

关于 2021 年广东省冷链物流设施专项债券  
广东供销天业（蕉岭）冷链物流产业园项目  
专项债券收益与融资自求平衡专项财务评价咨询报告

报告号： 诚信审咨[2021]1061 号

广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）

日期：二〇二一年十一月十日



## 目 录

一、项目基本情况-----	2
二、债券应付本息情况-----	4
三、评估依据和假设-----	5
四、评价分析-----	6
五、风险分析-----	15
六、其他说明事项-----	16



广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）

GUANGDONG CHENGANXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

诚信审咨[2021]1061 号

**关于 2021 年广东省冷链物流设施专项债券  
广东供销天业（蕉岭）冷链物流产业园项目专项债券收益与融  
资自求平衡专项财务评价咨询报告**

**广东天骄冷链物流有限公司：**

我们接受委托，对广东供销天业（蕉岭）冷链物流产业园项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行总体评价咨询并出具财务评价咨询报告。

我们的评价咨询参考《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》及依据项目单位的可行性研究报告进行的，项目单位对项目收益成本费用预测及其所依据的各项假设、合理性、可实现性负责，各项假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的评价，在投资项目能够按期建成的前提下，我们未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。

由于相关项目处于投资建设阶段，在编制资金测算平衡测算报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在较大的差异。

本总体评价仅供本次项目融资使用，不得用作其他任何目的，现总体评价结果如下：

## 一、项目基本情况

（一）项目名称：广东供销天业（蕉岭）冷链物流产业园项目

（二）参与主体单位：广东天骄冷链物流有限公司

（三）项目总投资：15,540.00 万元（备案证金额）

（四）建设地址：梅州市蕉岭县广东梅州蕉华工业园区

（五）项目概述

### 1、建设单位简介

广东天骄冷链物流有限公司（以下简称“天骄公司”）股东为广东新供销天业冷链集团有限公司、梅州嘉合资产经营管理有限公司、蕉岭县供销农产品合作总社。

广东新供销天业冷链集团有限公司（以下简称天业集团）作为天骄公司的控股公司，是广东省供销合作联社成员企业，专注于农副产品的冷链物流和经销配送业务，并承接政府储备肉等政府民生工程。目前，是广东省网络布局最广、实际投入使用量最大的冷链物流企业。天业集团是广东省食品冷链物流产业技术创新联盟（广东省行业内唯一获得省科技厅认定的冷链行业联盟）发起单位，是广东省冷藏协会会长单位；被人社部、中华全国供销合作总社授予全国供销合作社系统先进集体，被广东省商务厅授予“广东省电子商务示范企业”称号，被广东省农业厅授予“广东省重点农业龙头企业”称号；2018年-2020年连续被评为“全国冷链物流综合能力50强”，2020年被评为“十佳冷库设施服务商”，获得“十三五时期广东省物流与供应链创新奖”及“2020年中国冷链物流百强企业”称号。

### 2、建设条件



### （1）区位条件

蕉岭县位于广东省东北部，韩江上游，闽粤赣交界处，西与平远县相连，东南与梅州市梅县区接壤，北与福建省武平县、上杭县毗邻，205国道和天汕高速公路贯穿南北，扼闽粤公路交通之咽喉，区位战略地位十分突出，为项目建设提供优越的交通区位条件。

### （2）地质条件

蕉岭四面环山，山地、丘陵广布，丘谷相间，地势起伏较大。全县地势由北向南倾斜。石窟河由北向南纵贯，两岸形成狭长盆地——石窟河河谷盆地。全县低山、高丘多，平原面积较少。山地、丘陵、坡地约占全县总面积的 80%；河谷、平地约占全县总面积的 20%。项目所在地梅州市蕉岭县广东梅州蕉华工业园区建设地块较平整，地质条件良好。

### （3）气候条件

蕉岭县地处南亚热带和中亚热带气候区的过渡地带，属亚热带季风气候区。北部为中亚热带气候区南缘，南部为南亚热带气候区。四季气候明显夏长冬短，夏涝冬旱，春、秋气温多变，均有不同灾害天气出现。

### （4）交通条件

项目位于广东梅州蕉华工业园区，距离规划中的杭广高铁蕉岭站约 5 分钟车程，G25 长深高速、205 国道贯穿其中，园区南北两端各有一个高速出入口，半小时可达梅县机场、高铁梅州西站，一小时可达揭阳潮汕国际机场，二小时可达粤港澳大湾区及闽南金三角经济区等各大城市群/经济中心。交通便利，方便物流运输。

### （5）给排水条件

项目供水水源由自来水厂供给，排水建设规划采用雨污分流体制，雨水就近排放到市政管网，污水分区收集，统一汇入污水处理厂，经处理达标后排放。项目建设地点的给排水条件可满足项目建设需求。

## （6）公共设施

项目地基本实现通电话、通电、通水、通车、通路、通卫星电视，实现通讯网络化。交通运输、商贸、饮食服务、中介服务、电信服务等较为齐全。

## 3、项目基本情况

（1）项目建设概况：项目计划总用地面积约 47.5 亩，总建筑面积约 20700 平方米。计划建设冷藏冷冻综合冷库及制冷机房，购置冷链物流设施设备等。项目建成后预计可冷藏保鲜各类农产品 2 万吨。

（2）建设内容：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等。

## 4、拟建项目的计划筹资情况

广东供销天业（蕉岭）冷链物流产业园项目总投资规模 15,540.00 万元，其中：企业自筹资金为 3,120.00 万元，计划银行贷款 1,620.00 万元，地方政府专项债资金 10,800.00 万元（2021 年拟申请 4,000.00 万元，2022 年拟申请 6,800.00 万元）。

实施期限：项目建设期计划为 2021 年 9 月-2023 年 6 月。

## 二、债券应付本息情况

根据项目单位提供的可行性研究报告及相关资料，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，2021 年申请政府专项债券资金 4,000.00 万元；2022 年申请政府专项债券资金 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。银行贷款 1,620.00 万元，融资利率 4.65%，分期偿还贷款本金。自融资之日起 15 年应还本付息情况如下：

单位：万元

序号	年度	年初债券 本金累计	年初银行 贷款	本年新增 债券	本年新增 银行贷款	本年应付 利息	本年还本	本年应支付 本息金额
1	第 1 年	-	-	4,000.00	-	40.00	-	40.00
2	第 2 年	4,000.00	-	6,800.00	-	432.00	-	432.00
3	第 3 年	10,800.00	-	-	1,620.00	507.33	-	507.33
4	第 4 年	10,800.00	-	-	-	507.33	-	507.33
5	第 5 年	10,800.00	-	-	-	503.56	81.00	584.56
6	第 6 年	10,800.00	-	-	-	499.80	81.00	580.80
7	第 7 年	10,800.00	-	-	-	496.03	81.00	577.03
8	第 8 年	10,800.00	-	-	-	488.50	162.00	650.50
9	第 9 年	10,800.00	-	-	-	480.96	162.00	642.96
10	第 10 年	10,800.00	-	-	-	473.43	162.00	635.43
11	第 11 年	10,800.00	-	-	-	465.90	162.00	627.90
12	第 12 年	10,800.00	-	-	-	454.60	243.00	697.60
13	第 13 年	10,800.00	-	-	-	443.30	243.00	686.30
14	第 14 年	10,800.00	-	-	-	432.00	243.00	675.00
15	第 15 年	10,800.00	-	-	-	432.00	-	432.00
16	第 16 年	10,800.00	-	-	-	392.00	10,800.00	11,192.00
合计	-	-	-	10,800.00	1,620.00	7,048.74	12,420.00	19,468.74

### 三、评估依据和假设

#### （一）主要依据

- 1、《中华人民共和国预算法》
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务重审的意见》（国发【2014】43 号）
- 3、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89 号）
- 4、《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2105-441427-04-01-290734）
- 5、《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》



6、广东天骄冷链物流有限公司编制的《广东供销天业（蕉岭）冷链物流产业园项目可行性研究报告》

7、其他规范性文件

## （二）评估假设

在对广东天骄冷链物流有限公司编制的《广东供销天业（蕉岭）冷链物流产业园项目可行性研究报告》进行复核测算时，设定假设如下：

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

4、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的重大变化而产生的不利影响；

5、预测期内投资项目的建设计划、融资计划、收益计划等能够顺利执行且与预测数据保持一致；

6、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

7、无其他人力不可抗拒因素计划和不可预见因素所造成重大不利影响。

## 四、评价分析

2017年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“财预【2017】89号”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据财预【2017】89号要求，分类发行专项债券建设项目，应当能够产生持续稳定的反映为

政府性基金收入或专项收入的现金流入，且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立原则，对广东供销天业（蕉岭）冷链物流产业园项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

依据委托方和项目单位提供的可行性研究报告财务评价估算，经复核测算的本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息覆盖率可达到 1.94 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面进行了具体分析及测算：

### （一）项目投资估算

本项目总投资 15,540.00 万元，其中建筑工程费用 12,715.17 万元，设备购置及安装费用 549.10 万元，土地购置费 783.83 万元，工程建设及其他费用 1,491.90 万元。投资明细如下表所示：

**广东供销天业（蕉岭）冷链物流产业园项目总投资估算表**

（单位：万元）

序号	投资估算项目名称	总金额
1	建筑工程费用	12,715.17
2	设备购置及安装费用	549.10
3	土地购置费用	783.83
4	工程建设其他费用	1,491.90
项目总投资		15,540.00

### （二）项目资金筹措

项目资金来源：本项目投资 15,540.00 万元，企业自筹资金 3,120.00 万元，拟申请银行贷款 1,620.00 万元，地方政府专项债资金 10,800.00 万元（2021 年拟申请 4,000.00 万元，2022 年拟申请 6,800.00 万元）。

**广东供销天业（蕉岭）冷链物流产业园项目资金筹措计划表**



(单位: 万元)

时 间	资金使用计划	资金来源		
		项目资本金	银行贷款融资	地方政府债券融资
第一年	5,000.00	1,000.00	-	4,000.00
第二年	7,800.00	1,000.00	-	6,800.00
第三年	2,740.00	1,120.00	1,620.00	-
合 计	15,540.00	3,120.00	1,620.00	10,800.00

### (三) 项目收入、成本、收益预测

#### 1、项目运营收入

根据可行性研究报告的财务评价, 项目运营收入测算如下:

##### (1) 项目收入预测说明

本项目结合类似建设项目, 根据可行性研究报告的项目经济效益分析, 根据市场供需调查和当地同类出租价格进行初步测算。

##### 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。

营业收入预测如下：

（单位：万元）

项目	第 3 年 (6 个月)	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
冷库冷藏收入	665.09	1,551.88	1,773.58	2,095.04	2,211.43	2,211.43	2,321.95	2,321.95
冷库急冻收入	252.00	588.00	672.00	793.80	837.90	837.90	879.80	879.80

项目	第 3 年 (6 个月)	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
冷库预冷收入	79.20	184.80	211.20	249.48	263.34	263.34	276.51	276.51
其他杂费收入	199.53	465.56	532.07	628.51	663.43	663.43	696.59	696.59
农产品加工收入	24.00	56.00	64.00	75.60	79.80	79.80	83.79	83.79
农产品贸易收入	648.00	1,512.00	1,728.00	2,041.20	2,154.60	2,154.60	2,262.33	2,262.33
<b>营业收入合计</b>	<b>1,867.82</b>	<b>4,358.24</b>	<b>4,980.85</b>	<b>5,883.63</b>	<b>6,210.50</b>	<b>6,210.50</b>	<b>6,520.97</b>	<b>6,520.97</b>
<b>收入合计（不含税）</b>	<b>1,743.87</b>	<b>4,069.02</b>	<b>4,650.31</b>	<b>5,493.18</b>	<b>5,798.35</b>	<b>5,798.35</b>	<b>6,088.22</b>	<b>6,088.22</b>

续表：

（单位：万元）

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
冷库冷藏收入	2,321.95	2,438.09	2,438.09	2,438.09	2,560.04	2,560.04	29,908.65
冷库急冻收入	879.80	923.79	923.79	923.79	969.98	969.98	11,332.33
冷库预冷收入	276.51	290.34	290.34	290.34	304.85	304.85	3,561.61
其他杂费收入	696.59	731.43	731.43	731.43	768.01	768.01	8,972.61
农产品加工收入	83.79	87.98	87.98	87.98	92.38	92.38	1,079.27
农产品贸易收入	2,262.33	2,375.45	2,375.45	2,375.45	2,494.22	2,494.22	29,140.18
<b>营业收入合计</b>	<b>6,520.97</b>	<b>6,847.08</b>	<b>6,847.08</b>	<b>6,847.08</b>	<b>7,189.48</b>	<b>7,189.48</b>	<b>83,994.65</b>
<b>收入合计（不含税）</b>	<b>6,088.22</b>	<b>6,392.69</b>	<b>6,392.69</b>	<b>6,392.69</b>	<b>6,712.37</b>	<b>6,712.37</b>	<b>78,420.55</b>

## 2、项目运营成本

根据可行性研究报告的财务评价，项目运营成本测算如下：

### （1）项目运营成本预测说明

本项目结合类似建设项目，根据可行性研究报告的项目经济效益分析，并考虑当地实际情况进行初步测算。

#### 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。

成本费用预测如下：

(单位：万元)

项目	第 3 年 (6 个月)	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
冷库运营水电费	119.58	279.02	318.89	376.68	397.61	397.61	417.49	417.49
冷库运营搬运费	59.79	139.51	159.44	188.34	198.81	198.81	208.74	208.74
冷库运营人工成本	42.18	118.56	209.76	249.66	254.65	259.74	264.93	270.23
管理费用和其他	119.58	279.02	318.89	376.68	397.61	397.61	417.49	417.49
加工成本	16.99	39.65	45.31	53.52	56.50	56.50	59.32	59.32
贸易成本	475.60	1,109.72	1,268.26	1,498.13	1,581.36	1,581.36	1,660.43	1,660.43
税金及附加	56.73	114.06	114.64	115.48	115.79	115.79	116.08	138.43
运营成本	890.45	2,079.54	2,435.19	2,858.49	3,002.33	3,007.42	3,144.48	3,172.13
折旧费	334.06	668.12	668.12	668.12	668.12	668.12	668.12	668.12
摊销费	7.84	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68
财务费用	253.67	507.33	503.56	499.80	496.03	488.50	480.96	473.43
项目成本合计	1,486.02	3,270.67	3,622.55	4,042.09	4,182.16	4,179.72	4,309.24	4,329.36

续表:

(单位: 万元)

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
冷库运营水电费	417.49	438.37	438.37	438.37	460.29	460.29	5,377.55
冷库运营搬运费	208.74	219.18	219.18	219.18	230.14	230.14	2,688.74
冷库运营人工成本	275.63	281.14	286.76	292.50	298.35	304.32	3,408.41
管理费用和其他	417.49	438.37	438.37	438.37	460.29	460.29	5,377.55
加工成本	59.32	62.29	62.29	62.29	65.40	65.40	764.10
贸易成本	1,660.43	1,743.45	1,743.45	1,743.45	1,830.62	1,830.62	21,387.31
税金及附加	141.14	142.69	142.69	142.69	144.32	144.32	1,744.85
运营成本	3,180.24	3,325.49	3,331.11	3,336.85	3,489.41	3,495.38	40,748.51
折旧费	668.12	668.12	669.34	621.96	621.96	621.96	8,882.36
摊销费	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	211.68
财务费用	465.90	454.60	443.30	432.00	432.00	392.00	6,323.08



项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
项目成本合计	4,329.94	4,463.89	4,459.43	4,406.49	4,559.05	4,525.02	56,165.63

#### (四) 项目收益与融资平衡评价

##### 1、现金流测算情况

根据可行性研究报告的财务评价，本期债券所申报项目在债券存续期内均可产生相应收益。项目具体情况如下：

广东供销天业（蕉岭）冷链物流产业园项目经营期间共可产生营业收入约 78,420.55 万元，总成本约 56,165.63 万元，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 13,365.21 万元。

现金流量如下：

（单位：万元）

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
<b>资金流入</b>	<b>5,000.00</b>	<b>7,800.00</b>	<b>4,483.87</b>	<b>4,069.02</b>	<b>4,650.31</b>	<b>5,493.18</b>
项目资本金	1,000.00	1,000.00	1,120.00	-	-	-
债券资金	4,000.00	6,800.00	-	-	-	-
银行贷款	-	-	1,620.00	-	-	-
销售收入流入	-	-	1,743.87	4,069.02	4,650.31	5,493.18
<b>资金流出</b>	<b>5,000.00</b>	<b>7,800.00</b>	<b>3,948.58</b>	<b>2,786.46</b>	<b>3,276.69</b>	<b>3,802.06</b>
建设期支出	4,960.00	7,368.00	2,486.34	-	-	-
运营成本	-	-	890.45	2,079.54	2,435.19	2,858.49
所得税费用	-	-	64.46	199.59	256.94	362.77
本息支出	40.00	432.00	507.33	507.33	584.56	580.80
支付本金	-	-	-	-	81.00	81.00
支付利息	40.00	432.00	507.33	507.33	503.56	499.80
<b>现金流净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>535.29</b>	<b>1,282.56</b>	<b>1,373.62</b>	<b>1,691.12</b>
<b>累计现金流净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>535.29</b>	<b>1,817.85</b>	<b>3,191.47</b>	<b>4,882.59</b>

续表：

（单位：万元）

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

续表:

(单位: 万元)

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
<b>资金流入</b>	<b>6,392.69</b>	<b>6,392.69</b>	<b>6,712.37</b>	<b>6,712.37</b>	<b>93,960.55</b>
项目资本金	-	-	-	-	3,120.00
债券资金	-	-	-	-	10,800.00
银行贷款	-	-	-	-	1,620.00
销售收入流入	6,392.69	6,392.69	6,712.37	6,712.37	78,420.55
<b>资金流出</b>	<b>4,500.73</b>	<b>4,508.40</b>	<b>4,459.74</b>	<b>15,234.22</b>	<b>80,595.34</b>
建设期支出	-	-	-	-	14,814.34
运营成本	3,331.11	3,336.85	3,489.41	3,495.38	40,748.51
所得税费用	483.32	496.55	538.33	546.84	5,563.75
本息支出	686.30	675.00	432.00	11,192.00	19,468.74
支付本金	243.00	243.00	-	10,800.00	12,420.00

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合计
支付利息	443.30	432.00	432.00	392.00	7,048.74
现金流净额	1,891.96	1,884.29	2,252.63	-8,521.85	13,365.21
累计现金流净额	17,750.14	19,634.43	21,887.06	13,365.21	-

## 2、资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目息税折旧前利润 37,672.04 万元，本息和 19,468.74 万元，专项债券本息覆盖率可达到 1.94 倍，为期末项目息税折旧前利润除以融资本息总额。

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息的情况。

## （五）资金稳定性

本项目专项债券发行，根据可行性研究报告测算结果表明在存续期间的各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出要求。且在第 16 年项目本金偿还后仍有 13,365.21 万元的期末结余，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

## 五、风险分析

### 1、敏感分析

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况分析，当影响债券还本付息的因素在正负 5%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍然大于 1。可见，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

当收入预测下降 5.00%时，预计债券存续期收入合计 74,499.52 万元，项目总收益 33,751.01 万元，本息覆盖倍数为 1.73。

当收入预测下降 10.00%时，预计债券存续期收入合计 70,578.50 万元，项目总收益 29,829.99 万元，本息覆盖倍数为 1.53。



总体而言，本项目根据可行性研究报告测算预计收入对其拟使用的资金保障程度较高。但未来项目的实际收入情况会受到宏观经济影响较大，若建成后未按原定计划和各项测算条件和指标取得全额收入，导致不能偿还到期债券本金，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行债券，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

## 2、评价结论

基于财预[2017]89号的要求，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以完成资金筹措，并以收入所对应的充足、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，我们对项目单位提供的可行性研究报告财务评价结果进行了复核测算，通过发行地方政府专项债券的方式满足本项目的资金要求，从财务角度上分析投资具备可行性。

## 六、其他说明事项

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，我们是基于对项目单位提供的可行性研究报告中的财务评价进行的复核测算，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。我们出具的评论将仅基于下列事项：

- 1、我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- 2、我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- 3、贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- 4、在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。

这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

5、贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；

6、与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考或内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

7、广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖该报告的情况，贵方同意将保护广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙），其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用；

8、非经广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）与贵方同意，不得提供给第三方。对因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

9、本项目收益与融资平衡测算是依据项目单位提供的推测性假设和可行性研究报告的基础上编制的，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。

附表：

预测表 1-项目收益情况表

预测表 2-现金流预测表

预测表 3-项目收入测算表

预测表 4-项目成本测算表

预测表 5-还本付息计划表

广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）

报告日期：二〇二一年十一月十日



项目收益情况表

编制单位名称：广东艾明冷链物流有限公司  
项目名称：广东供销天业（蕉岭）冷链物流产业园  
2021年9月-2037年12月  
币种/单位：人民币/万元

序号	项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	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			1,743.87	4,069.02	4,650.31	5,493.18	5,798.35	5,798.35	6,088.22	6,088.22	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			1,486.02	3,270.67	3,622.55	4,842.09	4,182.16	4,179.72	4,309.24	4,329.36	4,329.36	4,463.89	4,463.89	4,406.49	4,559.05	4,525.02	56,165.63
2.1	运营成本			890.45	2,079.54	2,435.19	2,858.49	3,002.33	3,007.42	3,144.48	3,172.13	3,180.24	3,325.49	3,331.11	3,336.85	3,489.41	3,495.38	40,748.51
2.2	折旧费			334.06	668.12	668.12	668.12	668.12	668.12	668.12	668.12	668.12	668.12	669.34	621.96	621.96	621.96	8,882.36
2.3	摊销费			7.84	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	211.68
2.4	财务费用（利息支出）			235.67	507.33	503.56	499.80	486.03	488.50	480.96	473.43	465.90	454.60	443.30	432.00	432.00	392.00	6,323.08
3	所得税费用			64.46	199.59	256.94	362.77	404.05	404.66	444.75	439.72	439.57	482.20	483.32	498.55	538.33	546.84	5,563.75
4	净利润（1-2-3）			193.39	598.76	770.82	1,088.32	1,212.14	1,213.97	1,334.23	1,319.14	1,318.71	1,466.60	1,449.94	1,489.65	1,614.99	1,640.51	16,691.17
5	息税折旧摊销前			853.42	1,989.48	2,215.12	2,634.69	2,796.02	2,790.93	2,943.74	2,916.09	2,907.98	3,067.20	3,061.58	3,055.84	3,222.96	3,216.99	37,672.04

现金流量预测表

币种/单位: 人民币/万元

预测表2

2021年9月-2037年12月

编制单位名称: 广东天新冷链物流有限公司  
项目名称: 广东天新冷链物流有限公司(肇庆)冷链物流产业园

序号	项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	合计
1	资金流入	5,000.00	7,800.00	4,483.87	4,069.02	4,650.31	5,493.18	5,798.35	5,798.35	6,088.22	6,088.22	6,088.22	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,712.37	6,712.37	93,960.55
1.1	项目资本金	1,000.00	1,000.00	1,120.00														3,120.00
1.2	债券资金	4,000.00	6,800.00															10,800.00
1.4	银行贷款	-		1,620.00														1,620.00
1.5	销售收入流入	-	-	1,743.87	4,069.02	4,650.31	5,493.18	5,798.35	5,798.35	6,088.22	6,088.22	6,088.22	6,392.69	6,392.69	6,392.69	6,712.37	6,712.37	78,480.55
2	资金流出	5,000.00	7,800.00	3,948.58	2,786.46	3,276.69	3,802.06	3,883.41	4,082.58	4,232.19	4,247.28	4,247.71	4,505.29	4,500.73	4,508.40	4,498.74	15,234.22	80,585.34
2.1	建设期支出	4,960.00	7,368.00	2,486.34														14,814.34
2.2	运营成本			890.45	2,079.54	2,435.19	2,858.49	3,002.33	3,007.42	3,144.48	3,172.13	3,180.24	3,325.49	3,331.11	3,336.85	3,489.41	3,495.38	40,748.51
2.3	所得税费用			64.46	199.59	256.94	362.77	404.05	404.66	444.75	439.72	439.57	482.20	483.32	496.55	538.33	546.84	5,563.75
2.4	本息支出	40.00		507.33	507.33	584.56	580.80	577.03	650.50	642.96	635.43	627.90	697.60	686.30	675.00	432.00	11,192.00	19,468.74
2.4.1	支付本金	-		-	-	81.00	81.00	81.00	162.00	162.00	162.00	162.00	243.00	243.00	243.00	-	10,800.00	12,420.00
2.4.2	支付利息	40.00	432.00	507.33	507.33	503.56	499.80	496.03	488.50	480.96	473.43	465.90	454.60	443.30	432.00	432.00	392.00	7,048.74
3	现金流净额	-	-	535.29	1,282.56	1,373.62	1,691.12	1,814.94	1,735.77	1,856.03	1,840.94	1,887.40	1,887.40	1,891.96	1,884.29	2,252.63	-8,521.85	13,365.21
4	累计现金流净额	-	-	535.29	1,817.85	3,191.47	4,882.59	6,697.53	8,433.30	10,289.33	12,130.27	13,970.78	15,858.18	17,750.14	19,634.43	21,887.06	13,365.21	



项目成本测算表

编制单位名称：广东天皓冷链物流有限公司  
项目名称：广东供销天业（粮食）冷链物流产业园  
2021年9月-2037年12月  
币种/单位：人民币/万元

预测表4

序号	项目	第1年	第2年	第3年（半年）	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	合计
1	冷库运营水电费			119.58	279.02	318.89	376.69	397.61	397.61	417.49	417.49	417.49	438.37	438.37	438.37	460.29	460.29	5,377.55
2	冷库运营搬运费			59.79	139.51	159.44	188.34	198.81	198.81	208.74	208.74	208.74	219.18	219.18	219.18	230.14	230.14	2,688.74
3	冷库运营人工成本			42.18	118.56	209.76	249.66	254.65	259.74	264.93	270.23	275.63	281.14	286.76	292.50	298.35	304.32	3,408.41
4	冷库运营管理费用和其他			119.58	279.02	318.89	376.69	397.61	397.61	417.49	417.49	417.49	438.37	438.37	438.37	460.29	460.29	5,377.55
5	加工成本（按加工收入的80%）			18.99	38.65	45.31	53.52	56.50	56.50	59.32	59.32	59.32	62.29	62.29	62.29	65.40	65.40	764.10
6	贸易成本（按贸易收入的80%）			475.60	1,109.72	1,266.26	1,498.13	1,581.36	1,581.36	1,660.43	1,660.43	1,660.43	1,743.45	1,743.45	1,743.45	1,830.62	1,830.62	21,387.31
7	税金及附加			56.73	114.06	114.64	115.48	115.79	115.79	116.08	138.43	141.14	142.69	142.69	142.69	144.32	144.32	1,744.85
7.1	城市维护建设税			-	-	-	-	-	-	-	13.04	14.82	15.35	15.35	15.35	16.11	16.11	105.93
7.2	教育费附加			-	-	-	-	-	-	-	5.59	6.26	6.58	6.58	6.58	6.91	6.91	45.41
7.3	地方教育费附加			-	-	-	-	-	-	-	3.72	4.18	4.38	4.38	4.38	4.60	4.60	30.24
7.4	印花税			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.5	房产税			1.74	4.07	4.65	5.49	5.80	5.80	6.09	6.09	6.09	6.39	6.39	6.39	6.71	6.71	78.41
8	运营成本			54.99	109.99	109.99	109.99	109.99	109.99	109.99	109.99	109.99	109.99	109.99	109.99	109.99	109.99	1,484.86
9	折旧费			880.45	2,079.54	2,435.19	2,859.49	3,002.33	3,007.42	3,144.48	3,172.13	3,180.24	3,325.49	3,331.11	3,336.85	3,489.41	3,489.38	40,748.51
10	摊销费			334.06	668.12	668.12	668.12	668.12	668.12	668.12	668.12	668.12	668.12	668.12	668.12	671.96	671.96	8,882.36
				7.84	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	15.68	211.68
11	财务费用（利息支出）			253.67	507.33	503.56	499.80	496.03	488.50	480.86	473.43	465.90	454.60	443.30	432.00	432.00	392.00	6,323.08
12	项目成本合计			1,486.02	3,270.67	3,622.55	4,042.09	4,182.16	4,179.72	4,309.24	4,329.36	4,329.94	4,463.69	4,459.43	4,406.49	4,559.05	4,525.02	55,165.63



还本付息计划表

编制单位名称：广东天斯冷链物流有限公司  
项目名称：广东恒田天业（蕉岭）冷链物流产业园

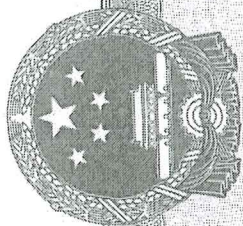
2021年9月-2037年12月

币种/单位：人民币/万元

预测至5

序号		项目	计划期															合计
1	年度	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	
2	年初借款本金累计		4,000.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	
3	年初银行贷款	-	-	-	1,620.00	1,620.00	1,539.00	1,458.00	1,377.00	1,215.00	1,053.00	891.00	729.00	486.00	243.00	-	-	
4	本年新增借款	4,000.00	6,800.00		-													
5	本年新增贷款			1,620.00			499.80	495.03	488.50	480.96	473.43	465.90	454.60	443.30	432.00	432.00	392.00	7,048.74
6	本年应付利息	40.00	432.00	507.33	507.33	503.56	492.00	482.00	472.00	462.00	452.00	442.00	432.00	422.00	412.00	402.00	392.00	5,480.00
6.1	应付债券利息	40.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	5,480.00
6.2	应付贷款利息	-	-	75.33	75.33	71.56	67.80	64.03	60.50	56.96	53.43	50.00	46.60	43.30	40.00	36.70	33.30	568.74
7	本年还本	-	-	-	-	81.00	81.00	81.00	192.00	162.00	162.00	162.00	243.00	243.00	243.00	-	10,800.00	12,420.00
7.1	本年还债券本金					81.00	81.00	81.00	162.00	162.00	162.00	162.00	243.00	243.00	243.00	-	10,800.00	1,620.00
7.2	本年还贷款本金						580.80	577.03	650.50	642.96	635.43	627.90	697.60	686.30	675.00	432.00	11,192.00	19,468.74
8	本年应支付本息金额	40.00	432.00	507.33	507.33	584.56	580.80	577.03	650.50	642.96	635.43	627.90	697.60	686.30	675.00	432.00	11,192.00	19,468.74





编号: S0652020081475G(2-1)

统一社会信用代码

91440101MA9UQ94J80

# 营业执照

(副本)



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 广东诚安信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 合伙企业(特殊普通合伙)

执行事务合伙人 谢园保

成立日期 2020年08月04日

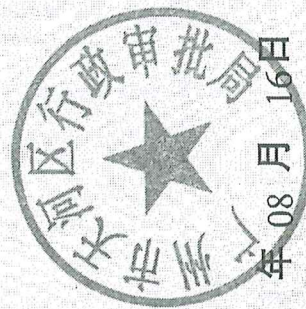
合伙期限 2020年08月04日至长期

主要经营场所 广州市天河区天河北路179号1601房(仅限办公)

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。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



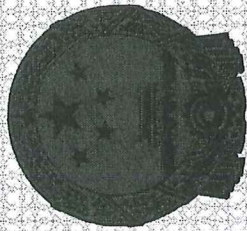
2021年08月16日

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





# 会计师事务所 执业证书

名称：广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：谢国保  
主任会计师：  
经营场所：广州市天河区天河北路179号1601房

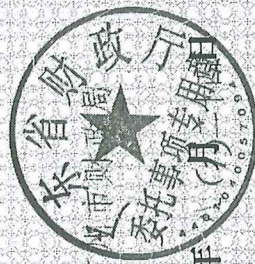
组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：44010053  
批准执业文号：粤财注协（1999）197号  
批准执业日期：1999年12月1日



## 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》。

证书序号：0015979



发证机关：广州市财政局

二〇二一年一月

中华人民共和国财政部制