

衢江区应急物资储备中心

收益与融资自求平衡

财务评估报告

浙中瑞华咨字[2025]624 号

浙江中瑞华会计师事务所有限公司

ZHEJIANG ZHONGRUIHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：浙江衢州市西区三江东路2号利时广场B区6楼

电话：0570-3025189 3032208 3050096 3035399 3066161 3036772

邮编：324000 E-mail: 326530235@QQ.com 传真：0570-3038618

衢江区应急物资储备中心 收益与融资自求平衡 财务评估报告

浙中瑞华咨字[2025]624 号

我们接受委托，对衢江区应急物资储备中心项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

我们的评估依据是《财政部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）、《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）等相关政策文件。相关实施单位对项目收益测算及其所依据的各项数据及假设负责，这些数据及假设已在具体测算说明中披露。

根据我们对支持这些数据及假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些数据及假设没有为测算提供合理基础，而且，我们认为，该项目收益测算是在这些数据及假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入测算编制基础的规定进行了列报。

由于相关事项通常并非如测算那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与测算的财务信息存在差异。

总体评估结果如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

本项目选址位于衢州市衢江区樟潭街道大安村，位于沪昆铁路以北，G320 国道以南，距离衢江区港区约 1 公里，距离衢江区区中心约 8 公里，便于物资的水陆运输，区位优势明显。应急物资储备库的建设有助于提升灾害应急的整体能力和效率，目前衢江区物资储备库规模都较小，分布都较为分散，尚未拥有一个与县级应急物资储备规模、储备管理和应急保障工作需求相匹配的应急物资储备中心，本项目的建设能够

促进衢州市多元储备模式的建设，储备管理模式的健全以及提升衢州市面临突发灾害时的应急保障能力，是保障人民群众生命财产安全和维护经济社会秩序平稳有序运行的重要支撑。

（二）项目立项审批情况

项目于 2024 年 10 月 9 日经衢州市衢江区发展和改革局《关于同意调整衢江区应急物资储备中心项目可行性研究报告批复的函》（衢江发改批〔2024〕99 号）立项批复。投资项目编码为：2308-330803-04-01-462894。

（三）项目性质

本项目属于政府投资性项目，公益性项目，行业领域属于冷链物流设施，项目自身能产生一定收益。

（四）项目实施单位

实施单位：衢州市衢江区交通投资集团有限公司

单位性质：国有企业。

（五）项目业主及单位性质

项目业主单位为衢州市衢江区交通投资集团有限公司

单位性质为国有企业，项目形成资产属于政府所有。

（六）项目主管部门

主管部门：衢州市衢江区交通运输局

单位性质：政府机关。

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

开工日期：2025 年 6 月；

竣工日期：2027 年 6 月；

建设期：24 个月

主要建设内容及规模：

本项目规划用地面积 93277 平方米（约 140 亩），总建筑面积为 66561.85 m²（其中地下建筑面积为 1244.23 m²）。主要建设内容包括 1#—4#应急物资库、立体平台、门卫及监控室。具体如下：

①新建 1#应急物资库建筑面积为 15061.96 m²。②新建 2#应急物资库建筑面积为 15778.17 m²。③新建 3#应急物资库建筑面积为 13893.94 m²。④新建 4#应急物资库建筑面积为 14772.15 m²。⑤新建立体平台建筑面积为 5749.4 m²。⑥新建门卫（监控室）建筑面积为 62 m²。⑦建设应急物资堆场，并进行园区内道路、给排水、强弱电、智能化、绿化、消防及其他相应配套设施的建设。

（八）项目前期准备情况

项目已立项，项目建议书、可研已完成。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

项目总投资估算为 32100 万元，其中工程费用 23178 万元，工程建设其他费用 6822 万元，预备费 2100 万元。

单位：万元

子项目	建安工程费用	工程建设其他费用	预备费	投资总额
应急物资库	18922	5568	1714	26204
地下室	435	128	40	603
立体平台	1006	296	91	1393
门卫（监控室）	19	7	2	28
应急物资堆场	385	113	35	533
室外配套工程	2411	710	218	3339
合计	23178	6822	2100	32100

（二）资金筹措

本项目概算 32100 万元，其中：项目资本金 8100 万元（资金来源：财政预算安排），占 25.23%；发行地方政府专项债券 24000 万元，占 74.77%。

单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源				
		项目资本金	前期债券	本期债券	后续债券	其他融资
衢江区应急物资储备中心	32100	8100	4100	9000	10900	

单位：万元

序号	年份 名称	小计	2025	2026	2027
1	项目总投资	32100	15125	12050	4925
1.1	项目资本金	8100	2025	4050	2025
1.2	债券资金	24000	13100	8000	2900

三、项目运营收益与融资平衡情况

（一）运营收入

1、本项目以仓库出租收入、堆场出租收入作为运营收入来源。预测项目建成后运营期间收入合计 61201 万元。收入明细如下：

（1）仓库出租收入

项目预计新建应急仓库共 4 幢，建筑面积共 66561 平方米。本项建设完成作为应急物资城郊大仓基地，可出租用于应急物资仓储场所。

参考衢江区现有正在运营的仓库出租价格，结合本项目仓库建设标准为高质量、专业化的应急仓库且具有区位优势，设定本项目仓库以均价 29 元/平方米/月进行出租，基于谨慎性原则，运营期第一年出租率按 65%，第二年按 75%，第三年按 85%，第四年按 95%，此后基本稳定。首年收入共计 753 万元（首年运营 6 个月），结合物价上涨等因素，自运营起以收入每年增长 3%测算，本项内容债券存续期间共计可收入 59137 万元。

表-1 仓库出租收入计算表

单位：万元

年份	出租面积 (m ²)	出租价格 (元/m ² /月)	出租率	运营时长	收入合计
2027	66561	29	65%	6	753
2028	66561	30	75%	12	1797
2029	66561	31	85%	12	2105
2030	66561	32	95%	12	2428
2031	66561	33	95%	12	2504
2032	66561	34	95%	12	2580
2033	66561	35	95%	12	2656
2034	66561	36	95%	12	2732
2035	66561	37	95%	12	2808
2036	66561	38	95%	12	2883
2037	66561	39	95%	12	2959
2038	66561	40	95%	12	3035
2039	66561	41	95%	12	3111
2040	66561	43	95%	12	3263
2041	66561	44	95%	12	3339
2042	66561	45	95%	12	3415
2043	66561	47	95%	12	3566
2044	66561	48	95%	12	3642
2045	66561	49	95%	12	3718
2046	66561	51	95%	12	3870
2047	66561	52	95%	6	1973
合计					59137

(2) 堆场出租收入

项目设建设应急物资堆场，占地面积为 9631 m²。本项建设完成可出租用于相关物资堆放保存。

参考同类型堆场出租价格，设定本项目堆场以均价 7 元/平方米/月进行出租，基于谨慎性原则，运营期第一年出租率按 65%，第二年按 75%，第三年按 85%，第四年按 95%，此后基本稳定。首年收入共计 26 万元（首年运营 6 个月），结合物价上涨等因素，自运营起收入以每年增长 3%测算，债券存续期间共计可收入 2064 万元。

表-2 堆场出租收入计算表

单位：万元

年份	出租面积 (m^2)	出租价格 (元/ m^2 /月)	出租率	运营时长	收入合计
2027	9631	7	65%	6	26
2028	9631	7	75%	12	61
2029	9631	7	85%	12	69
2030	9631	8	95%	12	88
2031	9631	8	95%	12	88
2032	9631	8	95%	12	88
2033	9631	8	95%	12	88
2034	9631	9	95%	12	99
2035	9631	9	95%	12	99
2036	9631	9	95%	12	99
2037	9631	9	95%	12	99
2038	9631	10	95%	12	110
2039	9631	10	95%	12	110
2040	9631	10	95%	12	110
2041	9631	11	95%	12	121
2042	9631	11	95%	12	121
2043	9631	11	95%	12	121
2044	9631	12	95%	12	132
2045	9631	12	95%	12	132
2046	9631	12	95%	12	132
2047	9631	13	95%	6	71
合计					2064

综上，项目建成后收入预测 61201 万元。

表-3 项目运营收入估算表

单位：万元

年度	仓库出租收入	堆场出租收入	总收入（万元）
2027	753	26	779
2028	1797	61	1858
2029	2105	69	2174
2030	2428	88	2516
2031	2504	88	2592
2032	2580	88	2668

2033	2656	88	2744
2034	2732	99	2831
2035	2808	99	2907
2036	2883	99	2982
2037	2959	99	3058
2038	3035	110	3145
2039	3111	110	3221
2040	3263	110	3373
2041	3339	121	3460
2042	3415	121	3536
2043	3566	121	3687
2044	3642	132	3774
2045	3718	132	3850
2046	3870	132	4002
2047	1973	71	2044
合计	59137	2064	61201

（二）运营成本

1、本项目成本费用主要由人员工资及福利费、设施设备维护费、燃料动力费、其他管理费用构成。

（1）人员工资及福利费

根据建设规模及管理需求组建 5 人的管理团队,运营期第一年工资福利按照人均 5 万元计算,每五年递增 5%,首年本项支出 13 万元(首年运营 6 个月)在运营期间总共应付职工薪酬 543 万元。

（2）设施设备维护费用

本项目设施设备维护费用以建筑及固定资产设备每年折旧额的 5%进行计提。本项目建筑及固定资产设备以折旧年限 40 年,残值率 5%进行计算,每年折旧额约 550 万元,首年设施设备维护费 14 万元(首年运营 6 个月),后每年设备维护费约 28 万元,在运营期间共产生 560 万元固定资产修缮及设备维护费。

（3）燃料动力费

包含项目运营水电费等,以收入的 1%测算,债券存续期间共 613 万元。

（4）其他管理费

包含快递费、办公用品费、资料费等，以收入的 1%测算，债券存续期间共 613 万元。

表-4 项目成本费用估算表

单位：万元

年度	人员工资	设施设备维护	燃料动力费	其他管理费	成本合计
2027	13	14	8	8	43
2028	25	28	19	19	91
2029	25	28	22	22	97
2030	25	28	25	25	103
2031	25	28	26	26	105
2032	26	28	27	27	108
2033	26	28	27	27	108
2034	26	28	28	28	110
2035	26	28	29	29	112
2036	26	28	30	30	114
2037	28	28	31	31	118
2038	28	28	31	31	118
2039	28	28	32	32	120
2040	28	28	34	34	124
2041	28	28	35	35	126
2042	29	28	35	35	127
2043	29	28	37	37	131
2044	29	28	38	38	133
2045	29	28	39	39	135
2046	29	28	40	40	137
2047	15	14	20	20	69
合计	543	560	613	613	2329

（三）相关税费

项目相关税费包括增值税、城建税、教育费附加和地方教育费附加、房产税等，其中仓库出租收入及堆场出租收入适用增值税 9%，城建税 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%、房产税 12%。

根据测算，固定资产可抵税金 1914 万元，运营期增值税 3140 万元，城建税 158 万元，教育费附加 95 万元，地方教育费附加 62 万元，房产税 7343 万元，项目相关税费合计 10798 万元。

表-5 税费估算表

单位：万元

年度	税费					税费合计
	增值税	城建税	教育附加	地方教育	房产税	
2027	0	0	0	0	93	93
2028	0	0	0	0	223	223
2029	0	0	0	0	261	261
2030	0	0	0	0	302	302
2031	0	0	0	0	311	311
2032	0	0	0	0	320	320
2033	0	0	0	0	329	329
2034	0	0	0	0	340	340
2035	0	0	0	0	349	349
2036	72	4	2	1	358	437
2037	252	13	8	5	367	645
2038	260	13	8	5	377	663
2039	266	13	8	5	387	679
2040	279	14	8	6	405	712
2041	286	14	9	6	415	730
2042	292	15	9	6	424	746
2043	304	15	9	6	442	776
2044	312	16	9	6	453	796
2045	318	16	10	6	462	812
2046	330	17	10	7	480	844
2047	169	8	5	3	245	430
合计	3140	158	95	62	7343	10798

（四）项目收益

本项目建成后债券存续期间各项收入可达 61201 万元，总成本 13127 万元，各项总收益可达 48074 万元。

表-6 运营收益估算表

单位：万元

年度	项目收益		
	运营相关收入	运营相关成本	运营相关收益
2027	779	136	643
2028	1858	314	1544
2029	2174	358	1816
2030	2516	405	2111
2031	2592	416	2176
2032	2668	428	2240
2033	2744	437	2307
2034	2831	450	2381
2035	2907	461	2446
2036	2982	551	2431
2037	3058	763	2295
2038	3145	781	2364
2039	3221	799	2422
2040	3373	836	2537
2041	3460	856	2604
2042	3536	873	2663
2043	3687	907	2780
2044	3774	929	2845
2045	3850	947	2903
2046	4002	981	3021
2047	2044	499	1545
合计	61201	13127	48074

(五) 债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 24000 万元，2025 年 8 月发行 1100 万元，期限 10 年，实际年利率 2%，到期本息合计 1320 万元；2025 年 9 月调入衢州港衢江港区大路章作业区二期工程 2025 年 7 月发行债券资金 3000 万元，期限 15 年，实际年利率 1.86%，到期本息合计 3837 万元；2025 年 10 月发行 9000 万元，期限 20 年，预计年利率 2.5%，到期本息合计 13500 万元；2026 年发行 8000 万元，期限 20 年，预计年利率 2.5%，到期本息合计 12000 万元；2027 年发行 2900 万元，期限 20 年，预计年利率 2.5%，到期

本息合计 4350 元。本项目到期本息合计 35007 万元，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。

表-7 债券还本付息安排表

单位：万元

年度	期初本金 额	本期发债 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付利息	偿还本息合计
2025		13100		13100	0	0
2026	13100	8000		21100	303	303
2027	21100	2900		24000	503	503
2028	24000			24000	575	575
2029	24000			24000	575	575
2030	24000			24000	575	575
2031	24000			24000	575	575
2032	24000			24000	575	575
2033	24000			24000	575	575
2034	24000			24000	575	575
2035	24000		1100	22900	575	1675
2036	22900			22900	553	553
2037	22900			22900	553	553
2038	22900			22900	553	553
2039	22900			22900	553	553
2040	22900		3000	19900	553	3553
2041	19900			19900	498	498
2042	19900			19900	498	498
2043	19900			19900	498	498
2044	19900			19900	498	498
2045	19900		9000	10900	498	9498
2046	10900		8000	2900	273	8273
2047	2900		2900	0	73	2973
合计		24000	24000		11007	35007

（六）收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 48074 万元，对应本项目融资到期本息总计 35007 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.37，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

(七) 其他事项说明

表-8 专项债券对应项目情况表

单位：万元

所属 地市	所属 区域	项目名 称	项目类 型	项目全 周期内 总投资 (0=1+2 +3)	其中				本期申 请债券 中用于 项目资 本金金 额	项目全 周期内 预期收 益	本期债 券存续 期内预 期收益	偿债资金来源	项目总 债务融 资本息	项目全 周期内总 收益对总 债务融资 本息的覆 盖倍数
					不含专 项债券 的项目 资本金 (1)	专项债 券融资 (2)	专项债 券融资中 用于项目 资本金金 额	其他 债务 融资 (3)						
衢州市	衢江区	衢江区 应急物 资储备 中心	冷链物 流设施	32100	8100	24000	0	0	9000	48074	43508	仓库出租收入、 堆场出租收入	35007	1.37

表-9 现金流量分析表

单位：万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	小计
资本金流入	2025	4050	2025										8100
债券资金流入	13100	8000	2900										24000
其他融资资金流入													
运营期现金流入			779	1858	2174	2516	2592	2668	2744	2831	2907	2982	24051
现金流入总额	15125	12050	5704	1858	2174	2516	2592	2668	2744	2831	2907	2982	56151
建设期资金流出	15125	12050	4925										32100
运营期现金流出			136	314	358	405	416	428	437	450	461	551	3956
其他融资还本付息													
债券还本付息		303	503	575	575	575	575	575	575	575	1675	553	7059
现金流出总额	15125	12353	5564	889	933	980	991	1003	1012	1025	2136	1104	43115
当年项目现金净流入	0	-303	140	969	1241	1536	1601	1665	1732	1806	771	1878	13036
期末项目累计现金结存额	0	-303	-163	806	2047	3583	5184	6849	8581	10387	11158	13036	
年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年		合计

[illegible]

四、评价结论

（一）结论意见

经上述测算，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的衢江区应急物资储备中心项目，按预测收入扣除运营成本，预期收益可以合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（二）项目收益及现金流入预测假设

假设预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

假设预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

假设项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利实现；

假设收益期制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

假设项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

假设项目单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

假设项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

本报告评估结论是以上述预测假设为前提得出的，在上述预测假设变化时，本报告评估结论无效。

（三）使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

(此页无正文)

浙江中瑞华会计师事务所有限公司



中国注册会计师

中国注册会计师

浙江 衢州

2025 年 10 月 10 日