

遂宁市安居经济开发区仓储物流中心（一期）建设项目  
收益与融资自求平衡专项债券  
财务评价报告



四川立诚会计师事务所有限公司

川立会其他字[2021]第 007 号

防伪编号: 0282021010009104588  
报告文号: 川立会其他字[2021]第007号  
委托单位: 四川遂宁安居经济开发区管理委员会  
被审单位名称: 四川遂宁安居经济开发区管理委员会  
营业执照号码: 1151010803MB1200135Y  
事务所名称: 四川立诚会计师事务所有限公司  
报告日期: 2021-01-06  
报备时间: 2021-01-06 16:31  
被审单位所在地: 遂宁  
签名注册会计师: 李进  
李杰英



防伪二维码

## 四川遂宁安居经济开发区管理委员会

### 遂宁市安居经济开发区仓储物流中心（一期）建设项目收益与 融资自求平衡专项债券财务评价报告

事务所名称: 四川立诚会计师事务所有限公司

事务所电话: 028-62673885

真: 028-62673885

通讯地址: 成都市青羊区鼓楼南街117号世界贸易中心A座18层A号

电子邮箱: 751414973@qq.com

事务所网址: www.lccpa.cn

传

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具，报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询，请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会

防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676

防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>

## 目录

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 一、项目基本情况.....                     | 2  |
| (一) 专项规划概况.....                   | 2  |
| 2. 项目公益性.....                     | 3  |
| 3. 项目产生的经济效益和社会效益.....            | 3  |
| (二) 项目情况.....                     | 4  |
| 1. 参与主体.....                      | 4  |
| 2. 项目概况.....                      | 4  |
| 二、投资估算及资金筹措方案.....                | 5  |
| (一) 投资估算.....                     | 5  |
| 1. 编制依据及原则.....                   | 5  |
| 2. 项目总投资.....                     | 6  |
| (二) 资金筹措方案.....                   | 6  |
| 1. 资金来源.....                      | 7  |
| 2. 项目实施计划.....                    | 7  |
| (三) 资金使用与筹措计划.....                | 7  |
| 三、评价要素.....                       | 8  |
| (一) 财务评价依据.....                   | 8  |
| (二) 财务评价假设.....                   | 9  |
| 1. 一般假设.....                      | 9  |
| 2. 特殊假设.....                      | 9  |
| (三) 资金充足性.....                    | 9  |
| 1. 运营期资金来源收入.....                 | 9  |
| 2. 项目支出.....                      | 13 |
| 3. 偿债计划表.....                     | 16 |
| 4. 融资平衡表.....                     | 16 |
| 5. 压力测试.....                      | 16 |
| (四) 资金稳定性.....                    | 17 |
| 四、风险分析.....                       | 17 |
| 五、总体评价.....                       | 18 |
| 六、其他说明.....                       | 18 |
| 附表.....                           | 20 |
| 附表 1-1 运营期资金来源估算明细表 (含税金额) .....  | 20 |
| 附表 1-2 运营期资金来源估算明细表 (不含税金额) ..... | 21 |
| 附表 2 增值税及附加税计算表.....              | 22 |
| 附表 3 运营期损益表.....                  | 23 |
| 附表 4-1 运营期成本支出估算明细表 (含税金额) .....  | 24 |
| 附表 4-2 运营期成本支出估算明细表 (不含税金额) ..... | 25 |
| 附表 5-1 偿债计划表 (专项债) .....          | 26 |
| 附表 5-2 偿债计划表 (银行贷款) .....         | 27 |
| 附表 5-3 偿债计划表汇总.....               | 28 |
| 附表 6-1 资金测算平衡表 (专项债) .....        | 29 |
| 附表 6-2 资金测算平衡表 (融资) .....         | 30 |
| 附表 6-3 资金测算平衡表 (汇总) .....         | 31 |

# 四川立诚会计师事务所有限公司

SICHUAN LICHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

川立会其他字[2021]第 007 号

遂宁市安居经济开发区仓储物流中心（一期）建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价报告

四川遂宁安居经济开发区管理委员会：

我们接受四川遂宁安居经济开发区管理委员会委托，对遂宁市安居经济开发区仓储物流中心（一期）建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项债券评价报告。

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》。发行人对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，我们对基本假设是否实现不提供任何保证。

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

本次总体评价仅供发行人本次申请发行遂宁市安居经济开发区仓储物流中心（一期）建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为发行人申请发行遂宁市安居经济开发区仓储物流中心（一期）建设项目专项债券所必备的文件，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，本次评价的该项目，预期项目收入能够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。除特别说明外，本报告中金额单位为万元。

## 一、项目基本情况

### (一) 专项规划概况

#### 1. 国家级规划

《国务院关于印发物流业发展中长期规划（2014—2020 年）的通知》指出：在严格符合土地利用总体规划、城市总体规划的前提下，按照节约、集约用地的原则，在重要的物流节点城市加快整合与合理布局物流园区，推进物流园区水、电、路、通讯设施和多式联运设施建设，加快现代化立体仓库和信息平台建设，完善周边公路、铁路配套，推广使用甩挂运输等先进运输方式和智能化管理技术，完善物流园区管理体制，提升管理和服务水平。结合区位特点和物流需求，发展货运枢纽型、生产服务型、商贸服务型、口岸服务型和综合服务型物流园区，以及农产品、农资、钢铁、煤炭、汽车、医药、出版物、冷链、危险货物运输、快递等专业类物流园区，发挥物流园区的示范带动作用。

#### 2. 省级专项规划

根据《四川省物流发展中长期规划（2015-2020）》，到 2020 年，基本建立货畅其流、经济便捷、服务高效、安全可靠、绿色环保的现代物流服务体系，将我省建设成为西部物流中心和连接丝绸之路经济带、长江经济带的物流枢纽。根据全省生产力布局 and 综合交通运输体系规划，结合产业发展趋势，建设一批重点物流节点，形成“一核、五极、多点”的物流空间布局，通过合理定位与分工协作，构建重点突出、层级清晰、功能完整、特色鲜明的物流业空间分布架构。

《规划》提出，物流专业化、现代化、国际化水平进一步提升。物流业增加值年均增长 8.5% 左右。第三方物流比重明显提高，新的物流装备、技术广泛应用。建成西部服务最优的口岸服务体系、通往欧洲的“桥头堡”，实现与全球主要经济体的直通互联。

物流基础设施更加完善。进一步畅通进出川物流通道，深度融入“一带一路”和长江经济带的发展。建成中国第四大国际航空客货运枢纽、西部最大的国际铁路物流枢纽、西部最大的公路物流枢纽。

#### 3. 市级行业规划

《遂宁市鼓励现代物流业发展十条措施》提出：1. 鼓励物流企业主体培育 2. 鼓励物流社会组织发展 3. 鼓励组织物流交流活动 4. 鼓励物流企业创建品牌 5. 鼓励物流

企业转型升级6.鼓励制造企业7.商贸企业主辅分离8.鼓励开展公铁联运业务9.公用型保税仓库仓储费补贴10.鼓励做大农产品进城增量等。

## 2. 项目公益性

2019年4月，国务院总理主持召开国务院会议时，将支持产业园区基础设施建设作为部署精准施策加大力度做好“六稳”的一部分内容。

### (1) 现代物流基础设施建设，实现区域联动，走致富发展新道路

现代物流是国家大力提倡发展的产业。现代物流业是以现代运输业为重点，以信息技术为支撑，以现代制造业和商业为基础，集系统化、信息化、仓储现代化为一体的综合性产业。因而它的发展，必将对优化产业结构、增强企业发展后劲、提高经济运行质量起到巨大的促进作用。

(2) 基于基础设施完善以及现代物流发展，对当地经济必将产生巨大的积极影响

产业园区是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列的重要使命。完善的基础设施，将改善区域投资环境、引进外资、促进产业结构调整和发展经济，成为城市经济腾飞的助推器。

### (3) 本项目为专项债支持领域

本项目符合财预〔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”的领域要求；本项目为市政和产业园区基础设施项目，符合国家重点支持发展方向，项目的实施拉动了整个园区及周边地区的经济提升、配套完善、区域价值升值，盘活了四川省珙县经济开发区余箐园区局部发展、推动了物业热度。

因此本项目是具有一定收益的公益性项目。本项目符合公益性项目相关论证。

## 3. 项目产生的经济效益和社会效益

### (1) 经济效益

#### ①直接经济效益

本项目建成仓储中心仓库、综合调度中心及分拣中心，将进一步提升物流园区综合实力。其主要收入包括：仓库租赁收入、货物装卸收入。

#### ②间接经济效益

本项目建成后将创造更多的就业岗位和发展机会，利于人才、资金、技术的有效

结合，促进了企业产业结构的优化升级，为企业的可持续发展提供强有力的支撑，对区域产业发展具有引领和辐射作用，有利于推进特定领域产业上、中、下游产业链的形成，促进特定领域产业的技术整合，形成区域优势产业。项目实施后，将通过间接带动地方园区经济的发展，增加当地居民的就业机会和就业人数，促进当地居民生活质量和生活水平的提高。为地方经济的可持续发展、长远发展提供了高效的助推作用。

## （2）社会效益分析

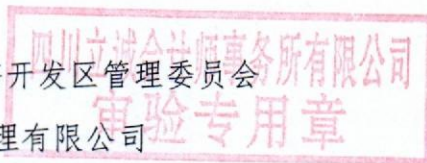
本项目项目建设有利于加快安居经济经开区基础设施建设，完善的基础设施及配套服务必将带来大量企业的入驻，这必将带动地区经济的发展，为区域经济建设提供高效助推器。另外，随项目的建设，也将极大地提高遂宁市乃至四川省的物流中转能力，有利于提升城市综合竞争力。通过仓储物流中心的链接可以有效沟通产业上下游企业，产生集群化效应，利用产业集群网络把大小不等的企业联成一个有效的系统，提高产业集中度，实现集聚发展的规模效益，实现工业经济又好又快发展。

## （二）项目情况

### 1. 参与主体

实施机构：四川遂宁安居经济经开区管理委员会

项目业主：遂宁宸泰项目管理有限公司



### 2. 项目概况

项目所属领域：本项目属于城乡冷链物流基础设施，属于有一定收益的公益性事业领域。

#### （1）项目所在地及建设条件情况

本项目建设位于遂宁市安居经济经开区，本项目总占地面积 150 亩。本项目的拟选用地符合《遂宁城市发展总体规划》的相关要求。

#### （2）建设规模及主要工程量

遂宁市安居经济经开区仓储物流中心（一期）项目，项目拟在遂宁市安居经济经开区新建仓储物流中心，内容主要有：（一）仓储物流地块土地拆迁及平整 150 亩；（二）仓储中心仓库、综合调度中心、分拣中心占地 100 亩，建筑面积 8000 平方米；（三）配套园区道路 0.8 公里，园区管网 1.5 公里。

#### （3）项目建设期

本项目建设期为 36 个月，建设期预计从 2021 年 1 月至 2023 年 12 月，于 2024

年1月正式投入运营。本项目采取整体规划分步实施的原则，具体建设内容以最终设计为准。

## 二、投资估算及资金筹措方案

### (一)投资估算

#### 1. 编制依据及原则

##### (1) 工程费用

①参考相关工程定额，采用投资指标估算法进行估算。投资估算指标确定参照了项目周边地区类似工程的建设投资指标。

②道路、铺装、土建、材料、安装工程：采用《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2015）、四川省《工程造价信息》（2020.1），同时参照珙县已完成相应工程的单价指标。

③建设部2007年颁发的《市政工程投资估算编制办法》建标【2007】164号；

④《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013年版）；

⑤《市政工程投资估算指标》建标【2007】163号、240号；

⑥《四川省市政工程工程量清单计价定额》（2015年）；

⑦《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164号）；

⑧《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC-2015）；

⑨《四川省建设工程工程量清单计价定额》2015（市政工程）；

⑩四川省住房和城乡建设厅关于重新调整《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知（川建造价发〔2019〕181号）；

##### (2) 工程建设其他费用

①建设单位管理费：财建[2016]504号；

②建设工程监理费：按发改价格[2015]299号，参考发改价格（2007）670号计取。

③项目前期工作费：按发改价格[2015]299号，参考计价格（1999）1283号计取；

④设计费：按发改价格[2015]299号，参考计价格【2002】10号文计取。

⑤造价咨询服务费：按川发改价格（2015）769号，参考川价发（2008）141

号计取。

⑥施工图审查费：川发改价格（2011）323号文；

⑦招标服务费：按发改价格[2015]299号，参考计价格[2002]1980号计取。

⑧环境影响咨询费：按发改价格[2015]299号，参考计价格[2002]125号计取。；

⑨场地准备费及临时设施费：按第一部分工程费用的0.5%计取；

⑩工程保险费：按第一部分工程费用的0.3%计取；

⑪工程检测费：按第一部分工程费用的0.5%计取。

## 2. 项目总投资

本项目估算总投资 20,000.00 万元。其中：工程费用 13,090.00 万元，工程建设其他费用 1,178.10 万元；预备费 1,286.10 万元；建设期利息 1,080.00 万元，债券利息按 4.00%估算；银行贷款利息按 5.88%估算；债券发行费用 13.00 万元，按发行面值的 0.1%计算。估算总投资明细详见下表：

| 投资总额构成        | 金额        | 投资比例    |
|---------------|-----------|---------|
| 一、建设投资        | 18,554.20 | 92.77%  |
| （一）工程费用       | 13,090.00 | 65.45%  |
| 1、建筑安装工程      | 9,570.00  | 47.85%  |
| 2、设备购置        | 1,210.00  | 6.05%   |
| 3、其他费用        | 2,310.00  | 11.55%  |
| （二）工程建设其他费用   | 1,178.10  | 5.89%   |
| （三）预备费用       | 1,286.10  | 6.43%   |
| （四）土地费用       | 3,000.00  | 15.00%  |
| （五）征地费用       |           | -       |
| 二、流动资金        |           | -       |
| 三、建设期利息及发行费用  | 1,445.80  | 7.23%   |
| （一）专项债券建设期利息  | 1,080.00  | 5.40%   |
| （二）专项债券发行费用   | 13.00     | 0.07%   |
| （三）市场化融资建设期利息 | 352.80    | 1.76%   |
| 四、投资总额        | 20,000.00 | 100.00% |

## （二）资金筹资方案

## 1. 资金来源

本项目总投资 20,000.00 万元，其中资本金 4,000.00 万元，发行专项债券 13,000.00 万元，市场化融资 3,000.00 万元。

资本金来源：资本金 4,000.00 万元，占项目资金筹措总额的 20%，本项目资本金全部来源于财政预算资金、上级和本级政府专项资金，由遂宁市安居区财政局统筹财政性资金给予保障，能够覆盖项目建设期利息和债券发行费用。资本金按照项目实际实施及资金使用情况拨付到位。

融资来源：计划发行地方政府专项债券 13,000.00 万元，占项目资金筹措总额的 65%（其中 2021 年计划申请发行专项债额度为 5,000.00 万元，2022 年年计划申请专项债额度为 4,000.00 万元，2023 年年计划申请专项债额度为 4,000.00 万元，债券存续期为 15 年）。本项目偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入，计划向银行融资 3,000.00 万元，占项目资金筹措总额的 15%。（其中，2021 年计划申请 1,000.00 万元，2022 年计划申请 1,000.00 万元，2023 年计划申请 1,000.00 万元，期限为 15 年）。

## 2. 项目实施计划

根据现有施工技术水平，项目建设期暂定 36 个月（含项目前期工作），本项目总建设期 2021 年 1 月-2023 年 12 月。

项目的实施进度计划如下：

2021 年 1 月前：完成可研报批、环评、施工图设计、招投标等前期准备工作，并落实建设资金；

2021 年 1 月至 2023 年 11 月：完成项目工程建设工作；

2023 年 12 月：竣工验收，并交付使用。

### (三) 资金使用与筹措计划

项目总投资 20,000.00 万元。资金使用与筹措计划如下：

资金使用与筹措计划

| 项目      | 合计        | 2021 年   | 2022 年   | 2023 年   |
|---------|-----------|----------|----------|----------|
| 投资进度    | 100.00%   | 40.00%   | 30.00%   | 30.00%   |
| 一、投资    | -         | -        | -        | -        |
| （一）建设投资 | 18,554.20 | 7,736.20 | 5,518.40 | 5,299.60 |
| 1、工程费用  | 10,780.00 | 4,494.74 | 3,206.19 | 3,079.07 |

|               |           |          |          |          |
|---------------|-----------|----------|----------|----------|
| (1) 建筑安装工程    | 9,570.00  | 3,990.23 | 2,846.31 | 2,733.46 |
| (2) 设备购置      | 1,210.00  | 504.51   | 359.88   | 345.61   |
| (3) 其他费用      | 2,310.00  | 924.00   | 693.00   | 693.00   |
| 2、工程建设其他费用    | 1,178.10  | 491.21   | 350.39   | 336.50   |
| 3、预备费用        | 1,286.10  | 536.24   | 382.51   | 367.35   |
| 4、土地费用        | 3,000.00  | 1,250.85 | 892.26   | 856.88   |
| 5 征地费用        | -         | -        | -        | -        |
| (二) 流动资金      | -         | -        | -        | -        |
| (三) 建设期利息     | 1,432.80  | 258.80   | 477.60   | 696.40   |
| (四) 专项债券发行费用  | 13.00     | 5.00     | 4.00     | 4.00     |
| 小计            | 20,000.00 | 8,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 |
| 二、筹资          | -         | -        | -        | -        |
| (一) 自筹资本金     | 4,000.00  | 2,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| (二) 发行专项债券资本金 | 13,000.00 | 5,000.00 | 4,000.00 | 4,000.00 |
| (三) 市场化融资     | 3,000.00  | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 小计            | 20,000.00 | 8,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 |

### 三、评价要素

#### (一) 财务评价依据

1. 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
2. 《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；
3. 《四川省财政厅关于报送2019年地方政府新增债券项目库的通知》（川财金〔2018〕93号）；
4. 财政部印发《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）；
5. 《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
6. 四川省财政厅、国土资源厅、住建厅、交通厅联合发文《关于做好2018年项目收益与融资自求平衡专项债券项目报送工作的通知》（川财金〔2018〕32号）；
7. 四川省人民政府《关于进一步加强政府债务和融资管理的通知》（川府发〔2017〕10号）；
8. 《中共中央办公厅、国务院办公厅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》

## (二)财务评价假设

### 1. 一般假设

- (1) 发行人遵照上述各项文件要求进行本项目申报，无重大不合规事项；
- (2) 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；
- (3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

### 2. 特殊假设

- (1) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；
- (2) 计算期内各项收入在预测数据的正常范围内变动，本项目估算的相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；
- (3) 可用于偿还债券的净收益能够顺利执行。

## (三)资金充足性

### 1. 运营期资金来源收入

#### (1) 运营管理方案

遂宁市安居经济开发区仓储物流中心定位为物流活动综合平台，主要经营方式是：为物流企业及生产、流通企业（货主）提供仓库配套用房租赁服务、货物堆存和拆卸服务，为所有用户提供信息服务，为工作人员和车主提供住宿、餐饮等服务。

#### (2) 运营期资金来源预测

##### 1) 仓库租赁收入

###### ①计算方法

仓库租赁收入=仓库面积\*单位面积租金\*(1-空置率)

###### ②定价依据

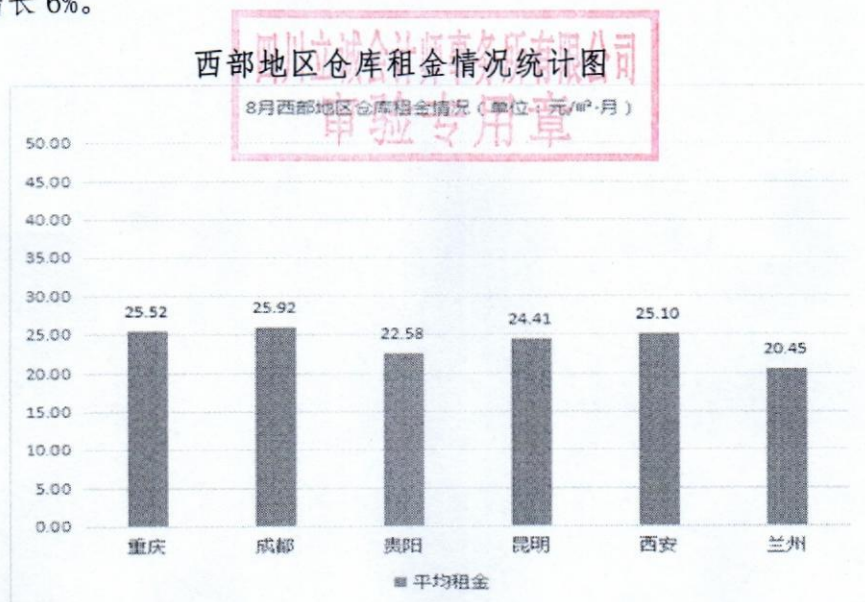
###### ○单位面积租金的确定

根据物联云仓《2020年8月中国通用仓储市场动态报告》显示，2020年8月，全国在线仓库面积新增16万m<sup>2</sup>，总面积超3.21亿m<sup>2</sup>，较7月增长0.05%；在线可租面积超4,482万m<sup>2</sup>，较7月下降0.38%。仓库资源覆盖32个省份，226个城市，7,395

个园区。

全国 32 个城市仓库平均租金为 27.65 元/m<sup>2</sup>·月，环比下降 0.07%。其中，东部地区仓库平均租金 (32.05 元/m<sup>2</sup>·月) 高于西部 (24.07 元/m<sup>2</sup>·月)、中部 (22.95 元/m<sup>2</sup>·月)、东北 (22.51 元/m<sup>2</sup>·月) 地区。

根据规划，本项目将立足遂宁市，辐射周边乡镇，对接重庆和川渝合作示范区，主动融入“一带一路”、长江经济带和西部大开发等国家战略，以及“双百”组团发展等地方战略，争当川东北领先的现代物流产业园，为遂宁、四川乃至重庆提供多式联运服务、货物仓储与保管、集装箱、车辆服务、物流信息以及生活服务等功能。本项目所建物流园区从政策支持到现有物流发展基础，都展现出良好的市场前景。租金方面，考虑行业大数据，2020 年 8 月全国仓库平均租金为 27.65 元/m<sup>2</sup>·月，西部地区平均租金为 24.07 元/m<sup>2</sup>·月，成都地区租金为 24.06 元/m<sup>2</sup>·月。根据国家发展改革委、交通运输部联合印发《关于做好 2020 年国家物流枢纽建设工作的通知》（简称《通知》），遂宁凭借其独特的地理位置入选 2020 年国家物流枢纽建设名单，也是四川唯一入选名单的地方。未来发展潜力巨大，本项目拟收取 22 元/m<sup>2</sup>/月，保守测算每 3 年增长 6%。

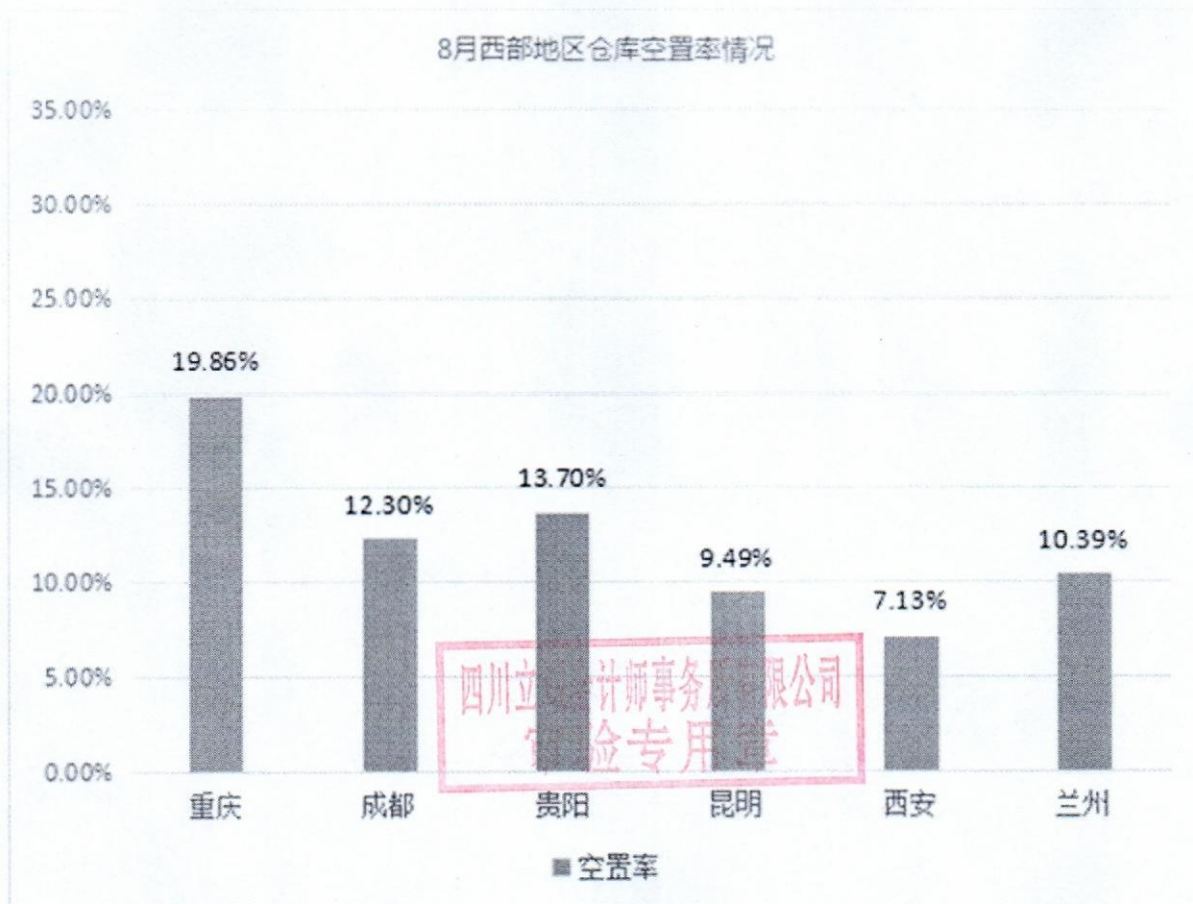


#### ○空置率的确定

根据物联云仓《2020 年 8 月中国通用仓储市场动态报告》显示，2020 年 8 月，全国 32 个城市仓库平均空置率为 13.64%，环比下降 1.11 个百分点。其中，东北地区仓库空置率 (22.56%) 远高于西部 (14.05%)、中部 (13.01%)、东部 (11.50%) 地区，成都地区平均空置率为 17.74%。根据综合情况考虑，本项目建成稳定后空置率选取中

位数 20%属于合理范畴。具体为项目建成后保守估计首年空置率 25%，此后每年空置率减少 2%，保守估计空置率在 2027 年降至 20%后维持稳定。

西部地区仓库空置率情况统计图



### ③收入概况

本项目新建仓储物流仓库 70000 平方米，运营 15 年仓库租赁收入为 23,355.81 万元

#### 2) 货物装卸收入

##### ①计算方法

装卸费=装卸单价\*设计年吞吐量\*利用率

##### ②定价依据

###### ○装卸费单价的确定

根据第三方平台云仓观察 (<https://www.50yc.com/>) 统计显示，装卸费常规价格为 25 元/吨，根据综合情况考虑，保守估计取装卸费 15 元/吨，每三年增长 6%。

## 装卸费用收费标准



139123E

物流公司

云仓动态

物流政策

仓库管理

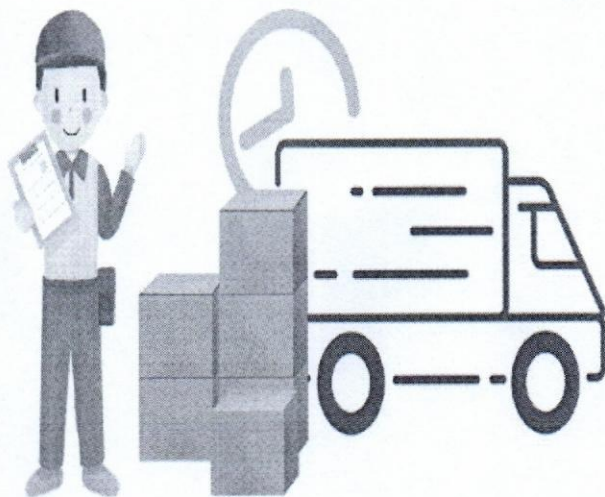
仓储技术

云仓公告

关注微信服务号



导读：目前，不少品牌商家把自身的仓储物流业务外包出去，将自身的仓储物流业务外包给第三方，从产品入库存到出库，当中的管理程序均由第三方公司去完成，只要指定一个工作人员每月对这部分仓储运作情况及时跟踪与总结即可，更加方便省心。目前，市面上第三方仓储收费标准是怎样的呢？



目前，不少品牌商家把自身的仓储物流业务外包出去，将自身的仓储物流业务外包给第三方，从产品入库存到出库，当中的管理程序均由第三方公司去完成，只要指定一个工作人员每月对这部分仓储运作情况及时跟踪与总结即可，更加方便省心。目前，市面上第三方仓储收费标准是怎样的呢？

物联云仓了解到，第三方仓储费的计算标准，各公司各行业收费标准不一样的，城市不同，房租成本也不一样，所以，没有个固定的标准。整体的模式就是场地占用费（X元/天·m<sup>2</sup>或者X元/月·m<sup>2</sup>）+进仓费、出货费、分拣费、管理费之类的。

目前第三方仓储费的计算标准的有关内容如下：

### 一、保税仓库收费标准

#### 1、仓储费用：

- (1) ¥1、5/天/吨/立方；
- (2) 货物存放保税仓超过60天，增收20%，费用为¥1、8/天/吨/立方；
- (3) 货物存放保税仓超过6个月，增收50%，费用为¥2、25/天/吨/立方。

#### 2、装卸费用：¥25/吨/立方；

#### 3、分批出库理货费：¥200/次；

委托找仓

我要发仓



[详细]

- 公路货运作业基本流程：接单、登...
- 铁路与公路货运的对比，这些优缺点...
- 公路货运种类有哪些？这些细分分...
- 公路货运乱象恒生？盘点常见的四...
- 公路货运特点有哪些？不仅仅是机...
- 鲜花同城配送怎么操作？操作流程...

### 点击排行榜

- 1 安鲜达物流流程是怎样的？四大...
- 2 网易考拉物流云上线 跨境电商“百...
- 3 不收过路费但扣运费，绿通司机...
- 4 百世快运是物流还是快递？物流...
- 5 现代物流的特点有哪些？现代物...
- 6 货代行业发展现状和趋势：广阔...
- 7 中铁快运和中铁物流的区别在哪...
- 8 圆通快递一般几天能到？
- 9 亚马逊与电商开店软件整合 扩...

### 最新仓库

更多...



贵阳市保新隆



深圳市高街中仓

## ○年吞吐量的确定

根据四川遂宁安居经济开发区管理委员会《关于遂宁市安居经济开发区货物吞吐量的说明》测算，预计到2021年，本区域内货物吞吐量共计100万吨。

## 《关于遂宁市安居经济开发区货物吞吐量的说明》

### 关于遂宁市安居经济开发区货物吞吐量的 说 明

根据遂宁市安居经济开发区管理委员会统计测算，本区域内企业共计 106 家，企业每年产生货物发生量共计 90 万吨，预计到 2021 年，企业年产生货物发生量共计达 100 万吨。

四川遂宁安居经济开发区管理委员会

2020 年 12 月 3 日

四川立诚会计师事务所有限公司  
审验专用章

#### ○利用率的确定

因项目目前仍在建设期当中，建成后每年实际吞吐量达到设计年吞吐量的比例尚未可知，我们出于谨慎性考虑，预计项目建成后首年利用率为 60%，每两年利用率增长 5%，2032 年增长至 80%后保持稳定。

#### ③收入概况

本项目新建仓储物流仓库 70000 平方米，运营 15 年货物装卸收入为 12,990.63 万元。

运营期资金来源估算明细表详见附表 1-运营期资金来源估算明细表。

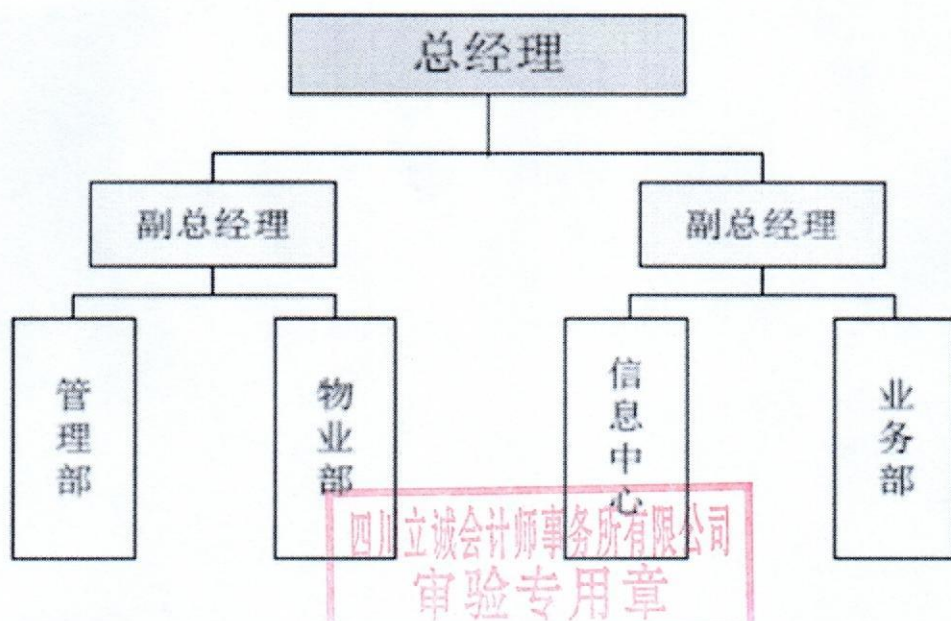
#### 2. 项目支出

项目的总成本包括人员成本、燃料动力费用、房屋设备维护费用、管理费、固定资产折旧等。

#### (1) 人员工资及福利

项目建成后，本项目管理体系拟实行主任负责制，组织机构设经理、副经理，下拟设置经营开发部、技术开发部、人力资源部、财务会计部、工程管理部、物业管理部六个职能部门。

园区管理体系图



本项目拟增加劳动岗位 30 个，平均月薪为 3000 元/月，每三年增长 3%，则运营期总人力成本 1,612.16 万元。

#### (2) 燃料动力费用

园区自身水电成本费用采用综合计提法，预计每年水电能源成本占经营总收入的 2%，项目运营期内水电总成本合计 467.12 万元。

#### (3) 房屋设备维护费用

预计本项目维护费用包括，建筑及设备的日常的运营维护费用等，预计按照本项目折旧额的 2%进行计提，项目运营期内房屋设备维修成本合计 467.12 万元。

#### (4) 管理费用

预计本项目维护费用包括，为保证项目的正常生产而发生的差旅费、办公用品费、业务招待费、人员培训费以及咨询费、职工教育经费等其它管理费用。预计按照本项目总收入的 3%进行计提。项目运营期内房屋设备维修成本合计 700.67 万元。

#### (5) 折旧费用

假设建筑物折旧年限为 20 年，设备折旧年限为 10 年，残值率为 5%。根据总投资计算，折旧费共计为 11,420.68 万元。

#### (8) 相关税费

依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中的有关规定和国家现行财税制度，本方案仅核算流转税（增值税）、流转税附加税（城建税与教育费附加）和企业所得税。其余各项税金统一归入“经营成本”中。

增值税：

##### 1) 增值税销项税率

根据财税（2018）32 号，房屋租赁属于不动产租赁，增值税销项税率按租金收入的 9% 计算，装卸服务属于物流辅助服务——装卸搬运服务，增值税销项税率按租金收入的 6% 计算。由于本项目销售收入为含税价，因此，其实际增值税销项计税公式为：

增值税销项=含税收入÷（1+增值税税率）×增值税税率。

##### 2) 增值税进项税率

根据财税（2018）32 号的《营业税改征增值税试点实施办法》

本项目当期经营成本中，本项目修理修配服务拟采用外包，增值税税率 13%；外购动力，增值税 13%。

本项目建造采用代建模式，未有加工材料，在不能分清材料与劳务的情况下，统一粗略的按建筑业计算进项税。工程进项税额=Σ〔总投资÷（1+建筑业等适用税率）〕×适用税率。

附加税

——城市建设维护税为增值税款的 7%。

——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%。

所得税率

本项目所得税率执行 25%。

增值税明细详见附表 2-增值税及附加税计算表

所得税计算过程详见附表 3-运营期损益表

项目运营期成本支出明细详见附表 4-运营期成本支出估算明细表。

### 3. 偿债计划表

本项目专项债券资本金 13,000.00 万元。其中债券 2020 年拟发行 5,000.00 万元，2021 年拟发行 4,000.00 万元，2022 年拟发行 4,000.00 万元；银行融资 3,000.00 万元，其中 2020 年拟贷款 1,000.00 万元，2021 年拟贷款 1,000.00 万元，2022 年拟贷款 1,000.00 万元。

偿债计划情况详见附表 5-偿债计划表。

### 4. 融资平衡表

计算期内经营活动现金流入 36,346.44 万元，经营活动现金流出 7,527.96 万元，经营活动现金净流量 28,818.48 万元。投资活动产生的现金净额 -18,554.20 万元。融资活动产生的现金净额 -5,650.85 万元。累积盈余资金 4,613.43 万元。本项目全部融资到期时，在偿还当年到期的债券本息和银行本息后，将仍有 4,613.43 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息覆盖倍数为 1.19 倍，我们亦未注意到不能够满足资金筹措充足要求的情况，可见项目收益能够覆盖还本付息。

资金平衡测算情况详见附表 6-资金测算平衡表。

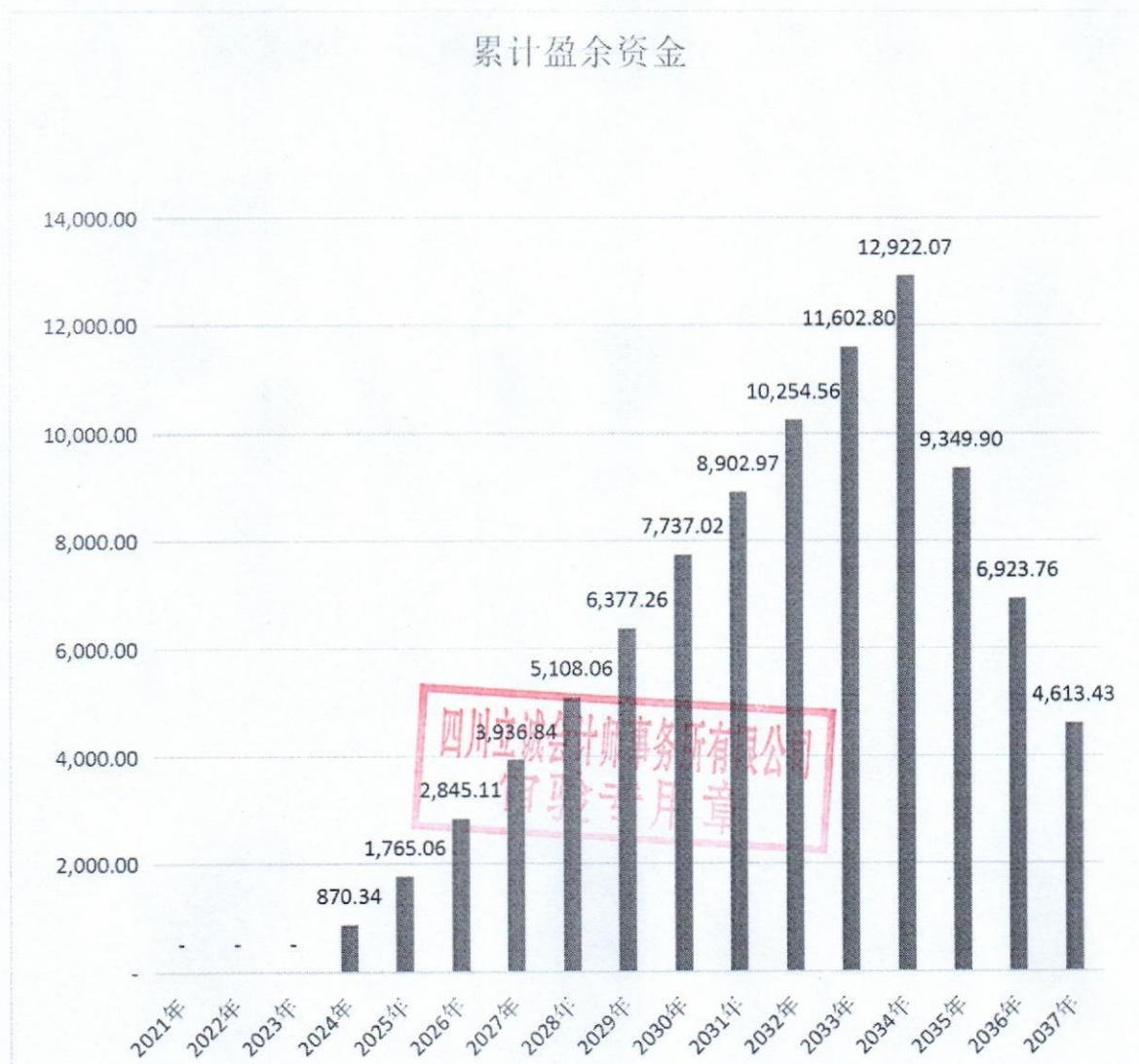
### 5. 压力测试

考虑到经营性现金净流量是本次所发行债券还本付息的基础，经营性现金净流量的变动会直接影响到债券本息的偿还。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营性现金净流量作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，本项目经营期本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。敏感性分析测试过程如下表：

| 敏感因素变化        | 下降 10%    | 下降 5%     | 基准        | 上升 5%     | 上升 10%    |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 项目现金流（万元）     | 25,936.63 | 27,377.55 | 28,818.48 | 30,259.40 | 31,700.32 |
| 经营期还本付息总额（万元） | 24,205.05 | 24,205.05 | 24,205.05 | 24,205.05 | 24,205.05 |
| 经营期偿债倍数       | 1.07      | 1.13      | 1.19      | 1.25      | 1.31      |

#### (四) 资金稳定性

根据项目运营进行测算的期末项目累计现金结存并编制柱形图为：



上述柱形图表明，在债券存续期间，项目运行后年度累计净现金流量均大于等于0，项目产生收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

#### 四、风险分析

##### 1. 建设风险因素

建设风险主要指由于主观及客观原因导致项目无法按时完成、超概或存在质量问题。具体风险包括：

##### (1) 来源于施工方的风险因素

施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不行形成高效

的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响；

### （2）来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

### （3）来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失。

## 2. 运营风险因素

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

## 3. 资金管理风险因素

项目资金风险包括不及时就位、资金使用效率不高、资金挪用以及多项目资金核算不清的风险。

## 五、总体评价

根据项目实施方案，以仓库租赁收入、货物装卸为主要还本付息资金来源，我们未注意到该收益不能为拟发行的专项债权本息偿还提供充足、稳定的现金流的情况。

综上所述，基于目前对资金平衡方案中项目收入及成本的分析，我们认为本项目的各项资金流入可以覆盖发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

## 六、其他说明

本报告是基于“遂宁市安居经济开发区仓储物流中心（一期）建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

附表：

- 附表 1-1 运营期资金来源估算明细表（含税金额）
- 附表 1-2 运营期资金来源估算明细表（不含税金额）
- 附表 2 增值税及附加税计算表
- 附表 3 运营期损益表
- 附表 4-1 运营期成本支出估算明细表（含税金额）
- 附表 4-2 运营期成本支出估算明细表（不含税金额）
- 附表 5-1 偿债计划表（专项债）
- 附表 5-2 偿债计划表（银行贷款）
- 附表 5-3 偿债计划表汇总
- 附表 6-1 资金测算平衡表（专项债）
- 附表 6-2 资金测算平衡表（融资）
- 附表 6-3 资金测算平衡表（汇总）

四川立诚会计师事务所有限公司



中国·四川

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021 年 01 月 06 日

附表

附表 1-1 运营期资金来源估算明细表（含税金额）

| 项目          | 合计        | 2024 年    | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、总收入（含税）   | 36,346.44 | 1,926.00  | 1,962.96  | 2,219.29  | 2,238.88  | 2,346.20  | 2,486.98  | 2,609.17  | 2,609.17  | 2,904.17  | 2,904.17  | 2,904.17  | 3,078.42  | 3,078.42  | 3,078.42  |
| （一）经营收入（含税） | 36,346.44 | 1,926.00  | 1,962.96  | 2,219.29  | 2,238.88  | 2,346.20  | 2,486.98  | 2,609.17  | 2,609.17  | 2,904.17  | 2,904.17  | 2,904.17  | 3,078.42  | 3,078.42  | 3,078.42  |
| 1、仓库租赁收入    | 23,355.81 | 1,386.00  | 1,422.96  | 1,547.52  | 1,567.10  | 1,567.10  | 1,661.13  | 1,661.13  | 1,661.13  | 1,760.80  | 1,760.80  | 1,760.80  | 1,866.45  | 1,866.45  | 1,866.45  |
| 仓库总面积（平方米）  |           | 70,000.00 | 70,000.00 | 70,000.00 | 70,000.00 | 70,000.00 | 70,000.00 | 70,000.00 | 70,000.00 | 70,000.00 | 70,000.00 | 70,000.00 | 70,000.00 | 70,000.00 | 70,000.00 |
| 单价（元/月/平方米） |           | 22.00     | 22.00     | 23.32     | 23.32     | 23.32     | 24.72     | 24.72     | 24.72     | 26.20     | 26.20     | 26.20     | 27.77     | 27.77     | 27.77     |
| 空置率         |           | 25%       | 23%       | 21%       | 20%       | 20%       | 20%       | 20%       | 20%       | 20%       | 20%       | 20%       | 20%       | 20%       | 20%       |
| 单价增长率       |           |           |           | 6%        |           |           | 6%        |           |           | 6%        |           |           | 6%        |           |           |
| 2、货物装卸      | 12,990.63 | 540.00    | 540.00    | 671.78    | 671.78    | 779.10    | 825.85    | 948.04    | 948.04    | 1,143.38  | 1,143.38  | 1,143.38  | 1,211.98  | 1,211.98  | 1,211.98  |
| 预计年吞吐量（万吨）  |           | 60.00     | 60.00     | 65.00     | 65.00     | 70.00     | 70.00     | 75.00     | 75.00     | 80.00     | 80.00     | 80.00     | 80.00     | 80.00     | 80.00     |
| 计算基数（万吨）    |           | 100.00    | 100.00    | 100.00    | 100.00    | 100.00    | 100.00    | 100.00    | 100.00    | 100.00    | 100.00    | 100.00    | 100.00    | 100.00    | 100.00    |
| 单价（元/吨）     |           | 15.00     | 15.00     | 15.90     | 15.90     | 15.90     | 16.85     | 16.85     | 16.85     | 17.87     | 17.87     | 17.87     | 18.94     | 18.94     | 18.94     |
| 单价增长率（%）    |           |           |           | 6%        |           |           | 6%        |           |           | 6%        |           |           | 6%        |           |           |
| 利用率（%）      |           | 60%       | 60%       | 65%       | 65%       | 70%       | 70%       | 75%       | 75%       | 80%       | 80%       | 80%       | 80%       | 80%       | 80%       |

附表 1-2 运营期资金来源估算明细表（不含税金额）

| 项目       | 合计        | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   |
|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、总收入    | 33,682.66 | 1,780.99 | 1,814.90 | 2,053.49 | 2,071.46 | 2,172.71 | 2,303.07 | 2,418.35 | 2,418.35 | 2,694.07 | 2,694.07 | 2,694.07 | 2,855.71 | 2,855.71 | 2,855.71 |
| （一）经营收入  | 33,682.66 | 1,780.99 | 1,814.90 | 2,053.49 | 2,071.46 | 2,172.71 | 2,303.07 | 2,418.35 | 2,418.35 | 2,694.07 | 2,694.07 | 2,694.07 | 2,855.71 | 2,855.71 | 2,855.71 |
| 1、仓库租赁收入 | 21,427.34 | 1,271.56 | 1,305.47 | 1,419.74 | 1,437.71 | 1,437.71 | 1,523.97 | 1,523.97 | 1,523.97 | 1,615.41 | 1,615.41 | 1,615.41 | 1,712.34 | 1,712.34 | 1,712.34 |
| 2、货物装卸   | 12,255.31 | 509.43   | 509.43   | 633.75   | 633.75   | 735.00   | 779.10   | 894.38   | 894.38   | 1,078.66 | 1,078.66 | 1,078.66 | 1,143.38 | 1,143.38 | 1,143.38 |

附表 2 增值税及附加税计算表

| 项目           | 合计       | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|--------------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 一、应交增值税      | 1,423.45 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 175.07 | 202.00 | 202.00 | 202.00 | 214.12 | 214.12 | 214.12 |
| (一) 可抵扣的进项税额 | 1,240.33 | 472.34 | 336.93 | 323.57 | 6.38   | 6.55   | 7.12   | 7.21   | 7.21   | 7.64   | 7.64   | 7.64   | 8.10   | 8.10   | 8.10   | 8.59   | 8.59   | 8.59   |
| (二) 销项税额     | 2,663.78 | -      | -      | -      | 145.01 | 148.06 | 165.80 | 167.42 | 173.49 | 183.90 | 190.82 | 190.82 | 210.11 | 210.11 | 210.11 | 222.71 | 222.71 | 222.71 |
| 二、税金及附加      | 170.81   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 21.01  | 24.24  | 24.24  | 24.24  | 25.69  | 25.69  | 25.69  |
| (一) 城市维护建设税  | 99.64    | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 12.25  | 14.14  | 14.14  | 14.14  | 14.99  | 14.99  | 14.99  |
| (二) 教育费附加    | 42.70    | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 5.25   | 6.06   | 6.06   | 6.06   | 6.42   | 6.42   | 6.42   |
| (三) 地方教育费附加  | 28.47    | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 3.50   | 4.04   | 4.04   | 4.04   | 4.28   | 4.28   | 4.28   |
| 三、企业所得税      | 2,686.63 | -      | -      | -      | 10.28  | 20.27  | 79.31  | 85.86  | 113.68 | 146.56 | 178.19 | 175.92 | 244.71 | 248.06 | 277.03 | 318.21 | 372.18 | 416.38 |

附表 3 运营期损益表

| 项目        | 合计        | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   |
|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、总收入     | 33,682.66 | 1,780.99 | 1,814.90 | 2,053.49 | 2,071.46 | 2,172.71 | 2,303.07 | 2,418.35 | 2,418.35 | 2,694.07 | 2,694.07 | 2,694.07 | 2,855.71 | 2,855.71 | 2,855.71 |
| (一) 经营收入  | 33,682.66 | 1,780.99 | 1,814.90 | 2,053.49 | 2,071.46 | 2,172.71 | 2,303.07 | 2,418.35 | 2,418.35 | 2,694.07 | 2,694.07 | 2,694.07 | 2,855.71 | 2,855.71 | 2,855.71 |
| 1、仓库租赁收入  | 21,427.34 | 1,271.56 | 1,305.47 | 1,419.74 | 1,437.71 | 1,437.71 | 1,523.97 | 1,523.97 | 1,523.97 | 1,615.41 | 1,615.41 | 1,615.41 | 1,712.34 | 1,712.34 | 1,712.34 |
| 2、货物装卸    | 12,255.31 | 509.43   | 509.43   | 633.75   | 633.75   | 735.00   | 779.10   | 894.38   | 894.38   | 1,078.66 | 1,078.66 | 1,078.66 | 1,143.38 | 1,143.38 | 1,143.38 |
| 二、总成本     | 22,936.13 | 1,739.87 | 1,733.82 | 1,736.24 | 1,728.04 | 1,717.99 | 1,716.84 | 1,705.57 | 1,714.65 | 1,715.21 | 1,701.84 | 1,585.96 | 1,582.88 | 1,367.01 | 1,190.20 |
| (一) 经营成本  | 3,139.59  | 198.64   | 201.06   | 212.44   | 213.73   | 213.73   | 223.21   | 223.21   | 223.21   | 233.17   | 233.17   | 233.17   | 243.62   | 243.62   | 243.62   |
| 1、工资及福利   | 1,612.16  | 108.00   | 108.00   | 111.24   | 111.24   | 111.24   | 114.58   | 114.58   | 114.58   | 118.01   | 118.01   | 118.01   | 121.55   | 121.55   | 121.55   |
| 2、燃料动力费用  | 413.38    | 24.53    | 25.19    | 27.39    | 27.74    | 27.74    | 29.40    | 29.40    | 29.40    | 31.16    | 31.16    | 31.16    | 33.03    | 33.03    | 33.03    |
| 3、房屋设备维护费 | 413.38    | 24.53    | 25.19    | 27.39    | 27.74    | 27.74    | 29.40    | 29.40    | 29.40    | 31.16    | 31.16    | 31.16    | 33.03    | 33.03    | 33.03    |
| 4、管理费     | 700.67    | 41.58    | 42.69    | 46.43    | 47.01    | 47.01    | 49.83    | 49.83    | 49.83    | 52.82    | 52.82    | 52.82    | 55.99    | 55.99    | 55.99    |
| (二) 税金及附加 | 170.81    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 21.01    | 24.24    | 24.24    | 24.24    | 25.69    | 25.69    | 25.69    |
| (三) 折旧摊销费 | 11,420.68 | 844.83   | 844.83   | 844.83   | 844.83   | 844.83   | 844.83   | 844.83   | 844.83   | 844.83   | 844.83   | 844.83   | 743.10   | 743.10   | 743.10   |
| (四) 财务费用  | 8,205.05  | 696.40   | 687.94   | 678.97   | 669.48   | 659.44   | 648.80   | 637.53   | 625.61   | 612.98   | 599.61   | 585.45   | 570.46   | 354.59   | 177.79   |
| (五) 开发成本  | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| 三、利润总额    | 10,746.52 | 41.12    | 81.08    | 317.24   | 343.42   | 454.72   | 586.24   | 712.78   | 703.69   | 978.85   | 992.22   | 1,108.10 | 1,272.83 | 1,488.70 | 1,665.51 |
| 四、所得税费用   | 2,686.63  | 10.28    | 20.27    | 79.31    | 85.86    | 113.68   | 146.56   | 178.19   | 175.92   | 244.71   | 248.06   | 277.03   | 318.21   | 372.18   | 416.38   |
| 五、净利润     | 8,059.89  | 30.84    | 60.81    | 237.93   | 257.57   | 341.04   | 439.68   | 534.58   | 527.77   | 734.14   | 744.17   | 831.08   | 954.62   | 1,116.53 | 1,249.13 |

附表 4-1 运营期成本支出估算明细表 (含税金额)

| 项目            | 合计       | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   |
|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| (一) 经营成本 (含税) | 3,247.07 | 205.02   | 207.61   | 219.57   | 220.94   | 220.94   | 230.86   | 230.86   | 230.86   | 241.27   | 241.27   | 241.27   | 252.21   | 252.21   | 252.21   |
| 1、工资及福利       | 1,612.16 | 108.00   | 108.00   | 111.24   | 111.24   | 111.24   | 114.58   | 114.58   | 114.58   | 118.01   | 118.01   | 118.01   | 121.55   | 121.55   | 121.55   |
| 员工数量 (人)      |          | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    |
| 年均工资 (万元/人/年) |          | 3.60     | 3.60     | 3.71     | 3.71     | 3.71     | 3.82     | 3.82     | 3.82     | 3.93     | 3.93     | 3.93     | 4.05     | 4.05     | 4.05     |
| 增长率 (%)       |          |          | 3%       |          |          |          | 3%       |          |          | 3%       |          |          | 3%       |          |          |
| 2、燃料动力费用      | 467.12   | 27.72    | 28.46    | 30.95    | 31.34    | 31.34    | 33.22    | 33.22    | 33.22    | 35.22    | 35.22    | 35.22    | 37.33    | 37.33    | 37.33    |
| 计算基础          |          | 1,386.00 | 1,422.96 | 1,547.52 | 1,567.10 | 1,567.10 | 1,661.13 | 1,661.13 | 1,661.13 | 1,760.80 | 1,760.80 | 1,760.80 | 1,866.45 | 1,866.45 | 1,866.45 |
| 计提            |          | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       |
| 3、房屋设备维护费     | 467.12   | 27.72    | 28.46    | 30.95    | 31.34    | 31.34    | 33.22    | 33.22    | 33.22    | 35.22    | 35.22    | 35.22    | 37.33    | 37.33    | 37.33    |
| 计算基础          |          | 1,386.00 | 1,422.96 | 1,547.52 | 1,567.10 | 1,567.10 | 1,661.13 | 1,661.13 | 1,661.13 | 1,760.80 | 1,760.80 | 1,760.80 | 1,866.45 | 1,866.45 | 1,866.45 |
| 计提            |          | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       | 2%       |
| 4、管理费         | 700.67   | 41.58    | 42.69    | 46.43    | 47.01    | 47.01    | 49.83    | 49.83    | 49.83    | 52.82    | 52.82    | 52.82    | 55.99    | 55.99    | 55.99    |
| 计算基础          |          | 1,386.00 | 1,422.96 | 1,547.52 | 1,567.10 | 1,567.10 | 1,661.13 | 1,661.13 | 1,661.13 | 1,760.80 | 1,760.80 | 1,760.80 | 1,866.45 | 1,866.45 | 1,866.45 |
| 计提            |          | 3%       | 3%       | 3%       | 3%       | 3%       | 3%       | 3%       | 3%       | 3%       | 3%       | 3%       | 3%       | 3%       | 3%       |

附表 4-2 运营期成本支出估算明细表（不含税金额）

| 项目        | 合计        | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   |
|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 二、总成本     | 22,936.13 | 1,739.87 | 1,733.82 | 1,736.24 | 1,728.04 | 1,717.99 | 1,716.84 | 1,705.57 | 1,714.65 | 1,715.21 | 1,701.84 | 1,585.96 | 1,582.88 | 1,367.01 | 1,190.20 |
| （一）经营成本   | 3,139.59  | 198.64   | 201.06   | 212.44   | 213.73   | 213.73   | 223.21   | 223.21   | 223.21   | 233.17   | 233.17   | 233.17   | 243.62   | 243.62   | 243.62   |
| 1、工资及福利   | 1,612.16  | 108.00   | 108.00   | 111.24   | 111.24   | 111.24   | 114.58   | 114.58   | 114.58   | 118.01   | 118.01   | 118.01   | 121.55   | 121.55   | 121.55   |
| 2、燃料动力费用  | 413.38    | 24.53    | 25.19    | 27.39    | 27.74    | 27.74    | 29.40    | 29.40    | 29.40    | 31.16    | 31.16    | 31.16    | 33.03    | 33.03    | 33.03    |
| 3、房屋设备维护费 | 413.38    | 24.53    | 25.19    | 27.39    | 27.74    | 27.74    | 29.40    | 29.40    | 29.40    | 31.16    | 31.16    | 31.16    | 33.03    | 33.03    | 33.03    |
| 4、管理费     | 700.67    | 41.58    | 42.69    | 46.43    | 47.01    | 47.01    | 49.83    | 49.83    | 49.83    | 52.82    | 52.82    | 52.82    | 55.99    | 55.99    | 55.99    |
| （二）税金及附加  | 170.81    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 21.01    | 24.24    | 24.24    | 24.24    | 25.69    | 25.69    | 25.69    |
| （三）折旧摊销费  | 11,420.68 | 844.83   | 844.83   | 844.83   | 844.83   | 844.83   | 844.83   | 844.83   | 844.83   | 844.83   | 844.83   | 743.10   | 743.10   | 743.10   | 743.10   |
| （四）财务费用   | 8,205.05  | 696.40   | 687.94   | 678.97   | 669.48   | 659.44   | 648.80   | 637.53   | 625.61   | 612.98   | 599.61   | 585.45   | 570.46   | 354.59   | 177.79   |
| （五）开发成本   | -         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |

附表 5-1 偿债计划表（专项债）

| 项目        | 合计        | 2021 年   | 2022 年   | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年   | 2037 年   |
|-----------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| 期初本金余额    | -         | -        | 5,000.00 | 9,000.00  | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 8,000.00 | 4,000.00 |
| 本期增加金额    | 13,000.00 | 5,000.00 | 4,000.00 | 4,000.00  | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -        | -        |
| 本期偿还金额    | 13,000.00 | -        | -        | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | 5,000.00  | 4,000.00 | 4,000.00 |
| 期末本金余额    | -         | 5,000.00 | 9,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 13,000.00 | 8,000.00  | 4,000.00 | -        |
| 年利率       | -         | 4.00%    | 4.00%    | 4.00%     | 4.00%     | 4.00%     | 4.00%     | 4.00%     | 4.00%     | 4.00%     | 4.00%     | 4.00%     | 4.00%     | 4.00%     | 4.00%     | 4.00%     | 4.00%    | 4.00%    |
| 本期应计利息月数  | -         | 12       | 12       | 12        | 12        | 12        | 12        | 12        | 12        | 12        | 12        | 12        | 12        | 12        | 12        | 12        | 12       | 12       |
| 应付利息      | 7,800.00  | 200.00   | 360.00   | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 320.00   | 160.00   |
| 本期利息是否资本化 | -         | 是        | 是        | 是         | 否         | 否         | 否         | 否         | 否         | 否         | 否         | 否         | 否         | 否         | 否         | 否         | 否        | 否        |
| 资本化利息     | 1,080.00  | 200.00   | 360.00   | 520.00    | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -        | -        |
| 费用化利息     | 6,720.00  | -        | -        | -         | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 320.00   | 160.00   |
| 应付本息      | 20,800.00 | 200.00   | 360.00   | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 520.00    | 5,520.00  | 4,320.00 | 4,160.00 |

附表 5-2 偿债计划表（银行贷款）

| 项目        | 合计       | 2021 年   | 2022 年   | 2023 年   | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|--------|--------|
| 期初本金余额    | -        | -        | 1,000.00 | 2,000.00 | 3,000.00 | 2,856.04 | 2,703.61 | 2,542.23 | 2,371.35 | 2,190.42 | 1,998.86 | 1,796.03 | 1,581.28 | 1,353.89 | 1,113.14 | 858.23 | 588.34 | 302.57 |
| 本期增加金额    | 3,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -      | -      | -      |
| 本期偿还金额    | 3,000.00 |          |          |          | 143.96   | 152.43   | 161.39   | 170.88   | 180.93   | 191.56   | 202.83   | 214.75   | 227.38   | 240.75   | 254.91   | 269.90 | 285.77 | 302.57 |
| 期末本金余额    | -        | 1,000.00 | 2,000.00 | 3,000.00 | 2,856.04 | 2,703.61 | 2,542.23 | 2,371.35 | 2,190.42 | 1,998.86 | 1,796.03 | 1,581.28 | 1,353.89 | 1,113.14 | 858.23   | 588.34 | 302.57 | -      |
| 年利率       | -        | 5.88%    | 5.88%    | 5.88%    | 5.88%    | 5.88%    | 5.88%    | 5.88%    | 5.88%    | 5.88%    | 5.88%    | 5.88%    | 5.88%    | 5.88%    | 5.88%    | 5.88%  | 5.88%  | 5.88%  |
| 本期应计利息月数  | -        | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12     | 12     | 12     |
| 应付利息      | 1,837.85 | 58.80    | 117.60   | 176.40   | 176.40   | 167.94   | 158.97   | 149.48   | 139.44   | 128.80   | 117.53   | 105.61   | 92.98    | 79.61    | 65.45    | 50.46  | 34.59  | 17.79  |
| 本期利息是否资本化 | -        | 是        | 是        | 是        | 否        | 否        | 否        | 否        | 否        | 否        | 否        | 否        | 否        | 否        | 否        | 否      | 否      | 否      |
| 资本化利息     | 352.80   | 58.80    | 117.60   | 176.40   | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -      | -      | -      |
| 费用化利息     | 1,485.05 | -        | -        | -        | 176.40   | 167.94   | 158.97   | 149.48   | 139.44   | 128.80   | 117.53   | 105.61   | 92.98    | 79.61    | 65.45    | 50.46  | 34.59  | 17.79  |
| 应付本息      | 4,837.85 | 58.80    | 117.60   | 176.40   | 320.36   | 320.36   | 320.36   | 320.36   | 320.36   | 320.36   | 320.36   | 320.36   | 320.36   | 320.36   | 320.36   | 320.36 | 320.36 | 320.36 |

附表 5-3 偿债计划表汇总

| 项目     | 合计        | 2021 年   | 2022 年    | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年   | 2037 年   |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| 期初本金余额 | -         | -        | 6,000.00  | 11,000.00 | 16,000.00 | 15,856.04 | 15,703.61 | 15,542.23 | 15,371.35 | 15,190.42 | 14,998.86 | 14,796.03 | 14,581.28 | 14,353.89 | 14,113.14 | 13,858.23 | 8,588.34 | 4,302.57 |
| 本期增加金额 | 16,000.00 | 6,000.00 | 5,000.00  | 5,000.00  | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -        | -        |
| 本期偿还金额 | 16,000.00 | -        | -         | -         | 143.96    | 152.43    | 161.39    | 170.88    | 180.93    | 191.56    | 202.83    | 214.75    | 227.38    | 240.75    | 254.91    | 5,269.90  | 4,285.77 | 4,302.57 |
| 期末本金余额 | -         | 6,000.00 | 11,000.00 | 16,000.00 | 15,856.04 | 15,703.61 | 15,542.23 | 15,371.35 | 15,190.42 | 14,998.86 | 14,796.03 | 14,581.28 | 14,353.89 | 14,113.14 | 13,858.23 | 8,588.34  | 4,302.57 | -        |
| 应付利息   | 9,637.85  | 258.80   | 477.60    | 696.40    | 696.40    | 687.94    | 678.97    | 669.48    | 659.44    | 648.80    | 637.53    | 625.61    | 612.98    | 599.61    | 585.45    | 570.46    | 354.59   | 177.79   |
| 资本化利息  | 1,432.80  | 258.80   | 477.60    | 696.40    | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -        | -        |
| 费用化利息  | 8,205.05  | -        | -         | -         | 696.40    | 687.94    | 678.97    | 669.48    | 659.44    | 648.80    | 637.53    | 625.61    | 612.98    | 599.61    | 585.45    | 570.46    | 354.59   | 177.79   |
| 应付本息   | 25,637.85 | 258.80   | 477.60    | 696.40    | 840.36    | 840.36    | 840.36    | 840.36    | 840.36    | 840.36    | 840.36    | 840.36    | 840.36    | 840.36    | 840.36    | 5,840.36  | 4,640.36 | 4,480.36 |

附表 6-1 资金测算平衡表（专项债）

| 项目            | 合计         | 2021 年    | 2022 年   | 2023 年   | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    |
|---------------|------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 经营活动产生的现金流量   | 23,415.01  | -         | -        | -        | 1,389.94 | 1,409.75 | 1,560.34 | 1,569.82 | 1,634.41 | 1,714.02 | 1,787.60 | 1,630.13 | 1,780.96 | 1,778.24  | 1,754.70  | 1,842.90  | 1,799.06  | 1,763.14  |
| 一、经营活动产生的现金流入 | 29,531.48  | -         | -        | -        | 1,564.88 | 1,594.91 | 1,803.17 | 1,819.09 | 1,906.29 | 2,020.67 | 2,119.95 | 2,119.95 | 2,359.64 | 2,359.64  | 2,359.64  | 2,501.22  | 2,501.22  | 2,501.22  |
| （一）经营收入       | 29,531.48  | -         | -        | -        | 1,564.88 | 1,594.91 | 1,803.17 | 1,819.09 | 1,906.29 | 2,020.67 | 2,119.95 | 2,119.95 | 2,359.64 | 2,359.64  | 2,359.64  | 2,501.22  | 2,501.22  | 2,501.22  |
| 1、仓库租赁收入      | 18,976.59  | -         | -        | -        | 1,126.13 | 1,156.16 | 1,257.36 | 1,273.27 | 1,273.27 | 1,349.67 | 1,349.67 | 1,349.67 | 1,430.65 | 1,430.65  | 1,430.65  | 1,516.49  | 1,516.49  | 1,516.49  |
| 2、货物装卸        | 10,554.89  | -         | -        | -        | 438.75   | 438.75   | 545.82   | 545.82   | 633.02   | 671.00   | 770.28   | 770.28   | 928.99   | 928.99    | 928.99    | 984.73    | 984.73    | 984.73    |
| 二、经营活动产生的现金流出 | 6,116.47   | -         | -        | -        | 174.93   | 185.15   | 242.84   | 249.27   | 271.88   | 306.65   | 332.35   | 489.82   | 578.68   | 581.40    | 604.94    | 658.31    | 702.16    | 738.08    |
| （一）经营成本       | 2,638.24   | -         | -        | -        | 166.58   | 168.68   | 178.40   | 179.51   | 179.51   | 187.57   | 187.57   | 187.57   | 196.03   | 196.03    | 196.03    | 204.92    | 204.92    | 204.92    |
| 1、工资及福利       | 1,309.88   | -         | -        | -        | 87.75    | 87.75    | 90.38    | 90.38    | 90.38    | 93.09    | 93.09    | 93.09    | 95.89    | 95.89     | 95.89     | 98.76     | 98.76     | 98.76     |
| 2、燃料动力费用      | 379.53     | -         | -        | -        | 22.52    | 23.12    | 25.15    | 25.47    | 25.47    | 26.99    | 26.99    | 26.99    | 28.61    | 28.61     | 28.61     | 30.33     | 30.33     | 30.33     |
| 3、房屋设备维护费     | 379.53     | -         | -        | -        | 22.52    | 23.12    | 25.15    | 25.47    | 25.47    | 26.99    | 26.99    | 26.99    | 28.61    | 28.61     | 28.61     | 30.33     | 30.33     | 30.33     |
| 4、管理费         | 569.30     | -         | -        | -        | 33.78    | 34.68    | 37.72    | 38.20    | 38.20    | 40.49    | 40.49    | 40.49    | 42.92    | 42.92     | 42.92     | 45.49     | 45.49     | 45.49     |
| （二）支付的各项税费    | 3,478.23   | -         | -        | -        | 8.35     | 16.47    | 64.44    | 69.76    | 92.37    | 119.08   | 144.78   | 302.25   | 382.65   | 385.37    | 408.91    | 453.40    | 497.25    | 533.16    |
| 1、应交增值税       | 1,156.55   | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 142.24   | 164.13   | 164.13    | 164.13    | 173.98    | 173.98    | 173.98    |
| 2、税金及附加       | 138.79     | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 17.07    | 19.70    | 19.70     | 19.70     | 20.88     | 20.88     | 20.88     |
| 3、企业所得税       | 2,182.89   | -         | -        | -        | 8.35     | 16.47    | 64.44    | 69.76    | 92.37    | 119.08   | 144.78   | 142.94   | 198.83   | 201.55    | 225.08    | 258.54    | 302.39    | 338.31    |
| 投资活动产生的现金流量   | -15,101.23 | -6,446.83 | 4,414.72 | 4,239.68 | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         | -         | -         | -         |
| 一、投资活动产生的现金流入 | -          | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         | -         | -         | -         |
| 二、投资活动产生的现金流出 | 15,101.23  | 6,446.83  | 4,414.72 | 4,239.68 | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         | -         | -         | -         |
| （一）建设投资       | 15,101.23  | 6,446.83  | 4,414.72 | 4,239.68 | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         | -         | -         | -         |
| （二）流动资金       | -          | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         | -         | -         | -         |
| 融资活动产生的现金流量   | -4,618.77  | 6,446.83  | 4,414.72 | 4,239.68 | -520.00  | -520.00  | -520.00  | -520.00  | -520.00  | -520.00  | -520.00  | -520.00  | -520.00  | -520.00   | -520.00   | -5,520.00 | 4,320.00  | -4,160.00 |
| 一、融资活动产生的现金流入 | 16,194.23  | 6,651.83  | 4,778.72 | 4,763.68 | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         | -         | -         | -         |
| （一）项目资本金流入    | 3,194.23   | 1,651.83  | 778.72   | 763.68   | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         | -         | -         | -         |
| （二）发行债券融资流入   | 13,000.00  | 5,000.00  | 4,000.00 | 4,000.00 | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         | -         | -         | -         |
| 二、融资活动产生的现金流出 | 20,813.00  | 205.00    | 364.00   | 524.00   | 520.00   | 520.00   | 520.00   | 520.00   | 520.00   | 520.00   | 520.00   | 520.00   | 520.00   | 520.00    | 520.00    | 5,520.00  | 4,320.00  | 4,160.00  |
| （一）偿还专项债券本金   | 13,000.00  | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         | -         | -         | -         |
| （二）支付专项债券利息   | 7,800.00   | 200.00    | 360.00   | 520.00   | 520.00   | 520.00   | 520.00   | 520.00   | 520.00   | 520.00   | 520.00   | 520.00   | 520.00   | 520.00    | 520.00    | 5,000.00  | 4,000.00  | 4,000.00  |
| （三）支付专项债券发行费  | 13.00      | 5.00      | 4.00     | 4.00     | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         | -         | -         | -         |
| 四、期末现金增加      | 3,695.01   | -         | -        | -        | 869.94   | 889.75   | 1,040.34 | 1,049.82 | 1,114.41 | 1,194.02 | 1,267.60 | 1,110.13 | 1,260.96 | 1,258.24  | 1,234.70  | -3,677.10 | -2,520.94 | -2,396.86 |
| 五、累计盈余资金      | -          | -         | -        | -        | 869.94   | 1,759.70 | 2,800.03 | 3,849.85 | 4,964.27 | 6,158.28 | 7,425.88 | 8,536.01 | 9,796.97 | 11,055.21 | 12,289.91 | 8,612.81  | 6,091.87  | 3,695.01  |

附表 6-2 资金测算平衡表（融资）

| 项目            | 合计        | 2021 年    | 2022 年    | 2023 年    | 2024 年  | 2025 年  | 2026 年  | 2027 年  | 2028 年  | 2029 年  | 2030 年  | 2031 年  | 2032 年  | 2033 年  | 2034 年  | 2035 年  | 2036 年  | 2037 年  |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 经营活动产生的现金流量   | 5,403.46  | -         | -         | -         | 320.76  | 325.33  | 360.08  | 362.27  | 377.17  | 395.54  | 412.52  | 376.18  | 410.99  | 410.36  | 404.93  | 425.29  | 415.17  | 406.88  |
| 一、经营活动产生的现金流入 | 6,814.96  | -         | -         | -         | 361.13  | 368.06  | 416.12  | 419.79  | 439.91  | 466.31  | 489.22  | 489.22  | 544.53  | 544.53  | 544.53  | 577.20  | 577.20  | 577.20  |
| （一）经营收入       | 6,814.96  | -         | -         | -         | 361.13  | 368.06  | 416.12  | 419.79  | 439.91  | 466.31  | 489.22  | 489.22  | 544.53  | 544.53  | 544.53  | 577.20  | 577.20  | 577.20  |
| 1、仓库租赁收入      | 4,379.21  | -         | -         | -         | 259.88  | 266.81  | 290.16  | 293.83  | 293.83  | 311.46  | 311.46  | 311.46  | 330.15  | 330.15  | 330.15  | 349.96  | 349.96  | 349.96  |
| 2、货物装卸        | 2,435.74  | -         | -         | -         | 101.25  | 101.25  | 125.96  | 125.96  | 146.08  | 154.85  | 177.76  | 177.76  | 214.38  | 214.38  | 214.38  | 227.25  | 227.25  | 227.25  |
| 二、经营活动产生的现金流出 | 1,411.49  | -         | -         | -         | 40.37   | 42.73   | 56.04   | 57.52   | 62.74   | 70.77   | 76.70   | 113.04  | 133.54  | 134.17  | 139.60  | 151.92  | 162.04  | 170.33  |
| （一）经营成本       | 608.82    | -         | -         | -         | 38.44   | 38.93   | 41.17   | 41.43   | 41.43   | 43.29   | 43.29   | 43.29   | 45.24   | 45.24   | 45.24   | 47.29   | 47.29   | 47.29   |
| 1、工资及福利       | 302.28    | -         | -         | -         | 20.25   | 20.25   | 20.86   | 20.86   | 20.86   | 21.48   | 21.48   | 21.48   | 22.13   | 22.13   | 22.13   | 22.79   | 22.79   | 22.79   |
| 2、燃料动力费用      | 87.58     | -         | -         | -         | 5.20    | 5.34    | 5.80    | 5.88    | 5.88    | 6.23    | 6.23    | 6.23    | 6.60    | 6.60    | 6.60    | 7.00    | 7.00    | 7.00    |
| 3、房屋设备维护费     | 87.58     | -         | -         | -         | 5.20    | 5.34    | 5.80    | 5.88    | 5.88    | 6.23    | 6.23    | 6.23    | 6.60    | 6.60    | 6.60    | 7.00    | 7.00    | 7.00    |
| 4、管理费         | 131.38    | -         | -         | -         | 7.80    | 8.00    | 8.70    | 8.81    | 8.81    | 9.34    | 9.34    | 9.34    | 9.90    | 9.90    | 9.90    | 10.50   | 10.50   | 10.50   |
| （二）支付的各项税费    | 802.67    | -         | -         | -         | 1.93    | 3.80    | 14.87   | 16.10   | 21.32   | 27.48   | 33.41   | 69.75   | 88.30   | 88.93   | 94.36   | 104.63  | 114.75  | 123.04  |
| 1、应交增值税       | 266.90    | -         | -         | -         | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | 32.82   | 37.88   | 37.88   | 37.88   | 40.15   | 40.15   | 40.15   |
| 2、税金及附加       | 32.03     | -         | -         | -         | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | 3.94    | 4.55    | 4.55    | 4.55    | 4.82    | 4.82    | 4.82    |
| 3、企业所得税       | 503.74    | -         | -         | -         | 1.93    | 3.80    | 14.87   | 16.10   | 21.32   | 27.48   | 33.41   | 32.99   | 45.88   | 46.51   | 51.94   | 59.66   | 69.78   | 78.07   |
| 投资活动产生的现金流量   | -3,452.97 | -1,289.37 | -1,103.68 | -1,059.92 | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       |
| 一、投资活动产生的现金流入 | -         | -         | -         | -         | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       |
| 二、投资活动产生的现金流出 | 3,452.97  | 1,289.37  | 1,103.68  | 1,059.92  | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       |
| （一）建设投资       | 3,452.97  | 1,289.37  | 1,103.68  | 1,059.92  | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       |
| （二）流动资金       | -         | -         | -         | -         | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       |
| 融资活动产生的现金流量   | -1,032.09 | 1,289.37  | 1,103.68  | 1,059.92  | -320.36 | -320.36 | -320.36 | -320.36 | -320.36 | -320.36 | -320.36 | -320.36 | -320.36 | -320.36 | -320.36 | -320.36 | -320.36 | -320.36 |
| 一、融资活动产生的现金流入 | 3,805.77  | 1,348.17  | 1,221.28  | 1,236.32  | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       |
| （一）项目资本金流入    | 805.77    | 348.17    | 221.28    | 236.32    | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       |
| （二）市场化融资流入    | 3,000.00  | 1,000.00  | 1,000.00  | 1,000.00  | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       |
| 二、融资活动产生的现金流出 | 4,837.85  | 58.80     | 117.60    | 176.40    | 320.36  | 320.36  | 320.36  | 320.36  | 320.36  | 320.36  | 320.36  | 320.36  | 320.36  | 320.36  | 320.36  | 320.36  | 320.36  | 320.36  |
| （一）偿还市场化融资本金  | 3,000.00  | -         | -         | -         | 143.96  | 152.43  | 161.39  | 170.88  | 180.93  | 191.56  | 202.83  | 214.75  | 227.38  | 240.75  | 254.91  | 269.90  | 285.77  | 302.57  |
| （二）支付市场化融资利息  | 1,837.85  | 58.80     | 117.60    | 176.40    | 176.40  | 167.94  | 158.97  | 149.48  | 139.44  | 128.80  | 117.53  | 105.61  | 92.98   | 79.61   | 65.45   | 50.46   | 34.59   | 17.79   |
| 四、期末现金增加      | 918.41    | -         | -         | -         | 0.40    | 4.97    | 39.72   | 41.91   | 56.81   | 75.18   | 92.16   | 55.82   | 90.63   | 90.00   | 84.57   | 104.92  | 94.81   | 86.52   |
| 五、累计盈余资金      | -         | -         | -         | -         | 0.40    | 5.36    | 45.08   | 86.98   | 143.80  | 218.98  | 311.14  | 366.96  | 457.59  | 547.59  | 632.16  | 737.09  | 831.89  | 918.41  |

附表 6-3 资金测算平衡表 (汇总)

| 项目               | 合计         | 2021 年    | 2022 年    | 2023 年    | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   |
|------------------|------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 经营活动产生的现金流量      | 28,818.48  | -         | -         | -         | 1,710.70 | 1,735.08 | 1,920.41 | 1,932.09 | 2,011.59 | 2,109.56 | 2,200.12 | 2,006.31 | 2,191.95 | 2,188.60 | 2,159.63 | 2,268.19 | 2,214.22 | 2,170.02 |
| 其中:用于偿还专项债券的现金流量 | 23,415.01  | -         | -         | -         | 1,389.94 | 1,409.75 | 1,560.34 | 1,569.82 | 1,634.41 | 1,714.02 | 1,787.60 | 1,630.13 | 1,780.96 | 1,778.24 | 1,754.70 | 1,842.90 | 1,799.06 | 1,763.14 |
| 用于偿还专项债券的现金流量占比  | -          | -         | -         | -         | 81.25%   | 81.25%   | 81.25%   | 81.25%   | 81.25%   | 81.25%   | 81.25%   | 81.25%   | 81.25%   | 81.25%   | 81.25%   | 81.25%   | 81.25%   | 81.25%   |
| 用于偿还市场化融资的现金流量   | 5,403.46   | -         | -         | -         | 320.76   | 325.33   | 360.08   | 362.27   | 377.17   | 395.54   | 412.52   | 376.18   | 410.99   | 410.36   | 404.93   | 425.29   | 415.17   | 406.88   |
| 用于偿还市场化融资的现金流量占比 | -          | -         | -         | -         | 18.75%   | 18.75%   | 18.75%   | 18.75%   | 18.75%   | 18.75%   | 18.75%   | 18.75%   | 18.75%   | 18.75%   | 18.75%   | 18.75%   | 18.75%   | 18.75%   |
| 一、经营活动产生的现金流入    | 36,346.44  | -         | -         | -         | 1,926.00 | 1,962.96 | 2,219.29 | 2,238.88 | 2,346.20 | 2,486.98 | 2,609.17 | 2,609.17 | 2,904.17 | 2,904.17 | 2,904.17 | 3,078.42 | 3,078.42 | 3,078.42 |
| (一) 经营收入         | 36,346.44  | -         | -         | -         | 1,926.00 | 1,962.96 | 2,219.29 | 2,238.88 | 2,346.20 | 2,486.98 | 2,609.17 | 2,609.17 | 2,904.17 | 2,904.17 | 2,904.17 | 3,078.42 | 3,078.42 | 3,078.42 |
| 1、仓库租赁收入         | 23,355.81  | -         | -         | -         | 1,386.00 | 1,422.96 | 1,547.52 | 1,567.10 | 1,567.10 | 1,661.13 | 1,661.13 | 1,661.13 | 1,760.80 | 1,760.80 | 1,760.80 | 1,866.45 | 1,866.45 | 1,866.45 |
| 2、货物装卸           | 12,990.63  | -         | -         | -         | 540.00   | 540.00   | 671.78   | 671.78   | 779.10   | 825.85   | 948.04   | 948.04   | 1,143.38 | 1,143.38 | 1,143.38 | 1,211.98 | 1,211.98 | 1,211.98 |
| 二、经营活动产生的现金流出    | 7,527.96   | -         | -         | -         | 215.30   | 227.88   | 298.88   | 306.79   | 334.62   | 377.42   | 409.05   | 602.85   | 712.23   | 715.57   | 744.54   | 810.23   | 864.20   | 908.40   |
| (一) 经营成本         | 3,247.07   | -         | -         | -         | 205.02   | 207.61   | 219.57   | 220.94   | 220.94   | 230.86   | 230.86   | 230.86   | 241.27   | 241.27   | 241.27   | 252.21   | 252.21   | 252.21   |
| 1、工资及福利          | 1,612.16   | -         | -         | -         | 108.00   | 108.00   | 111.24   | 111.24   | 111.24   | 114.58   | 114.58   | 114.58   | 118.01   | 118.01   | 118.01   | 121.55   | 121.55   | 121.55   |
| 2、燃料动力费用         | 467.12     | -         | -         | -         | 27.72    | 28.46    | 30.95    | 31.34    | 31.34    | 33.22    | 33.22    | 33.22    | 35.22    | 35.22    | 35.22    | 37.33    | 37.33    | 37.33    |
| 3、房屋设备维护费        | 467.12     | -         | -         | -         | 27.72    | 28.46    | 30.95    | 31.34    | 31.34    | 33.22    | 33.22    | 33.22    | 35.22    | 35.22    | 35.22    | 37.33    | 37.33    | 37.33    |
| 4、管理费            | 700.67     | -         | -         | -         | 41.58    | 42.69    | 46.43    | 47.01    | 47.01    | 49.83    | 49.83    | 49.83    | 52.82    | 52.82    | 52.82    | 55.99    | 55.99    | 55.99    |
| (二) 支付的各项税费      | 4,280.89   | -         | -         | -         | 10.28    | 20.27    | 79.31    | 85.86    | 113.68   | 146.56   | 178.19   | 372.00   | 470.96   | 474.30   | 503.27   | 558.03   | 611.99   | 656.20   |
| 1、应交增值税          | 1,423.45   | -         | -         | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 175.07   | 202.00   | 202.00   | 202.00   | 214.12   | 214.12   | 214.12   |
| 2、税金及附加          | 170.81     | -         | -         | -         | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 21.01    | 24.24    | 24.24    | 24.24    | 25.69    | 25.69    | 25.69    |
| 3、企业所得税          | 2,686.63   | -         | -         | -         | 10.28    | 20.27    | 79.31    | 85.86    | 113.68   | 146.56   | 178.19   | 175.92   | 244.71   | 248.06   | 277.03   | 318.21   | 372.18   | 416.38   |
| 投资活动产生的现金流量      | -18,554.20 | -7,736.20 | -5,518.40 | -5,299.60 | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

915101057090884766



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 四川立诚会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 许才能

经营范围 会计、审计及税务服务、会计报表审计、验证企业资本、办理企业分立、合并、清算事务、司法会计鉴证,担任审计会计顾问及其法定业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可展开经营活动)。

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2000年03月22日

营业期限 2000年03月21日至长期

住所 四川省成都市青羊区鼓楼南街117号A座18层A号



登记机关

2020年9月21日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

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。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0013295

## 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》。



# 会计师事务所 执业证书

名称: 四川立诚会计师事务所有限公司

首席合伙人: 许才能

主任会计师: 许才能

经营场所: 四川省成都市青羊区鼓楼南街117号A座18层  
A号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51180315

批准执业文号: 川财注【1999】452号

批准执业日期: 1999年12月30日

发证机关: 四川省财政厅



中华人民共和国财政部制

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

2018.7.20

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transferor Institute of CPAs

2018年7月20日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

2018.7.20

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transferee Institute of CPAs

2018年7月20日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

2018.8.6

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transferor Institute of CPAs

2018年8月6日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

2018.8.6

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transferee Institute of CPAs

2018年8月6日

2018.3.31

合格专用章  
(四川)

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2018.3.31

本证书继续有效  
This certificate is valid for another year after this renewal

510602063130

证书编号  
No. of Certificate

四川省注册会计师协会

批准注册协会  
Authorized Institute

3002 / 09 19

发证日期  
Date of Issuance



2019.4.17  
合格专用章  
(四川)

此复印件与原件一致

10928100



姓名  
Full name

性别  
Sex

出生日期  
Date of Birth

工作单位  
Working unit

身份证号码  
Identity card No.

1948-10-6

四川华雄会计师事务所

510902481006973

中国注册会计师任职资格检查  
2019.9.17  
合格专用章  
(四川)

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会

李杰英 女 1946-12-30  
四川立诚会计师事务所有限公司  
513127461230042

姓名 Full name 李杰英  
性别 Sex 女  
出生日期 Date of birth 1946-12-30  
工作单位 Working unit 四川立诚会计师事务所有限公司  
身份证号码 Identity card No. 513127461230042



此复印件与原件一致

中国注册会计师任职资格检查  
2017年10月10日  
(四川)

中国注册会计师任职资格检查  
2018.3.31  
合格专用章  
(四川)

证书编号:  
No. of Certificate 511803152740

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

发证日期:  
Date of Issuance 1999 年 10 月 21 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
2015.3.31

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020.4.25  
(四川)

CPA 年检专用章 10 月 31 日