

剑阁县剑南物流中心建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

四川德骏会计师事务所有限公司



防伪编号: 0282022010028262494
报告文号: 川德骏咨字[2022]第0102号
委托单位: 剑阁县交通运输局
被审单位名称: 剑阁县交通运输局
营业执照号码: 115107210084743581
事务所名称: 四川德骏会计师事务所有限公司
报告日期: 2022-01-14
报备时间: 2022-01-14 13:53
被审单位所在地: 成都
签名注册会计师: 曾梦琪
陈思



防伪二维码

剑阁县交通运输局

剑阁县剑南物流中心建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

事务所名称: 四川德骏会计师事务所有限公司
事务所电话: 028-85094293
传 真: 028-85094293
通 讯 地 址: 成都市成华区望平街118号天祥大厦B座477室
电 子 邮 件: 823278930@qq.com
事务所网址: 823278930@qq.com

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

第一部分 报告正文	1
一、应付本息情况.....	1
二、销售产生的净现金流入.....	2
三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况.....	3
四、风险分析.....	3
第二部分 项目收益及现金流入预测说明	5
一、项目收益及现金流入预测编制基础.....	5
二、项目收益及现金流入预测假设.....	5
三、项目收益及现金流入预测编制说明.....	5
（一）项目建设单位基本情况.....	5
（二）项目概况.....	6
（三）项目收益及现金流入预测项目说明.....	10
四、风险分析.....	38
五、使用提示和使用限制.....	41
（一）使用提示.....	41
（二）使用限制.....	41



四川德骏会计师事务所有限公司

通讯地址：中国·四川省成都市武侯区武科东二路2号可采优城2栋B座A602

邮政编码 (Post Code): 610000

电话 (Tel): 028-85094293

传真 (Fax): 028-85094293

剑阁县剑南物流中心建设项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评估报告 2021-2043 年度

川德骏咨字[2022]第 0102 号

我们接受委托，对剑阁县剑南物流中心建设项目专项债券(以下简称“本期债券”)相关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》。项目实施机构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。

经专项审核，我们认为，在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“剑阁县剑南物流中心建设项目”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。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

该项目计划总融资额 24,000.00 万元，其中 2022 年计划发行债券 12,000.00 万

元，债券年利率 4.20%，债券期限为 20 年；2023 年发行债券 12,000.00 万元，债券年利率按 4.20% 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：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息
2022 年		12,000.00		12,000.00	4.20%	252.00
2023 年	12,000.00	12,000.00		24,000.00	4.20%	756.00
2024 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00
2025 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00
2026 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00
2027 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00
2028 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00
2029 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00
2030 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00
2031 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00
2032 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00
2033 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00
2034 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00
2035 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00
2036 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00
2037 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00
2038 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00
2039 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00
2040 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00
2041 年	24,000.00			24,000.00	4.20%	1,008.00
2042 年	24,000.00		12,000.00	12,000.00	4.20%	756.00
2043 年	12,000.00		12,000.00		4.20%	252.00
合计		24,000.00	24,000.00			20,160.00

本期债券还本付息总额为 44,160.00 万元。

二、销售产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

(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) 对项目实施机构有影响的法律法规无重大变化；

(4) 项目实施机构制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目实施机构造成的重大不利影响。

2、销售产生的净现金流入

建设项目计算期 23 年，其中建设期 3 年（2021 年-2023 年），运营期 20 年（2024 年-2043 年）。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年开始运营，根据对项目收益预测的审核，以融资开始日起运营期内营业现金流入、营业收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中预测数据计算，可用于资金平衡的项目息税折旧摊销利润为 56,190.37 万元，经营活动现金流总额为 56,093.51 万元。

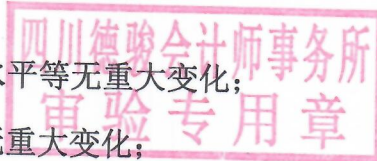
三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资项目收益为经营产生的现金净流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金和融资资金，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情况为：本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年开始运营，于 2043 年归还本息，项目息税折旧摊销利润本息覆盖倍数为 1.27，项目经营活动现金流覆盖倍数为 1.27，还款倍数 1.57。

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，租金收入的变动都对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面将租赁单价向下波动进行敏感性分析。

经测算，当租赁单价下降 5%时，可用于资金平衡的相关经营活动现金流



53,234.96 万元，对债券本息的覆盖率下降为 1.21 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

附件：项目收益及现金流入预测说明



中国·成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月十四日

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

本募投项目收益及现金流入预测以剑阁县剑南物流中心建设项目为基础，结合项目的建设期，参考广元市和剑阁县仓库、商铺、写字楼出租情况及租金行情，依据剑发改函【2020】46号文件规定，剑门关镇、下寺镇、剑门关旅游景区周边停车场（含临时）收费标准，并结合本项目建设位置及条件，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期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）对项目实施机构有影响的法律法规无重大变化；
- （四）项目实施机构制定的运营计划、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；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目实施机构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）项目建设单位基本情况

1、实施主体

剑阁县交通运输局

2、项目业主

主管部门：剑阁县交通运输局。

项目单位：剑阁县交通建设发展（集团）有限公司。

统一社会信用代码：91510823MA62BJFJ2F

住所：四川省广元市剑阁县下寺镇剑门关大道 333 号县交通运输局六楼

法定代表人：李元

注册资本：20,000.00 万元人民币

登记管理机关：剑阁县市场监督管理局

经营范围：公路、桥梁、隧道、港口（码头）、航道和货运枢纽场站等交通基础设施的投资、开发建设和经营管理；公路桥梁隧道、港口及其他附属设施等交通项目建设招投标代理、工程监理、建设质量检测以及交通项目建设技术咨询；资产经营及管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；矿产资源开发；市政道路、桥梁建设；广告制作、发布、设计及代理；房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）项目概况

1、项目位置

本项目位于广元市剑阁县开封镇。

2、项目建设内容与规模

本项目主要建设内容为新建物流仓储设施 40000 平方米、物流服务中心 24000 平方米、交通服务中心 12000 平方米，配套建设停车位、电动汽车充电桩、车辆检测站、物流专用通道等基础设施。具体建设规模见下表：

项目主要建设内容及规模

序号	项目名称	数量	单位	备注	
第一部分：建筑部分					
一	占地面积	53333.60	m²	80.00	亩
1	交通服务中心	6666.70	m²	10.00	亩
2	物流服务中心/物流仓储设施/车辆检测站	46666.90	m²	70.00	亩
二	建筑面积	80000	m²		

序号	项目名称	数量	单位	备注	
1	交通服务中心	12000	m ²		
2	物流服务中心、物流仓储设施	64000	m ²		
2.1	物流服务中心	24000	m ²		
2.2	物流仓储设施	40000	m ²		
3	车辆检测站	4000	m ²		
三	绿地面积	13333.40	m ²	25%	绿化率
四	室外硬化	24000.12	m ²	320/60	车位/充电桩
五	容积率				
1	交通服务中心	1.80			
2	物流服务中心/物流仓储设施/车辆检测站	1.46			
六	基地面积	16000.08	m ²	30%	建筑密度
第二部分：物流专用通道					
1	物流专用通道	12	km	153.00	亩

3、项目建设工期

(1) 项目建设计划及开工情况

本项目计划 2021 年 11 月开工，具体建设计划如下：2021 年 11 月前完成全部前期工作。2021 年 11 月-2023 年 10 月进行工程的建设及其他配套设施建设。2023 年 11 月-2023 年 12 月通过竣工验收并交付使用。

(2) 已完成的前期工作

本项目已完成可研报告编制。

本项目已取得《剑阁县发展和改革局关于剑阁县剑南物流中心建设项目可行性研究报告的批复》（剑发改发[2021]14 号）。

根据《广元市剑阁生态环境局关于剑阁县剑南物流中心建设项目环境影响评价手续办理情况的说明》，本项目选址未在环境敏感区，不纳入建设项目环境影响评价管理。

本项目已取得《建设用地规划许可证》（地字第 510823202101270001 号）。

本项目已取得《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 510823202101260001 号）。

4、投资估算编制依据

(1) 国家发展与改革委员会、建设部发《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资[2006]1325号）；

(2) 类似项目的资料、条件、图标说明及建设单位提供的资料；

(3) 四川省住房和城乡建设厅关于印发《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）；

(4) 四川省工程量清单计价定额（2020年版）；

(5) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

(6) 《四川省工程造价信息》（2021年最新期）；

(7) 工程建设其他费用：

1) 工程勘察、设计收费标准参照《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格[2002]10号），按市场价合理计取；

2) 项目前期工作咨询费用标准参照国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号），按市场价合理计取；

3) 环境影响咨询费：参照《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）并结合市场行情取费，按市场价合理计取；

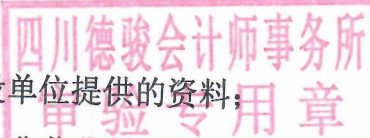
4) 水土保持咨询服务费参照水利部保持司《关于开发建设项目水土保持咨询服务费用的指导意见》（水保监[2005]22号），按市场价合理计取；

5) 水土保持费参照四川省发展和改革委员会、四川省财政厅《关于制定水土保持补偿费收费标准的通知》（川发改价格〔2017〕347号）；

6) 工程招投标代理服务费参照《国家计委〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格[2002]1980号），按市场价合理计取；

7) 工程造价咨询服务费参照《工程造价咨询服务收费标准》（川价发[2008]141号），按市场价合理计取；

8) 施工监理服务收费标准参照《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格[2007]670号），按市场价合理计取；



9) 建设单位管理费:《财政部关于〈基本建设财务管理规定〉的通知》(财建[2016]504号);

10) 地质灾害危险性评估费参照《地质灾害评估管理办法》;

11) 施工图审查费参照四川省发展和改革委员会《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(川发改价格[2011]323号),结合市场行情暂估;

12) 建设项目工程安全评价参照《四川省安全评价收费指导标准 2010 年》;

13) 职业病危害评价参照四川省物价局《关于我省建设项目职业病危害评价收费有关问题的函》。

(8) 其他相关资料和法律法规。

5、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目投资规模为 49,480.00 万元,其中,工程费用 42,874.09 万元,占 86.65%;工程建设其他费用 3,266.87 万元,占 6.60%;基本预备费 2,307.04 万元,占 4.66%;建设期利息 1,008.00 万元,占 2.04%;发行费用 24.00 万元,占 0.05%。

建设期利息按债券年利率 4.20%测算,债券利率以最终发行利率为准。

具体投资构成如下表:

金额单位: 万元			
序号	名称	投资金额	投资比例
一	项目建设投资	48,448.00	97.91%
(一)	工程费用	42,874.09	86.65%
(二)	工程建设其他费	3,266.87	6.60%
(三)	预备费	2,307.04	4.66%
二	建设期利息	1,008.00	2.04%
三	债券发行费用	24.00	0.05%
	总投资合计	49,480.00	100.00%

各年投资构成如下表:

金额单位: 万元					
投资名称	投资额	占总投资比例	2021 年	2022 年	2023 年
一、建设投资	48,448.00	97.91%	1,243.38	23,880.98	23,323.64

投资名称	投资额	占总投资比例	2021 年	2022 年	2023 年
二、建设期利息	1,008.00	2.04%		252.00	756.00
三、债券发行费用	24.00	0.05%		12.00	12.00
合计	49,480.00	100.00%	1,243.38	24,144.98	24,091.64

(2) 资金筹措方式及方案

项目资金筹措方案为：本项目总投资为 49,480.00 万元，其中资本金 25,480.00 万元，占总投资的 51.50%。资本金来源于财政预算资金。

计划发行专项债券融资 24,000.00 万元，占总投资的 48.50%。

除专项债券外，本项目没有其他融资。

资金筹措方案具体情况如下：

金额单位：万元					
资金来源	金额	占总投资比例	2021 年	2022 年	2023 年
1、资本金投入	25,480.00	51.50%	1,243.38	12,144.98	12,091.64
2、专项债券融资	24,000.00	48.50%		12,000.00	12,000.00
合计	49,480.00	100.00%	1,243.38	24,144.98	24,091.64

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

剑阁县位于四川省广元市境内，地处四川盆地北部边缘，四川、陕西、甘肃三省结合部，有“川北金三角”、“蜀道明珠”等美誉。

剑阁县，幅员 3204 平方公里，辖 27 个镇、30 个乡，2017 年末户籍总人口 65.77 万人。东汉末境内始置当德县，南北朝刘宋时始于今普安镇设置南安郡县，多经变革后于民国二年（1913 年）改剑州为剑阁县，2003 年 9 月县城迁至下寺镇。

剑阁山川毓秀，人杰地灵，旅游资源得天独厚。剑门蜀道剑门关旅游区是国家 AAAAA 级旅游景区、首批国家级风景名胜区，第六批全国重点文物保护单位，国家级森林公园，国家自然与文化双遗产，全国红色经典旅游景区，四川省自然保护区，四川省地质公园，并列入《中国世界文化遗产预备名单》、《国家大遗址保护十二五专项规划》，《中国国家地理》四川最美 100 个拍摄点，被誉为“世界陆路交通史上的活化石”，茅以升先生称其为“古代著名的土木工程”。有 2006 年评为国家 AAAA 级旅游景

区的翠云廊,有道教发源地鹤鸣山和省级历史文化名城剑州古城,有休闲胜地五指山、翠云湖、马耳山、茶园沟等,红军血战剑门关遗址被列入全国经典红色旅游区。

为全面贯彻落实党中央国务院、省委省政府推动现代物流业高质量发展的决策部署,深入实施“三个一、三个三”兴广战略,加快构建现代物流服务体系。广元市提出以畅通物流通道、打造物流节点、完善城乡配送体系、改善物流运行环境、优化物流资源管理、引进和培育现代物流企业为重点,促进现代物流业与一、二、三产业融合发展,力争到2021年基本建成中国西部重要的商贸物流基地,力争到2025年基本建成国家物流枢纽承载城市。

本项目的实施符合国家相关政策和地方区域性经济发展规划,适合当地的经济发展的需要,项目建成后,各种服务设施的增加会进一步推动剑阁县物流运输业的发展,提升地区形象的功能,同时将为广大市民提供便捷的物流服务,对地区经济发展具有重要的意义。

(1) 项目符合国家和省市规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出要强化流通体系支撑作用。建设现代物流体系,加快发展冷链物流,统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设,完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件,健全县乡村三级物流配送体系,发展高铁快运等铁路快捷货运产品,加强国际航空货运能力建设,提升国际海运竞争力。优化国际物流通道,加快形成内外联通、安全高效的物流网络。完善现代商贸流通体系,培育一批具有全球竞争力的现代流通企业,支持便利店、农贸市场等商贸流通设施改造升级,发展无接触交易服务,加强商贸流通标准化建设和绿色发展。加快建立储备充足、反应迅速、抗冲击能力强的应急物流体系。

《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出要加快发展现代服务业:

1) 高质量构建成德绵眉乐雅广西攀经济带。依托西成高铁、宝成一成昆铁路和沿线高速公路构成的综合运输通道,强化成都辐射功能,发挥德阳、绵阳、眉山、乐山、雅安、广元、攀枝花和西昌支撑作用,带动沿线城镇协同发展,提升人口和经济承载能力。依托沿线产业基础,充分发挥高能级发展平台汇集、重大政策叠加的显著优势,建设西部科创大走廊,集聚发展电子信息、装备制造、航空航天、数字经济、

商贸物流、旅游康养等产业，打造创新驱动的高质量发展示范带。

2) 推动支柱型服务业转型升级。加快建设贸易强省，实施商业贸易创新转型发展工程，开展高标准商品市场体系建设行动，打造优势产业交易和服务平台，推动品牌化连锁化智能化发展，大力发展新零售。实施物流降本增效工程，支持组建跨省市物流集团，推进物流大数据中心、物流金融服务平台、地方电子口岸、国际物流服务平台等建设，打造全国物流高质量发展示范区。

《广元市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出要创建国家物流枢纽承载城市：

1) 提升现代物流枢纽能级。着力推动综合交通枢纽优势转化为经济发展优势。充分整合铁路、公路、港口、航空等资源，规划建设广元铁路港、公路物流园、广元港物流园和航空物流园，形成“一港三园多中心”物流枢纽，全面提升承载能级。规划建设广元铁路港园区，建成广元高铁快运物流基地、广元铁路枢纽综合物流基地、中欧班列广元组货基地、适铁运输产业生产加工基地，配套建设出口加工园区、进出口商品加工贸易基地、区域分拨中心和智慧物流平台。推进公铁联运，建设上西物流园、京昆高速七盘关超级服务区、京昆复线荣山超级服务区、绵苍巴高速苍溪超级服务区、三江新区物流园、广元冷链物流基地、中国西部家居产业物流园等项目，打造广元公路物流园。推进铁水联运，加快完善广元港集疏运功能，建设广元港红岩物流园、苍溪物流园，打造长江水运物流重要节点，共建长江上游航运中心。推进空铁联运，建设广元航空物流园，发展适航产业，建成广元航油配送中心。每个县区围绕主导产业，规划建设1个县域物流公共分拨中心。

2) 完善现代物流服务体系。以广元铁路港为载体，构建联通亚欧、服务成渝、辐射陕甘、城乡一体的现代物流服务体系。对接“一带一路”和西部陆海新通道，建成中欧班列组货基地、川陕甘结合部进出口商品集散基地。适应区域产业发展、基础设施建设、能源供给需求，大力发展木材、铝材、煤炭、建材、农产品等大宗物资运输，建成川陕甘结合部大宗物资集散中心。面向区域专业市场、冷链物流、居民消费需求，建成川陕甘农产品集散交易中心。建成以中心城区为核心、县城为支撑、乡村为基点的“1+6+N”配送网络，以电子商务进农村综合示范项目为依托，规划布局建设一批专业物流配送中心，畅通城乡双向流通渠道。对接国家、省物流信息平台，整合各类物流信息资源，建成广元物流信息服务平台。开展国家物流标准化建设。

（2）项目符合行业规划

2018年12月，国家发展改革委和交通运输部发布《国家物流枢纽布局和建设规划》提出要构建科学合理、功能完备、开放共享、智慧高效、绿色安全的国家物流枢纽网络，打造“通道+枢纽+网络”的物流运行体系。

1）到2025年，布局建设150个左右国家物流枢纽，枢纽间的分工协作和对接机制更加完善，社会物流运行效率大幅提高，基本形成以国家物流枢纽为核心的现代化物流运行体系，同时随着国家产业结构和空间布局的进一步优化，以及物流降本增效综合措施的持续发力，推动全社会物流总费用与GDP的比率下降至12%左右。

2）到2035年，基本形成与现代化经济体系相适应的国家物流枢纽网络，实现与综合交通运输体系顺畅衔接、协同发展，物流规模化、组织化、网络化、智能化水平全面提升，铁路、水运等干线通道能力充分释放，运输结构更加合理。全社会物流总费用与GDP的比率继续显著下降，物流运行效率和效益达到国际先进水平。依托国家物流枢纽，形成一批具有国际影响的枢纽经济增长极，将国家物流枢纽打造成为产业转型升级、区域经济协调发展和国民经济竞争力提升的重要推动力量。

《广元市现代物流服务体系建设工作方案》提出以市场需求为导向、企业为主体，以先进技术为支撑、信息技术为手段，以畅通物流通道、打造物流节点、完善城乡配送体系、改善物流运行环境、优化物流资源管理、引进和培育现代物流企业为重点，促进现代物流业与一、二、三产业融合发展，力争到2021年基本建成中国西部重要的商贸物流基地，力争到2025年基本建成国家物流枢纽承载城市。

（3）社会效益分析

1）本项目的实施是贯彻落实科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要举措。发展物流业，有利于加快商品流通和资金周转，降低社会物流成本，优化资源配置，提高国民经济的运行质量；有利于提高服务业比重，优化产业结构，促进经济发展方式的转变；有利于增加城乡就业岗位，扩大社会就业；有利于提高运输效率，降低能源消耗和废气排放，缓解交通拥堵，实现经济和社会的协调发展；有利于促进国内外、城乡和地区间商品流通，满足人民群众对多样化、高质量的物流服务需求，扩大居民消费；有利于国家救灾应急、处理突发性事件，保障经济稳定和社会安全。

2）本项目的实施，是贯彻落实广元市打造中国西部重要的商贸物流基地、国家物流枢纽承载城市发展战略的重要举措，也是落实四川省加快现代物流等新兴先导型

服务业发展的具体实践，对于剑阁县经济转型升级有重要意义。

3) 推动基础设施建设，改善当地群众的就业、收入及生活水平。项目的建设、运营都可以提供一定的工作岗位，为当地居民提供就业机会。因此，本项目可以增强公共就业服务能力，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。

(4) 经济效益分析

1) 项目建成后将加快提升剑阁县物流业发展水平，促进剑阁县产业结构调整和经济提质增效升级，优化地区产业结构，增强国民经济竞争力，实现经济可持续发展，为剑阁县和广元市全面建成小康社会提供物流服务保障。

2) 本项目的建成，可有效提高剑阁县物流服务的专业化水平，提高物流行业的资源利用效率，可实现产业运作的配套化和系统化，实现物流功能的集约化，进而降低物流成本，提升剑阁县物流系统运作效率。

3) 项目的建设将进一步完善区域的基础设施水平，为周边的发展带来良好的机遇，周围区域将随着项目的建成进入快速的发展阶段。因此，项目建设将较大地改善区域投资环境、吸引投资，加快区域的发展步伐，进一步促进地方经济的发展。

4) 项目的实施有利于促进劳动力、资金、技术的合理流动，可以充分吸引当地闲散劳力参与，带动相关行业的发展，推动民生及社会事业投资，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。

(5) 生态效益分析

项目建成运行后，生产及生活产生的污废水，会经过污水处理池处理达到排污标准后排入管网，不会对外排放污染环境；产生的固体废物也会统一收集处理。有利于生态环境的治理保护。

项目选址符合剑阁县城市总体规划，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，与周围环境相容。

(6) 本项目具有显著的公益性

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。

现代物流等新兴先导型服务业的发展，又可进一步优化地区产业结构，保障剑阁县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。

2、项目收益及现金流入预测

（1）项目收入来源

本项目收入来源于物流仓储出租收入、物流服务中心出租收入、交通服务中心和车辆检测站出租收入、停车费收入。

预计总收入 69,138.22 万元，全部为专项收入。

（2）项目收入预测

本项目计划 2023 年 12 月竣工，2024 年开始正式运营。

1) 出租收入预测说明

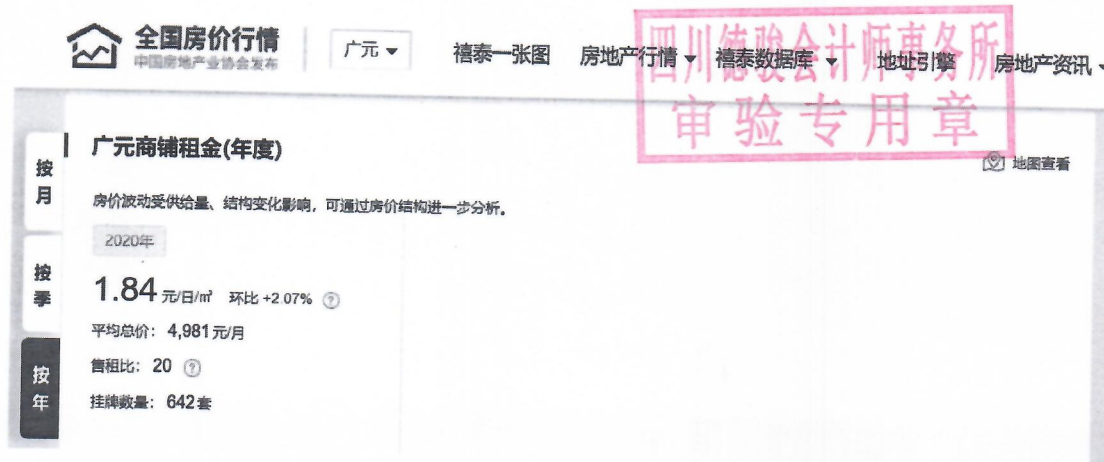
本项目物流仓储、物流服务中心、交通服务中心和车辆检测站可出租面积分别为 40000.00 m²、24000.00 m²、16000.00 m²，运营期第 1 年出租率按 65%进行测算；第 2 年出租率按 75%进行测算；第 3 年出租率按 85%进行测算；第 4 年及以后出租率按 95%进行测算。

参考广元市和剑阁县仓库出租情况，并结合本项目建设位置及条件，保守测算，本项目物流仓储每月租金按 20 元/m²进行测算。

仓库出租情况调研表

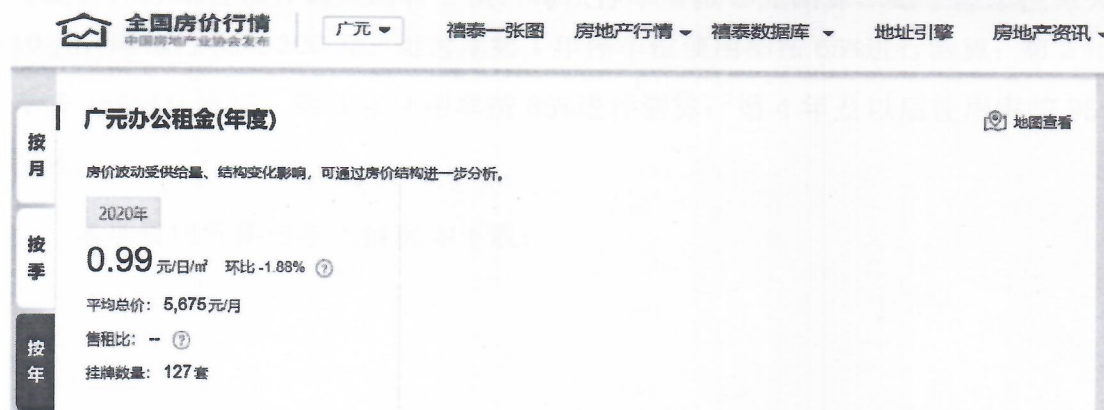
类型	区域	每月出租价格（元/平方米）
仓库	广元市	28-38
仓库	剑阁县	25-30

根据全国房价行情网数据，2020 年广元市商铺每月平均租金为 55.2 元/m²；另根据市场调研了解，剑阁县与本项目同等或相似条件的商业租金在 50 元/m²-75 元/m²，保守测算，本项目物流服务中心出租价格按每月 42 元/m²进行测算。



全国房价行情网 广元市商铺租金情况

根据全国房价行情网数据,2020年广元市写字楼每月平均租金为29.7元/㎡;另根据市场调研了解,剑阁县与本项目同等或相似条件的写字楼租金在35元/㎡-42元/㎡。交通服务中心和车辆检测站主要为公益性基础设施,参考广元市和剑阁县写字楼出租情况,租金参考市场水平下浮,本项目交通服务中心和车辆检测站出租价格按每月24元/㎡进行测算。



全国房价行情网 广元市写字楼租金情况

物流仓储、物流服务中心、交通服务中心和车辆检测站租金涨幅按每3年增长10%进行测算,债券存续期内,年均复合增长率3.06%。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。

2) 停车费收入预测说明

本项目停车位共 320 个，停车泊位收费依据剑发改函【2020】46 号文件规定，剑门关镇、下寺镇、剑门关旅游景区周边停车场（含临时）收费标准，本项目谨慎保守测算，停车位预计每天周转 2 次，每次停车费按 5 元测算，每个停车位每天收费 10 元，即每月收入 300 元。运营期第 1 年停车位使用率按 65%进行测算；第 2 年使用率按 75%进行测算；第 3 年使用率按 85%进行测算；第 4 年及使用以后使用率按 95%进行测算。

本项目经营期内收入情况如下表：

项目收入测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	物流仓储出租收入（万元）	24,459.30	624.00	720.00	897.60	1,003.20	1,003.20	1,103.52	1,103.52	1,103.52	1,213.87	1,213.87
	面积（m²）		40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
	每月租金（元/m²）		20.00	20.00	22.00	22.00	22.00	24.20	24.20	24.20	26.62	26.62
	租金涨幅		0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%
	出租率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	物流服务中心出租收入（万元）	30,818.76	786.24	907.20	1,130.98	1,264.03	1,264.03	1,390.44	1,390.44	1,390.44	1,529.48	1,529.48
	面积（m²）		24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00
	每月租金（元/m²）		42.00	42.00	46.20	46.20	46.20	50.82	50.82	50.82	55.90	55.90
	租金涨幅		0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%
	出租率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	交通服务中心和车辆检测站出租收入（万元）	11,740.48	299.52	345.60	430.85	481.54	481.54	529.69	529.69	529.69	582.66	582.66
	面积（m²）		16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
	每月租金（元/m²）		24.00	24.00	26.40	26.40	26.40	29.04	29.04	29.04	31.94	31.94
	租金涨幅		0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%
	出租率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	停车费收入（万元）	2,119.68	74.88	86.40	97.92	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44
	停车位数量（个）		320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00

项目收入测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	日周转次数（次/日）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	单价（元/次）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	价格涨幅											
	每年使用天数（日/年）		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	使用率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	营业收入合计	69,138.22	1,784.64	2,059.20	2,557.35	2,858.21	2,858.21	3,133.09	3,133.09	3,133.09	3,435.45	3,435.45

项目收入测算表 (续表)

金额单位: 万元

序号	项目	合计	经营期										
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	
1	物流仓储出租收入（万元）	24,459.30	1,213.87	1,335.26	1,335.26	1,335.26	1,335.26	1,468.79	1,468.79	1,468.79	1,615.66	1,615.66	1,615.66
	面积（㎡）		40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
	每月租金（元/㎡）		26.62	29.28	29.28	29.28	32.21	32.21	32.21	35.43	35.43	35.43	35.43
	租金涨幅		0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	物流服务中心出租收入（万元）	30,818.76	1,529.48	1,682.43	1,682.43	1,682.43	1,682.43	1,850.67	1,850.67	1,850.67	2,035.74	2,035.74	2,035.74
	面积（㎡）		24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00
	每月租金（元/㎡）		55.90	61.49	61.49	61.49	67.64	67.64	67.64	74.41	74.41	74.41	74.41
	租金涨幅		0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	交通服务中心和车辆检测站出租收入（万元）	11,740.48	582.66	640.92	640.92	640.92	640.92	705.02	705.02	705.02	775.52	775.52	775.52
	面积（㎡）		16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
	每月租金（元/㎡）		31.94	35.14	35.14	35.14	38.65	38.65	38.65	42.52	42.52	42.52	42.52
	租金涨幅		0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	停车费收入（万元）	2,119.68	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44

项目收入测算表 (续表)

金额单位: 万元

序号	项目	合计	经营期									
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
	停车位数量 (个)		320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
	日周转次数 (次/日)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	单价 (元/次)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	价格涨幅											
	每年使用天数 (日/年)		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	使用率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	营业收入合计	69,138.22	3,435.45	3,768.05	3,768.05	3,768.05	4,133.92	4,133.92	4,133.92	4,536.36	4,536.36	4,536.36

3、项目成本的预测

本项目预测总成本包括财务费用、经营成本、折旧及摊销费。

(1) 财务费用

本项目债券融资本金 24,000.00 万元，其中 2022 年计划发行债券 12,000.00 万元，债券年利率 4.20%，债券期限为 20 年；2023 年发行债券 12,000.00 万元，债券年利率按 4.20% 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 20,160.00 万元，其中计入建设期的债券利息 1,008.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息 19,152.00 万元。

债券利率以最终发行利率为准。

项目债券还本付息估算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	
1	年初债券融资本金累计			12,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00
2	本年新增债券融资	24,000.00	12,000.00	12,000.00										
3	本年应计债券利息	20,160.00	252.00	756.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00
3.1	计入建设期债券利息	1,008.00	252.00	756.00										
3.2	计入经营期债券利息	19,152.00			1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00
4	本年债券还本付息	44,160.00	252.00	756.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00
4.1	债券还本	24,000.00												
4.2	债券付息	20,160.00	252.00	756.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00
5	年末债券融资本金累计		12,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00

项目债券还本付息估算表 (续表)

金额单位: 万元

序号	项目	合计	运营期										
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	年初债券融资本金累计		24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	12,000.00
2	本年新增债券融资	24,000.00											
3	本年应计债券利息	20,160.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	756.00	252.00
3.1	计入建设期债券利息	1,008.00											
3.2	计入经营期债券利息	19,152.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	756.00	252.00
4	本年债券还本付息	44,160.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	12,756.00	12,252.00
4.1	债券还本	24,000.00										12,000.00	12,000.00
4.2	债券付息	20,160.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	756.00	252.00
5	年末债券融资本金累计		24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	12,000.00	

（2）经营成本

1) 工资和福利费。本项目按员工 10 人进行测算，员工平均工资福利费按 6.5 万元/年进行测算。工资福利费按每年增长 5%（高于停车费、租金涨幅）进行测算。

2) 外购燃料动力费。本项目经营过程中无需要原辅料。本项目出租部分燃料动力费由承租人负责。本项目燃料动力费主要为员工办公用水电费，其中每年用电量 1.2 万度，每年用水量 0.024 万 m³。本项目电价按 0.86 元/度测算，水费按 3.68 元/吨测算，项目运营期间电价和水费以当时执行的收费文件为准。燃料动力费按每年增长 5%（高于停车费、租金涨幅）进行测算。

3) 修理费。本项目修理费按折旧摊销额的 1.5%进行测算。

4) 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 1.5%进行测算。

5) 其他销售费用。包括印刷宣传费、广告费等。本项目其他销售费用按收入的 0.5%进行测算。

（3）折旧及摊销

本项目简易、保守测算，折旧摊销残值率统一按 0%计，折旧摊销年限取 20 年。

项目经营成本及其他测算如下：

经营成本测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	外购燃料动力费	37.33	1.12	1.18	1.24	1.30	1.37	1.44	1.51	1.59	1.67	1.75
2	工资和福利费	2,149.15	65.00	68.25	71.66	75.24	79.00	82.95	87.10	91.46	96.03	100.83
3	修理费	742.20	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11
4	其他管理费用	1,037.09	26.77	30.89	38.36	42.87	42.87	47.00	47.00	47.00	51.53	51.53
5	其他销售费用	345.71	8.92	10.30	12.79	14.29	14.29	15.67	15.67	15.67	17.18	17.18
	经营成本小计	4,311.48	138.92	147.73	161.16	170.81	174.64	184.17	188.39	192.83	203.52	208.40
6	折旧费用	49,480.00	2,474.00	2,474.00	2,474.00	2,474.00	2,474.00	2,474.00	2,474.00	2,474.00	2,474.00	2,474.00
	合计	53,791.48	2,612.92	2,621.73	2,635.16	2,644.81	2,648.64	2,658.17	2,662.39	2,666.83	2,677.52	2,682.40

经营成本测算表（续表）

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1	外购燃料动力费	37.33	1.84	1.93	2.03	2.13	2.24	2.35	2.47	2.59	2.72	2.86
2	工资和福利费	2,149.15	105.87	111.16	116.72	122.56	128.69	135.12	141.88	148.97	156.42	164.24
3	修理费	742.20	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11
4	其他管理费用	1,037.09	51.53	56.52	56.52	56.52	62.01	62.01	62.01	68.05	68.05	68.05
5	其他销售费用	345.71	17.18	18.84	18.84	18.84	20.67	20.67	20.67	22.68	22.68	22.68
	经营成本小计	4,311.48	213.53	225.56	231.22	237.16	250.72	257.26	264.14	279.40	286.98	294.94
6	折旧费用	49,480.00	2,474.00	2,474.00	2,474.00	2,474.00	2,474.00	2,474.00	2,474.00	2,474.00	2,474.00	2,474.00
	合计	53,791.48	2,687.53	2,699.56	2,705.22	2,711.16	2,724.72	2,731.26	2,738.14	2,753.40	2,760.98	2,768.94

4、项目税费的预测

本项目适用税种及税率如下：

增值税：增值税销项税率 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：为租金的 12%。所得税率：25%。

项目税金计算表



序号	项目	合计	经营期									
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	税金及附加	8,636.37	220.27	254.24	316.99	354.33	354.33	389.72	389.72	389.72	428.64	428.64
1.1	城市维护建设税	297.07	7.55	8.75	10.93	12.24	12.24	13.44	13.44	13.44	14.76	14.76
1.2	教育费附加	178.25	4.53	5.25	6.56	7.34	7.34	8.06	8.06	8.06	8.86	8.86
1.3	地方教育附加费	118.83	3.02	3.50	4.37	4.90	4.90	5.38	5.38	5.38	5.90	5.90
1.4	房产税	8,042.22	205.17	236.74	295.13	329.85	329.85	362.84	362.84	362.84	399.12	399.12
2	增值税	5,941.32	151.01	175.00	218.52	244.82	244.81	268.82	268.81	268.80	295.22	295.21
2.1	增值税销项税额	6,222.42	160.62	185.33	230.16	257.24	257.24	281.98	281.98	281.98	309.19	309.19
2.2	增值税进项税额	281.10	9.61	10.33	11.64	12.42	12.43	13.16	13.17	13.18	13.97	13.98
3	所得税	96.86										

项目税金计算表 (续表)

金额单位: 万元

序号	项目	合计	经营期									
			2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1	税金及附加	8,636.37	428.64	471.46	471.45	471.45	471.45	518.56	518.56	570.37	570.37	570.36
1.1	城市维护建设税	297.07	14.76	16.21	16.21	16.21	17.81	17.81	17.81	19.57	19.57	19.56
1.2	教育费附加	178.25	8.86	9.73	9.73	9.73	10.69	10.69	10.68	11.74	11.74	11.74
1.3	地方教育附加费	118.83	5.90	6.49	6.48	6.48	7.12	7.12	7.12	7.83	7.83	7.83
1.4	房产税	8,042.22	399.12	439.03	439.03	439.03	482.94	482.94	482.94	531.23	531.23	531.23
2	增值税	5,941.32	295.19	324.25	324.23	324.22	356.19	356.17	356.16	391.31	391.30	391.28
2.1	增值税销项税额	6,222.42	309.19	339.12	339.12	339.12	372.05	372.05	372.05	408.27	408.27	408.27
2.2	增值税进项税额	281.10	14.00	14.87	14.89	14.90	15.86	15.88	15.89	16.96	16.97	16.99
3	所得税	96.86										96.86

5、项目损益预测

经营期内，本项目营业收入 69,138.22 万元；预计可实现净利润-12,538.49 万元；息税折旧摊销前利润 56,190.37 万元。详

见下表：



项目损益表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	营业收入	69,138.22	1,784.64	2,059.20	2,557.35	2,858.21	2,858.21	3,133.09	3,133.09	3,133.09	3,435.45	3,435.45
2	税金及附加	8,636.37	220.27	254.24	316.99	354.33	354.33	389.72	389.72	389.72	428.64	428.64
3	总成本费用	72,943.48	3,620.92	3,629.73	3,643.16	3,652.81	3,656.64	3,666.17	3,670.39	3,674.83	3,685.52	3,690.40
4	补贴收入											
5	利润总额 (1-2-3+4)	-12,441.63	-2,056.55	-1,824.77	-1,402.80	-1,148.93	-1,152.76	-922.80	-927.02	-931.46	-678.71	-683.59
6	弥补以前年度亏损	1,211.21										
7	应纳税所得额	-13,652.84	-2,056.55	-1,824.77	-1,402.80	-1,148.93	-1,152.76	-922.80	-927.02	-931.46	-678.71	-683.59
8	所得税	96.86										
9	净利润 (5-8)	-12,538.49	-2,056.55	-1,824.77	-1,402.80	-1,148.93	-1,152.76	-922.80	-927.02	-931.46	-678.71	-683.59
10	息税前利润	6,710.37	-1,048.55	-816.77	-394.80	-140.93	-144.76	85.20	80.98	76.54	329.29	324.41
11	息税折旧摊销利润	56,190.37	1,425.45	1,657.23	2,079.20	2,333.07	2,329.24	2,559.20	2,554.98	2,550.54	2,803.29	2,798.41

项目损益表 (续表)

金额单位: 万元

序号	项目	合计	经营期									
			2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1	营业收入	69,138.22	3,435.45	3,768.05	3,768.05	3,768.05	4,133.92	4,133.92	4,133.92	4,536.36	4,536.36	4,536.36
2	税金及附加	8,636.37	428.64	471.46	471.45	471.45	518.56	518.56	518.55	570.37	570.37	570.36
3	总成本费用	72,943.48	3,695.53	3,707.56	3,713.22	3,719.16	3,732.72	3,739.26	3,746.14	3,761.40	3,516.98	3,020.94
4	补贴收入											
5	利润总额 (1-2-3+4)	-12,441.63	-688.72	-410.97	-416.62	-422.56	-117.36	-123.90	-130.77	204.59	449.01	945.06
6	弥补以前年度亏损	1,211.21								204.59	449.01	557.61
7	应纳税所得额	-13,652.84	-688.72	-410.97	-416.62	-422.56	-117.36	-123.90	-130.77			387.45
8	所得税	96.86										96.86
9	净利润 (5-8)	-12,538.49	-688.72	-410.97	-416.62	-422.56	-117.36	-123.90	-130.77	204.59	449.01	848.20
10	息税前利润	6,710.37	319.28	597.03	591.38	585.44	890.64	884.10	877.23	1,212.59	1,205.01	1,197.06
11	息税折旧摊销利润	56,190.37	2,793.28	3,071.03	3,065.38	3,059.44	3,364.64	3,358.10	3,351.23	3,686.59	3,679.01	3,671.06

6、项目现金流量预测情况

本项目以经营性收入为基础，债券还本付息期内累计资金流入 124,840.64 万元，累计资金流出 111,899.13 万元，累计现金

结余 12,941.51 万元。具体情况如下：

项目现金流量测算表



金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			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
1	经营活动净现金流量	56,093.51				1,425.45	1,657.23	2,079.20	2,333.07	2,329.24	2,559.20	2,554.98	2,550.54	2,803.29	
1.1	现金流入	75,360.64				1,945.26	2,244.53	2,787.51	3,115.45	3,115.45	3,415.07	3,415.07	3,415.07	3,744.64	
1.1.1	营业收入	69,138.22				1,784.64	2,059.20	2,557.35	2,858.21	2,858.21	3,133.09	3,133.09	3,133.09	3,435.45	
1.1.2	补贴收入	-													
1.1.3	增值税销项税额	6,222.42				160.62	185.33	230.16	257.24	257.24	281.98	281.98	281.98	309.19	
1.1.4	其他流入	-													
1.2	现金流出	19,267.13				519.81	587.30	708.31	782.38	786.21	855.87	860.09	864.53	941.35	
1.2.1	经营成本	4,311.48				138.92	147.73	161.16	170.81	174.64	184.17	188.39	192.83	203.52	
1.2.2	增值税进项税额	281.10				9.61	10.33	11.64	12.42	12.43	13.16	13.17	13.18	13.97	
1.2.3	税金及附加	8,636.37				220.27	254.24	316.99	354.33	354.33	389.72	389.72	389.72	428.64	
1.2.4	增值税	5,941.32				151.01	175.00	218.52	244.82	244.81	268.82	268.81	268.80	295.22	
1.2.5	所得税	96.86													

项目现金流量测算表

金额单位: 万元

序号	项目	合计	建设期			运营期											
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年			
1.2.6	其他流出																
2	投资活动净现金流量	-48,448.00	-1,243.38	-23,880.98	-23,323.64												
2.1	现金流入																
2.2	现金流出	48,448.00	1,243.38	23,880.98	23,323.64												
2.2.1	建设投资	48,448.00	1,243.38	23,880.98	23,323.64												
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	5,296.00	1,243.38	23,880.98	23,323.64	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00
3.1	现金流入	49,480.00	1,243.38	24,144.98	24,091.64												
3.1.1	项目资本金投入	25,480.00	1,243.38	12,144.98	12,091.64												
3.1.2	建设投资借款																
3.1.3	流动资金借款																
3.1.4	债券	24,000.00		12,000.00	12,000.00												
3.1.5	短期借款																
3.1.6	其他流入																
3.2	现金流出	44,184.00		264.00	768.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00

项目现金流量测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			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
3.2.1	债券利息支付	20,160.00		252.00	756.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	
3.2.2	债券发行费用	24.00		12.00	12.00										
3.2.3	偿还债务本金	24,000.00													
3.2.4	应付利润（股利分配）														
3.2.5	其他流出														
4	净现金流量	12,941.51				417.45	649.23	1,071.20	1,325.07	1,321.24	1,551.20	1,546.98	1,542.54	1,795.29	
5	累计盈余资金					417.45	1,066.68	2,137.88	3,462.95	4,784.19	6,335.39	7,882.37	9,424.91	11,220.20	

项目现金流量测算表（续表）

金额单位：万元

序号	项目	合计	运营期										
			2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1	经营活动净现金流量	56,093.51	2,798.41	2,793.28	3,071.03	3,065.38	3,059.44	3,364.64	3,358.10	3,351.23	3,686.59	3,679.01	3,574.20
1.1	现金流入	75,360.64	3,744.64	3,744.64	4,107.17	4,107.17	4,107.17	4,505.97	4,505.97	4,505.97	4,944.63	4,944.63	4,944.63
1.1.1	营业收入	69,138.22	3,435.45	3,435.45	3,768.05	3,768.05	3,768.05	4,133.92	4,133.92	4,133.92	4,536.36	4,536.36	4,536.36
1.1.2	补贴收入												
1.1.3	增值税销项税额	6,222.42	309.19	309.19	339.12	339.12	339.12	372.05	372.05	372.05	408.27	408.27	408.27
1.1.4	其他流入												
1.2	现金流出	19,267.13	946.23	951.36	1,036.14	1,041.79	1,047.73	1,141.33	1,147.87	1,154.74	1,258.04	1,265.62	1,370.43
1.2.1	经营成本	4,311.48	208.40	213.53	225.56	231.22	237.16	250.72	257.26	264.14	279.40	286.98	294.94
1.2.2	增值税进项税额	281.10	13.98	14.00	14.87	14.89	14.90	15.86	15.88	15.89	16.96	16.97	16.99
1.2.3	税金及附加	8,636.37	428.64	428.64	471.46	471.45	471.45	518.56	518.56	518.55	570.37	570.37	570.36
1.2.4	增值税	5,941.32	295.21	295.19	324.25	324.23	324.22	356.19	356.17	356.16	391.31	391.30	391.28
1.2.5	所得税	96.86											96.86
1.2.6	其他流出												
2	投资活动净现金流量	-48,448.00											
2.1	现金流入												
2.2	现金流出	48,448.00											
2.2.1	建设投资	48,448.00											

项目现金流量测算表（续表）

金额单位：万元

序号	项目	合计	运营期											
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	
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	5,296.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-12,756.00	-12,252.00	
3.1	现金流入	49,480.00												
3.1.1	项目资本金投入	25,480.00												
3.1.2	建设投资借款													
3.1.3	流动资金借款													
3.1.4	债券	24,000.00												
3.1.5	短期借款													
3.1.6	其他流入													
3.2	现金流出	44,184.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	12,756.00	12,252.00	
3.2.1	债券利息支付	20,160.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	756.00	252.00	
3.2.2	债券发行费用	24.00												
3.2.3	偿还债务本金	24,000.00										12,000.00	12,000.00	
3.2.4	应付利润（股利分配）													
3.2.5	其他流出													

项目现金流量测算表（续表）

金额单位：万元

序号	项目	合计	运营期										
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
4	净现金流量	12, 941. 51	1, 790. 41	1, 785. 28	2, 063. 03	2, 057. 38	2, 051. 44	2, 356. 64	2, 350. 10	2, 343. 23	2, 678. 59	-9, 076. 99	-8, 677. 80
5	累计盈余资金		13, 010. 61	14, 795. 89	16, 858. 92	18, 916. 30	20, 967. 74	23, 324. 38	25, 674. 48	28, 017. 71	30, 696. 30	21, 619. 31	12, 941. 51

7、债券本息的覆盖率

(1) 项目息税折旧摊销利润覆盖还本付息的测算

本项目息税折旧摊销利润为 56,190.37 万元。本息覆盖倍数为 1.27。

息税折旧摊销利润还本付息的测算

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			息税折旧摊销利润	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
2022 年		252.00	252.00		
2023 年		756.00	756.00		
2024 年		1,008.00	1,008.00	1,425.45	1.41
2025 年		1,008.00	1,008.00	1,657.23	1.64
2026 年		1,008.00	1,008.00	2,079.20	2.06
2027 年		1,008.00	1,008.00	2,333.07	2.31
2028 年		1,008.00	1,008.00	2,329.24	2.31
2029 年		1,008.00	1,008.00	2,559.20	2.54
2030 年		1,008.00	1,008.00	2,554.98	2.53
2031 年		1,008.00	1,008.00	2,550.54	2.53
2032 年		1,008.00	1,008.00	2,803.29	2.78
2033 年		1,008.00	1,008.00	2,798.41	2.78
2034 年		1,008.00	1,008.00	2,793.28	2.77
2035 年		1,008.00	1,008.00	3,071.03	3.05
2036 年		1,008.00	1,008.00	3,065.38	3.04
2037 年		1,008.00	1,008.00	3,059.44	3.04
2038 年		1,008.00	1,008.00	3,364.64	3.34
2039 年		1,008.00	1,008.00	3,358.10	3.33
2040 年		1,008.00	1,008.00	3,351.23	3.32
2041 年		1,008.00	1,008.00	3,686.59	3.66
2042 年	12,000.00	756.00	12,756.00	3,679.01	0.29
2043 年	12,000.00	252.00	12,252.00	3,671.06	0.30
合计	24,000.00	20,160.00	44,160.00	56,190.37	1.27

(2) 现金流覆盖还本付息的测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目实施机构本项目下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经营活动现金流为 56,093.51 万元，对债券本息的覆盖率为 1.27 倍。预计营业收入的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

现金流覆盖还本付息的测算

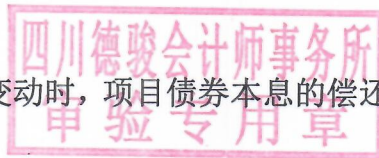
金额单位：万元

年度	借贷本息支付			经营活动净现金流量	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
2022 年		252.00	252.00		
2023 年		756.00	756.00		
2024 年		1,008.00	1,008.00	1,425.45	1.41
2025 年		1,008.00	1,008.00	1,657.23	1.64
2026 年		1,008.00	1,008.00	2,079.20	2.06
2027 年		1,008.00	1,008.00	2,333.07	2.31
2028 年		1,008.00	1,008.00	2,329.24	2.31
2029 年		1,008.00	1,008.00	2,559.20	2.54
2030 年		1,008.00	1,008.00	2,554.98	2.53
2031 年		1,008.00	1,008.00	2,550.54	2.53
2032 年		1,008.00	1,008.00	2,803.29	2.78
2033 年		1,008.00	1,008.00	2,798.41	2.78
2034 年		1,008.00	1,008.00	2,793.28	2.77
2035 年		1,008.00	1,008.00	3,071.03	3.05
2036 年		1,008.00	1,008.00	3,065.38	3.04
2037 年		1,008.00	1,008.00	3,059.44	3.04
2038 年		1,008.00	1,008.00	3,364.64	3.34
2039 年		1,008.00	1,008.00	3,358.10	3.33
2040 年		1,008.00	1,008.00	3,351.23	3.32
2041 年		1,008.00	1,008.00	3,686.59	3.66
2042 年	12,000.00	756.00	12,756.00	3,679.01	0.29
2043 年	12,000.00	252.00	12,252.00	3,574.20	0.29
合计	24,000.00	20,160.00	44,160.00	56,093.51	1.27

四、风险分析

（一）偿债能力分析

分析当项目经营活动净现金流量发生变动时，项目债券本息的偿还能力，具体情况如下表：



项目债券本息偿还能力评估表

偿债能力分析	变动比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目经营活动净现金流量（万元）	50,484.16	53,288.83	56,093.51	58,898.19	61,702.86
债券还本付息额（万元）	44,160.00	44,160.00	44,160.00	44,160.00	44,160.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.14	1.21	1.27	1.33	1.40

当项目经营活动净现金流量下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.21 倍；当项目经营活动净现金流量下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.14 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

（二）敏感性分析

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，租金收入变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面将租赁单价向下波动进行敏感性分析，具体情况如下：

金额单位：万元

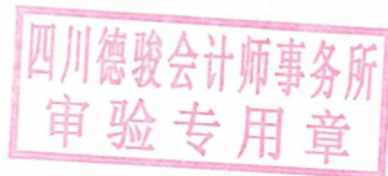
序号	项目	预测数据	单价下降 5%
1	营业收入	69,138.22	65,681.35
2	营业成本	72,943.48	72,874.34
3	净利润	-12,538.49	-15,397.04
4	经营活动净现金流量	56,093.51	53,234.96
5	借贷本息支付	44,160.00	44,160.00
6	本息覆盖倍数	1.27	1.21

当租赁单价下降 5%时，可用于资金平衡的相关经营活动现金流 53,234.96 万元，

对债券本息的覆盖率下降为 1.21 倍。

由以上分析可见，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。



营业执照

统一社会信用代码

91510000771667241G



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

四川德骏会计师事务所
审验 壹佰万元整
2005年01月28日

名称 四川德骏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 曾梦琪

注册资本 壹佰万元整
成立日期 2005年01月28日
营业期限 2005年01月28日至长期

经营范围 企业会计报表审查,企业审计报告出具,企业资本验证,验资报告出具,企业合并、分立、清算业务,基本建设年度财务决算审计,代理记账、会计咨询、税务咨询(以上经营范围均需取得相关行政许可后方可开展经营活动);企业管理咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

住所 四川省成都市成华区望平街118号天祥大厦裙楼写字间410室



登记机关

2021年12月13日

证书序号: 0013383

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: 四川德骏会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 曾梦琪

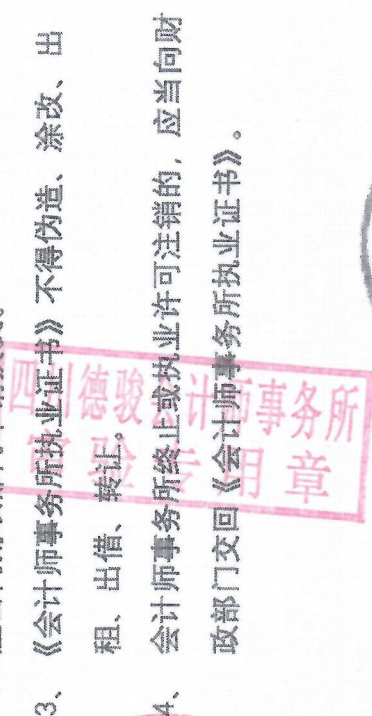
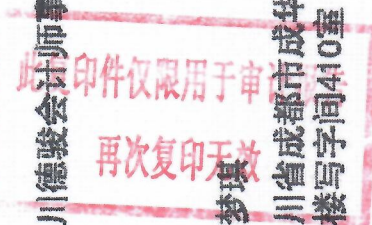
经营场所: 四川省成都市成华区望平街118号天祥大厦裙楼写字间410室

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010152

批准执业文号: 川财会[2005]2号

批准执业日期: 2005年01月18日



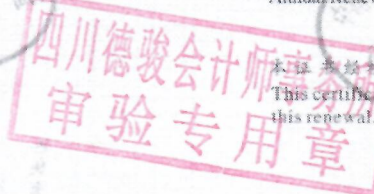
发证机关: 四川省财政厅

二〇〇五年一月十七日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration



2018.3.31

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



证书编号: 110101300902
No. of Certificate

批准注册单位: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 05 月 12 日
Date of Issuance

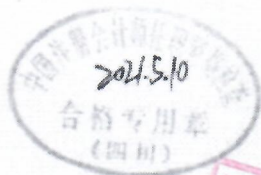


中国注册会计师协会

复印件仅限于审计使用
再次复印无效

姓名	曹静琪
Sex	女
出生日期	1989-02-27
Date of birth	1989-02-27
工作单位	德骏会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
Working unit	德骏会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
身份证号	510107198902272969
Identity card No.	510107198902272969





四川德骏会计师事务所
审验专用章

姓名: 陈娟
性别: 女
出生日期: 1987-07-18
工作单位: 德马威华鼎会计师事务所(成都分所)
身份证号: 513029198707160027



年度检验合格专用章
Annual Renewal Registration (四川)

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



证书编号: 110002414525
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 06 月 24 日
Date of Issuance

此复印件仅限用于审计报告
再次复印无效

