佳明



2022 年 6 月 20 日

附件 1：项目情况介绍

一、项目名称

济南济阳盐业有限公司新建冷链物流项目

二、项目单位

本项目的项目单位为济南济阳盐业有限公司。经查询国家企业信用信息公示系统，济南济阳盐业有限公司统一社会信用代码：91370125MA3NK9357F，类型：有限责任公司(国有独资)，注册资本：50.10 万元，股东为济南市济阳区财政局，住所：山东省济南市济阳县济阳街道临枣路北侧大邙村西，法定代表人：王成军，经营范围：食盐、畜牧用盐、小工业盐的批发；预包装食品、洗漱用品、日用品的批发、零售；房屋租赁服务。（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）。登记状态：在营（开业）企业。

三、项目主要批准文件

2021 年 9 月 30 日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2109-370125-04-01-630649。

四、项目建设内容

根据项目备案证明，项目建设地点位于济阳区济阳街道临枣路北侧，大邙村西。总建筑面积 6526 平方米，主要建设低温冷库 2 座，购置并联制冷机组、蒸发冷凝器等设备 6 台/套。项目建成后年耗电 600 千瓦，用于生鲜物品存储。

五、项目建设期限

本项目建设期 7 个月，预计工期为 2022 年 5 月至 2022 年 12 月。

六、项目基本情况

济南济阳盐业有限公司新建冷链物流项目专项债券本次发行总额为 1,600.00 万元，品种为记账式固定利率附息债券。本次公开招标发行的专项债券

为 10 年期，债券到期后一次性偿还本金并支付最后一次利息。

拟发行的济南济阳盐业有限公司新建冷链物流项目专项债券概况

债券名称	济南济阳盐业有限公司新建冷链物流项目专项债券
发行规模	人民币 1,600.00 万元
债券期限	10 年期
债券利率	固定利率（4.00%）
付息方式	利息每半年支付，最后一期利息随本金一起支付

此次发行的专项债券资金纳入政府性基金预算管理，用于济南济阳盐业有限公司新建冷链物流项目。本次济南济阳盐业有限公司新建冷链物流项目债券偿债来源为冷库出租收入。

本次发行项目的资金结构如下：

单位：万元

资金结构	金额	占总投资比例
总投资	3,244.25	100.00%
一、资本金	1,144.25	35.27%
其中：1.自筹资本金	1,144.25	
2.专项债券（已发行）		
3.专项债券（本次发行）		
二、专项债券	1,600.00	49.32%
其中：1.已发专项债券		
2.本次发行专项债券	1,600.00	
3.预计未来发行专项债券		
三、银行借款	500.00	15.41%
1.拟向银行借款	500.00	

附件 2：专项报告评价假设及募投项目概况

重要提示：济南济阳盐业有限公司新建冷链物流项目收益与融资资金平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

本次预测以济南济阳盐业有限公司新建冷链物流项目的预期冷库出租收入为基础，结合项目的建设资金，包含项目通过对项目收入及相关运营成本的估算，测试得出在满足假设条件的前提下，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 3,694.37 万元，融资本息合计为 2,985.00 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 1.24 倍。

二、基本假设

本资金平衡专项评价报告基于以下重要假设：

（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、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展、行业及地区的规划，发行人编制的项目投资估算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；工程项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；

2、项目可用于偿还债务的经营活动现金流量净额按计划全部用于归还债券本息。

三、资金平衡测算说明

1、运营收入

本项目收入主要来源为冷库出租收入。

2、债券还本及贷款本金

本项目通过发行政府专项债券筹集资金在本债券存续期内需偿还的债券本金，包括前期已发行的债券需偿还的本金（如有）、本期拟发行债券需偿还本金、预计未来发行的债券需偿还本金（如有）以及拟向银行贷款需偿还的本金（如有）。

3、债券及银行贷款付息

本期债券所列项目需偿还的债券利息及银行贷款利息，包括前期已发行债券需偿还利息（如有）、本期拟发行债券需偿还利息、预计未来发行的债券需偿还的利息（如有）以及拟向银行贷款的利息（如有）。

4、本息覆盖倍数=经营性净现金流入/还本付息合计数

本指标用于判断项目的净收益对融资资金覆盖情况。

该指标表示净收益对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示预计未来年度本项目运营收入能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目能够取得净收益与融资平衡；如果为小于 1，则表示预计未来年度本项目运营收入不能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目不能取得净收益与融资平衡，需要由政府基金预算收入统筹安排。

附件 3：项目收益及现金流入评价说明

一、应付本息情况

本次拟发行地方政府专项债券 1,600.00 万元，期限 10 年，假设票面利率为 4.00%，在债券存续期按每半年付息，到期一次偿还本金；拟银行借款筹集资金 500.00 万元，假设年利率 4.90%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。还本付息情况测算如下：

本次拟发行专项债券还本付息测算表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		1,600.00		1,600.00	4.00%	32.00	32.00
2023 年	1,600.00			1,600.00	4.00%	64.00	64.00
2024 年	1,600.00			1,600.00	4.00%	64.00	64.00
2025 年	1,600.00			1,600.00	4.00%	64.00	64.00
2026 年	1,600.00			1,600.00	4.00%	64.00	64.00
2027 年	1,600.00			1,600.00	4.00%	64.00	64.00
2028 年	1,600.00			1,600.00	4.00%	64.00	64.00
2029 年	1,600.00			1,600.00	4.00%	64.00	64.00
2030 年	1,600.00			1,600.00	4.00%	64.00	64.00
2031 年	1,600.00			1,600.00	4.00%	64.00	64.00
2032 年	1,600.00		1,600.00		4.00%	32.00	1,632.00
合计		1,600.00	1,600.00			640.00	2,240.00

拟向银行借款还本付息测算表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		500.00		500.00	4.90%	12.25	12.25
2023 年	500.00			500.00	4.90%	24.50	24.50
2024 年	500.00			500.00	4.90%	24.50	24.50
2025 年	500.00			500.00	4.90%	24.50	24.50
2026 年	500.00			500.00	4.90%	24.50	24.50
2027 年	500.00			500.00	4.90%	24.50	24.50
2028 年	500.00			500.00	4.90%	24.50	24.50
2029 年	500.00			500.00	4.90%	24.50	24.50

2030 年	500.00			500.00	4.90%	24.50	24.50
2031 年	500.00			500.00	4.90%	24.50	24.50
2032 年	500.00		500.00		4.90%	12.25	512.25
合计		500.00	500.00			245.00	745.00

二、项目运营收入预测

本项目预期收入主要来源于冷库出租收入。运营期各年收入预测如下：经营活动收入预测表

单位：万元

年度	出租面积	单价	冷库出租收入
2023 年	5,500.00	0.12	528.00
2024 年	5,500.00	0.12	660.00
2025 年	5,500.00	0.12	660.00
2026 年	5,500.00	0.12	660.00
2027 年	5,500.00	0.12	660.00
2028 年	5,500.00	0.12	660.00
2029 年	5,500.00	0.12	660.00
2030 年	5,500.00	0.12	660.00
2031 年	5,500.00	0.12	660.00
2032 年	5,500.00	0.12	330.00
合计	55,000.00	0.12	6,138.00

收入预测方法说明：

年冷库出租收入=出租面积×单价。

参照可研报告，出租面积按 5500 平方米考虑，正常年出租收入为 660 万元，建成后第一年出租收入为按正常年出租收入的 80%计算。

三、运营成本预测

运营成本主要包括燃动力、职工工资福利、折旧费、维修费、利息支出等。运营支出是指扣除折旧费及利息支出后的现金流出。年度运营支出预测如下：

运营支出估算表（付现）

单位：万元

年度	燃动力费	工资福利费	维修费用	合计
2023 年	44.99	25.54	14.59	85.12
2024 年	56.24	31.92	18.24	106.40
2025 年	56.24	31.92	18.24	106.40
2026 年	56.24	31.92	18.24	106.40
2027 年	56.24	31.92	18.24	106.40
2028 年	56.24	31.92	18.24	106.40
2029 年	56.24	31.92	18.24	106.40
2030 年	56.24	31.92	18.24	106.40
2031 年	56.24	31.92	18.24	106.40
2032 年	28.12	15.96	4.56	48.64
合计	523.03	296.86	165.07	984.96

1、运营成本主要包括燃动力费、工资福利费、工维修费，具体如下：

(1)燃料动力费，参照可研报告，本项目燃动力主要是水、电费用，费用为每年 56.24 万元，建成后第一年按正常年费用的 80%计算。

(2)工资及福利费，参照可研报告，该项目定员 5 人，年工资福利共计 31.92 万元，建成后第一年按正常年费用的 80%计算。

(3)维修费，参照可研报告，该项目维修费按当年折旧额的 30%计算，建成后第一年按正常年费用的 80%计算。

2、折旧费

项目采用直线法折旧，折旧年限为 50 年，年折旧额 60.80 万元。

3、相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	1%	
企业所得税	25%	
房产税	12%	
土地使用税	9.6 元每平方米	

四、项目运营损益表

单位：万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一、收入/成本/税金											
营业收入	498.11	622.64	622.64	622.64	622.64	622.64	622.64	622.64	622.64	311.32	5,790.57
营业成本	78.27	97.83	97.83	97.83	97.83	97.83	97.83	97.83	97.83	44.88	905.80
税金及附加	68.64	84.48	84.48	84.48	84.48	84.48	84.48	84.48	84.48	44.95	789.42
息税折旧及摊销前利润	351.21	440.33	440.33	440.33	440.33	440.33	440.33	440.33	440.33	221.49	4,095.35
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	60.80	60.80	60.80	60.80	60.80	60.80	60.80	60.80	60.80	30.40	577.60
息税前利润	290.41	379.53	379.53	379.53	379.53	379.53	379.53	379.53	379.53	191.09	3,517.75
三、财务费用											
利息支出	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	44.25	840.75
总财务费用	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	44.25	840.75
税前利润	201.91	291.03	291.03	291.03	291.03	291.03	291.03	291.03	291.03	146.84	2,677.00
四、所得税											
所得税费用	50.48	72.76	72.76	72.76	72.76	72.76	72.76	72.76	72.76	36.71	669.25
五、净利润	151.43	218.27	218.27	218.27	218.27	218.27	218.27	218.27	218.27	110.13	2,007.75

五、项目资金测算平衡表

单位：万元

项目/年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入		528.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	330.00	6,138.00
经营活动支出		85.12	106.40	106.40	106.40	106.40	106.40	106.40	106.40	106.40	48.64	984.96
支付的各项税费		119.12	157.24	157.24	157.24	157.24	157.24	157.24	157.24	157.24	81.66	1,458.67
经营活动现金净流量	-	323.76	396.36	396.36	396.36	396.36	396.36	396.36	396.36	396.36	199.70	3,694.37
二、投资活动产生的现金												
建设投资支出	3,200.00											3,200.00
投资活动现金净流量	-3,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,200.00
三、融资活动产生的现金												
资本金流入	1,144.25											1,144.25
债券融资款	1,600.00											1,600.00
银行借款	500.00		-									500.00
偿还债券本金											1,600.00	1,600.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500.00	500.00
支付债券利息	32.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	32.00	640.00
支付银行借款利息	12.25	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	12.25	245.00
融资活动现金净流量	3,200.00	-88.50	-88.50	-88.50	-88.50	-88.50	-88.50	-88.50	-88.50	-88.50	-2,144.25	259.25
四、期初现金	-	-	235.26	543.13	850.99	1,158.85	1,466.72	1,774.58	2,082.44	2,390.31	2,698.17	
当年现金变动	-	235.26	307.86	307.86	307.86	307.86	307.86	307.86	307.86	307.86	-1,944.55	753.62
五、期末现金	-	235.26	543.13	850.99	1,158.85	1,466.72	1,774.58	2,082.44	2,390.31	2,698.17	753.62	753.62

六、利息保障倍数

经上述测算，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 3,694.37 万元，融资本息合计为 2,985.00 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额为 1.24 倍。

融资方式	融资本息支付			项目收益（万元）
	本金（万元）	利息（万元）	本息合计（万元）	
债券融资	1,600.00	640.00	2,240.00	3,694.37
其他资金	500.00	245.00	745.00	
合计	2,100.00	885.00	2,985.00	
覆盖倍数				1.24



统一社会信用代码

911101020854927874

照 执 业 证

(副本)(5-1)

名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 肖厚发

成立日期 2013年12月10日

合伙期限 2013年12月10日至长期

主要经营场所
北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦
901-22至901-26



登记机关

2021 年 12 月 17 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。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0011869

说明

《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。

- 1、《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。
- 2、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 3、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

名称: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 肖厚发

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010032

批准执业文号: 京财会许可[2013]0067号

批准执业日期: 2013年10月25日



发证机关: 北京市财政局

二〇一三年六月二十五日

中华人民共和国财政部制

姓名 Full name 吴强
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1987-04-12
工作单位 Working unit 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
身份证号码 Identity card No. 370923670412031



证书编号: 370800080006
No. of Certificate

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

有效期至: 1996 年 03 月 13 日
Valid until

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

华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
CPAs
转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 7 月 17 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

容诚会计师事务所
(特殊普通合伙)山东分所
转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 7 月 17 日



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

2019 年 3 月 1 日

姓名: 刘佳明
 Full name: 刘佳明
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1988-04-22
 Date of Birth: 1988-04-22
 工作单位: 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
 Working unit: 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
 身份证号码: 371202198804224910
 Identity card No.: 371202198804224910



证书编号: 110100323021
 No. of Certificate: 110100323021

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

有效期至: 2014 年 12 月 10 日
 Validity period: 2014 年 12 月 10 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

华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2019 年 7 月 17 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

容城会计师
 (特殊普通合伙)山东分所
 CPAs
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2019 年 7 月 17 日



2015 年 3 月 1 日