

**富顺县城乡冷链物流基础设施建设项目**  
**收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告**

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年一月十六日



# 深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN QIANYUAN ACCOUNTINGFIRM

深乾源咨字[2022]第 A-014 号

## 富顺县城乡冷链物流基础设施建设项目

### 收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

我们接受委托，对富顺县城乡冷链物流基础设施建设项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

我们的审核依据是《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》。项目单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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的基础上恰当编制的，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。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评估报告仅供项目申请和发行债券的目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评估报告作为申请发行债券所必备的文件，随其他申

报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“富顺县城乡冷链物流基础设施建设项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收入对债券本息的覆盖倍数为 1.83 倍，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.42 倍。

总体评估结果如下：

**一、应付本息情况**

本项目债券融资本金 75000.00 万元，其中 2022 年拟发行债券 20000.00 万元，债券年利率按 4.2% 测算，债券期限为 20 年；2023 年拟发行债券 20000.00 万元，债券年利率按 4.2% 测算，债券期限为 20 年；2024 年拟发行债券 20000.00 万元，债券年利率按 4.2% 测算，债券期限为 20 年；2025 年拟发行债券 15000.00 万元，债券年利率按 4.2% 测算，债券期限为 20 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。自发行之日起，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   | 本期发行金额   | 本期偿还本金   | 期末本金余额   | 债券利率  | 本期应付利息   | 本期偿还本息    |
|--------|----------|----------|----------|----------|-------|----------|-----------|
| 合计     |          | 75000.00 | 75000.00 |          |       | 63000.00 | 138000.00 |
| 2022 年 |          | 20000.00 |          | 20000.00 | 4.20% | 420.00   | 420.00    |
| 2023 年 | 20000.00 | 20000.00 |          | 40000.00 | 4.20% | 1260.00  | 1260.00   |
| 2024 年 | 40000.00 | 20000.00 |          | 60000.00 | 4.20% | 2100.00  | 2100.00   |
| 2025 年 | 60000.00 | 15000.00 |          | 75000.00 | 4.20% | 2835.00  | 2835.00   |
| 2026 年 | 75000.00 |          |          | 75000.00 | 4.20% | 3150.00  | 3150.00   |
| 2027 年 | 75000.00 |          |          | 75000.00 | 4.20% | 3150.00  | 3150.00   |

| 年度     | 期初本金金额   | 本期发行金额 | 本期偿还本金   | 期末本金余额   | 债券利率  | 本期应付利息  | 本期偿还本息   |
|--------|----------|--------|----------|----------|-------|---------|----------|
| 2028 年 | 75000.00 |        |          | 75000.00 | 4.20% | 3150.00 | 3150.00  |
| 2029 年 | 75000.00 |        |          | 75000.00 | 4.20% | 3150.00 | 3150.00  |
| 2030 年 | 75000.00 |        |          | 75000.00 | 4.20% | 3150.00 | 3150.00  |
| 2031 年 | 75000.00 |        |          | 75000.00 | 4.20% | 3150.00 | 3150.00  |
| 2032 年 | 75000.00 |        |          | 75000.00 | 4.20% | 3150.00 | 3150.00  |
| 2033 年 | 75000.00 |        |          | 75000.00 | 4.20% | 3150.00 | 3150.00  |
| 2034 年 | 75000.00 |        |          | 75000.00 | 4.20% | 3150.00 | 3150.00  |
| 2035 年 | 75000.00 |        |          | 75000.00 | 4.20% | 3150.00 | 3150.00  |
| 2036 年 | 75000.00 |        |          | 75000.00 | 4.20% | 3150.00 | 3150.00  |
| 2037 年 | 75000.00 |        |          | 75000.00 | 4.20% | 3150.00 | 3150.00  |
| 2038 年 | 75000.00 |        |          | 75000.00 | 4.20% | 3150.00 | 3150.00  |
| 2039 年 | 75000.00 |        |          | 75000.00 | 4.20% | 3150.00 | 3150.00  |
| 2040 年 | 75000.00 |        |          | 75000.00 | 4.20% | 3150.00 | 3150.00  |
| 2041 年 | 75000.00 |        |          | 75000.00 | 4.20% | 3150.00 | 3150.00  |
| 2042 年 | 75000.00 |        | 20000.00 | 55000.00 | 4.20% | 2730.00 | 22730.00 |
| 2043 年 | 55000.00 |        | 20000.00 | 35000.00 | 4.20% | 1890.00 | 21890.00 |
| 2044 年 | 35000.00 |        | 20000.00 | 15000.00 | 4.20% | 1050.00 | 21050.00 |
| 2045 年 | 15000.00 |        | 15000.00 | 0.00     | 4.20% | 315.00  | 15315.00 |

还本付息总额为 138000.00 万元。

## 二、净现金流入

### 1. 基本条件假设及依据

(1) 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；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对项目有影响的法律法规无重大变化；

(4) 项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

(6) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

(7) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

## 2. 净现金流入

项目运营期自 2026 年至 2045 年，假设债券募集资金投资项目自债券存续期第 5 年开始运营，以融资开始日起运营期内营业现金流入（以后附“项目收益及现金流入预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑项目运行成本等情况，可用于资金平衡的项目收益总额为 196222.56 万元。

## 三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本项目收益为物流仓库出租、冷库出租和交易中心出租等经营活动产生的现金净流入。建设期需支付的资金利息由资本金支付。通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资本金和利息的情况为：债券募集资金投资项目自债券存续期第 5 年开始运营，于 2042 年至 2045 年期间归还本金，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.42 倍，项目收入对债券融资本息的还款倍数为 1.83 倍。

## 四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目运营产生的收益变动对本项目影响最为重要。

当经营净现金流比预测下降 5%时,项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.35 倍。

当经营净现金流比预测下降 10%时,项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.28 倍。

由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

## 五、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,认为该项目可以以发行债券方式完成资金筹措,为该项目提供足够的资金支持,保证项目顺利施工。同时,项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入,符合项目收益与融资自求平衡的条件,满足本项目专项债券还本付息要求。

附件:项目收益及现金流入预测说明

深圳乾源会计师事务所(普通合伙)

中国·深圳

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年一月十六日

# 项目收益及现金流入预测说明

## 一、项目收益及现金流入预测编制基础

富顺县城乡冷链物流基础设施建设项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益及现金流入预测以本项目物流仓库出租收入、冷库出租收入和交易中心出租收入等收入为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以市场调研价格为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

## 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）对项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

（六）本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

## 三、项目收益及现金流入预测编制说明

## （一）项目参与主体

主管部门：富顺县现代农业园区建设促进中心。

项目单位：富顺县现代农业园区建设促进中心。

设计单位、施工单位、监理单位等均依照法定程序确定。

## （二）项目概况

项目位置：本项目建设场址位于四川省自贡市富顺县。

项目性质：本项目为有一定收益的公益性项目，符合财预[2017]89号文关于“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”的要求。

### 1. 项目建设内容及规模

本项目拟建设城乡冷链物流中心、物流通行能力提升工程和配套基础设施建设。具体建设内容及规模如下：

项目建设内容及规模

| 序号 | 工程项目       | 建设规模                                                               |
|----|------------|--------------------------------------------------------------------|
| 一  | 冷链物流中心     |                                                                    |
| 1  | 冷库         | 100000 m <sup>2</sup>                                              |
| 2  | 物流仓库       | 150000 m <sup>2</sup>                                              |
| 3  | 交易中心       | 52000 m <sup>2</sup>                                               |
| 4  | 配套用房       | 10000 m <sup>2</sup>                                               |
| 5  | 村级集散点      | 5000 m <sup>2</sup>                                                |
| 6  | 辅助配套设施     | 包含道路工程、给排水工程、变配电工程、停车场等                                            |
| 二  | 物流通行能力提升工程 |                                                                    |
| 1  | 桥梁及引道工程    | 长度共计 662m                                                          |
| 2  | 基础道路工程     | 包含铁长路（S214）改造 7km；资泸路（S310）改造 3.5km；富顺现代蚕桑产业园区道路 45km 等道路共计约 150km |
| 三  | 配套基础设施     |                                                                    |
| 1  | 电力工程       | 新建长滩 35kv 变电站，敷设怀德至长滩 35kv 电力线 8km、敷设赵化至长滩 35kv 变电站电力线 15km        |
| 2  | 给水工程       | 新建赵化至长滩 DN300 供水管道 20km、长滩工业水厂至产业园 DN500 管道 3km                    |

| 序号 | 工程项目 | 建设规模                                                                                                   |
|----|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3  | 燃气工程 | 新建天然气站、敷设荔 6 井至长滩天然气站 $\Phi 219$ 管 12km、敷设井 4 井至长滩天然气站 $\Phi 219$ 管 10km、敷设怀德至长滩天然气站 $\Phi 159$ 管 10km |
| 4  | 通信工程 | 新建通讯线路 40km、新增通讯基站建设                                                                                   |

## 2. 项目建设工期

本项目计划 2022 年 1 月开工，具体建设计划如下：准备期从 2021 年 9 月-2021 年 12 月；施工期从 2022 年 1 月-2025 年 11 月，2025 年 12 月进行项目竣工验收。

## 3. 投资估算与资金筹措方案

### （1）投资估算编制依据及原则

编制依据：

- 1) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 2) 《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2020）；
- 3) 国家颁发的有关建设方面的税费规费文件；
- 4) 四川省造价信息网；
- 5) 《建设项目经济评价方法与参数》第三版（国家发改委、建设部）；
- 6) 类似项目指标法估算；
- 7) 主要材料设备现行市场价格；
- 8) 其他相关资料和法律法规。

### （2）投资估算

项目总投资为 150000.00 万元，其中，工程费用 126962.00 万元，占 84.64%；工程建设其他费 8236.12 万元，占 5.49%；预备费 8111.88 万元，占 5.41%；建设期债券利息 6615.00 万元，占 4.41%；债券发行费用 75.00 万元，占 0.05%。总投资具体构成如下表：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 名称      | 投资金额（万元）  | 投资比例    |
|----|---------|-----------|---------|
| 一  | 项目建设投资  | 143310.00 | 95.54%  |
| 1  | 工程费用    | 126962.00 | 84.64%  |
| 2  | 工程建设其他费 | 8236.12   | 5.49%   |
| 3  | 预备费     | 8111.88   | 5.41%   |
| 二  | 专项费用    | 6690.00   | 4.46%   |
| 1  | 建设期债券利息 | 6615.00   | 4.41%   |
| 2  | 债券发行费用  | 75.00     | 0.05%   |
| 三  | 总投资     | 150000.00 | 100.00% |

### （3）资金筹措方案

#### 1) 资本金来源

本项目总投资为 150000.00 万元，其中资本金 75000.00 万元，占总投资的 50.00%，资本金来源于财政预算资金。

#### 2) 融资计划

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 75000.00 万元，占总投资的 50.00%，除专项债券外，本项目没有其他融资。本项目计划 2022 年发行专项债券 20000.00 万元，债券期限为 20 年期；本项目计划 2023 年发行专项债券 20000.00 万元，债券期限为 20 年期；本项目计划 2024 年发行专项债券 20000.00 万元，债券期限为 20 年期；本项目计划 2025 年发行专项债券 15000.00 万元，债券期限为 20 年期。

### （4）资金使用计划

本项目 2022 年计划投资 40020.00 万元，2023 年计划投资 40060.00 万元，2024 年计划投资 40100.00 万元，2025 年计划投资 29820.00 万元。

本项目建设期利息和发行费用全部由资本金覆盖。

资金投入及融资计划详见下表：

金额单位：人民币万元

| 序号  | 项 目       | 合计        | 建 设 期    |          |          |          |
|-----|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|
|     |           |           | 2022 年   | 2023 年   | 2024 年   | 2025 年   |
| 一   | 总投资       | 150000.00 | 40020.00 | 40060.00 | 40100.00 | 29820.00 |
| 1   | 建设投资      | 143310.00 | 39580.00 | 38780.00 | 37980.00 | 26970.00 |
| 2   | 建设期债券利息   | 6615.00   | 420.00   | 1260.00  | 2100.00  | 2835.00  |
| 3   | 债券发行费用    | 75.00     | 20.00    | 20.00    | 20.00    | 15.00    |
| 二   | 资金筹措      | 150000.00 | 40020.00 | 40060.00 | 40100.00 | 29820.00 |
| 1   | 发行债券      | 75000.00  | 20000.00 | 20000.00 | 20000.00 | 15000.00 |
| 2   | 资本金       | 75000.00  | 20020.00 | 20060.00 | 20100.00 | 14820.00 |
| 2.1 | 用于项目投资    | 68310.00  | 19580.00 | 18780.00 | 17980.00 | 11970.00 |
| 2.2 | 用于建设期债券利息 | 6615.00   | 420.00   | 1260.00  | 2100.00  | 2835.00  |
| 2.3 | 用于债券发行费用  | 75.00     | 20.00    | 20.00    | 20.00    | 15.00    |

#### 4. 项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况加强专项债券项目收支预算执行管理，严格按照合同约定或项目进度拨付债券资金，严禁超项目实施进度拨款，严禁将债券资金滞留国库、沉淀在部门单位，任何单位和个人不得截留、挤占、挪用。

主管部门和项目单位将加强项目前期准备，避免“钱等项目”造成债券资金闲置，在确保资金使用合法合规、工程质量安全的前提下，加快项目建设和资金使用进度。

同时本项目还制定了项目资金使用计划、项目招投标管理和合同管理、分析项目资金使用情况、建立资金集中管理制度等一系列资金管理措施。

#### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

## 1. 项目建设背景及效益

### (1) 项目建设背景

富顺县隶属四川省自贡市，地处四川盆地南部、沱江下游，东与北邻内江市隆昌市，西靠自贡市沿滩区，南接泸州市泸县，西北与自贡市大安区相连，西南与宜宾市接壤，距自贡市区 25 公里，省会成都 210 公里，距直辖市重庆 150 公里。2016 年 12 月，列为第三批国家新型城镇化综合试点地区。富顺县着力打造川南特色乡村旅游示范区、才子之乡川南教育名片和川南次级交通枢纽联结地，县域经济运行良好，整体经济增速好于预期、高于全省全市。被誉为“银富顺”、“千年古县”、“巴蜀才子之乡”和“中国豆花之城”。

为贯彻统一规划、整合业主、统一建设、聚合经营方针，2020 年 12 月 23 日，富顺县召开发展仓储物流等服务业集聚市场座谈会，县人民政府县长曹友良要求，一是要对集聚市场建设相关服务业企业的诉求进行分类，跟进对接相关部门逐步解决；二是对生产性和生活性物流集聚市场，要尽快确定建设模式和方式，分步实施建设，条件成熟一批建设一批；三是要求生活性物流、生产性服务、生活必需品、红粮冷链仓储等服务业企业要发挥协会引领优势，以抱团建设发展等方式，降低成本，扩大经营规模，促进富顺县服务业发展提档升级，由此提出本项目。

本项目的建设符合国家、省、市各项政策规定。同时，对于保证富顺地区社会经济又好又快发展，改善当地发展条件具有重大的现实意义。

### (2) 项目经济效益

项目的建设有利于促进农业可持续发展，带动农产品跨季节均衡销

售，促进农民稳定增收；整合市场资源，降低流通成本，提高本地农产品的市场竞争力，促进乡村振兴战略的推进；加快区域的发展步伐，进一步促进地方经济的发展；增加当地居民的就业机会，提高收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长。

### **（3）项目生态效益**

农产品冷链物流的发展，能显著降低农产品流通中的污染和腐烂变质比例，能有效提升农产品品质，减少营养流失，是保障流通食品安全的必要手段。

本项目通过发展冷链物流产业，引导当地经济模式转型升级，淘汰污染产业，培育绿色经济，把富顺县建设成为无污染、无破坏的金山银山。符合生态演变规律，可促进区域生态环境良性发展，环境效益显著。

项目选址符合富顺县城市总体规划，项目建设不存在环境制约因素，实施后能满足区域环境质量与环境功能要求，与周围外环境相容。

### **（4）项目公益性**

1) 本项目通过建设冷链物流，即保障了农产品的食品安全和产品品质，又有利于提高富顺县农业生产能力、促进农民稳定增收，是服务于社会和人民，服务于国民经济建设，于国于民都具有十分重大意义的公益性基础设施建设项目。

2) 本项目建设期会提供大量的施工岗位，建筑业是农民工就业的主要行业，在当前就业形势严峻的条件下，本项目提供的施工岗位对解决农民工就业具有积极的作用。项目建成后又可以提供更多的工作岗位，为下岗、失业人员提供就业机会。因此，本项目可以增强公共就业服务能力，

完善城乡均等的就业创业公共服务体系，维护劳动者平等就业权利，营造构建和谐劳动关系的良好环境。有利于坚持就业优先战略，扩大就业规模。

3) 大力发展冷链物流，有利于全面提升富顺县特色农产品市场核心竞争力，加快特色农产品“走出去”步伐，进而优化地区产业结构，保障富顺经济的可持续发展和居民收入的稳步增长，利于构建合理有序的收入分配格局，缩小城乡、区域、社会成员之间收入分配差距，促进居民收入增长和经济发展同步、劳动报酬增长和劳动生产率提高同步。从而促进社会事业全面发展，增加公共服务供给，推进基本公共服务均等化，使发展成果更多、更公平惠及人民，使人民在共建共享发展中有更多获得感。

本项目公益性显著。

**2. 项目预期收益、成本及融资平衡情况**

**(1) 项目预期收入**

**1) 项目收入来源和分类**

本项目收入来源于物流仓库出租收入、冷库出租收入、交易中心出租收入，全部为专项收入。

**2) 项目收入预测**

本项目计算期内营业收入总额为 252547.47 万元，其中物流仓库出租收入为 67196.67 万元，占总收入的 26.61%；冷库出租收入为 134393.34 万元，占总收入的 53.21%；交易中心出租收入为 50957.46 万元，占总收入的 20.18%。测算情况如下表：

金额单位：人民币万元

| 序 | 项目 | 合计 | 运营期 |
|---|----|----|-----|
|---|----|----|-----|

| 号 |                         |           | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    |
|---|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 总收入                     | 252547.47 | 6494.40   | 7576.80   | 9438.53   | 10618.34  | 10618.34  |
| 2 | 物流仓库出租收入                | 67196.67  | 1728.00   | 2016.00   | 2511.36   | 2825.28   | 2825.28   |
|   | 面积（m <sup>2</sup> ）     |           | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 |
|   | 每月租金（元/m <sup>2</sup> ） |           | 16.00     | 16.00     | 17.44     | 17.44     | 17.44     |
|   | 租金涨幅                    |           | 0.00%     | 0.00%     | 9.00%     | 0.00%     | 0.00%     |
|   | 出租率                     |           | 60.00%    | 70.00%    | 80.00%    | 90.00%    | 90.00%    |
| 3 | 冷库出租收入                  | 134393.34 | 3456.00   | 4032.00   | 5022.72   | 5650.56   | 5650.56   |
|   | 面积（m <sup>2</sup> ）     |           | 100000.00 | 100000.00 | 100000.00 | 100000.00 | 100000.00 |
|   | 每月租金（元/m <sup>2</sup> ） |           | 48.00     | 48.00     | 52.32     | 52.32     | 52.32     |
|   | 租金涨幅                    |           | 0.00%     | 0.00%     | 9.00%     | 0.00%     | 0.00%     |
|   | 出租率                     |           | 60.00%    | 70.00%    | 80.00%    | 90.00%    | 90.00%    |
| 4 | 交易中心出租收入                | 50957.46  | 1310.40   | 1528.80   | 1904.45   | 2142.50   | 2142.50   |
|   | 面积（m <sup>2</sup> ）     |           | 52000.00  | 52000.00  | 52000.00  | 52000.00  | 52000.00  |
|   | 每月租金（元/m <sup>2</sup> ） |           | 35.00     | 35.00     | 38.15     | 38.15     | 38.15     |
|   | 租金涨幅                    |           | 0.00%     | 0.00%     | 9.00%     | 0.00%     | 0.00%     |
|   | 出租率                     |           | 60.00%    | 70.00%    | 80.00%    | 90.00%    | 90.00%    |

（续表一）

| 序号 | 项目                      | 运营期       |           |           |           |           |
|----|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|    |                         | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    |
| 1  | 总收入                     | 11574.00  | 11574.00  | 11574.00  | 12615.66  | 12615.66  |
| 2  | 物流仓库出租收入                | 3079.56   | 3079.56   | 3079.56   | 3356.72   | 3356.72   |
|    | 面积（m <sup>2</sup> ）     | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 |
|    | 每月租金（元/m <sup>2</sup> ） | 19.01     | 19.01     | 19.01     | 20.72     | 20.72     |
|    | 租金涨幅                    | 9.00%     | 0.00%     | 0.00%     | 9.00%     | 0.00%     |
|    | 出租率                     | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    |
| 3  | 冷库出租收入                  | 6159.11   | 6159.11   | 6159.11   | 6713.43   | 6713.43   |
|    | 面积（m <sup>2</sup> ）     | 100000.00 | 100000.00 | 100000.00 | 100000.00 | 100000.00 |
|    | 每月租金（元/m <sup>2</sup> ） | 57.03     | 57.03     | 57.03     | 62.16     | 62.16     |
|    | 租金涨幅                    | 9.00%     | 0.00%     | 0.00%     | 9.00%     | 0.00%     |
|    | 出租率                     | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    |
| 4  | 交易中心出租收入                | 2335.33   | 2335.33   | 2335.33   | 2545.51   | 2545.51   |
|    | 面积（m <sup>2</sup> ）     | 52000.00  | 52000.00  | 52000.00  | 52000.00  | 52000.00  |
|    | 每月租金（元/m <sup>2</sup> ） | 41.58     | 41.58     | 41.58     | 45.33     | 45.33     |
|    | 租金涨幅                    | 9.00%     | 0.00%     | 0.00%     | 9.00%     | 0.00%     |
|    | 出租率                     | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    |

（续表二）

| 序号 | 项目 | 运营期    |        |        |        |        |
|----|----|--------|--------|--------|--------|--------|
|    |    | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |

| 序号 | 项目                       | 运营期       |           |           |           |           |
|----|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|    |                          | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    |
| 1  | 总收入                      | 12615.66  | 13751.06  | 13751.06  | 13751.06  | 14988.66  |
| 2  | 物流仓库出租收入                 | 3356.72   | 3658.82   | 3658.82   | 3658.82   | 3988.11   |
|    | 面积 (m <sup>2</sup> )     | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 |
|    | 每月租金 (元/m <sup>2</sup> ) | 20.72     | 22.59     | 22.59     | 22.59     | 24.62     |
|    | 租金涨幅                     | 0.00%     | 9.00%     | 0.00%     | 0.00%     | 9.00%     |
|    | 出租率                      | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    |
| 3  | 冷库出租收入                   | 6713.43   | 7317.64   | 7317.64   | 7317.64   | 7976.23   |
|    | 面积 (m <sup>2</sup> )     | 100000.00 | 100000.00 | 100000.00 | 100000.00 | 100000.00 |
|    | 每月租金 (元/m <sup>2</sup> ) | 62.16     | 67.76     | 67.76     | 67.76     | 73.85     |
|    | 租金涨幅                     | 0.00%     | 9.00%     | 0.00%     | 0.00%     | 9.00%     |
|    | 出租率                      | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    |
| 4  | 交易中心出租收入                 | 2545.51   | 2774.60   | 2774.60   | 2774.60   | 3024.32   |
|    | 面积 (m <sup>2</sup> )     | 52000.00  | 52000.00  | 52000.00  | 52000.00  | 52000.00  |
|    | 每月租金 (元/m <sup>2</sup> ) | 45.33     | 49.41     | 49.41     | 49.41     | 53.85     |
|    | 租金涨幅                     | 0.00%     | 9.00%     | 0.00%     | 0.00%     | 9.00%     |
|    | 出租率                      | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    |

(续表三)

| 序号 | 项目                       | 运营期       |           |           |           |           |
|----|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|    |                          | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年    | 2044 年    | 2045 年    |
| 1  | 总收入                      | 14988.66  | 14988.66  | 16337.64  | 16337.64  | 16337.64  |
| 2  | 物流仓库出租收入                 | 3988.11   | 3988.11   | 4347.04   | 4347.04   | 4347.04   |
|    | 面积 (m <sup>2</sup> )     | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 | 150000.00 |
|    | 每月租金 (元/m <sup>2</sup> ) | 24.62     | 24.62     | 26.83     | 26.83     | 26.83     |
|    | 租金涨幅                     | 0.00%     | 0.00%     | 9.00%     | 0.00%     | 0.00%     |
|    | 出租率                      | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    |
| 3  | 冷库出租收入                   | 7976.23   | 7976.23   | 8694.09   | 8694.09   | 8694.09   |
|    | 面积 (m <sup>2</sup> )     | 100000.00 | 100000.00 | 100000.00 | 100000.00 | 100000.00 |
|    | 每月租金 (元/m <sup>2</sup> ) | 73.85     | 73.85     | 80.50     | 80.50     | 80.50     |
|    | 租金涨幅                     | 0.00%     | 0.00%     | 9.00%     | 0.00%     | 0.00%     |
|    | 出租率                      | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    |
| 4  | 交易中心出租收入                 | 3024.32   | 3024.32   | 3296.51   | 3296.51   | 3296.51   |
|    | 面积 (m <sup>2</sup> )     | 52000.00  | 52000.00  | 52000.00  | 52000.00  | 52000.00  |
|    | 每月租金 (元/m <sup>2</sup> ) | 53.85     | 53.85     | 58.70     | 58.70     | 58.70     |
|    | 租金涨幅                     | 0.00%     | 0.00%     | 9.00%     | 0.00%     | 0.00%     |
|    | 出租率                      | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    | 90.00%    |

具体预测说明:

本项目物流仓库可出租面积 150000.00 m<sup>2</sup>, 冷库可出租面积 100000.00

m²，交易中心可出租面积 52000.00 m²。



根据奥玛物流仓储联盟数据，成都市普通仓库租赁平均价格在 20.7-21.21 元/m²·月，冷藏仓库租赁平均价格为 95 元/m²·月。自贡市和富顺县冷链物流仓库稀缺，本项目收入测算参考成都市各类仓库出租价格保守测算，物流仓库按每月 16 元/m²进行测算，冷藏库按每月 48 元/m²（不含电费）进行测算。

参考富顺县商铺出租情况，保守测算，本项目交易中心出租价格按每月 35 元/m²进行测算。

富顺县商铺出租情况调研表

| 区域      | 商铺出租价格（元/平方米·月） |
|---------|-----------------|
| 千盛      | 57              |
| 富州大道    | 75              |
| 远达·西城壹号 | 77              |
| 冬瓜山市场   | 100             |

债券存续期内，物流仓库、冷库、交易中心租金涨幅按每 3 年增长 9% 进行测算，债券存续期内，年均复合增长率 2.76%。2020 年四川省居民消费价格（CPI）比上年上涨 3.2%，本项目租金涨幅低于 2020 年四川省 CPI 涨幅。

运营期第一年出租率按 60%进行测算，第二年出租率按 70%进行测算，第三年出租率按 80%进行测算，第四年及以后出租率按 90%进行测算。

## (2) 项目运营成本预测

项目经营期内总成本费用为 226368.81 万元，其中经营成本总计为 19983.81 万元，折旧费总计为 150000.00 万元，利息支出总计为 56385.00 万元。

### 1) 财务费用

本项目债券融资本金 75000.00 万元，其中 2022 年拟发行债券 20000.00 万元，债券年利率按 4.2%测算，债券期限为 20 年；2023 年拟发行债券 20000.00 万元，债券年利率按 4.2%测算，债券期限为 20 年；2024 年拟发行债券 20000.00 万元，债券年利率按 4.2%测算，债券期限为 20 年；2025 年拟发行债券 15000.00 万元，债券年利率按 4.2%测算，债券期限为 20 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目应付债券利息共 63000.00 万元，其中，计入建设期利息 6615.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共息 56385.00 万元。债券利率以最终发行利率为准。本项目财务费用详情见下表：

金额单位：人民币万元

| 项目<br>年度 | 期初本<br>金金额 | 本年新增<br>债券融资 | 本年偿<br>还本金 | 债券<br>利率 | 本年应计<br>债券利息 | 其中：           |               |
|----------|------------|--------------|------------|----------|--------------|---------------|---------------|
|          |            |              |            |          |              | 计入建设期<br>债券利息 | 计入经营期<br>债券利息 |
| 合计       |            | 75000.00     | 75000.00   |          |              | 6615.00       | 55385.00      |
| 2022 年   |            | 20000.00     |            | 20000.00 | 4.20%        | 420.00        |               |
| 2023 年   | 20000.00   | 20000.00     |            | 40000.00 | 4.20%        | 1260.00       |               |
| 2024 年   | 40000.00   | 20000.00     |            | 60000.00 | 4.20%        | 2100.00       |               |
| 2025 年   | 60000.00   | 15000.00     |            | 75000.00 | 4.20%        | 2835.00       |               |

| 项目<br>年度 | 期初本金金额   | 本年新增<br>债券融资 | 本年偿还本金   | 债券利率     | 本年应计<br>债券利息 | 其中：           |               |
|----------|----------|--------------|----------|----------|--------------|---------------|---------------|
|          |          |              |          |          |              | 计入建设期<br>债券利息 | 计入经营期<br>债券利息 |
| 2026 年   | 75000.00 |              |          | 75000.00 | 4.20%        |               | 3150.00       |
| 2027 年   | 75000.00 |              |          | 75000.00 | 4.20%        |               | 3150.00       |
| 2028 年   | 75000.00 |              |          | 75000.00 | 4.20%        |               | 3150.00       |
| 2029 年   | 75000.00 |              |          | 75000.00 | 4.20%        |               | 3150.00       |
| 2030 年   | 75000.00 |              |          | 75000.00 | 4.20%        |               | 3150.00       |
| 2031 年   | 75000.00 |              |          | 75000.00 | 4.20%        |               | 3150.00       |
| 2032 年   | 75000.00 |              |          | 75000.00 | 4.20%        |               | 3150.00       |
| 2033 年   | 75000.00 |              |          | 75000.00 | 4.20%        |               | 3150.00       |
| 2034 年   | 75000.00 |              |          | 75000.00 | 4.20%        |               | 3150.00       |
| 2035 年   | 75000.00 |              |          | 75000.00 | 4.20%        |               | 3150.00       |
| 2036 年   | 75000.00 |              |          | 75000.00 | 4.20%        |               | 3150.00       |
| 2037 年   | 75000.00 |              |          | 75000.00 | 4.20%        |               | 3150.00       |
| 2038 年   | 75000.00 |              |          | 75000.00 | 4.20%        |               | 3150.00       |
| 2039 年   | 75000.00 |              |          | 75000.00 | 4.20%        |               | 3150.00       |
| 2040 年   | 75000.00 |              |          | 75000.00 | 4.20%        |               | 3150.00       |
| 2041 年   | 75000.00 |              |          | 75000.00 | 4.20%        |               | 3150.00       |
| 2042 年   | 75000.00 |              | 20000.00 | 55000.00 | 4.20%        |               | 2730.00       |
| 2043 年   | 55000.00 |              | 20000.00 | 35000.00 | 4.20%        |               | 1890.00       |
| 2044 年   | 35000.00 |              | 20000.00 | 15000.00 | 4.20%        |               | 1050.00       |
| 2045 年   | 15000.00 |              | 15000.00 | 0.00     | 4.20%        |               | 315.00        |

## 2) 经营成本

本项目经营成本费用为 19983.81 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目      | 合计       | 运营期    |        |        |        |        |
|----|---------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
|    |         |          | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
| 1  | 外购燃料动力费 | 1613.07  | 54.17  | 56.34  | 58.59  | 60.93  | 63.37  |
| 2  | 工资和福利费  | 6327.48  | 212.50 | 221.00 | 229.84 | 239.03 | 248.59 |
| 3  | 维修费     | 4466.83  | 150.00 | 156.00 | 162.24 | 168.73 | 175.48 |
| 4  | 其他管理费用  | 5050.93  | 129.89 | 151.54 | 188.77 | 212.37 | 212.37 |
| 5  | 其他销售费用  | 2525.50  | 64.94  | 75.77  | 94.39  | 106.18 | 106.18 |
| 6  | 经营成本    | 19983.81 | 611.50 | 660.65 | 733.83 | 787.24 | 805.99 |

(续表一)

| 序号 | 项目      | 运营期    |        |        |        |        |
|----|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
|    |         | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
| 1  | 外购燃料动力费 | 65.90  | 68.54  | 71.28  | 74.13  | 77.10  |
| 2  | 工资和福利费  | 258.53 | 268.87 | 279.62 | 290.80 | 302.43 |
| 3  | 维修费     | 182.50 | 189.80 | 197.39 | 205.29 | 213.50 |
| 4  | 其他管理费用  | 231.48 | 231.48 | 231.48 | 252.31 | 252.31 |
| 5  | 其他销售费用  | 115.74 | 115.74 | 115.74 | 126.16 | 126.16 |
| 6  | 经营成本    | 854.15 | 874.43 | 895.51 | 948.69 | 971.50 |

(续表二)

| 序号 | 项目      | 运营期    |         |         |         |         |
|----|---------|--------|---------|---------|---------|---------|
|    |         | 2036 年 | 2037 年  | 2038 年  | 2039 年  | 2040 年  |
| 1  | 外购燃料动力费 | 80.18  | 83.39   | 86.73   | 90.20   | 93.81   |
| 2  | 工资和福利费  | 314.53 | 327.11  | 340.19  | 353.80  | 367.95  |
| 3  | 维修费     | 222.04 | 230.92  | 240.16  | 249.77  | 259.76  |
| 4  | 其他管理费用  | 252.31 | 275.02  | 275.02  | 275.02  | 299.77  |
| 5  | 其他销售费用  | 126.16 | 137.51  | 137.51  | 137.51  | 149.89  |
| 6  | 经营成本    | 995.22 | 1053.95 | 1079.61 | 1106.30 | 1171.18 |

(续表三)

| 序号 | 项目      | 运营期     |         |         |         |         |
|----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|    |         | 2041 年  | 2042 年  | 2043 年  | 2044 年  | 2045 年  |
| 1  | 外购燃料动力费 | 97.56   | 101.46  | 105.52  | 109.74  | 114.13  |
| 2  | 工资和福利费  | 382.67  | 397.98  | 413.90  | 430.46  | 447.68  |
| 3  | 维修费     | 270.15  | 280.96  | 292.20  | 303.89  | 316.05  |
| 4  | 其他管理费用  | 299.77  | 299.77  | 326.75  | 326.75  | 326.75  |
| 5  | 其他销售费用  | 149.89  | 149.89  | 163.38  | 163.38  | 163.38  |
| 6  | 经营成本    | 1200.04 | 1230.06 | 1301.75 | 1334.22 | 1367.99 |

具体预测说明：

本项目按员工 25 人进行测算，员工平均工资福利费按 8.5 万元/年进行测算。工资福利费按每年增长 4%（高于租金、停车费价格涨幅）进行测算。

本项目出租部分的燃料动力费由承租人负责。根据可研报告，本项目燃料动力费主要包括自用部分和员工工作用水电费，每年耗电量为 50 万

kW·h，耗水量 5 万 m<sup>3</sup>，电价按 0.6853 元/kW·h 测算，水价按 3.98 元/m<sup>3</sup> 测算，燃料动力费按每年增长 4%（高于租金、停车费价格涨幅）进行测算。

运营期第一年维修费按折旧摊销费的 2%进行测算，维修费按每年增长 4%（高于租金、停车费价格涨幅）进行测算。

其他管理费用包括办公用品、低值易耗品费用、差旅费等，本项目其他管理费用按收入的 2%进行测算。

其他销售费用包括宣传印刷费、广告费等。其他销售费用按收入的 1% 进行测算。

### 3) 折旧摊销

2026 年项目投入使用，从资产开始投入使用后计提折旧。经测算，本项目经营期内折旧摊销费为 150000 万元，其中折旧费为 150000 万元，无摊销费。详见下表：

金额单位：人民币万元

| 项目    | 合计        | 2026 年  | 2027 年  | 2028 年  | 2029 年  | 2030 年  | 2031 年  |
|-------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 折旧摊销费 | 150000.00 | 7500.00 | 7500.00 | 7500.00 | 7500.00 | 7500.00 | 7500.00 |

（续表一）

| 项目    | 2032 年  | 2033 年  | 2034 年  | 2035 年  | 2036 年  | 2037 年  | 2038 年  |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 折旧摊销费 | 7500.00 | 7500.00 | 7500.00 | 7500.00 | 7500.00 | 7500.00 | 7500.00 |

（续表二）

| 项目    | 2039 年  | 2040 年  | 2041 年  | 2042 年  | 2043 年  | 2044 年  | 2045 年  |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 折旧摊销费 | 7500.00 | 7500.00 | 7500.00 | 7500.00 | 7500.00 | 7500.00 | 7500.00 |

折旧摊销说明：

本项目简易、保守估算，折旧摊销残值率统一按 0.00%计，折旧摊销年限取 20 年。

### (3) 相关税费

本项目预测相关税费为 57295.07 万元，其中增值税 20953.97 万元，所得税 3939.95 万元，相关税金及附加 32401.15 万元。税费具体情况如下：

金额单位：人民币万元

| 序号  | 项目      | 合计       | 运营期    |        |         |         |         |
|-----|---------|----------|--------|--------|---------|---------|---------|
|     |         |          | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年  | 2029 年  | 2030 年  |
| 1   | 税金及附加   | 32401.15 | 832.59 | 971.70 | 1211.02 | 1362.64 | 1362.52 |
| 1.1 | 城市维护建设税 | 1047.72  | 26.63  | 31.24  | 39.20   | 44.22   | 44.16   |
| 1.2 | 教育费附加   | 628.62   | 15.98  | 18.74  | 23.52   | 26.53   | 26.50   |
| 1.3 | 地方教育附加费 | 419.09   | 10.65  | 12.50  | 15.68   | 17.69   | 17.66   |
| 1.4 | 房产税     | 30305.72 | 779.33 | 909.22 | 1132.62 | 1274.20 | 1274.20 |
| 2   | 增值税     | 20953.97 | 532.63 | 624.76 | 783.95  | 884.38  | 883.19  |
| 2.1 | 增值税销项税  | 22729.30 | 584.50 | 681.91 | 849.47  | 955.65  | 955.65  |
| 2.2 | 增值税进项税  | 1775.33  | 51.87  | 57.15  | 65.52   | 71.27   | 72.46   |
| 3   | 所得税     | 3939.95  | 0.00   | 0.00   | 0.00    | 0.00    | 0.00    |

(续表一)

| 序号  | 项目      | 运营期     |         |         |         |         |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|     |         | 2031 年  | 2032 年  | 2033 年  | 2034 年  | 2035 年  |
| 1   | 税金及附加   | 1485.30 | 1485.18 | 1485.04 | 1618.87 | 1618.72 |
| 1.1 | 城市维护建设税 | 48.21   | 48.15   | 48.08   | 52.49   | 52.42   |
| 1.2 | 教育费附加   | 28.93   | 28.89   | 28.85   | 31.50   | 31.45   |
| 1.3 | 地方教育附加费 | 19.28   | 19.26   | 19.23   | 21.00   | 20.97   |
| 1.4 | 房产税     | 1388.88 | 1388.88 | 1388.88 | 1513.88 | 1513.88 |
| 2   | 增值税     | 964.23  | 962.94  | 961.59  | 1049.88 | 1048.43 |
| 2.1 | 增值税销项税  | 1041.66 | 1041.66 | 1041.66 | 1135.41 | 1135.41 |
| 2.2 | 增值税进项税  | 77.43   | 78.72   | 80.07   | 85.53   | 86.98   |
| 3   | 所得税     | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    |

(续表二)

| 序号 | 项目 | 运营期 |
|----|----|-----|
|----|----|-----|

|     |         | 2036 年  | 2037 年  | 2038 年  | 2039 年  | 2040 年  |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1   | 税金及附加   | 1618.58 | 1764.44 | 1764.27 | 1764.11 | 1923.10 |
| 1.1 | 城市维护建设税 | 52.35   | 57.16   | 57.07   | 56.99   | 62.23   |
| 1.2 | 教育费附加   | 31.41   | 34.29   | 34.24   | 34.19   | 37.34   |
| 1.3 | 地方教育附加费 | 20.94   | 22.86   | 22.83   | 22.80   | 24.89   |
| 1.4 | 房产税     | 1513.88 | 1650.13 | 1650.13 | 1650.13 | 1798.64 |
| 2   | 增值税     | 1046.92 | 1143.11 | 1141.48 | 1139.77 | 1244.56 |
| 2.1 | 增值税销项税  | 1135.41 | 1237.60 | 1237.60 | 1237.60 | 1348.98 |
| 2.2 | 增值税进项税  | 88.49   | 94.49   | 96.12   | 97.83   | 104.42  |
| 3   | 所得税     | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    |

(续表三)

| 序号  | 项目      | 运营期     |         |         |         |         |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|     |         | 2041 年  | 2042 年  | 2043 年  | 2044 年  | 2045 年  |
| 1   | 税金及附加   | 1922.91 | 1922.72 | 2096.02 | 2095.82 | 2095.60 |
| 1.1 | 城市维护建设税 | 62.14   | 62.04   | 67.75   | 67.65   | 67.54   |
| 1.2 | 教育费附加   | 37.28   | 37.22   | 40.65   | 40.59   | 40.52   |
| 1.3 | 地方教育附加费 | 24.85   | 24.82   | 27.10   | 27.06   | 27.02   |
| 1.4 | 房产税     | 1798.64 | 1798.64 | 1960.52 | 1960.52 | 1960.52 |
| 2   | 增值税     | 1242.72 | 1240.81 | 1354.97 | 1352.90 | 1350.75 |
| 2.1 | 增值税销项税  | 1348.98 | 1348.98 | 1470.39 | 1470.39 | 1470.39 |
| 2.2 | 增值税进项税  | 106.26  | 108.17  | 115.42  | 117.49  | 119.64  |
| 3   | 所得税     | 296.85  | 401.47  | 887.47  | 1089.40 | 1264.76 |

税金测算说明:

——增值税: 本项目增值税销项税率按 9%, 增值税进项税率按 13%。保守测算, 本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

——城市建设维护税为增值税款的 5%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

——房产税为租金收入的 12%。

——所得税率：25%。

#### (4) 项目损益

计算期内，本项目预计营业收入 252547.47 万元，可实现息税折旧摊销前利润 200162.51 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目        | 合计        | 运营期      |          |          |          |          |
|----|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|    |           |           | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   |
| 1  | 营业收入      | 252547.47 | 6494.40  | 7576.80  | 9438.53  | 10618.34 | 10618.34 |
| 2  | 税金及附加     | 32401.15  | 832.59   | 971.70   | 1211.02  | 1362.64  | 1362.52  |
| 3  | 总成本费用     | 226368.81 | 11261.50 | 11310.65 | 11383.83 | 11437.24 | 11455.99 |
| 4  | 补贴收入      | 0.00      |          |          |          |          |          |
| 5  | 利润总额      | -6222.49  | -5599.69 | -4705.55 | -3156.32 | -2181.54 | -2200.17 |
| 6  | 弥补以前年度亏损  | 2043.20   |          |          |          |          |          |
| 7  | 应纳税所得额    | -8265.69  | -5599.69 | -4705.55 | -3156.32 | -2181.54 | -2200.17 |
| 8  | 所得税       | 3939.95   |          |          |          |          |          |
| 9  | 净利润       | -10162.44 | -5599.69 | -4705.55 | -3156.32 | -2181.54 | -2200.17 |
| 10 | 息税折旧摊销前利润 | 200162.51 | 5050.31  | 5944.45  | 7493.68  | 8468.46  | 8449.83  |

(续表一)

| 序号 | 项目        | 运营期      |          |          |          |          |
|----|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|    |           | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   |
| 1  | 营业收入      | 11574.00 | 11574.00 | 11574.00 | 12615.66 | 12615.66 |
| 2  | 税金及附加     | 1485.30  | 1485.18  | 1485.04  | 1618.87  | 1618.72  |
| 3  | 总成本费用     | 11504.15 | 11524.43 | 11545.51 | 11598.69 | 11621.50 |
| 4  | 补贴收入      |          |          |          |          |          |
| 5  | 利润总额      | -1415.45 | -1435.61 | -1456.55 | -601.90  | -624.56  |
| 6  | 弥补以前年度亏损  |          |          |          |          |          |
| 7  | 应纳税所得额    | -1415.45 | -1435.61 | -1456.55 | -601.90  | -624.56  |
| 8  | 所得税       |          |          |          |          |          |
| 9  | 净利润       | -1415.45 | -1435.61 | -1456.55 | -601.90  | -624.56  |
| 10 | 息税折旧摊销前利润 | 9234.55  | 9214.39  | 9193.45  | 10048.10 | 10025.44 |

(续表二)

| 序号 | 项目        | 运营期      |          |          |          |          |
|----|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|    |           | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   |
| 1  | 营业收入      | 12615.66 | 13751.06 | 13751.06 | 13751.06 | 14988.66 |
| 2  | 税金及附加     | 1618.58  | 1764.44  | 1764.27  | 1764.11  | 1923.10  |
| 3  | 总成本费用     | 11645.22 | 11703.95 | 11729.61 | 11756.30 | 11821.18 |
| 4  | 补贴收入      |          |          |          |          |          |
| 5  | 利润总额      | -648.14  | 282.67   | 257.18   | 230.65   | 1244.38  |
| 6  | 弥补以前年度亏损  |          | 282.67   | 257.18   | 230.65   | 1244.38  |
| 7  | 应纳税所得额    | -648.14  | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 8  | 所得税       |          |          |          |          | 0.00     |
| 9  | 净利润       | -648.14  | 282.67   | 257.18   | 230.65   | 1244.38  |
| 10 | 息税折旧摊销前利润 | 10001.86 | 10932.67 | 10907.18 | 10880.65 | 11894.38 |

(续表三)

| 序号 | 项目        | 运营期      |          |          |          |          |
|----|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|    |           | 2041 年   | 2042 年   | 2043 年   | 2044 年   | 2045 年   |
| 1  | 营业收入      | 14988.66 | 14988.66 | 16337.64 | 16337.64 | 16337.64 |
| 2  | 税金及附加     | 1922.91  | 1922.72  | 2096.02  | 2095.82  | 2095.60  |
| 3  | 总成本费用     | 11850.04 | 11460.06 | 10691.75 | 9884.22  | 9182.99  |
| 4  | 补贴收入      |          |          |          |          |          |
| 5  | 利润总额      | 1215.71  | 1605.88  | 3549.87  | 4357.60  | 5059.05  |
| 6  | 弥补以前年度亏损  | 28.32    |          |          |          |          |
| 7  | 应纳税所得额    | 1187.39  | 1605.88  | 3549.87  | 4357.60  | 5059.05  |
| 8  | 所得税       | 296.85   | 401.47   | 887.47   | 1089.40  | 1264.76  |
| 9  | 净利润       | 918.86   | 1204.41  | 2662.40  | 3268.20  | 3794.29  |
| 10 | 息税折旧摊销前利润 | 11865.71 | 11835.88 | 12939.87 | 12907.60 | 12874.05 |

### (5) 项目现金流量预测情况

本项目收入全部来源于项目自身产生的租金收入。以项目收入为计算基础，债券还本付息期内累计资金流入 425276.77 万元，累计资金流出 360439.21 万元，累计现金结余 64837.56 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

| 序号    | 项目        | 合计         | 建设期       |           |           |           |
|-------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|       |           |            | 2022 年    | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年    |
| 1     | 经营活动净现金流量 | 196222.56  |           |           |           |           |
| 1.1   | 现金流入      | 275276.77  |           |           |           |           |
| 1.1.1 | 营业收入      | 252547.47  |           |           |           |           |
| 1.1.2 | 补贴收入      | 0.00       |           |           |           |           |
| 1.1.3 | 增值税销项税额   | 22729.30   |           |           |           |           |
| 1.1.4 | 其他流入      | 0.00       |           |           |           |           |
| 1.2   | 现金流出      | 79054.21   |           |           |           |           |
| 1.2.1 | 经营成本      | 19983.81   |           |           |           |           |
| 1.2.2 | 增值税进项税额   | 1775.33    |           |           |           |           |
| 1.2.3 | 税金及附加     | 32401.15   |           |           |           |           |
| 1.2.4 | 增值税       | 20953.97   |           |           |           |           |
| 1.2.5 | 所得税       | 3939.95    |           |           |           |           |
| 1.2.6 | 其他流出      | 0.00       |           |           |           |           |
| 2     | 投资活动净现金流量 | -143310.00 | -39580.00 | -38780.00 | -37980.00 | -26970.00 |
| 2.1   | 现金流入      | 0.00       |           |           |           |           |
| 2.2   | 现金流出      | 143310.00  | 39580.00  | 38780.00  | 37980.00  | 26970.00  |
| 2.2.1 | 建设投资      | 143310.00  | 39580.00  | 38780.00  | 37980.00  | 26970.00  |
| 2.2.2 | 维持运营投资    | 0.00       |           |           |           |           |
| 2.2.3 | 流动资金      | 0.00       | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      |
| 2.2.4 | 其他流出      | 0.00       |           |           |           |           |
| 3     | 筹资活动净现金流量 | 11925.00   | 39580.00  | 38780.00  | 37980.00  | 26970.00  |
| 3.1   | 现金流入      | 150000.00  | 40020.00  | 40060.00  | 40100.00  | 29820.00  |
| 3.1.1 | 项目资本金投入   | 75000.00   | 20020.00  | 20060.00  | 20100.00  | 14820.00  |
| 3.1.2 | 其他融资      | 0.00       |           |           |           |           |
| 3.1.3 | 流动资金借款    | 0.00       |           |           |           |           |
| 3.1.4 | 债券        | 75000.00   | 20000.00  | 20000.00  | 20000.00  | 15000.00  |
| 3.1.5 | 短期借款      | 0.00       |           |           |           |           |
| 3.1.6 | 其他流入      | 0.00       | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      |
| 3.2   | 现金流出      | 138075.00  | 440.00    | 1280.00   | 2120.00   | 2850.00   |
| 3.2.1 | 债券利息支付    | 63000.00   | 420.00    | 1260.00   | 2100.00   | 2835.00   |
| 3.2.2 | 债券发行费用    | 75.00      | 20.00     | 20.00     | 20.00     | 15.00     |
| 3.2.3 | 偿还债务本金    | 75000.00   | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      |
| 3.2.4 | 应付利润      | 0.00       |           |           |           |           |
| 3.2.5 | 其他流出      | 0.00       |           |           |           |           |
| 4     | 净现金流量     | 64837.56   | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      |
| 5     | 累计盈余资金    |            | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      |

(续表一)

| 序号    | 项目        | 经营期      |          |          |          |          |
|-------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|       |           | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   |
| 1     | 经营活动净现金流量 | 5050.31  | 5944.45  | 7493.68  | 8468.46  | 8449.83  |
| 1.1   | 现金流入      | 7078.90  | 8258.71  | 10288.00 | 11573.99 | 11573.99 |
| 1.1.1 | 营业收入      | 6494.40  | 7576.80  | 9438.53  | 10618.34 | 10618.34 |
| 1.1.2 | 补贴收入      |          |          |          |          |          |
| 1.1.3 | 增值税销项税额   | 584.50   | 681.91   | 849.47   | 955.65   | 955.65   |
| 1.1.4 | 其他流入      |          |          |          |          |          |
| 1.2   | 现金流出      | 2028.59  | 2314.26  | 2794.32  | 3105.53  | 3124.16  |
| 1.2.1 | 经营成本      | 611.50   | 660.65   | 733.83   | 787.24   | 805.99   |
| 1.2.2 | 增值税进项税额   | 51.87    | 57.15    | 65.52    | 71.27    | 72.46    |
| 1.2.3 | 税金及附加     | 832.59   | 971.70   | 1211.02  | 1362.64  | 1362.52  |
| 1.2.4 | 增值税       | 532.63   | 624.76   | 783.95   | 884.38   | 883.19   |
| 1.2.5 | 所得税       | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 1.2.6 | 其他流出      |          |          |          |          |          |
| 2     | 投资活动净现金流量 | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 2.1   | 现金流入      |          |          |          |          |          |
| 2.2   | 现金流出      | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 2.2.1 | 建设投资      |          |          |          |          |          |
| 2.2.2 | 维持运营投资    |          |          |          |          |          |
| 2.2.3 | 流动资金      |          |          |          |          |          |
| 2.2.4 | 其他流出      |          |          |          |          |          |
| 3     | 筹资活动净现金流量 | -3150.00 | -3150.00 | -3150.00 | -3150.00 | -3150.00 |
| 3.1   | 现金流入      | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 3.1.1 | 项目资本金投入   |          |          |          |          |          |
| 3.1.2 | 其他融资      |          |          |          |          |          |
| 3.1.3 | 流动资金借款    |          |          |          |          |          |
| 3.1.4 | 债券        |          |          |          |          |          |
| 3.1.5 | 短期借款      |          |          |          |          |          |
| 3.1.6 | 其他流入      |          |          |          |          |          |
| 3.2   | 现金流出      | 3150.00  | 3150.00  | 3150.00  | 3150.00  | 3150.00  |
| 3.2.1 | 债券利息支付    | 3150.00  | 3150.00  | 3150.00  | 3150.00  | 3150.00  |
| 3.2.2 | 债券发行费用    |          |          |          |          |          |
| 3.2.3 | 偿还债务本金    | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 3.2.4 | 应付利润      |          |          |          |          |          |
| 3.2.5 | 其他流出      |          |          |          |          |          |
| 4     | 净现金流量     | 1900.31  | 2794.45  | 4343.68  | 5318.46  | 5299.83  |
| 5     | 累计盈余资金    | 1900.31  | 4694.76  | 9038.44  | 14356.90 | 19656.73 |

(续表二)

| 序号 | 项目 | 经营期    |        |        |        |        |
|----|----|--------|--------|--------|--------|--------|
|    |    | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |

| 序号    | 项目        | 经营期      |          |          |          |          |
|-------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|       |           | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   |
| 1     | 经营活动净现金流量 | 9234.55  | 9214.39  | 9193.45  | 10048.10 | 10025.44 |
| 1.1   | 现金流入      | 12615.66 | 12615.66 | 12615.66 | 13751.07 | 13751.07 |
| 1.1.1 | 营业收入      | 11574.00 | 11574.00 | 11574.00 | 12615.66 | 12615.66 |
| 1.1.2 | 补贴收入      |          |          |          |          |          |
| 1.1.3 | 增值税销项税额   | 1041.66  | 1041.66  | 1041.66  | 1135.41  | 1135.41  |
| 1.1.4 | 其他流入      |          |          |          |          |          |
| 1.2   | 现金流出      | 3381.11  | 3401.27  | 3422.21  | 3702.97  | 3725.63  |
| 1.2.1 | 经营成本      | 854.15   | 874.43   | 895.51   | 948.69   | 971.50   |
| 1.2.2 | 增值税进项税额   | 77.43    | 78.72    | 80.07    | 85.53    | 86.98    |
| 1.2.3 | 税金及附加     | 1485.30  | 1485.18  | 1485.04  | 1618.87  | 1618.72  |
| 1.2.4 | 增值税       | 964.23   | 962.94   | 961.59   | 1049.88  | 1048.43  |
| 1.2.5 | 所得税       | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 1.2.6 | 其他流出      |          |          |          |          |          |
| 2     | 投资活动净现金流量 | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 2.1   | 现金流入      |          |          |          |          |          |
| 2.2   | 现金流出      | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 2.2.1 | 建设投资      |          |          |          |          |          |
| 2.2.2 | 维持运营投资    |          |          |          |          |          |
| 2.2.3 | 流动资金      |          |          |          |          |          |
| 2.2.4 | 其他流出      |          |          |          |          |          |
| 3     | 筹资活动净现金流量 | -3150.00 | -3150.00 | -3150.00 | -3150.00 | -3150.00 |
| 3.1   | 现金流入      | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 3.1.1 | 项目资本金投入   |          |          |          |          |          |
| 3.1.2 | 其他融资      |          |          |          |          |          |
| 3.1.3 | 流动资金借款    |          |          |          |          |          |
| 3.1.4 | 债券        |          |          |          |          |          |
| 3.1.5 | 短期借款      |          |          |          |          |          |
| 3.1.6 | 其他流入      |          |          |          |          |          |
| 3.2   | 现金流出      | 3150.00  | 3150.00  | 3150.00  | 3150.00  | 3150.00  |
| 3.2.1 | 债券利息支付    | 3150.00  | 3150.00  | 3150.00  | 3150.00  | 3150.00  |
| 3.2.2 | 债券发行费用    |          |          |          |          |          |
| 3.2.3 | 偿还债务本金    | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 3.2.4 | 应付利润      |          |          |          |          |          |
| 3.2.5 | 其他流出      |          |          |          |          |          |
| 4     | 净现金流量     | 6084.55  | 6064.39  | 6043.45  | 6898.10  | 6875.44  |
| 5     | 累计盈余资金    | 25741.28 | 31805.67 | 37849.12 | 44747.22 | 51622.66 |

(续表三)

| 序号 | 项目 | 经营期    |        |        |        |        |
|----|----|--------|--------|--------|--------|--------|
|    |    | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |

| 序号    | 项目        | 经营期      |          |          |          |          |
|-------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|       |           | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   |
| 1     | 经营活动净现金流量 | 10001.86 | 10932.67 | 10907.18 | 10880.65 | 11894.38 |
| 1.1   | 现金流入      | 13751.07 | 14988.66 | 14988.66 | 14988.66 | 16337.64 |
| 1.1.1 | 营业收入      | 12615.66 | 13751.06 | 13751.06 | 13751.06 | 14988.66 |
| 1.1.2 | 补贴收入      |          |          |          |          |          |
| 1.1.3 | 增值税销项税额   | 1135.41  | 1237.60  | 1237.60  | 1237.60  | 1348.98  |
| 1.1.4 | 其他流入      |          |          |          |          |          |
| 1.2   | 现金流出      | 3749.21  | 4055.99  | 4081.48  | 4108.01  | 4443.26  |
| 1.2.1 | 经营成本      | 995.22   | 1053.95  | 1079.61  | 1106.30  | 1171.18  |
| 1.2.2 | 增值税进项税额   | 88.49    | 94.49    | 96.12    | 97.83    | 104.42   |
| 1.2.3 | 税金及附加     | 1618.58  | 1764.44  | 1764.27  | 1764.11  | 1923.10  |
| 1.2.4 | 增值税       | 1046.92  | 1143.11  | 1141.48  | 1139.77  | 1244.56  |
| 1.2.5 | 所得税       | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 1.2.6 | 其他流出      |          |          |          |          |          |
| 2     | 投资活动净现金流量 | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 2.1   | 现金流入      |          |          |          |          |          |
| 2.2   | 现金流出      | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 2.2.1 | 建设投资      |          |          |          |          |          |
| 2.2.2 | 维持运营投资    |          |          |          |          |          |
| 2.2.3 | 流动资金      |          |          |          |          |          |
| 2.2.4 | 其他流出      |          |          |          |          |          |
| 3     | 筹资活动净现金流量 | -3150.00 | -3150.00 | -3150.00 | -3150.00 | -3150.00 |
| 3.1   | 现金流入      | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 3.1.1 | 项目资本金投入   |          |          |          |          |          |
| 3.1.2 | 其他融资      |          |          |          |          |          |
| 3.1.3 | 流动资金借款    |          |          |          |          |          |
| 3.1.4 | 债券        |          |          |          |          |          |
| 3.1.5 | 短期借款      |          |          |          |          |          |
| 3.1.6 | 其他流入      |          |          |          |          |          |
| 3.2   | 现金流出      | 3150.00  | 3150.00  | 3150.00  | 3150.00  | 3150.00  |
| 3.2.1 | 债券利息支付    | 3150.00  | 3150.00  | 3150.00  | 3150.00  | 3150.00  |
| 3.2.2 | 债券发行费用    |          |          |          |          |          |
| 3.2.3 | 偿还债务本金    | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 3.2.4 | 应付利润      |          |          |          |          |          |
| 3.2.5 | 其他流出      |          |          |          |          |          |
| 4     | 净现金流量     | 6851.86  | 7782.67  | 7757.18  | 7730.65  | 8744.38  |
| 5     | 累计盈余资金    | 58474.52 | 66257.19 | 74014.37 | 81745.02 | 90489.40 |

(续表四)

| 序号 | 项目 | 经营期    |        |        |        |        |
|----|----|--------|--------|--------|--------|--------|
|    |    | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 |

|       |           |          |           |           |           |           |
|-------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1     | 经营活动净现金流量 | 11568.86 | 11434.41  | 12052.40  | 11818.20  | 11609.29  |
| 1.1   | 现金流入      | 16337.64 | 16337.64  | 17808.03  | 17808.03  | 17808.03  |
| 1.1.1 | 营业收入      | 14988.66 | 14988.66  | 16337.64  | 16337.64  | 16337.64  |
| 1.1.2 | 补贴收入      |          |           |           |           |           |
| 1.1.3 | 增值税销项税额   | 1348.98  | 1348.98   | 1470.39   | 1470.39   | 1470.39   |
| 1.1.4 | 其他流入      |          |           |           |           |           |
| 1.2   | 现金流出      | 4768.78  | 4903.23   | 5755.63   | 5989.83   | 6198.74   |
| 1.2.1 | 经营成本      | 1200.04  | 1230.06   | 1301.75   | 1334.22   | 1367.99   |
| 1.2.2 | 增值税进项税额   | 106.26   | 108.17    | 115.42    | 117.49    | 119.64    |
| 1.2.3 | 税金及附加     | 1922.91  | 1922.72   | 2096.02   | 2095.82   | 2095.60   |
| 1.2.4 | 增值税       | 1242.72  | 1240.81   | 1354.97   | 1352.90   | 1350.75   |
| 1.2.5 | 所得税       | 296.85   | 401.47    | 887.47    | 1089.40   | 1264.76   |
| 1.2.6 | 其他流出      |          |           |           |           |           |
| 2     | 投资活动净现金流量 | 0.00     | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      |
| 2.1   | 现金流入      |          |           |           |           |           |
| 2.2   | 现金流出      | 0.00     | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      |
| 2.2.1 | 建设投资      |          |           |           |           |           |
| 2.2.2 | 维持运营投资    |          |           |           |           |           |
| 2.2.3 | 流动资金      |          |           |           |           |           |
| 2.2.4 | 其他流出      |          |           |           |           |           |
| 3     | 筹资活动净现金流量 | -3150.00 | -22730.00 | -21890.00 | -21050.00 | -15315.00 |
| 3.1   | 现金流入      | 0.00     | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      |
| 3.1.1 | 项目资本金投入   |          |           |           |           |           |
| 3.1.2 | 其他融资      |          |           |           |           |           |
| 3.1.3 | 流动资金借款    |          |           |           |           |           |
| 3.1.4 | 债券        |          |           |           |           |           |
| 3.1.5 | 短期借款      |          |           |           |           |           |
| 3.1.6 | 其他流入      |          |           |           |           |           |
| 3.2   | 现金流出      | 3150.00  | 22730.00  | 21890.00  | 21050.00  | 15315.00  |
| 3.2.1 | 债券利息支付    | 3150.00  | 2730.00   | 1890.00   | 1050.00   | 315.00    |
| 3.2.2 | 债券发行费用    |          |           |           |           |           |
| 3.2.3 | 偿还债务本金    | 0.00     | 20000.00  | 20000.00  | 20000.00  | 15000.00  |
| 3.2.4 | 应付利润      |          |           |           |           |           |
| 3.2.5 | 其他流出      |          |           |           |           |           |
| 4     | 净现金流量     | 8418.86  | -11295.59 | -9837.60  | -9231.80  | -3705.71  |
| 5     | 累计盈余资金    | 98908.26 | 87612.67  | 77775.07  | 68543.27  | 64837.56  |

## (6) 现金流覆盖融资本息测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的项目收益为196222.56万元，

经营活动产生的现金净流量对债券融资本息的覆盖倍数为 1.42 倍；项目收入为 252547.47 万元，项目收入对债券本息覆盖倍数为 1.83 倍。预计项目营业活动产生的现金净流量能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

金额单位：人民币万元

| 年度      | 借贷本息支付   |         |          | 经营活动净现金流 | 项目收入     |
|---------|----------|---------|----------|----------|----------|
|         | 本金       | 利息      | 本息合计     |          |          |
| 2022 年度 |          | 420.00  | 420.00   | 0.00     | 0.00     |
| 2023 年度 |          | 1260.00 | 1260.00  | 0.00     | 0.00     |
| 2024 年度 |          | 2100.00 | 2100.00  | 0.00     | 0.00     |
| 2025 年度 |          | 2835.00 | 2835.00  | 0.00     | 0.00     |
| 2026 年度 |          | 3150.00 | 3150.00  | 5050.31  | 6494.40  |
| 2027 年度 |          | 3150.00 | 3150.00  | 5944.45  | 7576.80  |
| 2028 年度 |          | 3150.00 | 3150.00  | 7493.68  | 9438.53  |
| 2029 年度 |          | 3150.00 | 3150.00  | 8468.46  | 10618.34 |
| 2030 年度 |          | 3150.00 | 3150.00  | 8449.83  | 10618.34 |
| 2031 年度 |          | 3150.00 | 3150.00  | 9234.55  | 11574.00 |
| 2032 年度 |          | 3150.00 | 3150.00  | 9214.39  | 11574.00 |
| 2033 年度 |          | 3150.00 | 3150.00  | 9193.45  | 11574.00 |
| 2034 年度 |          | 3150.00 | 3150.00  | 10048.10 | 12615.66 |
| 2035 年度 |          | 3150.00 | 3150.00  | 10025.44 | 12615.66 |
| 2036 年度 |          | 3150.00 | 3150.00  | 10001.86 | 12615.66 |
| 2037 年度 |          | 3150.00 | 3150.00  | 10932.67 | 13751.06 |
| 2038 年度 |          | 3150.00 | 3150.00  | 10907.18 | 13751.06 |
| 2039 年度 |          | 3150.00 | 3150.00  | 10880.65 | 13751.06 |
| 2040 年度 |          | 3150.00 | 3150.00  | 11894.38 | 14988.66 |
| 2041 年度 |          | 3150.00 | 3150.00  | 11568.86 | 14988.66 |
| 2042 年度 | 20000.00 | 2730.00 | 22730.00 | 11434.41 | 14988.66 |
| 2043 年度 | 20000.00 | 1890.00 | 21890.00 | 12052.40 | 16337.64 |

| 年度      | 借贷本息支付   |          |           | 经营活动净现金流  | 项目收入      |
|---------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
|         | 本金       | 利息       | 本息合计      |           |           |
| 2044 年度 | 20000.00 | 1050.00  | 21050.00  | 11818.20  | 16337.64  |
| 2045 年度 | 15000.00 | 315.00   | 15315.00  | 11609.29  | 16337.64  |
| 合计      | 75000.00 | 63000.00 | 138000.00 | 196222.56 | 252547.47 |
| 本息覆盖倍数  | 1.42     |          |           |           |           |
| 收入覆盖倍数  | 1.83     |          |           |           |           |

#### 四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流入进行预测，存在较大的不确定性。本着保守性原则，下面对经营净现金流的波动进行敏感性分析。

金额单位：人民币万元

| 敏感性分析 |         | 敏感性变化比率   |           |           |           |           |
|-------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|       |         | -10%      | -5%       | 0%        | 5%        | 10%       |
| 专项债券  | 经营净现金流  | 176600.30 | 186411.43 | 196222.56 | 206033.69 | 215844.82 |
|       | 债券还本付息额 | 138000.00 | 138000.00 | 138000.00 | 138000.00 | 138000.00 |
|       | 债券本息覆盖率 | 1.28      | 1.35      | 1.42      | 1.49      | 1.56      |

当经营净现金流比预测下降 5%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.35 倍。

当经营净现金流比预测下降 10%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.28 倍。

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

#### 五、使用提示和使用限制

##### （一）使用提示

1. 本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估、并非对预测数据承担保证责任。

2. 本评估报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

## **（二）使用限制**

1. 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评估机构及执业注册会计师无关。

—



统一社会信用代码  
91440300MA5FNMQ43Y

# 营业执照

(副本)



名称 深圳乾源会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 刘衍淑

成立日期 2019年06月25日

主要经营场所

深圳市福田区华强北路华强社区华强北路1002号  
赛格广场5509B-A9



**重要提示**

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



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：深圳乾源会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人：刘行淑

主任会计师：

深圳市福田区华强北街道福强社区华

经营场 所：

强北路 1002 号赛格广场 5509B-A9

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470296

批准执业文号：深财会[2019]87 号

批准执业日期：2019 年 8 月 7 日

证书序号：0012517

## 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》。

再发复印件无效

发证机关：深圳市财政局

二〇二〇年十二月十五日

中华人民共和国财政部制



此复印件与原件一致  
再次复印无效



刘衍波  
511803112731  
深圳市注册会计师协会



姓 名 张 翼  
Full name 张 翼

Sex 男

出生日期 Date of birth 1972-05-31

工作单位 Working unit 四川隆立会计师事务所有限公司

身份证号 Identity card No. 610163197205311619



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年，自检验合格之日起计算。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 510100651008  
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006 年 12 月 31 日  
Date of Issuance

此复印件与原件一致  
再次复印无效



张翼

510100651008

深圳市注册会计师协会