

2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项  
债券（四期）—2023 年山东省政府专项债券（五期）  
菏泽市本级山东晟丰冷链物流园项目  
收益与融资平衡专项评价报告



我们接受委托，对本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》及相关部门提供的资料，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。

## 一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测说明。

## 二、基本假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；

（四）预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；

（五）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（六）预测期内不会受到重大或有负债不利影响；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影

响。

### 三、项目基本情况

#### (一) 项目情况简介

##### 1、项目名称

山东晟丰冷链物流园项目

##### 2、立项单位

项目立项单位为山东晟丰冷链物流有限公司。

项目单位简介：项目单位组织机构代码：91371702344489874F；住所：山东省菏泽市高新区马岭岗镇工业园区纸坊村绿迅农业东临；单位性质：国有控股；单位负责人（法人）：宋坤；项目单位职能（经营范围）：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）：装卸搬运；食用农产品批发；食用农产品零售；鲜肉批发；国内货物运输代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

##### 3、项目规划审批

2022年8月18日，本项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，取得《山东省建设项目备案证明》；

2016年10月24日，菏泽市牡丹区住房和城乡建设局核发《建设项目选址意见书》（选字第372901201600015号）。



2021年2月7日，菏泽市牡丹区人民政府出具《菏泽市牡丹区人民政府关于菏泽银田冷链物流有限公司股权及名称变更相关问题的意见》。

4、项目规模与主要建设内容

项目规划总占地面积约 120 亩，总建筑面积约 76300.00 平方米。主要建设预冷库、急冻库、气调保鲜库、制冰车间、食品分割加工车间、农产品分拣配送库、常温库、高架立体配送库。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 11 月至 2024 年 11 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券及方式。其中，项目单位自有资金 32,041.50 万元，本期拟发行专项债券 15,000.00 万元，后续拟发行专项债券 18,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	65,041.50		
一、资本金			
（一）自有资金	32,041.50	49.26%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			

二、债务资金（不含用作资本金部分）	33,000.00	50.74%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	15,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	18,000.00		
（四）银行融资			

#### 四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

##### （一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于预冷库租赁现金流入、急冻库租赁现金流入、气调保鲜库租赁现金流入、制冰车间租赁现金流入、食品分割加工车间租赁现金流入、农产品分拣配送库租赁现金流入、常温库租赁现金流入、高架立体配送库租赁现金流入、物业管理租赁现金流入。

运营使用负荷率：第1年85%，第2年90%，第3年95%，以后年度100%。

1、预冷库租赁现金流入：可租赁面积9156平方米，单价3元/平方米/天。

2、急冻库租赁现金流入：可租赁面积3815平方米，单价3元/平方米/天。

3、气调保鲜库租赁现金流入：可租赁面积3815平方米，单价3元/平方米/天。

4、制冰车间租赁现金流入：可租赁面积2289平方米，

单价 3 元/平方米/天。

5、 食品分割加工车间租赁现金流入：可租赁面积 15260 平方米，单价 2.5 元/平方米/天。

6、 农产品分拣配送库租赁现金流入：可租赁面积 15260 平方米，单价 2.5 元/平方米/天。

7、 常温库租赁现金流入：可租赁面积 15260 平方米，单价 2.5 元/平方米/天，使用负荷率 300%。

8、 高架立体配送库租赁现金流入：可租赁面积 11445 平方米，单价 2.5 元/平方米/天，使用负荷率 250%。

9、 物业管理现金流入：按出租面积计算，单价 1.5 元/平方米/月。

由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，未来预测现金流入在以上基础上调减 45%进行测算。

表 2 本项目运营期预测现金流入（单位：万元）



序号	项目名称	运营期											2035
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
1	预冷库租赁收入	468.70	496.28	523.85	551.42	551.42	551.42	551.42	551.42	551.42	551.42	551.42	551.42
2	急冻库租赁收入	195.29	206.78	218.27	229.76	229.76	229.76	229.76	229.76	229.76	229.76	229.76	229.76
3	气调保鲜库租赁收入	195.29	206.78	218.27	229.76	229.76	229.76	229.76	229.76	229.76	229.76	229.76	229.76
4	制冰车间租赁收入	117.18	124.07	130.96	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86
5	食品分割加工车间租赁收入	650.98	689.28	727.57	765.86	765.86	765.86	765.86	765.86	765.86	765.86	765.86	765.86
6	农产品分拣配送库租赁收入	650.98	689.28	727.57	765.86	765.86	765.86	765.86	765.86	765.86	765.86	765.86	765.86
7	常温库租赁收入	2,297.59	2,297.59	2,297.59	2,297.59	2,297.59	2,297.59	2,297.59	2,297.59	2,297.59	2,297.59	2,297.59	2,297.59
8	高架立体配送库租赁收入	1,435.99	1,435.99	1,435.99	1,435.99	1,435.99	1,435.99	1,435.99	1,435.99	1,435.99	1,435.99	1,435.99	1,435.99
9	物业管理收入	64.20	67.99	71.76	75.54	75.54	75.54	75.54	75.54	75.54	75.54	75.54	75.54
	合计	6,076.20	6,214.04	6,351.83	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64
序号	项目名称	运营期											合计
		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044			
1	预冷库租赁收入	551.42	551.42	551.42	551.42	551.42	551.42	551.42	551.42	275.71			10,587.26
2	急冻库租赁收入	229.76	229.76	229.76	229.76	229.76	229.76	229.76	229.76	114.88			4,411.38
3	气调保鲜库租赁收入	229.76	229.76	229.76	229.76	229.76	229.76	229.76	229.76	114.88			4,411.38
4	制冰车间租赁收入	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	137.86	68.93			2,646.90
5	食品分割加工车间租赁收入	765.86	765.86	765.86	765.86	765.86	765.86	765.86	765.86	382.93			14,704.52
6	农产品分拣配送库租赁收入	765.86	765.86	765.86	765.86	765.86	765.86	765.86	765.86	382.93			14,704.52
7	常温库租赁收入	2,297.59	2,297.59	2,297.59	2,297.59	2,297.59	2,297.59	2,297.59	2,297.59	1,148.80			44,803.01
8	高架立体配送库租赁收入	1,435.99	1,435.99	1,435.99	1,435.99	1,435.99	1,435.99	1,435.99	1,435.99	717.99			28,001.80
9	物业管理收入	75.54	75.54	75.54	75.54	75.54	75.54	75.54	75.54	37.77			1,450.36
	合计	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	3,244.82			125,721.13

## (二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括外购燃料动力费、工资及福利费、修理费及其他费用。

### 1、外购燃料动力费

本项目所需燃料和动力主要为水、电，主要为日常经营管理过程使用。所需要外购燃料动力价格均按菏泽市实际价格计算：

电价依据《山东省发展和改革委员会关于山东电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鲁发改价格〔2020〕352 号），暂定菏泽市用电电价为 0.7202 元/度；

水价依据《关于调整非居民用水和特种用水价格的通知》（菏价格发〔2016〕6 号），非居民用水综合水价为 4.20 元/立方米，其中：基本水价 2.63 元/立方米、污水处理费 1.0 元/立方米、水资源费 0.40 元/立方米、城市附加 0.17 元/立方米；  
水年用量 12.68 万立方米；年耗电量 426.84 万 kWh。

### 2、工资及福利费

项目职工定员为 45 人，职工年平均工资及福利 6.00 万元/人（含提取几项基金），每 3



年上浮 8%。

3、修理费

项目固定资产的 0.5%平均至各年的数值计取，则平均每年的维修费用为 162.84 万元，主要用于设备老化、维护、更新以及其他设施的维护。

4、其他费用主要包括管理费用、业务办公费（含印刷费、差旅费、办公费、邮电费、会务费、培训费、劳务费等）等，暂按项目运营收入的 2%计取。

表 3 本项目运营期预测现金流出（单位：万元）

序号	项目名称	运营期											
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
1	外购燃料动力费	360.58	360.58	360.58	360.58	360.58	360.58	360.58	360.58	360.58	360.58	360.58	
2	工资及福利费	270.00	270.00	270.00	291.60	291.60	291.60	314.93	314.93	314.93	340.12	340.12	
3	修理费	162.84	162.84	162.84	162.84	162.84	162.84	162.84	162.84	162.84	162.84	162.84	
4	其他费用	121.52	124.28	127.04	129.79	129.79	129.79	129.79	129.79	129.79	129.79	129.79	
合计		914.94	917.70	920.46	944.81	944.81	944.81	968.14	968.14	968.14	993.33	993.33	
序号	项目名称	运营期											
		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	合计		
1	外购燃料动力费	360.58	360.58	360.58	360.58	360.58	360.58	360.58	360.58	180.29	-	7,031.31	
2	工资及福利费	340.12	367.33	367.33	367.33	396.72	396.72	396.72	428.46	214.23	-	6,584.79	

3	修理费	162.84	162.84	162.84	162.84	162.84	162.84	162.84	162.84	162.84	162.84	81.42	-	3,175.38
4	其他费用	129.79	129.79	129.79	129.79	129.79	129.79	129.79	129.79	129.79	129.79	32.45	-	2,481.93
	合计	993.33	1,020.54	1,020.54	1,020.54	1,049.93	1,049.93	1,049.93	1,049.93	1,081.67	508.39	-	-	19,273.41

### (三) 应付本息情况

#### 1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 15,000.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.5%；后续拟发行专项债券 18,000.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.5%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 4 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023	0.00	15,000.00		15,000.00	4.50%	337.50	337.50
2024	15,000.00	18,000.00		33,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
2025	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2026	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2027	33,000.00		-	33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2028	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2029	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2030	33,000.00		-	33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2031	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2032	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2033	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2034	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2035	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2036	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2037	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2038	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2039	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2040	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2041	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2042	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2043	33,000.00		15,000.00	18,000.00	4.50%	1,147.50	16,147.50



2044	18,000.00		18,000.00	0.00	4.50%	405.00	18,405.00
合计		33,000.00	33,000.00	-		29,700.00	62,700.00

#### (四) 项目资金平衡测算表

表 6 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	125,721.13	-	-	-	6,076.20	6,214.04	6,351.83	6,489.64
经营活动支出	B	19,273.41	-	-	-	914.94	917.70	920.46	944.81
支付的各项税费	C	27,045.50	-	-	-	1,217.21	1,245.00	1,288.15	1,337.40
经营活动现金净流量	D=A-B-C	79,402.22	-	-	-	3,944.05	4,051.34	4,143.22	4,207.43
二、投资活动产生的现金	—	-							
建设成本支出	E	63,624.00	3,000.00	33,904.17	26,719.83	-			
流动资金支出	F	-							
投资活动现金净流量	G=E-F	-63,624.00	-3,000.00	-33,904.17	-26,719.83	-			
三、融资活动产生的现金	—	-							
资本金 (自有资金)	H	32,041.50	3,000.00	19,241.67	9,799.83	-			
专项债券	I	33,000.00	-	15,000.00	18,000.00	-			
银行借款	J	-	-	-	-	-			
偿还债券本金	K	33,000.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	29,700.00	-	337.50	1,080.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	2,341.50	3,000.00	33,904.17	26,719.83	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00
四、期初现金	P		-	-	-	-	2,459.05	5,025.39	7,683.61
期内现金变动	Q=D+G+O		-	-	-	2,459.05	2,566.34	2,658.22	2,722.43

五、期末现金	R=P+Q	18,119.72	-	-	-	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	10,406.04
项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年		
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	
经营活动支出	B	944.81	944.81	968.14	968.14	968.14	993.33	993.33	993.33	993.33	
支付的各项税费	C	1,337.40	1,337.40	1,331.57	1,331.57	1,331.57	1,325.27	1,325.27	1,325.27	1,325.27	
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,207.43	4,207.43	4,189.93	4,189.93	4,189.93	4,171.04	4,171.04	4,171.04	4,171.04	
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E										
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=E-F										
三、融资活动产生的现金	—										
资本金（自有资金）	H										
专项债券	I										
银行借款	J										
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
支付债券利息	M	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00	
四、期初现金	P	10406.04	13128.47	15850.9	18555.83	21260.76	23965.69	26651.73	29337.77	32023.81	
期内现金变动	Q=D+G+O	2,722.43	2,722.43	2,704.93	2,704.93	2,704.93	2,686.04	2,686.04	2,686.04	2,686.04	
五、期末现金	R=P+Q	13,128.47	15,850.90	18,555.83	21,260.76	23,965.69	26,651.73	29,337.77	32,023.81	34,719.85	
项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年		





### （五）本息覆盖倍数

表 7 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	15,000.00	13,500.00	28,500.00	79,402.22
已发行债券	-	-	-	
后续拟发行债券	18,000.00	16,200.00	34,200.00	
银行贷款			-	
融资合计	33,000.00	29,700.00	62,700.00	
覆盖倍数	1.27			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 79,402.22 万元，融资本息合计 62,700.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

### 五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

(此页无正文)

山东牡丹会计师事务所有限公司



中国注册会计师:

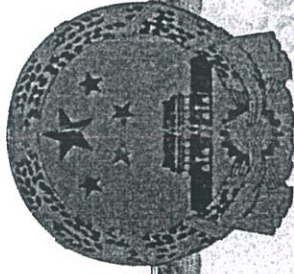


中国注册会计师:



2023 年 1 月 16 日





统一社会信用代码

91371700720757167M

# 营业执照

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

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

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；经济案件鉴证；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；工程招标投标代理；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）



登记机关

2020 年 03 月 09 日

<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》。



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

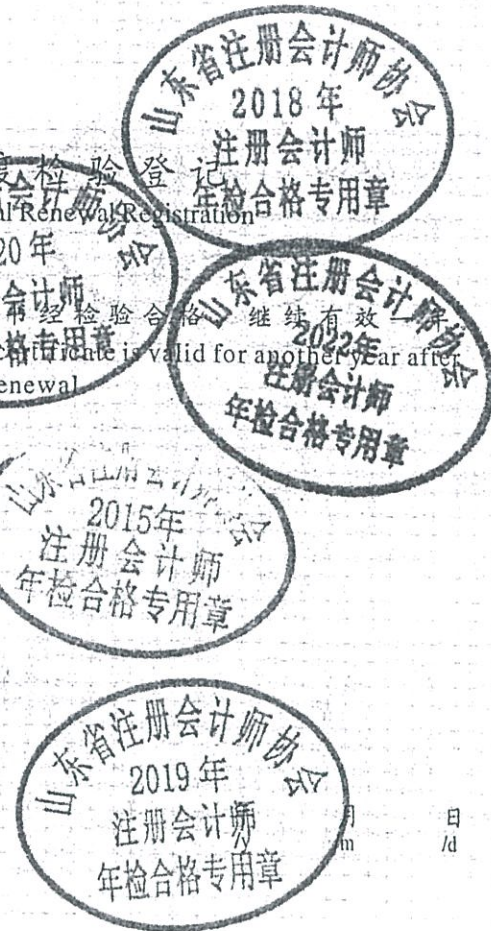
批准设立日期: 1999-12-24



证书编号: 371600060011  
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: 2005年 08月 08日  
Date of Issuance /y /m /d



姓名	杨静
Sex	女
出生日期	1979-12-12
Date of birth	1979-12-12
工作单位	山东拉丹会计师事务所有限公司
Working unit	山东拉丹会计师事务所有限公司
身份证号码	370112791212102
Identity card No.	370112791212102





证书编号:  
No. of Certificate

371600060034

批准注册协会:

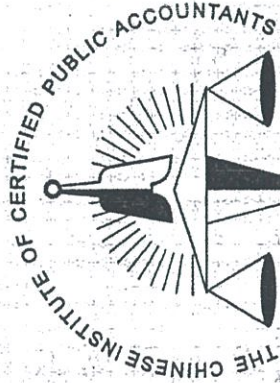
Authorized Institute of CPAs 山东省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2018 年 04 月 23 日



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



姓名	刘爱真
性别	女
出生日期	1988-02-26
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	372923198802262324
Identity card No.	372923198802262324

