

2020 年广东省冷链物流设施专项债券（二期）

南澳县冷链物流中心基地项目

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

汕头市鮑島会计师事务所有限公司

二〇二〇年四月



2020 年广东省冷链物流设施专项债券（二期）

南澳县冷链物流中心基地项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

（一）应付本息情况

根据 2020 年 1 月 17 日深圳证券交易所公布 2020 年广东省政府专项债券 15 年期固定利率 3.63%，本项目从客观、谨慎角度出发，假设 15 年期发行利率 3.65%。

本项目计划通过发行政府专项债券融资 7000 万元，均为 2020 年广东省冷链物流设施专项债券（二期），期限 15 年，融资利率 3.65%。债券按每半年支付利息，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	7,000.00		7,000.00	3.65%	255.50	255.50
第 2 年	7,000.00		7,000.00	3.65%	255.50	255.50
第 3 年	7,000.00		7,000.00	3.65%	255.50	255.50
第 4 年	7,000.00		7,000.00	3.65%	255.50	255.50
第 5 年	7,000.00		7,000.00	3.65%	255.50	255.50
第 6 年	7,000.00		7,000.00	3.65%	255.50	255.50
第 7 年	7,000.00		7,000.00	3.65%	255.50	255.50
第 8 年	7,000.00		7,000.00	3.65%	255.50	255.50
第 9 年	7,000.00		7,000.00	3.65%	255.50	255.50
第 10 年	7,000.00		7,000.00	3.65%	255.50	255.50
第 11 年	7,000.00		7,000.00	3.65%	255.50	255.50
第 12 年	7,000.00		7,000.00	3.65%	255.50	255.50
第 13 年	7,000.00		7,000.00	3.65%	255.50	255.50
第 14 年	7,000.00		7,000.00	3.65%	255.50	255.50
第 15 年	7,000.00	7,000.00	0.00	3.65%	255.50	7,255.50
合计		7,000.00			3,832.50	10,832.50

（二）项目产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

本项目主要目的是要以建设水产品冷链物流基地，园区包含冷链物流园区、水产品加工区、制冰区，打造产业特色鲜明、要素高度聚集、设施装备先进、生产方式绿色、经济效益显著、辐射带动有力的冷链物流基地，促进全县海洋产业生产效率和效益显著提高，渔民收入持续稳定增长，对区域渔业结构调整、绿色发展、渔村改革、乡村振兴具有重要的引领作用，具有显著的社会效益。

根据南澳县水产冷链物流基地项目可行性研究报告对收入及成本的预测，本项目建设期计划为 22 个月，项目开工时间为 2020 年 8 月，2022 年 6 月完成竣工验收，本项目用该公司经营收益与融资进行自求平衡评价。

2. 出让产生的净现金流入

收入主要为冷库仓储冷藏租金收入、与仓储冷藏收入和货物吞吐流转量息息相关杂费收入，收入从 2022 年开始测算，扣除外购原材料、燃料及动力费、工资及福利、修理费、销售费用等，为产生的经营收益（测算详见附件）。

（三）预期收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益来自冷链物流中心基地经营收益，根据每年的净收益，偿还融资本金和利息情况如下，本息覆盖倍数约为 1.71。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年		255.50	255.50	-147.00
2022 年		255.50	255.50	86.48
2023 年		255.50	255.50	388.87
2024 年		255.50	255.50	542.91
2025 年		255.50	255.50	719.63
2026 年		255.50	255.50	923.94
2027 年		255.50	255.50	1,254.27
2028 年		255.50	255.50	1,155.72
2029 年		255.50	255.50	1,099.17
2030 年		255.50	255.50	482.17
2031 年		255.50	255.50	2,446.42
2032 年		255.50	255.50	2,572.48
2033 年		255.50	255.50	2,704.87
2034 年		255.50	255.50	2,843.92
2035 年	7,000.00	255.50	7,255.50	1,456.81

合计	7,000.00	3,832.50	10,832.50	18,530.66
本息覆盖倍数	1.71			

（四）评估结论

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进行融资以完成资金筹措，并以预期经营收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式满足本项目资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

详见附件：项目收益及现金流入评价说明

附件：

南澳县冷链物流中心基地项目 收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次主要目的是要以建设水产品冷链物流基地，园区包含冷链物流园区、水产品加工区、制冰区，打造产业特色鲜明、要素高度聚集、设施装备先进、生产方式绿色、经济效益显著、辐射带动有力的冷链物流基地，促进全县海洋产业生产效率和效益显著提高，渔民收入持续稳定增长，对区域渔业结构调整、绿色发展、渔村改革、乡村振兴具有重要的引领作用，具有显著的社会效益。

根据南澳县水产冷链物流基地项目可行性研究报告对收入及成本的预测，本项目建设期计划为 22 个月，项目开工时间为 2020 年 8 月，2022 年 6 月完成竣工验收，本项目用该公司经营收益与融资进行自求平衡评价。

二、项目收益及现金流入预测假设

（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）相关法律法规无重大变化；

（四）收入增长能够顺利执行；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）建设单位基本情况

本项目实施单位：南澳县商业总公司。

统一社会信用代码：91440523193224851T

机构地址：汕头市南澳县后宅镇金龙路头

法定代表人：戴伟聪

南澳县商业总公司主要职能：属全民所有制企业，成立日期：1992 年 12 月，经营范围为交电家电、五金化工、百货、文化用品、针纺织品、建筑材料、交通器械、劳保用品、化肥农药。

(二)项目概况

项目建设内容：项目占地面积 51 亩，建设优质水产品冷链物流基地，含冷链物流园一座，库容 2 万吨。水产品加工厂一座，制冰厂一座，年制冰量 50000 吨。集水产品加工、包装、冷藏、制冰、配送、线上线下销售等产供销一体化，打造粤东地区优质渔产品冷链物流综合园区。

项目服务范围：服务“9+2”粤港澳大湾区城市群，辐射全国区域。基地位于广东省汕头市南澳县，地处香港、高雄、厦门三大港口之间的中心点，濒临西太平洋国际航线，地理位置优越。随着跨海大桥和深水港口的建设，进一步改善和加强了南澳岛的对外联系，也为发展旅游基地创造了更为便利的交通条件。基地可利用海洋产业资源、滨海旅游、古色文化等吸引珠三角乃至粤港澳大湾区的客群、资金、人才等，提供优质、绿色、生态优质海鲜和安全食品，实现融入粤港澳大湾区、发挥安全渔产品供给基地的作用。以后江渔港为依托，现代产业先进生产技术、现代渔业装备等为基础，向省外、内地拓展市场、引进省外资源资金，发挥广东粤东地区连接各大城市群的桥梁与纽带作用，实现海洋产业经济发展的示范区、先行区。

投资计划资金筹措方式：本项目预计总投资 20,000.00 万元人民币，本次计划融资专项债券资金 7000 万元，其余建设资金由项目业主单位自行筹措。

资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用冷库仓储冷藏租金收入、与仓储冷藏收入和货物吞吐流转量息息相关杂费收入的经营收益偿还。

(三)项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

(1)收入预测

1) 仓储冷藏租金收入

仓租冷藏服务，本项目预计建设 20,000 吨冷库，租金单价 85 元/吨/月，单价从 2023 年开始逐年递增 5%。

2) 其他杂费收入

在提供仓租冷藏服务以外，还会伴有处置费收入、装卸收入、搬运收入、复冻收入、打膜收入等其他管理服务费收入，这些收入与仓储冷藏收入和货物吞吐流转量息息相关，故第 2022 年其他杂费收入按仓储冷藏收入 25%计算。

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
仓储冷藏收入	-	510.00	1,285.20	1,574.33	1,889.28
冷库运营杂费收入:	-	127.5	321.3	393.58	472.32
营业收入合计	-	637.50	1,606.50	1,967.91	2,361.60
营业收入合计(不含税)	-	601.42	1,515.57	1,856.52	2,227.92

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
仓储冷藏收入	2,231.71	2,603.76	2,733.84	2,870.64	3,014.16
冷库运营杂费收入:	557.93	650.94	683.46	717.66	753.54
营业收入合计	2,789.64	3,254.70	3,417.30	3,588.30	3,767.70
营业收入合计(不含税)	2,631.74	3,070.47	3,223.87	3,385.19	3,554.43

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
仓储冷藏收入	3,164.88	3,323.04	3,489.12	3,663.60	1,923.36	34,276.92
冷库运营杂费收入:	791.22	830.76	872.28	915.90	480.84	8,569.23
营业收入合计	3,956.10	4,153.80	4,361.40	4,579.50	2,404.20	42,846.15
营业收入合计(不含税)	3,732.17	3,918.68	4,114.53	4,320.28	2,268.11	40,420.90

(2) 收益预测

本项目建设期计划为 22 个月，项目开工时间为 2020 年 8 月，2022 年 6 月完成竣工验收。收入成本从 2022 年开始测算，项目成本费用由外购原材料、燃料及动力费、工资及福利、修理费、销售费用等构成。现预测项目在运营期内的收益情况如下：

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
收入	-	601.42	1,515.57	1,856.52	2,227.92
运营成本	147.00	514.94	1,126.70	1,313.61	1,508.29
净收益	-147.00	86.48	388.87	542.91	719.63

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
收入	2,631.74	3,070.47	3,223.87	3,385.19	3,554.43
运营成本	1,707.80	1,816.20	2,068.15	2,286.02	3,072.26
净收益	923.94	1,254.27	1,155.72	1,099.17	482.17

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2025 年	合计
收入	3,732.17	3,918.68	4,114.53	4,320.28	2,268.11	40,420.90
运营成本	1,285.75	1,346.20	1,409.66	1,476.36	811.30	21,890.24
净收益	2,446.42	2,572.48	2,704.87	2,843.92	1,456.81	18,530.66

(四) 还本付息的测算

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的经营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数为 1.71，实现项目收益和融资自求平衡。