

2021 年广东省政府专项债券  
广东供销天业（蕉岭）冷链物流产业园  
募投报告

实施单位盖章：广东天骄冷链物流有限公司



主管部门盖章：广东省供销合作联社



2021 年 10 月





## 目 录

一、项目基本情况 .....	1
(一) 项目所处区域财政经济情况 .....	1
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划 .....	1
(三) 项目情况 .....	2
(四) 项目立项情况或实施依据 .....	3
(五) 项目主体 .....	3
二、项目实施重要性和经济社会效益分析 .....	3
(一) 重要性分析 .....	4
(二) 经济效益分析 .....	4
(三) 社会效益分析 .....	6
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 .....	7
(一) 投资估算 .....	7
1. 编制依据及原则 .....	7
2. 项目总投资 .....	8
(二) 筹措方案 .....	8
(三) 项目实施安排 .....	8
(四) 资金使用计划 .....	9
四、项目收益与融资平衡情况 .....	9
(一) 项目预期成本收益 .....	9
(二) 融资收益平衡情况 .....	16
(三) 总体评价 .....	18
五、专项债券管理 .....	19
(一) 债券资金概况 .....	19
(二) 债券资金管理 .....	19
(三) 职责分工 .....	20
六、项目风险控制 .....	21
(一) 潜在风险及控制措施 .....	21
(二) 还款保障措施 .....	21



## 一、项目基本情况

### （一）项目所处区域财政经济情况

本项目属于广东省重点基础建设项目之一，本次参与省级政府新增债券，纳入 2021 年政府性基金预算管理。

2018-2020 年，广东省分别实现一般公共预算收入 12,105.26 亿元、12,651.46 亿元和 12,921.97 亿元，政府性基金收入分别为 5,944.48 亿元和 6,111.99 亿元和 8,642.42 亿元。

表 1 近三年广东省财政经济情况

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（百亿元）	999.45	1,076.71	1,107.61
一般公共预算收入（亿元）	12,105.26	12,651.46	12,921.97
政府性基金收入（亿元）	5,944.48	6,111.99	8,642.42
其中：国有土地出让收入（亿元）	5,420.07	5,528.79	7,910.76
政府性基金支出（亿元）	5,469.41	6,290.68	9,572.77
其中：国有土地出让支出（亿元）	---	---	---

### （二）本地社会发展规划和行业相关规划

经广东省政府批准同意，《广东供销公共型农产品冷链物流基础设施骨干网建设总体方案》印发实施。2020 年 6 月 18 日，广东省政府召开推进广东供销公共型冷链物流基础设施骨干网建设工作电视电话会议，对建设冷链物流骨干网进行全面动员、全面部署。

围绕特色优势农产品，以“以城带乡、以销促产、扶农助农、产业兴旺”为目标，以产权、业务、项目为纽带，通过上下



联合、省部共建、内外合作，构建覆盖全省特色优势农产品主产区和主销区、从田间到餐桌的全程一体化农产品冷链物流保障体系。用三年时间，建设“1个中心+2个区域网+3个运营平台”。即粤港澳大湾区中心库+冷链物流产地网、冷链物流销地网+冷链物流资源整合平台、冷链运输配送平台、公共型智慧冷链物流信息服务平台。贯通重要农产品产地预冷、冷链运输、销区冷储、冷链配送等环节，成为引领带动农产品冷链物流高质量发展的主干力量。项目建成后骨干网运营管理的冷库容量达到160万吨左右，新增冷藏车2000辆、移动预冷装置1000台。

### （三）项目情况

项目建设概况：梅州市蕉岭县广东梅州蕉华工业园区，拟投资建设用地面积47.5亩，总建筑面积20700m<sup>2</sup>，设计库容约2万吨的广东供销天业（蕉岭）冷链物流产业园。项目属于有一定收益的公益性项目，项目的建设将降低农产品损耗，提高农产品附加值，可有效对接当地农户及专业合作社、农业企业等，带动当地农业产业集聚发展。项目预计2021年9月底开始建设，2023年6月30日整体竣工并投入运营。运营期为2023年7月-2036年12月。

项目工程方案：总建筑面积20700平方米，建设1座建筑面积为5300平方米的冷库；1座建筑面积为15400平方米的冷库及制冷机房，配套1座水泵房，购置冷链物流设施设备。项目建成后预计可冷藏保鲜各类农产品2万吨。

#### （四）项目立项情况或实施依据

该项目已于 2021 年 5 月 11 日取得蕉岭县发展和改革局核发《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2105-441427-04-01-290734）。

#### （五）项目主体

表 2-1 实施单位：广东天骄冷链物流有限公司

企业名称	广东天骄冷链物流有限公司
统一社会信用代码	91441427MA56DRU23K
法定代表人	刘生焱
公司住所	广东省梅州市蕉华区工业园北坑岗（205 国道东）园区标准厂房一期综合楼 309 室
成立日期	2021 年 5 月 11 日
注册资本	人民币 3,000 万元整
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	普通道路货物运输；货物专用运输（冷藏保鲜）；冷藏、仓储、包装服务；货物装卸、搬运（不含港口装卸）；交通运输信息咨询服务；市场调研服务；商品信息咨询服务；企业管理咨询（不含投资管理及资产管理咨询）；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；质检技术服务；汽车租赁；农产品初加工服务；预包装食品零售；预包装供应链管理；冷库租赁场地租赁（不含仓储）。（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。）

项目主管部门：广东省供销合作联社

施工单位：中国建筑第三工程局有限公司

设计单位：山东省鲁商冰轮建筑设计有限公司

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析



## （一）重要性分析

2019 年中央一号文件明确：“统筹农产品产地、集散地、销地批发市场建设，加强农产品物流骨干网络和冷链物流体系建设”；2020 年的中央一号文则进一步明确：“启动农产品仓储保鲜冷链物流设施建设工程。加强农产品冷链物流统筹规划、分级布局 and 标准制定启动农产品仓储保鲜冷链物流设施建设工程”。

农业农村部下发《关于做好“三农”领域补短板项目库建设工作的通知》（农办计财〔2020〕1 号），文件明确提出：“聚焦生鲜农产品产地最先一公里”问题，加强主产区和优势区镇村农产品仓储保鲜冷链物流设施建设。

2020 年 4 月广东省发展和改革委员会印发的《广东省关于促进农村消费的若干措施》（粤发改贸易〔2020〕138 号）文件指出大力推动农村冷链物流补短板建设，支持果蔬、水产、肉类等农产品主产地骨干冷链物流基地、区域性产地冷链物流园区、乡镇冷链仓储配送节点、村级田头仓储保鲜设施建设。支持打造广东供销公共型农产品冷链物流基础设施骨干网，支持符合规定的冷链物流项目申报地方政府专项债。

## （二）经济效益分析

（1）项目建设是发挥龙头带动作用 and 促进区域经济健康快速发展的需要。项目建设有利于农产品产业发展，有利于现代物流系统的不断完善，有利于食品冷藏链的产业化发展。对区域主导产业壮大，推动区域经济健康高效发展，具有重要意义。



(2) 项目建设有利于带动农业产业化规模、有利于农民增收。项目建设有利于减少农副产品的流通环节、降低流通成本，建立农户与终端销售的利益联结机制，把市场信息、技术服务、销售渠道直接而有效的带给农民。此外项目建设还可增加就业人数，有利于当地经济发展和社会安定团结，对促进农业农村经济发展具有重要的现实意义。

(3) 广东省供销合作联社拟统筹整合供销系统农产品生产服务、冷链物流、销售渠道等优势资源，打造“省级运营平台+区域配送中心+直供基地”的广东供销放心农产品直供配送网络。梅州蕉岭县作为食用菌大县，有蕉岭县五福之乡长寿食品有限公司、梅州市南方长寿生物科技有限公司等农业龙头企业，冷链需求旺盛。本项目将与放心农产品直供基地深度融合，为当地农产品提供高效的冷链仓储、加工、交易等服务，将当地农产品输送到粤港澳大湾区，保障菜篮子供应。项目达产后，预计农产品冷链年加工能力和年贸易能力能达到 4000 吨以上，年加工及贸易交易额达 2000 万元以上。

(4) 项目达产后，预计可带动创造就业岗位 250 个以上，包括仓库管理员、维护工、车辆驾驶员、单证员、业务员等各类职位，间接带动农户 2500 户以上，同时可拉动包装、运输，维修等相关产业发展，直接带动当地就业情况。项目达产后，预计农产品年周转运营能力达到 12 万吨以上，预计带动上下游渔农农产品交易额 4 亿元以上。

### （三）社会效益分析

（1）项目建设是落实国家“菜篮子”工程战略布局的需要。“菜篮子”工程事关广大人民群众切身利益，事关经济社会又好又快发展。本项目的实施，可以提高农产品供应能力，丰富农产品的品种和质量，符合国务院提出菜篮子工程建设的要求。

（2）项目建设是贯彻落实政府推进农产品网络建设的重要举措。项目的建设是支持生鲜农产品一体化连锁配送网络的物流节点，进一步提高当地加工流通服务能力，对推动供销社农产品经营服务网络建设具有重要作用。

（3）项目建设是提升储备供应能力，稳定农副产品市场供需关系的需要。项目建设不仅有利于稳定产品的供应和提升储备能力，还将带动了农副产品的运输、储藏、交易、深加工以及相关产业链条的进一步发展和完善，带动区域经济发展。同时，还起到稳定市场供应，平抑炒作的作用和提高企业的知名度及市场竞争力。

（4）项目建设可提高农产品品质和安全，促进消费升级。随着城乡居民消费水平和消费能力的不断提高，对农产品的多样化、新鲜度和营养性等提出了更高要求，特别是对食品安全的关注度不断提高。冷链物流能使生鲜易腐农产品从产地收购或捕捞、加工、贮藏、运输、分销和零售直达消费者，始终处于规定的低温环境，是保障新鲜度、保护品质、减少营养流失、保障食品安全的必要手段，满足消费升级需求。



(5) 广东供销放心农产品直供配送网络建立“多对一对多”的新型农产品流通服务模式，发挥供销社公有制特色，以行政化与市场化相结合的方式，对上统一连接现代农业产业园、农民专业合作社、家庭农场等新型农业经营主体，对下统一连接机关团体，形成上下贯通、覆盖生产流通消费全产业链的农产品流通服务网络，推动农业增产和农民增收，为粤港澳大湾区城乡居民提供优质、安全、实惠的放心农产品。

### 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

#### (一) 投资估算

##### 1. 编制依据及原则

- (1) 《建筑工程工程量清单计价规范 GB50500-2013》；
- (2) 《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则 (2018)》；
- (3) 《广东省建筑与装饰工程综合定额 (2018)》；
- (4) 《广东省建筑工程计价办法 (2010 年)》；
- (5) 《广东省装饰装修工程计价办法 (2010 年)》；
- (6) 《广东省安装工程计价办法 (2010 年)》；
- (7) 《广东省安装工程综合定额 (2018)》；
- (8) 《广东省市政工程综合定额 (2018)》；
- (9) 《广东省园林绿化工程综合定额 (2018)》；
- (10) 2013 年广东省建设工程造价信息；
- (11) 《冷库设计规范》(GB50072-2010)。

## 2. 项目总投资

本项目计划总投资 15540.00 万元，其中包括建筑工程费用约为 12715.17 万元、设备购置费为 549.10 万元、土地购置费 783.83 万元、工程建设其他费用为 1491.90 万元。具体投资计划如下表所示：

表 3-1: 项目投资估算表 (单位: 万元)

序号	投资估算项目名称	总金额
1	建筑工程费用合计	12715.17
2	设备购置费用	549.10
3	土地购置费用	783.83
4	工程建设其他费用	1491.90
项目总投资		15540.00

### (二) 筹措方案

项目总投资规模约 15540 万元，资金来源主要为：本项目计划投入资本金 3120 万元，占比 20%，计划 2021 年到位 1000 万元，2022 年到位 1000 万元，2023 年到位 1120 万元；2021 年计划安排专项债券资金 10800 万元，其中 2021 年拟发行广东省政府专项债券 4000 万元（用于资本金 0 元），2022 年计划安排专项债券资金 6800 万元；2023 年计划申请银行贷款 1620 万元，贷款期限为 12 年。

表 3-2 项目资金筹措情况 (单位: 万元)

项目总投资	市场化融资资金（如银行贷款等）	非融资资金			地方政府专项债券融资		
		单位自有资金	财政性资金	其他	本次专项债券发行金额	以前发行专项债券金额	计划以后发行专项债券金额
15540	1620	3120	0	0	4000	0	6800

### (三) 项目实施安排

一是项目已取得的有关审批手续有：蕉岭县发展和改革局于 2021



年5月11日颁发的《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2105-441427-04-01-290734）；梅州市公共资源交易中心于2021年8月2日发布的《网上拍卖出让成交确认书》；与蕉岭县自然资源局于2021年8月9日签订的《国有建设用地出让合同》（合同编号：4414272021000009）；蕉岭县自然资源局于2021年9月10日颁发的《建设用地规划许可证》（地字第441427202100023号）。二是项目目前的进展为：项目正在报规报建，目前正在临建施工。三是后续工作的开展计划：跟进EPC招标工作，项目预计2022年12月完成主体工程建设，2023年6月30日整体竣工并投入运营。

2021年专项债券用于项目建设的具体内容为：项目地块购置、固定资产投资建设、园区配套工程建设、购置运营所需的仓储物流设施设备及建设工程其他相关费用等。

#### （四）资金使用计划

表 3-3

项目用款计划

（单位：万元）

项目 总投资	以前年 度用款 金额	发行当年用款计划								以后年 度计划 用款金 额
		一季 度用 款金 额	其中：本 次专项 债券使 用金额	二季 度用 款金 额	其中：本 次专项 债券使 用金额	三季 度用 款金 额	其中：本 次专项 债券使 用金额	四季 度用 款金 额	其中：本 次专项 债券使 用金额	
15540	0	0	0	0	0	761	0	4239	4000	10540

### 四、项目收益与融资平衡情况

#### （一）项目预期成本收益

##### 1. 项目收入测算

根据《广东供销天业（蕉岭）冷链物流产业园项目》可行性

研究报告，本项目运营收入来源主要有冷库冷藏收入、冷库急冻收入、冷库预冷收入、其他杂费收入（如装卸收入、搬运收入、复冻收入、打膜收入和其他综合管理收入）、农产品加工收入、农产品贸易收入。项目运营收入属于专项收入。相关收费参考类似建设项目，根据市场供需调查和当地同类出租价格进行测算。收入不存在抵押和分成的情况。

### 1) 冷库冷藏收入

项目冷库冷藏出租面积约 17595 平方米，其余用于开展急冻、预冷及加工贸易配套服务。冷库租金单价 105 元/平方米/月，租金单价每 3 年递增 5%，第 3 年按出租率 60% 计算，第 4 年出租率为 70%，第 5 年出租率为 80%，第 6 年为 90%，此后出租率均稳定在 95%。

运营期内冷库冷藏合计收入 29,908.65 万元。

### 2) 冷库急冻收入

项目预计每天可急冻 70 吨，一年可急冻 200 天，单价为 600 元/吨。单价每 3 年递增 5%。第 3 年按使用率 60% 计算，第 4 年使用率为 70%，第 5 年使用率为 80%，第 6 年为 90%，此后使用率均稳定在 95%。

运营期内冷库急冻合计收入 11,332.33 万元。

### 3) 冷库预冷收入

项目预计每天可预冷 60 吨，一年可预冻 200 天，价格为 220 元/吨。价格每三年递增 5%。第 3 年按使用率 60% 计算，第 4 年使用率为 70%，第 5 年使用率为 80%，第 6 年为 90%，此后使用率均稳定在 95%。

运营期内冷库预冷合计收入 3,561.61 万元。



#### 4) 其他杂费收入

其它杂费收入主要包括装卸费、搬运费、打膜费和其他综合管理费等，根据经营冷库经验，其他杂费收入一般为仓储冷藏收入的 30%。

运营期内其它杂费合计收入 8,972.61 万元。

#### 5) 农产品加工收入

项目年加工量按 4000 吨计算，收入单价根据市场价标准按 200 元/吨计算，价格每三年递增 5%，按第 3 年生产率 60% 计算，第 4 年出租率为 70%，第 5 年出租率为 80%，第 6 年出租率为 90%，此后出租率均稳定在 95%。

运营期内农产品加工收入合计 1,079.27 万元。

#### 6) 农产品贸易收入

项目年贸易量按 4000 吨计算，单价根据市场价标准按 5400 元/吨（含税）计算，价格每三年递增 5%，按第 3 年生产率 60% 计算，第 4 年出租率为 70%，第 5 年出租率为 80%，第 6 年出租率为 90%，此后出租率均稳定在 95%。

运营期内农产品贸易收入合计 29,140.18 万元。

营业收入预测具体详见预测表 4-1 项目收入测算表

表 4-1 项目收入测算表

（单位：万元）

序号	项目	第 3 年（半年）	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	冷库冷藏收入	665.09	1,551.88	1,773.58	2,095.04	2,211.43
2	冷库急冻收入	252.00	588.00	672.00	793.80	837.90
3	冷库预冷收入	79.20	184.80	211.20	249.48	263.34
4	其他杂费收入	199.53	465.56	532.07	628.51	663.43
5	农产品加工收入	24.00	56.00	64.00	75.60	79.80
6	农产品贸易收入	648.00	1,512.00	1,728.00	2,041.20	2,154.60
营业收入合计		1,867.82	4,358.24	4,980.85	5,883.63	6,210.50

序号	项目	第 3 年（半年）	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
不含税收入合计		1,743.87	4,069.02	4,650.31	5,493.18	5,798.35

续表：

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	冷库冷藏收入	2,211.43	2,321.95	2,321.95	2,321.95	2,438.09
2	冷库急冻收入	837.90	879.80	879.80	879.80	923.79
3	冷库预冷收入	263.34	276.51	276.51	276.51	290.34
4	其他杂费收入	663.43	696.59	696.59	696.59	731.43
5	农产品加工收入	79.80	83.79	83.79	83.79	87.98
6	农产品贸易收入	2,154.60	2,262.33	2,262.33	2,262.33	2,375.45
营业收入合计		6,210.50	6,520.97	6,520.97	6,520.97	6,847.08
不含税收入合计		5,798.35	6,088.22	6,088.22	6,088.22	6,392.69

续表：

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
1	冷库冷藏收入	2,438.09	2,438.09	2,560.04	2,560.04	29,908.65
2	冷库急冻收入	923.79	923.79	969.98	969.98	11,332.33
3	冷库预冷收入	290.34	290.34	304.85	304.85	3,561.61
4	其他杂费收入	731.43	731.43	768.01	768.01	8,972.61
5	农产品加工收入	87.98	87.98	92.38	92.38	1,079.27
6	农产品贸易收入	2,375.45	2,375.45	2,494.22	2,494.22	29,140.18
营业收入合计		6,847.08	6,847.08	7,189.48	7,189.48	83,994.65
不含税收入合计		6,392.69	6,392.69	6,712.37	6,712.37	78,420.55

以上收入预测中单价按照近几年市场价格及增长率确定。

## 2. 项目成本及相关税费

根据《广东供销天业（蕉岭）冷链物流产业园项目》可行性研究报告，本项目成本及相关税费主要有运营成本、折旧费、摊销费用及财务费用。参考类似建设项目，冷库运营期内冷库运营水电费按冷库运营收入的 10% 计，冷库运营搬运费按冷库运营收入的 5% 计，农产品加工成本按加工收入（不含税）的 85% 计，农产品贸易成本按贸易收入（不含税）的 85% 计。

### 1) 运营成本

运营成本主要包括：冷库运营水电费、冷库运营搬运费、冷库运营人工成本、冷库运营管理费用和其他、加工成本、贸易成



本、税金及附加等，共计 40,748.51 万元。

预计运营期内冷库运营水电费合计 5,377.55 万元。

预计运营期内冷库运营搬运费合计 2,688.74 万元。

预计运营期内冷库运营人工成本总计 3,408.41 万元。

预计运营期内冷库运营管理费用和其他 5,377.55 万元。

预计运营期内加工成本总计 764.10 万元。

预计运营期内贸易成本总计 21,387.31 万元。

税金及附加主要包括房产税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、印花税，其中房产税按照建筑物原值扣除 30%后的 1.20%计征，城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加征收比率分别为增值税额的 7.00%、3.00%、2.00%，印花税征收比率为营业收入的 0.10%，预计运营期内税金及附加总计 1,744.85 万元。

## 2) 折旧费

预计运营期内资产折旧费总计 8,882.36 万元。

## 3) 摊销费用

预计运营期内资产摊销费用总计 211.68 万元。

## 4) 财务费用

本项目发行的专项债券利率按照 4.00%计算。银行贷款则按利率 4.65%计算。根据债券发行计划，发行的专项债券和银行贷款在运营期内利息合计 6,323.08 万元。

项目成本及相关税费具体详见预测表 4-2 项目成本及相关税费预测表。

表 4-2 项目成本及相关税费预测表

(单位：万元)

序号	项目	第3年（半年）	第4年	第5年	第6年	第7年
1	冷库运营水电费	119.58	279.02	318.89	376.68	397.61
2	冷库运营搬运费	59.79	139.51	159.44	188.34	198.81
3	冷库运营人工成本	42.18	118.56	209.76	249.66	254.65
4	管理费用和其他	119.58	279.02	318.89	376.68	397.61
5	加工成本	16.99	39.65	45.31	53.52	56.50
6	贸易成本	475.60	1,109.72	1,268.26	1,498.13	1,581.36
7	税金及附加	56.73	114.06	114.64	115.48	115.79
8	运营成本	890.45	2,079.54	2,435.19	2,858.49	3,002.33
9	折旧费	334.06	668.12	668.12	668.12	668.12
10	摊销费	7.84	15.68	15.68	15.68	15.68
11	财务费用（利息支出）	253.67	507.33	503.56	499.80	496.03
项目成本合计		1,486.02	3,270.67	3,622.55	4,042.09	4,182.16

续表：

序号	项目	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
1	冷库运营水电费	397.61	417.49	417.49	417.49	438.37
2	冷库运营搬运费	198.81	208.74	208.74	208.74	219.18
3	冷库运营人工成本	259.74	264.93	270.23	275.63	281.14
4	管理费用和其他	397.61	417.49	417.49	417.49	438.37
5	加工成本	56.50	59.32	59.32	59.32	62.29
6	贸易成本	1,581.36	1,660.43	1,660.43	1,660.43	1,743.45
7	税金及附加	115.79	116.08	138.43	141.14	142.69
8	运营成本	3,007.42	3,144.48	3,172.13	3,180.24	3,325.49
9	折旧费	668.12	668.12	668.12	668.12	668.12
10	摊销费	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68
11	财务费用（利息支出）	488.50	480.96	473.43	465.90	454.60
项目成本合计		4,179.72	4,309.24	4,329.36	4,329.94	4,463.89

续表：

序号	项目	第13年	第14年	第15年	第16年	合计
1	冷库运营水电费	438.37	438.37	460.29	460.29	5,377.55
2	冷库运营搬运费	219.18	219.18	230.14	230.14	2,688.74
3	冷库运营人工成本	286.76	292.50	298.35	304.32	3,408.41
4	管理费用和其他	438.37	438.37	460.29	460.29	5,377.55
5	加工成本	62.29	62.29	65.40	65.40	764.10
6	贸易成本	1,743.45	1,743.45	1,830.62	1,830.62	21,387.31
7	税金及附加	142.69	142.69	144.32	144.32	1,744.85
8	运营成本	3,331.11	3,336.85	3,489.41	3,495.38	40,748.51



序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
9	折旧费	669.34	621.96	621.96	621.96	8,882.36
10	摊销费	15.68	15.68	15.68	15.68	211.68
11	财务费用（利息支出）	443.30	432.00	432.00	392.00	6,323.08
项目成本合计		4,459.43	4,406.49	4,559.05	4,525.02	56,165.63

### 3. 项目损益情况（项目收益情况表）

#### （1）营业收入

预计运营期内营业收入总计 78,420.55 万元。

#### （2）总成本

总成本主要包括：运营成本、折旧费、摊销费、财务费用，  
预计运营期内总成本共计 56,165.63 万元。

#### （3）所得税费用

预计运营期内所得税费用总计 5,563.75 万元。

#### （4）净利润

预计运营期净利润内总计 16,691.17 万元。

#### （5）息税折旧前利润

预计运营期内息税折旧前利润总计 37,672.04 万元。

项目损益情况具体详见预测表 4-3 项目损益情况预测表。

表 4-3 项目损益情况预测表

（单位：万元）

序号	项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	营业收入	1,743.87	4,069.02	4,650.31	5,493.18	5,798.35	5,798.35	6,088.22	6,088.22
2	总成本	1,486.02	3,270.67	3,622.55	4,042.09	4,182.16	4,179.72	4,309.24	4,329.36
3	所得税费用	64.46	199.59	256.94	362.77	404.05	404.66	444.75	439.72
4	净利润	193.39	598.76	770.82	1,088.32	1,212.14	1,213.97	1,334.23	1,319.14
5	息税折旧前利润	853.42	1,989.48	2,215.12	2,634.69	2,796.02	2,790.93	2,943.74	2,916.09

续表：

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
1	营业收入	6,088.22	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,712.37	6,712.37	78,420.55

2	总成本	4,329.94	4,463.89	4,459.43	4,406.49	4,559.05	4,525.02	56,165.63
3	所得税费用	439.57	482.20	483.32	496.55	538.33	546.84	5,563.75
4	净利润	1,318.71	1,446.60	1,449.94	1,489.65	1,614.99	1,640.51	16,691.17
5	息税折旧前利润	2,907.98	3,067.20	3,061.58	3,055.84	3,222.96	3,216.99	37,672.04

## （二）融资收益平衡情况

广东供销天业（蕉岭）冷链物流产业园项目计划总融资金额 12,420.00 万元，其中 2021 年申请地方政府专项债券资金 4,000.00 万元，2022 年申请 6,800.00 万元，2023 年申请银行贷款 1,620.00 万元。参考目前中长期记账式国债利率水平按 4.00% 测算，债券期限 15 年，利息按每半年支付一次，到期一次还本，债券利息合计 6,480.00 万元。银行贷款 1,620.00 万元，融资利率 4.65%，贷款期限 12 年，分期偿还贷款本金，贷款利息合计 568.74 万元。

按照财政部要求，此次专项债券纳入 2021 年政府性基金预算管理开始日起 15 年的收支结余均用于偿还融资本金与利息，以及运营成本，本息覆盖倍数为 1.94。

表 4-4 总融资收益平衡表 (单位：万元)

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	收支结余
第 1 年	-	40.00	40.00	-	-	-
第 2 年	-	432.00	432.00	-	-	-
第 3 年	-	507.33	507.33	1,743.87	890.45	853.42
第 4 年	-	507.33	507.33	4,069.02	2,079.54	1,989.48
第 5 年	81.00	503.56	584.56	4,650.31	2,435.19	2,215.12
第 6 年	81.00	499.80	580.80	5,493.18	2,858.49	2,634.69
第 7 年	81.00	496.03	577.03	5,798.35	3,002.33	2,796.02
第 8 年	162.00	488.50	650.50	5,798.35	3,007.42	2,790.93
第 9 年	162.00	480.96	642.96	6,088.22	3,144.48	2,943.74
第 10 年	162.00	473.43	635.43	6,088.22	3,172.13	2,916.09



年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	收支结余
第 11 年	162.00	465.90	627.90	6,088.22	3,180.24	2,907.98
第 12 年	243.00	454.60	697.60	6,392.69	3,325.49	3,067.20
第 13 年	243.00	443.30	686.30	6,392.69	3,331.11	3,061.58
第 14 年	243.00	432.00	675.00	6,392.69	3,336.85	3,055.84
第 15 年	-	432.00	432.00	6,712.37	3,489.41	3,222.96
第 16 年	10,800.00	392.00	11,192.00	6,712.37	3,495.38	3,216.99
合计	12,420.00	7,048.74	19,468.74	78,420.55	40,748.51	37,672.04
本息覆盖 倍数	1.94					

注：本息覆盖倍数=收支结余/本息合计

广东供销天业（蕉岭）冷链物流产业园项目专项债券存续期收入来源为冷库冷藏收入、冷库急冻收入、冷库预冷收入、其他杂费收入、农产品加工收入和农产品贸易收入，预计存续期内现金流入总额 93,960.55 万元，现金流出总额 80,595.34 万元，净现金流入 13,365.21 万元。

表 4-5 现金流量表

（单位：万元）

序号	项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	资金流入	5,000.00	7,800.00	4,483.87	4,069.02	4,650.31	5,493.18
1.1	项目资本金	1,000.00	1,000.00	1,120.00	-	-	-
1.2	债券资金	4,000.00	6,800.00	-	-	-	-
1.3	银行贷款	-	-	1,620.00	-	-	-
1.4	销售收入流入	-	-	1,743.87	4,069.02	4,650.31	5,493.18
2	资金流出	5,000.00	7,800.00	3,948.58	2,786.46	3,276.69	3,802.06
2.1	建设期支出	4,960.00	7,368.00	2,486.34	-	-	-
2.2	运营成本	-	-	890.45	2,079.54	2,435.19	2,858.49
2.3	所得税费用	-	-	64.46	199.59	256.94	362.77
2.4	本息支出	40.00	432.00	507.33	507.33	584.56	580.80
2.4.1	支付本金	-	-	-	-	81.00	81.00
2.4.2	支付利息	40.00	432.00	507.33	507.33	503.56	499.80
3	现金流净额	-	-	535.29	1,282.56	1,373.62	1,691.12

序号	项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
4	累计现金流净额	-	-	535.29	1,817.85	3,191.47	4,882.59

续表：

序号	项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	资金流入	5,798.35	5,798.35	6,088.22	6,088.22	6,088.22	6,392.69
1.1	项目资本金	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金	-	-	-	-	-	-
1.3	银行贷款	-	-	-	-	-	-
1.4	销售收入流入	5,798.35	5,798.35	6,088.22	6,088.22	6,088.22	6,392.69
2	资金流出	3,983.41	4,062.58	4,232.19	4,247.28	4,247.71	4,505.29
2.1	建设期支出	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	3,002.33	3,007.42	3,144.48	3,172.13	3,180.24	3,325.49
2.3	所得税费用	404.05	404.66	444.75	439.72	439.57	482.20
2.4	本息支出	577.03	650.50	642.96	635.43	627.90	697.60
2.4.1	支付本金	81.00	162.00	162.00	162.00	162.00	243.00
2.4.2	支付利息	496.03	488.50	480.96	473.43	465.90	454.60
3	现金流净额	1,814.94	1,735.77	1,856.03	1,840.94	1,840.51	1,887.40
4	累计现金流净额	6,697.53	8,433.30	10,289.33	12,130.27	13,970.78	15,858.18

续表：

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
1	资金流入	6,392.69	6,392.69	6,712.37	6,712.37	93,960.55
1.1	项目资本金	-	-	-	-	3,120.00
1.2	债券资金	-	-	-	-	10,800.00
1.3	银行贷款	-	-	-	-	1,620.00
1.4	销售收入流入	6,392.69	6,392.69	6,712.37	6,712.37	78,420.55
2	资金流出	4,500.73	4,508.40	4,459.74	15,234.22	80,595.34
2.1	建设期支出					14,814.34
2.2	运营成本	3,331.11	3,336.85	3,489.41	3,495.38	40,748.51
2.3	所得税费用	483.32	496.55	538.33	546.84	5,563.75
2.4	本息支出	686.30	675.00	432.00	11,192.00	19,468.74
2.4.1	支付本金	243.00	243.00	-	10,800.00	12,420.00
2.4.2	支付利息	443.30	432.00	432.00	392.00	7,048.74
3	现金流净额	1,891.96	1,884.29	2,252.63	-8,521.85	13,365.21
4	累计现金流净额	17,750.14	19,634.43	21,887.06	13,365.21	-

### （三）总体评价

综上所述，预计项目收益可以覆盖融资成本，债务本息偿付保障倍数 1.94 倍，同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项



目不能偿还对应融资本息的风险较低。项目融资平衡情况已经广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过，出具的报告号为诚信审咨[2021]00XX号，不能偿还的风险较低。

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

2021年拟发行的债券名称：2021年广东省政府专项债券

2021年拟发行的债券金额：4,000.00万元

此次拟发行的债券发行时间：2021年11月

此次拟发行的债券期限：15年

此次拟发行的债券金额：4,000.00万元

此次发行的债券4000万元原为汕尾陆河冷链物流中心项目2021年广东省政府专项债券（七十四期）资金，因汕尾陆河冷链物流中心项目用地属成片开发建设用地，目前陆河县的成片开发建设方案上报省自然资源厅待批复，按照项目开工前期工作流程所需时间2021年无法开工建设。为了充分利用该笔专项债券资金，特申请将该项目4000万元的专项债券资金调整至广东天骄冷链物流有限公司以建设广东供销天业（蕉岭）冷链物流产业园项目。

### （二）债券资金管理

本项目有债券资金和银行融资，资金使用严格按照相关要求管理，项目相关收入均为专项收入，并专门用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。加强项目建设进度管理，充分落实建设所需资金，加强促进现金回

流，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决，确保债券存续期间不会出现收入与还本付息周期错配的情况。若项目主管部门和项目实施单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

### （三）职责分工

广东省财政厅作为财政部门，负责按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理。

项目主管部门广东省供销合作联社负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，督促项目单位及时上缴项目收益用于还本付息，确保债券还本付息不出任何风险。

项目单位广东天骄冷链物流有限公司负责按照债券发行组织统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息工作。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进



度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。负责按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。

## 六、项目风险控制

### （一）潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

针对上述风险采取控制措施如下：

1. 落实施工规划明确施工责任，确保工程进度按计划如期实施，强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，杜绝质量问题影响工程进度；

2. 充分考虑项目建设的特点，对项目基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决；

3. 加强资金管理，对债券资金流向做全流程监督，确保债券资金用于项目建设，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息。

### （二）还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置

预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照合同约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。