

2021年山东省（菏泽市高新区食品智能冷链物流配送项目）

黄河流域高质量发展专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

鲁社会专审字〔2021〕第2070号

目 录

一、 专项评价报告	1
二、 附件	
项目收益与融资自求平衡测算说明	6



山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 2021年山东省（菏泽市高新区食品智能
冷链物流配送项目）黄河流域高质量
发展专项债券（一期）

报告文号： 鲁社会专审字（2021）第2070号

客户名称： 菏泽市财政局

报告时间： 2021-05-15

签字注册会计师： 崔海燕 （CPA: 371600060025）
徐天志 （CPA: 371600060019）



0105302021051806588533

报告文号：鲁社会专审字（2021）第2070号

事务所名称： 山东牡丹会计师事务所有限公司

事务所电话： 13905300990

传真： 0530-6167166

通讯地址： 菏泽市长江路999号

电子邮件： sdmd5591618@126.com

防伪查询网址：<http://sdcpcpvfw.cn> (防伪报备栏目) 查询



山东牡丹会计师事务所有限公司
SHANDONGMUDANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTS.LTD

通讯地址：山东省菏泽市长江路 6658

PostalAddress:No.6658ChangjiangRoad,Heze,Shandong

邮政编码 (PostCode): 274000

电话 (Tel): +86(0530)6265619

2021 年山东省（菏泽市高新区食品智能冷链物流配送项目）黄河流域高质量发展专项债券（一期） 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

鲁社会专审字〔2021〕第 2070 号

我们接受菏泽市财政局委托，根据财预【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》等相关文件的规定，对 2021 年山东省（菏泽市高新区食品智能冷链物流配送项目）黄河流域高质量发展专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡情况进行审核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

提供保证。

本评价报告仅供发行人本次发行本项目的项目收益与融资自求平衡财务评价报告之目的使用不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目申请专项债券项目预期息前净现金流量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。同时，我们查阅了发行人提供的《项目可行性研究报告》的相关数据，通过测算，未发现《项目可行性研究报告》中关于项目收益现金流的计算公式计算存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

1. 发行人遵照《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43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》财预【2018】161号文规定进行本项目申报，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. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

6. 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. 建设的项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；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. 项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

二、应付本息情况

菏泽食品智能冷链物流配送项目预计总投资 87,425.00 万元，拟申请地方政府新增专项债券 50,000.00 万元，其中：本次申请发行专项债券 30,000.00 万元，剩余部分拟在 2021 年底之前发行完毕。假设债券发行期限为 20 年，年利率为 4.50%。按照债券发行要求，专项债券每半年偿还一次债券利息，到期一次性偿

还本金。专项债券发行计划详见下表：

专项债券发行计划表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	债券发行费用
2021	-	50,000.00	-	50,000.00	4.50%	1,125.00	
2022	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2023	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2024	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2025	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2026	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2027	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2028	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2029	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2030	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2031	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2032	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2033	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2034	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2035	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2036	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2037	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2038	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2039	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2040	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2041	50,000.00	-	50,000.00	-	4.50%	1,125.00	
合计		50,000.00	50,000.00	-		45,000.00	-

注：项目计划发行地方政府专项债券 50,000.00 万元，本次发行专项债 30,000.00 万元，与剩余计划发行债券合并测算利息。

三、可用于资金平衡的项目净收益

根据对本项目净收益预测的审核，通过对中央厨房租赁收入、恒温库租赁收入、低温库租赁收入等收入和相关运营成本费用的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 115,082.36 万元。

测算结果详见后附“项目预期收益与融资自求平衡专项测算说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次项目运营收入主要是中央厨房租赁收入、恒温库租赁收入、低温库租赁收入等收入，项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。通过对中央厨房租赁收入、恒温库租赁收入、低温库租赁收入等收入及相关运营成本费用的估算，测

得本项目可用于资金平衡项目的息前净现金流量 115,082.36 万元，收益覆盖倍数为 1.21 倍。

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、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以中央厨房租赁收入、恒温库租赁收入、低温库租赁收入等收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的资金来源。

五、风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1.项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理平等也会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2.风险控制措施

（1）深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；

（2）选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度，通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款)切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

1.利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的市级投资收益产生相应不确定性。

2.流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的

持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3.运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4.偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自于建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但未来运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

5.税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。



山东牡丹会计师事务所有限公司

山东·菏泽

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021年5月15日

2021年山东省（菏泽市高新区食品智能冷链物流配送项目）黄河 流域高质量发展专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡专项测算说明

一、项目基本情况

（一）项目管理单位

项目管理单位菏泽城投控股集团有限公司，地址：菏泽市牡丹区中华路 2626 号，法定代表人：韩冬，负责项目的具体建设和管理。

经营范围：城市基础设施建设投资；公共、公益项目投资；房地产开发。（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）项目概况

1.项目背景

本项目属于国家发改委公布《产业结构调整指导目录（2019年本）》鼓励类范围，属于该目录鼓励类二十九项，现代物流业：农产品物流配送设施建设，农产品、食品、药品冷链物流，食品、药品物流质量安全控制技术服务。也属于山东省十强产业中的农副产品精深加工业。

随着社会经济的发展，城市化水平及生活水平的提高，人们食品消费观念的升级，对于生鲜食品的需求也越来越多，品类范围也越来越大。为实现生鲜食品的口味统一、大批量的消费需求，降低生产成本，适应连锁零售的销售模式，就需要生鲜产品的生产能够标准化、专业化、规模化。在此背景下中央厨房的建设理念逐步为各生鲜零售商所接受，而冷库作为其重要组成部分也必然越来越受到重视。菏泽城投控股集团有限公司经广泛的市场调研，决定在菏泽市高新技术开发区新建菏泽食品智能冷链物流配送项目。

项目主要以校园团餐配送为主，城市冷链配送为辅，实现 30 所大学与 30 所中小学校的团餐配送服务目标，直接服务人群将达 120 万人。将建成融合中央厨房、加工仓储、城市冷链、批发配送、生鲜电商于一体，构建连接华北、华东、中西部地区的枢纽型食品与农副产品供应链体系和骨干网络节点。打造一流的中央智慧厨房和智能冷链物流仓储交易中心。

2.项目基本情况

建设场地：菏泽市高新区东邻贾坊社区耕地，南邻丰东路，西邻水库西三路，北邻贾坊社区耕地。

建设内容：

该项目拟占地 300 亩，需新增土地 150 亩。项目建设面积约 12 万平方米，其中中央智慧厨房约 2 万 m²，恒温库 4 万 m²，冷藏库、低温库及低温车间面积约 6 万 m²。该项目规划设计加工多种生鲜品类，包括植物基蛋白肉、畜禽肉类、水产海鲜类、米面类、蔬菜配菜类、熟食类、烘焙面点类等。涉及从原料进货区至暂存区、生产加工区、预冷区、内外包装区、成品分拣区、成品暂存区、冷冻存储区、发货区及智能控制中心等全过程的低温环境控制。项目所涉及的制冷温度区域范围包含 -20℃~18℃、0℃~5℃、10℃~12℃、15℃~20℃等温度区段，以满足不同生鲜食品品类在不同加工与储存阶段的温度需求。将分散设计 M1~M8 共 8 个制冷机房，就近布置制冷主机。

建设投资总额：本工程建设投资 87,425.00 万元，其中建筑工程费 67322.10 万元，工程建设其他费用 10540.08 万元，工程预备费 3937.82 万元，建设期利息 5,625.00 万元。

建设工期：该项目建设期限暂定为 2 年，项目计划于 2021 年 4 月启动，2023 年 4 月完成。

3.项目规划审批

2020 年 11 月 4 日，菏泽高新技术产业开发区经济发展局文件《菏泽高新区经济发展局关于菏泽食品智能冷链物流配送项目的批复》（菏高经发审批〔2020〕44 号），审批同意菏泽食品智能冷链物流配送项目建设。

2020 年 11 月 4 日，山东省投资项目在线审批监管平台审核通过菏泽食品智能冷链物流配送项目可行性研究报告，项目代码：2020-371772-59-01-126302

2020 年 11 月 4 日，该项目环境影响登记表已完成备案，备案号：20203717000200000123

二、 财务评价假设

（一）一般假设

1. 发行人遵照《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43 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》（财预[2018]161 号）规定进行本项目申报，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.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

6.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.建设的项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；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.项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1.编制依据及原则

建筑工程费参照同类建筑物近期单位造价按指标估算法进行估算，设备价格为近期询价。设备运杂费、安装工程费以及引进设备的从属费用和其他费用均参照概算编制办法中规定的费率及实际情况列计。基本预备费按建筑安装工程费用和其他费用之和的约 5% 计算。

2.估算总额

菏泽食品智能冷链物流配送项目总投资额 87,425.00 万元，其中：建筑工程费 67322.10 万元，工程建设其他费用 10540.08 万元，工程预备费 3937.82 万元，建设期利息 5,625.00 万元。各年投资进度计划表如下：

表 1：

年度	投资总额	比例
2021	34,588.00	39.56%
2022	27,819.50	31.82%
2023	25,017.50	28.62%
合计	87,425.00	100.00%

（二）资金筹措方案

1.资金筹措原则

本次筹措资金结合以下原则：

（1）项目投入一定的资本金，保证项目顺利进行建设及后续融资的可能。

（2）发行地方政府专项债券进行融资。

2.资金来源

考虑资金成本，结合本次发行项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障现金流最大化，本项目投资人根据国家相关规定，初步确定项目资本来源如下：

本项目建设总投资 87,425.00 万元，拟发行地方政府债券进行融资 50,000.00 万元，其中本次申请发行专项债券 30,000.00 万元，剩余部分拟在 2021 年底之前发行完毕。本次拟发行占项目总投资 57.19%；其余资金自筹，合计占项目总投资的 42.81%。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）收入估算

项目运营净收益为本项目未来运营收入扣除运营成本后的部分，运营收入包括中央厨房租赁收入、恒温库租赁收入、低温库租赁收入等收入。债券存续期间，由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对《菏泽食品智能冷链物流配送项目可行性研究报告》参数进行修正：将未来预测收入调减 15% 计算，测算基础数据来自《菏泽食品智能冷链物流配送项目可行性研究报告》，预测见下表：

表 2：债券存续期项目收入预测汇总表（含税）

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	运营期											合计
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
1	中央厨房租赁收入	651.95	912.73	912.73	1,003.17	1,003.17	1,003.17	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,387.20	
2	恒温库租赁收入	1,303.90	1,825.46	1,825.46	2,006.34	2,006.34	2,006.34	2,521.44	2,521.44	2,521.44	2,521.44	2,774.40	
3	低温库租赁收入	2,328.15	3,259.41	3,259.41	3,584.28	3,584.28	3,584.28	4,504.32	4,504.32	4,504.32	4,504.32	4,957.20	
	合计	4,284.00	5,997.60	5,997.60	6,593.79	6,593.79	6,593.79	8,286.48	8,286.48	8,286.48	8,286.48	9,118.80	
序号	项目名称	运营期											合计
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041				
1	中央厨房租赁收入	1,387.20	1,560.60	1,716.66	1,716.66	1,716.66	1,888.02	2,097.80	699.27	-	-	23,439.15	
2	恒温库租赁收入	2,774.40	3,121.20	3,433.32	3,433.32	3,433.32	3,776.04	4,195.60	1,398.53	-	-	46,878.29	
3	低温库租赁收入	4,957.20	5,576.85	6,132.24	6,132.24	6,132.24	6,747.30	7,497.00	2,499.00	-	-	83,744.04	
	合计	9,118.80	10,258.65	11,282.22	11,282.22	11,282.22	12,411.36	13,790.40	4,596.80	-	-	154,061.48	

注：详细预测见附表 1。

（二）项目运营成本测算

1.运营成本

主要包括工资及福利费、修理费和管理费用。按照各类成本预测方法，本次发行债券项目运营成本预测情况详见下表：

表 3：债券存续期项目运营成本预测汇总表（含税）

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	运营期										
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
1	工资及福利费	136.08	136.08	136.08	136.08	136.08	149.69	149.69	149.69	149.69	149.69	149.69

序号	项目名称	运营期										合计		
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	73.71	73.71			
2	修理费	70.20	70.20	70.20	70.20	70.20	70.20	70.20	70.20	70.20	73.71	73.71	73.71	73.71
3	管理费用	214.20	299.88	299.88	329.69	329.69	329.69	329.69	329.69	329.69	414.32	414.32	414.32	455.94
	合计	420.48	506.16	506.16	535.97	535.97	535.97	535.97	535.97	535.97	637.72	637.72	637.72	679.34
1	工资及福利费	164.66	164.66	164.66	164.66	164.66	164.66	164.66	164.66	164.66	181.12	181.12	60.37	2,674.76
2	修理费	77.39	77.39	77.39	77.39	77.39	77.39	77.39	77.39	77.39	81.26	81.26	27.09	1,296.11
3	管理费用	455.94	512.93	564.11	564.11	564.11	564.11	564.11	564.11	620.57	689.52	229.84		7,703.07
	合计	697.99	754.98	806.16	806.16	806.16	806.16	806.16	806.16	882.95	951.90	317.30	-	11,673.94

注：测算基础数据来自《菏泽食品智能冷链物流配送项目可行性研究报告》，明细如下：

- (1) 工资及福利费：职工定员为 30 人，工资为 3.6 万元/年，则年工资及福利费 136.08 万元，每五年工资及福利费提高 10%。
- (2) 修理费=折旧费 X2%，综合考虑收入涨幅，保守估计，暂按每五年增长率为 5%计算维修费。
- (3) 管理费用=年营业收入 X5%。

2.财务费用

本次拟发行 2021 年菏泽食品智能冷链物流配送项目地方政府专项债券以满足项目投资需求，拟发行政府专项债券 50,000.00 元，本次发行 30,000.00 万元。债券期限 20 年，年利率按照 4.50% 计算。根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。按照债券发行要求，专项债券每半年偿还一次利息，到期一次性偿还本金及最后一次利息。发行计划详见下表：

表 4：专项债券发行计划表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	债券发行费用
2021	-	50,000.00	-	50,000.00	4.50%	1,125.00	
2022	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2023	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2024	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2025	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2026	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2027	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2028	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2029	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2030	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2031	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2032	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2033	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2034	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2035	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2036	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2037	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2038	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2039	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2040	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00	
2041	50,000.00	-	50,000.00	-	4.50%	1,125.00	
合计		50,000.00	50,000.00	-		45,000.00	-

注：剩余发债额度和本次发债合并计算利息。

(三) 项目运营损益表

表 5: 债券存续期项目运营损益表

金额单位: 人民币万元

年度	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、营业收入、成本、税金										
营业收入	3,930.28	5,502.38	5,502.38	6,049.35	6,049.35	6,049.35	7,602.27	7,602.27	7,602.27	8,365.87
营业成本、费用	416.51	502.19	502.19	532.00	532.00	548.92	633.55	633.55	633.55	675.17
税金及附加	41.97	58.95	58.95	64.86	64.86	64.83	81.60	81.60	81.60	89.85
息前折旧及摊销前利润	3,471.80	4,941.24	4,941.24	5,452.49	5,452.49	5,435.60	6,887.12	6,887.12	6,887.12	7,600.85
二、折旧及摊销										
折旧及摊销	4,563.99	4,563.99	4,563.99	4,563.99	4,563.99	4,563.99	4,563.99	4,563.99	4,563.99	4,563.99
息税前利润	-1,092.19	377.25	377.25	888.50	888.50	871.61	2,323.13	2,323.13	2,323.13	3,036.86
三、财务费用										
财务费用	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00
税前利润	-3,342.19	-1,872.75	-1,872.75	-1,361.50	-1,361.50	-1,378.39	73.13	73.13	73.13	786.86
四、企业所得税										
企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、净利润	-3,342.19	-1,872.75	-1,872.75	-1,361.50	-1,361.50	-1,378.39	73.13	73.13	73.13	786.86
年度	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计	
一、营业收入、成本、税金										
营业收入	8,365.87	9,411.61	10,350.66	10,350.66	10,350.66	11,386.57	12,651.74	4,217.25	-	141,340.79
营业成本、费用	693.61	750.60	801.78	801.78	801.78	878.35	947.30	315.76	-	11,600.60
税金及附加	89.83	101.12	111.26	111.26	111.26	122.42	136.09	45.36	-	1,517.67
息前折旧及摊销前利润	7,582.43	8,559.89	9,437.62	9,437.62	9,437.62	10,385.80	11,568.35	3,856.13	-	128,222.52
二、折旧及摊销										

1.2.2	相关税费	-	-	-	391.72	550.20	550.20	605.33	605.10	761.64	761.64	
1.2.3	营运资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二	投资活动产生的现金流量											
2	投资活动产生的现金流量 (2.1-2.2)	-	-33,463.00	-25,569.50	-22,767.50	-	-	-	-	-	-	
2.1	投资活动产生的净现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2	投资活动产生的现金流出	-	33,463.00	25,569.50	22,767.50	-	-	-	-	-	-	
2.2.1	建设投资	-	33,463.00	25,569.50	22,767.50	-	-	-	-	-	-	
三	融资活动产生的现金流量											
3	融资活动产生的净现金流量 (3.1-3.2)	-	50,000.00	9,032.50	22,767.50	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	
3.1	融资活动产生的现金流入	-	51,125.00	11,282.50	25,017.50	-	-	-	-	-	-	
3.1.1	项目资本金流入	-	1,125.00	11,282.50	25,017.50	-	-	-	-	-	-	
3.1.2	银行贷款流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.1.3	债券融资款流入	-	50,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2	融资活动产生的现金流出	-	1,125.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	
3.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2.2	偿还贷款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2.3	支付贷款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2.4	支付债券利息	-	1,125.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	
3.2.5	支付债券发行费(0.1%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四	期末现金(1+2+3)	-	16,537.00	-16,537.00	-	1,221.80	2,691.24	3,202.49	3,185.60	4,637.12	4,637.12	
五	累计结余现金	-	16,537.00	-	-	1,221.80	6,604.28	9,806.77	16,194.86	20,831.98	25,469.09	
序号	项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计
—	经营活动产生的现金流											

1	经营活动产生的现金流量 (1.1-1.2)	6,887.12	7,600.85	7,471.41	7,859.91	8,518.21	8,518.21	8,518.21	8,518.21	8,518.21	9,229.34	10,116.26	3,465.85	121,654.46
1.1	经营活动产生的现金流入	8,286.48	9,118.80	9,118.80	10,258.65	11,282.21	11,282.21	11,282.21	11,282.21	11,282.21	12,411.36	13,790.40	4,596.81	154,061.46
1.1.1	总收入	8,286.48	9,118.80	9,118.80	10,258.65	11,282.21	11,282.21	11,282.21	11,282.21	11,282.21	12,411.36	13,790.40	4,596.81	154,061.46
1.1.1.1	中央厨房租赁收入	1,260.72	1,387.20	1,387.20	1,560.60	1,716.66	1,716.66	1,716.66	1,716.66	1,716.66	1,888.02	2,097.80	699.27	23,439.15
1.1.1.2	恒温库租赁收入	2,521.44	2,774.40	2,774.40	3,121.20	3,433.31	3,433.31	3,433.31	3,433.31	3,433.31	3,776.04	4,195.60	1,398.54	46,878.27
1.1.1.3	低温库租赁收入	4,504.32	4,957.20	4,957.20	5,576.85	6,132.24	6,132.24	6,132.24	6,132.24	6,132.24	6,747.30	7,497.00	2,499.00	83,744.04
1.2	经营活动产生的现金流出	1,399.36	1,517.95	1,647.39	2,398.74	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	3,182.02	3,674.14	1,130.96	32,407.00
1.2.1	运营成本	637.72	679.34	697.99	754.98	806.16	806.16	806.16	806.16	806.16	882.95	951.90	317.29	11,673.93
1.2.2	相关税费	761.64	838.61	949.40	1,643.76	1,957.84	1,957.84	1,957.84	1,957.84	1,957.84	2,299.07	2,722.24	813.67	20,733.07
1.2.3	营运资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	投资活动产生的现金流量 (2.1-2.2)	-	-	-6,572.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-88,372.10
2.1	投资活动产生的净现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	投资活动产生的现金流出	-	-	6,572.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88,372.10
2.2.1	建设投资	-	-	6,572.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88,372.10
三	融资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	融资活动产生的净现金流量 (3.1-3.2)	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-51,125.00	-7,575.00
3.1	融资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87,425.00
3.1.1	项目资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,425.00
3.1.2	银行贷款流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.3	债券融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	51,125.00	95,000.00
3.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000.00	50,000.00

3.2.2	偿还贷款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2.3	支付贷款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2.4	支付债券利息	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	1,125.00	45,000.00	
3.2.5	支付债券发行费 (0.1%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四	期末现金 (1+2+3)	4,637.12	5,350.85	-1,350.69	5,609.91	6,268.21	6,268.21	6,268.21	6,268.21	6,268.21	6,268.21	6,268.21	6,268.21	6,268.21	6,268.21	6,268.21	6,268.21	6,268.21	6,268.21	6,268.21	25,707.36
五	累计剩余现金	30,106.21	35,457.06	34,106.37	39,716.28	45,984.49	52,252.70	58,520.90	65,500.25	73,366.51	73,366.51	73,366.51	73,366.51	73,366.51	73,366.51	73,366.51	73,366.51	73,366.51	73,366.51	73,366.51	25,707.36
六	本息覆盖倍数																				1.21

注: 1、建设期利息由自有资金偿还。

2、2034 年建设投资 6,572.10 万元为购买固定资产-机械设备支出, 由运营期项目收益购买。

（五）项目资金平衡情况

本次融资项目收入主要为中央厨房租赁收入、恒温库租赁收入、低温库租赁收入等收入，项目建设资金包括项目资本金及融资资金。通过对中央厨房租赁收入、恒温库租赁收入、低温库租赁收入等收入及相关运营成本费用的估算，测得本项目可用于资金平衡项目的息前净现金流量为 115,082.36 万元，收益覆盖倍数为 1.21 倍。

（六）总体评价

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、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以中央厨房租赁收入、恒温库租赁收入、低温库租赁收入等各项收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的的资金来源。

菏泽食品智能冷链物流配送项目拟发行债券 50,000.00 万元，本次发行 30,000.00 万元专项债券，剩余部分拟在 2021 年底之前发行完毕，按半年计息，债券期限 20 年，在第 20 还债券本息后，将有 25,707.36 万元的现金结余。

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 50,000.00 万元债券发行计划为基础，本项目预计项目收益应偿还债券本息总额覆盖倍数到 1.21 倍。

五、 风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1.项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等也会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2.风险控制措施

（1）深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；

（2）选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度，通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款)切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

1.利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的市级投资收益产生相应不确定性。

2.流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3.运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4.偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自于建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但未来运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

5.税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

附表 1:

项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
总面积 (平方米)	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
出租比例	50%	70%	70%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	80%
出租面积 (平方米)	10,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
出租价格 (元/平方米)	767.00	767.00	767.00	843.00	843.00	843.00	927.00	927.00	927.00	1,020.00
预估出租收入 (万元)	767.00	1,073.80	1,073.80	1,180.20	1,180.20	1,180.20	1,483.20	1,483.20	1,483.20	1,632.00
调整系数	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
调整后预估出租收入 (万元)	651.95	912.73	912.73	1,003.17	1,003.17	1,003.17	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,387.20
总面积 (平方米)	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
出租比例	50%	70%	70%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	80%
出租面积 (平方米)	20,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00
出租价格 (元/平方米)	767.00	767.00	767.00	843.00	843.00	843.00	927.00	927.00	927.00	1,020.00
预估出租收入 (万元)	1,534.00	2,147.60	2,147.60	2,360.40	2,360.40	2,360.40	2,966.40	2,966.40	2,966.40	3,264.00
调整系数	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
调整后预估出租收入 (万元)	1,303.90	1,825.46	1,825.46	2,006.34	2,006.34	2,006.34	2,521.44	2,521.44	2,521.44	2,774.40
总面积 (平方米)	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
出租比例	50%	70%	70%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	80%
出租面积 (平方米)	30,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00
出租价格 (元/平方米)	913.00	913.00	913.00	1,004.00	1,004.00	1,004.00	1,104.00	1,104.00	1,104.00	1,215.00
预估出租收入 (万元)	2,739.00	3,834.60	3,834.60	4,216.80	4,216.80	4,216.80	5,299.20	5,299.20	5,299.20	5,832.00
调整系数	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
调整后预估出租收入 (万元)	2,328.15	3,259.41	3,259.41	3,584.28	3,584.28	3,584.28	4,504.32	4,504.32	4,504.32	4,957.20
项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	
总面积 (平方米)	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	

房租收入	出租比例		80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	100%	100%	100%
	出租面积 (平方米)	16,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	出租价格 (元/平方米)	1,020.00	1,020.00	1,122.00	1,122.00	1,122.00	1,122.00	1,122.00	1,234.00	1,234.00	1,234.00	1,234.00	1,234.00
	预估出租收入 (万元)	1,632.00	1,836.00	2,019.60	2,019.60	2,019.60	2,019.60	2,019.60	2,221.20	2,468.00	2,468.00	2,468.00	822.67
	调整系数	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	调整后预估出租收入 (万元)	1,387.20	1,560.60	1,716.66	1,716.66	1,716.66	1,716.66	1,716.66	1,888.02	2,097.80	2,097.80	2,097.80	699.27
	总面积 (平方米)	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
	出租比例	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	100%	100%	100%
	出租面积 (平方米)	32,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
	出租价格 (元/平方米)	1,020.00	1,020.00	1,122.00	1,122.00	1,122.00	1,122.00	1,122.00	1,234.00	1,234.00	1,234.00	1,234.00	1,234.00
预估出租收入 (万元)	3,264.00	3,672.00	4,039.20	4,039.20	4,039.20	4,039.20	4,039.20	4,442.40	4,936.00	4,936.00	4,936.00	1,645.33	
调整系数	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	
调整后预估出租收入 (万元)	2,774.40	3,121.20	3,433.32	3,433.32	3,433.32	3,433.32	3,433.32	3,776.04	4,195.60	4,195.60	4,195.60	1,398.53	
总面积 (平方米)	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	
出租比例	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	100%	100%	100%	
出租面积 (平方米)	48,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	
出租价格 (元/平方米)	1,215.00	1,215.00	1,336.00	1,336.00	1,336.00	1,336.00	1,336.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	
预估出租收入 (万元)	5,832.00	6,561.00	7,214.40	7,214.40	7,214.40	7,214.40	7,214.40	7,938.00	8,820.00	8,820.00	8,820.00	2,940.00	
调整系数	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	
调整后预估出租收入 (万元)	4,957.20	5,576.85	6,132.24	6,132.24	6,132.24	6,132.24	6,132.24	6,747.30	7,497.00	7,497.00	7,497.00	2,499.00	



营业执照

(副本)

3-1

统一社会信用代码
91371700720757167M

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



名称 山东牡丹会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 姜晓霞

经营范围 财务报告审计; 注册资本验证; 资产评估; 企业破产案件管
理; 破产清算审计及其他专项审计; 经济案件鉴定; 社会调
查、评估、评价; 绩效评价服务; 政府和社会资本合作模式咨
询服务; 工程预决算审计; 企业财务管理及内部控制制度设
计、审核、咨询服务; 税务代理及纳税政策咨询、筹划服务;
会计咨询; 工程招标代理; 企业登记代理; 信息咨询服务;
(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)

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2000年01月01日

营业期限 2000年01月01日至 年 月 日

住所 菏泽市开发区区长江路6658号中达御园写字楼9号
楼19楼



2020年09月08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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: NO. 023757

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

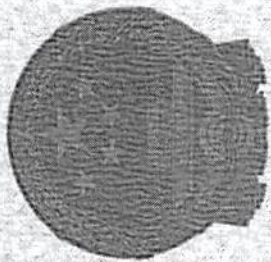


发证机关: 印

2015 10 15

年 月 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 山东牡丹会计师事务所有限公司
 主任会计师: 姜晓霞
 办公场所: 山东省菏泽市长江路 999 号

组织形式: 有限责任

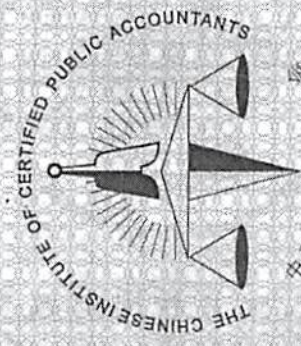
会计师事务所编号: 37160006

注册资本(出资额): 300 万元

批准设立文号: 鲁财会协字[1999]217 号

批准设立日期: 1999-12-24





姓名 崔海燕
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1974-04-02
 Date of birth
 工作单位 山东牡丹会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码 372901197404020423
 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

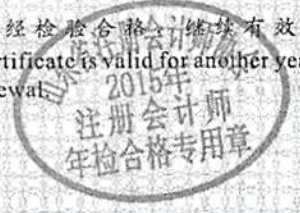
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



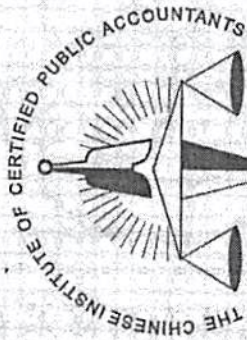
年 /y 月 /m 日 /d

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 10日
 年 /y 月 /m 日 /d



中国注册会计师协会

姓名	徐天志
Full name	徐天志
性别	男
Sex	男
出生日期	1966-08-08
Date of birth	1966-08-08
工作单位	山东牡丹会计师事务所有限公司
Working unit	山东牡丹会计师事务所有限公司
身份证号码	372901196608080431
Identity card No.	372901196608080431



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10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29日