

吕塘物流园区综合配套基础设施工程
收益与融资自求平衡财务评估报告

容诚咨字[2025]310F0338 号

容诚会计师

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

二〇二五年十月十六日



目录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目概况.....	1
(二) 项目立项审批情况.....	1
(三) 项目性质.....	1
(四) 项目实施单位.....	1
(五) 项目业主.....	2
(六) 项目主管部门.....	2
(七) 项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模.....	2
二、项目概算及资金筹措.....	2
(一) 项目概算.....	2
(二) 资金筹措.....	3
三、项目运营收益与融资平衡情况.....	4
(一) 运营收入.....	4
1. 收入可行性.....	4
2. 收入测算.....	4
(二) 运营成本.....	6
(三) 相关税费.....	8
(四) 项目收益.....	8
(五) 债券还本付息安排.....	9
(六) 收益与融资平衡情况.....	10
(七) 其他事项说明.....	11
1. 现金流充足性.....	11
2. 现金流稳定性.....	15
四、评估结论.....	15

吕塘物流园区综合配套基础设施工程项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

一、项目基本情况

(一) 项目概况

在浙江省区域物流网络格局中,金华超越嘉兴、绍兴、温州、台州,跻身于第一梯队。根据《金华市现代物流产业发展规划》,金华市现代物流业将构筑1个物流公共信息平台、7个物流服务集聚区、11个一级物流中心、11个二级物流中心、5类物流联动作业节点组成的布局体系。建设物流园区是发挥物流业集聚效应的重要途径,物流系统的发展必须以相应物流园区发展为带动,充分利用物流园区内物流企业的集聚效应和规模效应,达到促进经济发展的目的。

发展大物流是一项长期、艰巨的任务,目前金华大物流建设还处在发展阶段。金华虽然跻身于第一梯队,但在区域物流重要性上与宁波、舟山、杭州相比处于落后地位。因此,金华如果不加快物流业转型升级、提速提质,不加速将现代物流产业的基础优势转化为现实产业优势,发挥聚集效应,极有可能在新一轮发展周期中被人家超越。吕塘物流园区综合配套基础设施工程就是在此背景下提出建设的。

(二) 项目立项审批情况

项目已取得金华经济开发区管理委员会经济发展局《关于吕塘物流园区综合配套基础设施工程项目可行性研究报告的批复》(金开基〔2022〕61号),项目赋码为2209-330791-04-01-101291。

(三) 项目性质

本项目属于政府投资性项目,所属市政及产业园区基础设施行业领域,项目物流仓储中心租金收入、物流服务中心租金收入、加工中心租金收入、停车位收入、充电桩收入、物业管理收入可以产生一定的收益。

(四) 项目实施单位

本项目实施单位为金华捷安信智能设备有限公司。

（五）项目业主

本项目业主单位为金华捷安信智能设备有限公司。

（六）项目主管部门

本项目主管部门为金华经济技术开发区管理委员会经济发展局。

（七）项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模

项目于2024年12月开工，至2027年11月全部工程竣工，建设期3年。本项目分两个子项目，包括新建吕塘物流园区和基础设施及配套工程。

新建吕塘物流园区：项目总用地面积262亩。总建筑面积约35万m²，其中地上建筑333,055m²，地下建筑17,529m²。地上建筑包括物流仓储用房26,432m²，物流服务中心33,305m²（其中包括约2000人的食堂），加工中心273,318m²，设置停车位501个（其中配备充电桩111个），场地硬化、道路、排水、强弱电工程等内容及相应配套设施。

基础设施及配套工程：新建3条道路，路宽15米~30米，总长2,140米，新建道路面积约60,360平方米，各组成道路上设置双向停车位610个、路灯广告牌146个，工程内容还包括道路、地下管线、照明、交通设施及其它附属工程安装。

（八）项目前期准备情况

本项目已取得获得可行性研究批复，目前项目已开工。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

本项目总投资预计为 100,000.00 万元，其中工程费用 71,159.00 万元，工程建设其他费用 24,094.00 万元，预备费 4,747.00 万元。具体见表 1。

表1吕塘物流园区综合配套基础设施工程总投资概算表

单位：人民币万元

项目工程估算表	估算金额
一、工程费用	71,159.00
二、工程建设其他费用	24,094.00
三、预备费	4,747.00

合计	100,000.00
----	------------

(二) 资金筹措

本项目概算 100,000.00 万元，其中：项目资本金 25,000.00 万元（资金来源：财政预算安排），占项目总投资的 25.00%；发行地方政府专项债券 75,000.00 万元，占项目总投资的 75.00%。专项债发行计划见表 2，建设期资金平衡见表 3。

表2债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限（年）
1	2024 年 8 月	22,000.00	20
2	2025 年 2 月	2,000.00	20
3	2025 年 7 月	14,000.00	20
4	2025 年 10 月	4,000.00	20
5	2026 年	14,000.00	20
6	2027 年	19,000.00	20
合计		75,000.00	

注：2024年8月已发行22,000.00万元，按照实际利率2.38%测算；2025年2月已发行2,000.00万元，按照实际利率2.03%测算；2025年7月已发行14,000.00万元，按照实际利率2.03%测算。从客观谨慎角度出发，后续债券发行利率暂按3.20%测算，符合专项债券发行现状。

表3建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措					
项目资本金		8,000.00	8,000.00	9,000.00	25,000.00
债券发行	22,000.00	20,000.00	14,000.00	19,000.00	75,000.00
上年余额					-
合计	22,000.00	28,000.00	22,000.00	28,000.00	100,000.00
资金使用					-
资金使用金额合计	22,000.00	28,000.00	22,000.00	28,000.00	100,000.00
资金余额	-				-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

三、项目运营收益与融资平衡情况

(一) 运营收入

1.收入可行性

本项目债券存续期为2024-2047年，项目建成后可产生物流仓储中心租金收入、物流服务中心租金收入、加工中心租金收入、社会停车位收入、充电桩收入、物业管理收入等。

2.收入测算

(1) 物流仓储中心租金收入

物流仓储用房可供出租面积为 26,432 m²。通过仓小二、金华百姓网等普通舱和物流园租赁网站的查询，普洛斯义乌物流园、金港大道仓库（金东区）、金东区普通仓、婺城区普通仓等普通仓和物流园的租金如下表所示。

序号	名称	总建筑面积	月租金	日租金
1	普洛斯义乌物流园	195,328.00	29 元/m ² ·月	0.97 元/m ² ·日
2	金港大道仓库（金东区）	13,500.00	29 元/m ² ·月	0.97 元/m ² ·日
3	金东区普通仓	211,000.00	16 元/m ² ·月	0.53 元/m ² ·日
4	婺城区普通仓	18,000.00	20 元/m ² ·月	0.67 元/m ² ·日

目前婺城区内的在租的物流园较少，基本都是小规模的小仓库，且建成年代久远，租金在0.67元/m²·天。本项目为新建物流园区，项目定位良好，整体环境较好，并且建设的物流园档次标准均为区域内一流，考虑运营期第一年租金为0.70元/m²·天左右（不含税），每3年增长5%，运营期首年出租率按60%进行测算，第二年按70%测算，自第三年起按照80%进行测算，则债券存续期内不动产租赁收入12,270.03万元。

(2) 物流服务中心租金收入

物流服务中心可供出租面积为33,305m²。本着谨慎性原则，参考周围同性质楼层出租租金收入，考虑该大楼运营期第一租金为0.7元/m²·天左右（不含税），

租金每3年增长5%，运营期首年出租率按60%进行测算，第二年按70%测算，自第三年起按照80%进行测算，则债券存续期内不动产租赁收入15,460.55万元。

（3）加工中心租金收入

加工中心可供出租面积为273,318m²。本着谨慎性原则，参考周围同性质楼层出租租金收入，考虑该大楼运营期第一租金为0.70元/m²·天左右（不含税），租金每3年增长5%，运营期首年出租率按60%进行测算，第二年按70%测算，自第三年起按照80%进行测算，则债券存续期内不动产租赁收入126,877.33万元。

（4）社会停车位收入

根据可研报告，本项目主要在各组成道路上设置双向停车位。可设置的路段总长约2,140m，设置路边停车位按7m每个估算，共设置路边收费停车位约610个，另物流园区设置停车位501个，共计1,111个停车位。考虑到周边相应泊位停车位日均收入为25-35元，本项目运营期第一年以25元每日每车位计算收入，运营期初年停车位使用率按照60%计算，使用率每年递增10%，递增至80%趋于稳定；一年按365天计，则运营期社会停车位年收入合计约15,916.46万元。

（5）充电桩收入

根据可研报告，本项目充电桩设置数量以停车位的10%进行设计，总计充电桩数111个。参照其他省市充电服务费标准，本项目充电桩收费按1.0元/kwh计，每台充电桩平均功率按50kw计算。本项目运营期首年充电桩时间利用率按8%（即1.92h/天）计算，运营期内利用率每年增长10%，递增至8h/天之后趋于稳定；运营期首年充电桩按60%进行计算，每年增长10%直至80%趋于稳定；一年按365天计，则运营期充电桩年收入合计16,539.97万元。

（6）物业管理收入

物业管理费收入包含保安、保洁、绿化、垃圾清运等费用。参考《金华市区物业管理星级服务考核评定办法（试行）》，物业基础报价（元/平方米/年），面积小于5,000平方米（含）的，一至四星级分别为70、75、80、85；面积5,000至1万平方米（含）的，一至四星级分别为65、70、75、80；面积1万平方米以上的，一至四星级分别为60、65、70、75。在此标准上给到优惠物业费，本项目运

营第一年物业费为2元/m²/月，预计收费率按照60%进行测算，第二年按70%测算，自第三年起收费率按80%测算，则债券存续期内物业管理收入12,549.59万元。

综上所述，债券存续期内预计收入详见表4，本项目未来实现总收入199,613.93万元。

表4吕塘物流园区综合配套基础设施工程预计收入

单位：人民币万元

年度	物流仓储用 房租金收入	社会停车 位收入	充电桩收 入	物业管理收入	合计
2028 年	5,105.73	608.27	233.37	479.60	6,426.97
2029 年	5,956.69	709.65	299.49	559.53	7,525.36
2030 年	6,807.64	811.03	376.50	639.47	8,634.64
2031 年	7,148.02	811.03	414.16	639.47	9,012.68
2032 年	7,148.02	811.03	455.55	639.47	9,054.07
2033 年	7,148.02	811.03	501.12	639.47	9,099.64
2034 年	7,505.43	811.03	551.23	639.47	9,507.16
2035 年	7,505.43	811.03	606.36	639.47	9,562.29
2036 年	7,505.43	811.03	666.97	639.47	9,622.90
2037 年	7,880.70	811.03	733.68	639.47	10,064.88
2038 年	7,880.70	811.03	810.30	639.47	10,141.50
2039 年	7,880.70	811.03	891.33	639.47	10,222.53
2040 年	8,274.73	811.03	980.46	639.47	10,705.69
2041 年	8,274.73	811.03	1,078.51	639.47	10,803.74
2042 年	8,274.73	811.03	1,296.48	639.47	11,021.71
2043 年	8,688.47	811.03	1,296.48	639.47	11,435.45
2044 年	8,688.47	811.03	1,296.48	639.47	11,435.45
2045 年	8,688.47	811.03	1,296.48	639.47	11,435.45
2046 年	9,122.90	811.03	1,296.48	639.47	11,869.88
2047 年	9,122.90	811.03	1,458.54	639.47	12,031.94
合计	154,607.91	15,916.46	16,539.97	12,549.59	199,613.93

(二) 运营成本

本项目运营成本主要为租赁代理佣金支出、社会停车位管理支出、充电桩运营支出、物业管理支出等，具体预测依据如下：

1、租赁代理佣金支出

参考金华经济技术开发区租赁代理市场代理费率，按物流仓储用房租金收入、物流服务中心租金收入和加工中心租金收入的5%测算代理佣金，债券存续期内租赁代理佣金支出合计7,730.41万元。

2、社会停车位管理支出

停车经营成本主要由收费停车位管理人员工资、软件后台核算人员工资、项目管理人员工资、收费软件维护费用构成。参考周边已建成运营的类似项目支出情况，其中车位管理人员数量按1人/公里配置，可设置停车位道路长2,140m，即需要3人日常管理人员，工资按3,500元/月/人；软件后台核算人员1名，按5,000元/月计算；项目管理人员1名，工资按6,000元/月计算，并考虑到薪酬增长因素，按每年上涨3%进行预测；收费软件维护费用按2.8万元/年计算，则债券存续期内社会停车位管理支出768.45万元。

3、充电桩运营支出

充电桩支出主要包含电费和维修更新费用。参考周边已建成运营的类似项目支出情况，充电桩的电费成本平均按0.7元/kwh计，项目充电桩以50kw/h计算，个数为111个，一年以365天计，本项目运营期首年充电桩时间利用率按8%（即1.92h/天）计算，运营期内利用率每年增长10%，递增至8h/天之后趋于稳定；运营期首年充电桩按60%进行计算，每年增长10%直至80%趋于稳定，则运营期充电桩运营成本11,578.00万元。

4、物业管理支出

根据近年来金华地区国有企业物业管理的成本率在30%左右，故本项目物业管理支出以物业管理收入的30%测算，债券存续期内物业管理支出3,764.86元。

综上考虑，债券存续期内成本估算详见表5，本项目预计运营成本23,841.72万元。

表5吕塘物流园区综合配套基础设施工程成本估算表

单位：人民币万元

年度	租赁代理佣金支出	停车位管理支出	充电桩运营支出	物业管理支出	合计
----	----------	---------	---------	--------	----

2028 年	255.29	28.60	163.36	143.88	591.13
2029 年	297.83	29.46	209.64	167.86	704.79
2030 年	340.38	30.35	263.54	191.84	826.11
2031 年	357.40	31.26	289.89	191.84	870.39
2032 年	357.40	32.18	318.90	191.84	900.32
2033 年	357.40	33.16	350.80	191.84	933.20
2034 年	375.27	34.15	385.86	191.84	987.12
2035 年	375.27	35.18	424.44	191.84	1,026.73
2036 年	375.27	36.22	466.89	191.84	1,070.22
2037 年	394.04	37.31	513.57	191.84	1,136.76
2038 年	394.04	38.43	567.21	191.84	1,191.52
2039 年	394.04	39.59	623.93	191.84	1,249.40
2040 年	413.74	40.77	686.32	191.84	1,332.67
2041 年	413.74	41.99	754.97	191.84	1,402.54
2042 年	413.74	43.26	907.54	191.84	1,556.38
2043 年	434.42	44.56	907.54	191.84	1,578.36
2044 年	434.42	45.89	907.54	191.84	1,579.69
2045 年	434.42	47.27	907.54	191.84	1,581.07
2046 年	456.15	48.68	907.54	191.84	1,604.21
2047 年	456.15	50.14	1,020.98	191.84	1,719.11
合计	7,730.41	768.45	11,578.00	3,764.86	23,841.72

（三）相关税费

本项目税费成本主要为增值税、相关附加税及房产税。根据现行税法规定，社会停车收入、国有资产租赁收入税率为9%，充电桩运营支出、社会停车位管理支出、充电桩运营支出税率为13%，城建税税率按增值税的7%计取，教育费附加及地方教育费附加按增值税的5%计取。

本项目投资估算79,378.00万元（含税），可取得进项税发票6,554.15万元。各项收入合计增值税销项税额15,982.84元，各项成本合计增值税进项税额1,420.00万元，应交增值税8,008.29万元，税金及附加961.00万元，房产税18,552.24万元。税费成本合计27,522.24万元。

（四）项目收益

本项目债券存续期内总收入199,613.93万元，总成本51,363.96万元，总收益148,249.97万元，可用于偿还债券本息的收益148,249.97万元。

表6项目分年收益明细

单位：人民币万元

年度	营运收入合计	运营成本合计	相关税费	运营收益合计
2028 年	6,426.97	591.13	612.69	5,223.15
2029 年	7,525.36	704.79	714.80	6,105.77
2030 年	8,634.64	826.11	816.92	6,991.61
2031 年	9,012.68	870.39	857.76	7,284.53
2032 年	9,054.07	900.32	857.76	7,295.99
2033 年	9,099.64	933.20	857.76	7,308.68
2034 年	9,507.16	987.12	900.65	7,619.39
2035 年	9,562.29	1,026.73	900.65	7,634.91
2036 年	9,622.90	1,070.22	900.65	7,652.03
2037 年	10,064.88	1,136.76	945.68	7,982.44
2038 年	10,141.50	1,191.52	1,748.56	7,201.42
2039 年	10,222.53	1,249.40	1,778.82	7,194.31
2040 年	10,705.69	1,332.67	1,865.84	7,507.18
2041 年	10,803.74	1,402.54	1,869.48	7,531.72
2042 年	11,021.71	1,556.38	1,877.73	7,587.60
2043 年	11,435.45	1,578.36	1,965.47	7,891.62
2044 年	11,435.45	1,579.69	1,965.30	7,890.46
2045 年	11,435.45	1,581.07	1,965.12	7,889.26
2046 年	11,869.88	1,604.21	2,057.26	8,208.41
2047 年	12,031.94	1,719.11	2,063.34	8,249.49
合计	199,613.93	23,841.72	27,522.24	148,249.97

（五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券75,000.00万元。其中2024年8月已发行22,000.00万元，实际年利率2.38%，期限20年，到期本息合计32,472.00万元；2025年2月发行2,000.00万元，实际年利率2.03%，期限20年，到期本息合计2,812.00万元；2025年7月已发行14,000.00万元，实际年利率2.30%，期限20年，到期本息合计20,440.00万元；2025年10月拟发行4,000.00万元，预计年利率3.20%，期限20年，到期本息合计6,560.00万元；2026年拟发行18,000.00万元，预计年利率3.20%，期限20年，到期本息合计22,960.00万元；2027年拟发行19,000.00万元，预计年利率3.20%，期限20年，到期本息合计31,160.00万元。本项目到期本息合计116,404.00万元。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。债券还本付息安排表见表7。

表7债券还本付息安排表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024.08	-	22,000.00		22,000.00	-	-
2025.02	22,000.00	2,000.00		24,000.00	282.10	282.10
2025.07	24,000.00	14,000.00		38,000.00	422.80	422.80
2025.10	38,000.00	4,000.00		42,000.00	64.00	64.00
2026	42,000.00	14,000.00		56,000.00	1,238.20	1,238.20
2027	56,000.00	19,000.00		75,000.00	1,766.20	1,766.20
2028	75,000.00			75,000.00	2,070.20	2,070.20
2029	75,000.00			75,000.00	2,070.20	2,070.20
2030	75,000.00			75,000.00	2,070.20	2,070.20
2031	75,000.00			75,000.00	2,070.20	2,070.20
2032	75,000.00			75,000.00	2,070.20	2,070.20
2033	75,000.00			75,000.00	2,070.20	2,070.20
2034	75,000.00			75,000.00	2,070.20	2,070.20
2035	75,000.00			75,000.00	2,070.20	2,070.20
2036	75,000.00			75,000.00	2,070.20	2,070.20
2037	75,000.00			75,000.00	2,070.20	2,070.20
2038	75,000.00			75,000.00	2,070.20	2,070.20
2039	75,000.00			75,000.00	2,070.20	2,070.20
2040	75,000.00			75,000.00	2,070.20	2,070.20
2041	75,000.00			75,000.00	2,070.20	2,070.20
2042	75,000.00			75,000.00	2,070.20	2,070.20
2043	75,000.00			75,000.00	2,070.20	2,070.20
2044	75,000.00		22,000.00	53,000.00	2,070.20	24,070.20
2045	53,000.00		20,000.00	33,000.00	1,301.30	21,301.30
2046	33,000.00		14,000.00	19,000.00	832.00	14,832.00
2047	19,000.00		19,000.00	-	304.00	19,304.00
合计		75,000.00	75,000.00		41,404.00	116,404.00

(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148,249.97万元，对应本项目融资到期本息总计116,404.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.27，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

1.现金流充足性

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，债券本息资金覆盖率可达到1.27倍。我们未注意到本项目在专项债券存续期内的资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。各年度现金流分析测算表详见表8.

表8现金流测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入	299,613.93	22,000.00	28,000.00	22,000.00	28,000.00	6,426.97	7,525.36	8,634.64	9,012.68
资本金流入	25,000.00	-	8,000.00	8,000.00	9,000.00				
债券资金流入	75,000.00	22,000.00	20,000.00	14,000.00	19,000.00				
运营期现金流入	199,613.93		-	-	-	6,426.97	7,525.36	8,634.64	9,012.68
现金流出	267,767.96	22,000.00	28,768.90	23,238.20	29,766.20	3,274.02	3,489.79	3,713.23	3,798.35
建设期资金流出	100,000.00	22,000.00	28,000.00	22,000.00	28,000.00				
运营期现金流出	51,363.96		-	-	-	1,203.82	1,419.59	1,643.03	1,728.15
债券还本付息	116,404.00	-	768.90	1,238.20	1,766.20	2,070.20	2,070.20	2,070.20	2,070.20
当年项目现金净流入	31,845.97	-	-768.90	-1,238.20	-1,766.20	3,152.95	4,035.57	4,921.41	5,214.33
期末项目累计现金结存额	31,845.97	-	-768.90	-2,007.10	-3,773.30	-620.35	3,415.22	8,336.63	13,550.96

续上表:

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入	9,054.07	9,099.64	9,507.16	9,562.29	9,622.90	10,064.88	10,141.50	10,222.53
资本金流入								
债券资金流入								
运营期现金流入	9,054.07	9,099.64	9,507.16	9,562.29	9,622.90	10,064.88	10,141.50	10,222.53
现金流出	3,828.28	3,861.16	3,957.97	3,997.58	4,041.07	4,152.64	5,010.28	5,098.42
建设期资金流出								
运营期现金流出	1,758.08	1,790.96	1,887.77	1,927.38	1,970.87	2,082.44	2,940.08	3,028.22
债券还本付息	2,070.20	2,070.20	2,070.20	2,070.20	2,070.20	2,070.20	2,070.20	2,070.20
当年项目现金净流入	5,225.79	5,238.48	5,549.19	5,564.71	5,581.83	5,912.24	5,131.22	5,124.11
期末项目累计现金结存额	18,776.75	24,015.23	29,564.42	35,129.13	40,710.96	46,623.20	51,754.42	56,878.53

续上表:

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
现金流入	10,705.69	10,803.74	11,021.71	11,435.45	11,435.45	11,435.45	11,869.88	12,031.94
资本金流入								
债券资金流入								
运营期现金流入	10,705.69	10,803.74	11,021.71	11,435.45	11,435.45	11,435.45	11,869.88	12,031.94
现金流出	5,268.71	5,342.22	5,504.31	5,614.03	27,615.19	24,847.49	18,493.47	23,086.45
建设期资金流出								
运营期现金流出	3,198.51	3,272.02	3,434.11	3,543.83	3,544.99	3,546.19	3,661.47	3,782.45
债券还本付息	2,070.20	2,070.20	2,070.20	2,070.20	24,070.20	21,301.30	14,832.00	19,304.00
当年项目现金净流入	5,436.98	5,461.52	5,517.40	5,821.42	-16,179.74	-13,412.04	-6,623.59	-11,054.51
期末项目累计现金结存额	62,315.51	67,777.03	73,294.43	79,115.85	62,936.11	49,524.07	42,900.48	31,845.97

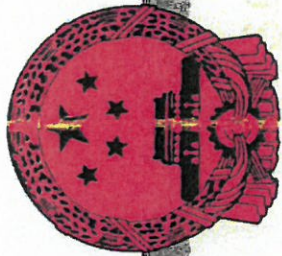
2. 现金流稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内（2024—2047年）各年现金净流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2047年项目本息偿还后，仍有31,845.97万元的期末结余资金。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以及完成资金筹措，并以各项运营收入所对应的充足、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，满足吕塘物流园区综合配套基础设施工程的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



统一社会信用代码
91330402MA28AT3A2L

营业执照

扫描二维码
“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 容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 浙江分所
类型 特殊的普通合伙企业分支机构

负责人 濮文斌
经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计，代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询。(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)

成立日期 2016年11月23日

营业期限 2016年11月23日至长期

住所(经营场所) 浙江省杭州市下城区环城北路169号汇金国际大厦西2幢1601室

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告附件专用

登记机关

2019

07 月 03 日





会计师事务所分所 执业证书

名称：容诚会计师事务所（普通合伙）

浙江分所

负责人：濮文斌

经营场所：杭州市下城区环城北路169号
汇金国际大厦西2幢1601室

分所执业证书编号：110100323301

批准执业文号：浙财会〔2017〕2号

批准执业日期：2017年1月23日



证书序号：5002888

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

容诚会计师事务所（普通合伙）
业务报告附件专用章



发证机关：

中华人民共和国财政部制