

广元国际铁路港管理委员会
广元（中欧）国际木材物流园项目收益与融资
自求平衡专项债券
财务评价报告

永拓川专审字[2022]第 01008 号

永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

防伪编号: 0282022010031237514

报告文号: 永拓川专审字[2022]第01006号

委托单位: 广元国际铁路港管理委员会

被审单位名称: 广元国际铁路港管理委员会

营业执照号码: 12510700MB18427523

事务所名称: 永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

报告日期: 2022-01-15

报备时间: 2022-01-15 11:34

被审单位所在地: 广元

签名注册会计师: 汤春雷
姬鸿



防伪二维码

广元国际铁路港管理委员会

广元(中欧)国际木材物流园项目收益与融资自求平衡地方政府 专项债券专项审计报告

事务所名称: 永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

事务所电话: 028-61524007

传 真: 028-61524007

通 讯 地 址: 中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1700号9栋
1单元1211号

电 子 邮 件: tangchl@ytcpa.com.cn

事务所网址: <http://www.ytcpa.com.cn>

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>



2022 年广元（中欧）国际木材物流园项目 收益与融资自求平衡地方政府专项债券 财务评价报告

永拓川专审字[2022]第 01006 号

广元国际铁路港管理委员会：

我们接受委托，对广元（中欧）国际木材物流园项目专项债券（以下简称“专项债券”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。广元国际铁路港管理委员会（以下简称“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。

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。

由于在编制收益与融资自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能较大，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、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

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，本次评价的广元（中欧）国际木材物流园项目预期的仓储区仓库出租收入、标准化厂房及加工区出租收入、综合服务、数据中心服务区域租赁收入、停车收入、物业管理收入等扣除相应运营成本后的项目收益，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告仅供发行人本次发行专项债券目的使用，不得用作其他任何目





永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

Yongtuo Certified Public Accountants LLPSichuan Branch

的。我们明确地表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义务。本报告仅与上述专项债券相关，并不扩展到广元国际铁路港管理委员会的其他信息。

附件一：关于广元（中欧）国际木材物流园项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券预测说明书

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

四川分所

中国·成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 1 月 15 日



附件一

关于广元（中欧）国际木材物流园项目 收益与融资自求平衡地方政府专项债券预测说明书

广元国际铁路港管理委员会拟发行广元（中欧）国际木材物流园项目专项债券计划。本项目拟建地点位于广元市。该项目是由广元国际铁路港管理委员会作为实施机构，广元市交通投资集团有限公司作为项目业主。发行该项目专项债券资金到位后，债券资金实行专账、专户管理。此说明书是在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测报告所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、预测报告编制基础

（一）以广元（中欧）国际木材物流园项目为基础，结合该项目的建设期和运营期对预测期间经营环境、经营计划等推测性假设，遵循谨慎性原则，采用国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制了关于广元（中欧）国际木材物流园项目收益及现金流专项分析预测意见书。

（二）项目的政府性文件

- 1、《全国物流园区发展规划》（2013-2020）（发改经贸[2013]1949号）
- 2、《物流园区分类与规划基本要求》GB/T 21334-2017
- 3、《物流业发展中长期规划》（2014-2020）（国发[2014]42号）
- 4、《全国流通节点城市布局规划（2015-2020）》（商建发[2015]196号）
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》
- 6、《城乡规划编制办法实施细则》
- 7、《中共中央关于制定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的建议》
- 8、《居民生活服务业发展“十三五”规划》（商服贸发[2016]488号）
- 9、《关于印发全国物流园区发展规划的通知》（发改经贸[2013]1949号）

- 10、《国家高速公路网规划》（2004-2030）
- 11、《中长期铁路网规划》（2016-2025）
- 12、《关于印发国家物流枢纽布局与建设规划的通知》（[2013]1886 号）
- 13、《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》
- 14、《四川省“十四五”现代物流发展规划》
- 15、《关于贯彻落实〈交通强国建设纲要〉加快建设交通强省的实施意见》
- 16、《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》
- 17、《广元市“十四五”综合交通运输发展规划》
- 18、《广元市“十四五”现代物流发展规划》
- 19、《广元市现代物流业中长期发展规划（2020-2030）》
- 20、《广元市第八次党代会报告》
- 21、其他相关标准、规范、规程及委托方提供的文件资料

（三）编制该预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与公司实际采用的主要会计政策及会计估计一致。

二、项目收益与现金流量预测编制基础

广元（中欧）国际木材物流园项目结合建设期和运营期以及预测期间经济环境、运营计划等推测性假设为前提，编制了 2022 年至 2043 年广元（中欧）国际木材物流园项目收益及现金流覆盖债券还本付息预测说明和预测表（以下简称“项目收益及现金流预测”）。

编制项目收益及现金流预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与项目实际采用的会计政策及会计估计一致。

项目收益及现金流预测的编制基础：假设广元（中欧）国际木材物流园项目收入、支出都能按照广元国际铁路港管理委员会设定的各项假设实现。

三、项目收益与现金流量预测假设

- 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无重大变化；
- 3、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、项目收益与现金流量预测编制说明

（一）广元（中欧）国际木材物流园项目的基本情况

项目总占地 551 亩，367333.33 m²，净用地面积（去除高压走廊）340824.26 m²，园区主要建筑物及园区配套道路等基础设施，总建筑面积 420000 平方米，其中：综合服务中心 16000 平方米，数据中心 5000 平方米，仓储区 200000 平方米，标准化厂房及加工区 199000 平方米。

（二）现金流量预测项目说明

1、项目建设背景

自改革开放以来，我国经过 30 多年的经济高速发展，工农业生产日新月异、城市现代化进程加快、区域工农业布局日趋合理、区域产业布局相互依赖、互补性增强，另一方面，铁路、公路、机场、航运以及城市交通高速发展，为优化产业布局、促进城市发展提供了必要保证，特别是作为国家运输大动脉的铁路，大量干线城际铁路、客运专线、200km/h 客货共线等的新建，既有铁路的扩能改造，极大地方便了人民出行、货物流通需要。

在我国经济高速发展同时，世界经济产业布局格局也产生了较大变化，中国作为世界第二大经济体，与世界各国间的经济文化交流日趋紧密，特别是“中国制造”走向国门，中国人出国旅游成为常态，另一方面，中国也需要国外的高科技产品、先进设备和石油等能源产品。

现代物流是整合社会资源，降低物流成本，提高一个地区和企业竞争力的重要手段，已成为衡量一个国家和地区综合经济实力的重要标志。大力发展现代物流业对实现科学发展观，降低社会物流总费用，提高车辆、库房等设施的利用率，节约土地、燃料等资源，减少原材料消耗都有重要的意义。在德国、美国等发达国家已

得到了快速发展，并发挥了巨大的经济与社会效益。我国政府相关部门都意识到建设物流园区的重要性与必要性，各地政府部门纷纷出台物流发展政策，积极规划和建设物流园区，制定有效的招商策略并提供政策优惠，促进园区建设和吸引物流企业入驻，其发展势在必行。

2、区域背景

（1）区位分析：

广元地处四川盆地北部、秦岭南麓，西靠青藏高原，北接秦岭，处于嘉陵江上游、川陕甘三省的结合部，距离成都 320 公里、重庆 400 公里，素有“川北门户、蜀北重镇”之称。广元市北与甘肃省武都县、文县、陕西省宁强县、南郑县交界；南与南充市的南部县、阆中市为邻；西与绵阳市的平武县、江油市、梓潼县相连；东与巴中市的南江县、巴州区接壤。

广元位于成都、西安、重庆、兰州四大城市交通线的交汇点，北接关中-天水城镇群和兰州，南接成渝城市群，是联系西南、西北的重要枢纽，是连接丝绸之路经济带和长江经济带的重要通道。近年来，国家西向开放全面启动，广元凭借港口优势，公水联运节点功能凸出，已成为四川融入“一带一路”的北向门户，向外联通中巴经济走廊、新亚欧大陆经济走廊、中国—中亚—西亚经济走廊、西部陆海新通道等对外开放通道，向内对接成渝、川陕、西北等国家战略重点地区。

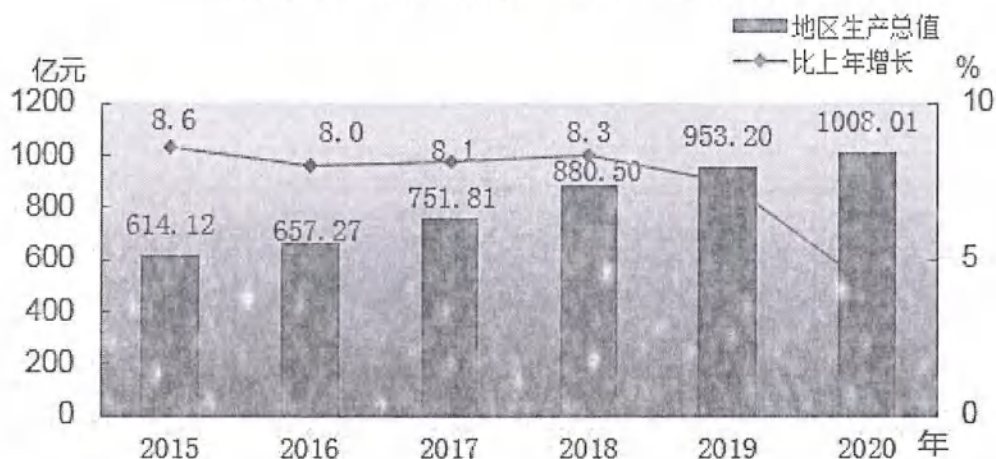
随着兰海高速、兰渝铁路、西成客专的贯通，兰渝复合通道打通；以及京昆高速广元段扩容的规划建设，京昆通道将更复合化。此外，随着广巴铁路扩能、巴达万铁路贯通，将增强与长江黄金水道的联系；广平高速公路的建设也将打通广九通道，便捷联系大九寨地区。

位于广元市利州区河西街道，回龙河街道，接轨于广元西站，位于兰渝铁路与京昆高速之间，紧邻西二环，从地理位置来看，区位优势明显，交通条件便捷。

（2）广元市经济社会特征

2020 年，全年广元市地区生产总值（GDP）1008.01 亿元，按可比价格计算，比上年增长 4.2%。其中，第一产业增加值 186.79 亿元，增长 5.8%；第二产业增加值 392.93 亿元，增长 4.2%；第三产业增加值 428.29 亿元，增长 3.5%。一、二、三产业对经济增长的贡献率分别为 20.6%、47.5%、31.9%，分别拉动经济增长 0.9、2.0、1.3 个百分点。

2015—2020年广元市地区生产总值及增长速度



2015-2020年，广元经济稳步发展。工业方面，现已基本形成“6+2”现代产业体系，重点发展食品饮料、新材料、清洁能源化工、机械电子、建材家居和生物医药等六大优势产业。2020年，建材家居企业达741家，其中规模企业137家，建材家居产业产值占全市规上工业总产值的比重为20.5%，同比增长10.6%，对规上工业的贡献率为36.4%，拉动规上工业增长2.1个百分点。建材家居产业在工业中的主导地位逐渐凸显，将直接拉动广元（中欧）国际木材物流园的物流需求，为园区的建设和发展奠定基础，提供良好的发展契机。

3、交通运输现状及发展

广元市现已形成铁路、公路为主，水运、航空为辅的综合交通网络格局，交通运输状况得到明显改善，运输能力大幅提升，综合运输基础设施基本适应广元市经济社会发展需求。

（1）铁路

广元市境内铁路主要是宝成铁路、西成高铁、兰渝铁路和广巴铁路，2019年铁路运营里程485公里。全年铁路旅客发送量815.64万人次。铁路货运到发量337.5万吨。宝成铁路和兰渝铁路为南北向铁路干线，过境运输量占广元市铁路运量的90%。

宝成铁路纵贯广元市，境内设站12个：大滩站、军师庙站、朝天南站、观音坝站、冉家河站、广元站、广元南站、走马岭站、昭化站、沙溪坝站、东坝站、竹园坝站。广元市依托宝成铁路以及与之相连的铁路，向北可抵陕西以及京津冀环渤海经济区，向南可至成都、云南及东盟地区。

兰渝铁路纵穿广元市，境内设站 5 个：姚渡站、羊木站、广元西站、太公站、苍溪站。广元市依托兰渝铁路以及与之相连的铁路，向北可抵甘肃、新疆以及中亚、欧洲，向南可至重庆、贵州、广西及东盟地区。

广巴铁路横贯广元市，境内设站 11 个：广元东、安家湾站、元坝站、白水站、尚武站、嘉川站、旺苍站、黄洋站、普济站、三江坝站、坑坑店站。广元市依托广巴铁路以及与之相连的铁路，向东可抵巴中、达州以及华东地区。

（2）公路

截至 2019 年底，广元市境内公路总里程达 20030 公里（高速公路 392 公里，国省公路 2021 公里，县乡道 5462 公里，村道 12155 公里）。等级公路 17175 公里，占公路总里程的 85.7%；二级及二级以上公路 1480 公里，占公路总里程的 7.4%；现有高级、次高级路面公路 16271 公里，占公路总里程的 81.2%。主要公路有 G5、G75、G5012、G108、G212、347、G542、G543、S205、S208、S209、S301、S302、S303、S410、S411。依托公路，广元市 1-4h 可达成都、南充、陇南、汉中、达州，4-6h 可达重庆、西安、雅安，9 小时可达兰州。依托公路，广元通达关中城市群、成都平原城市群以及兰西城市群。2019 年公路货物运输周转量 84.8 亿吨公里，比上年增长 7.6%。旅客周转量 8.5 亿人公里，比上年下降 14.1%。

（3）水运

广元是全省 8 个重点水运城市之一，嘉陵江、广元港是全省水运发展“四江六港”布局格局的重要组成部分。全市主要通航河流为嘉陵江、白龙江、东河、西河等，通航里程 568.6 公里。已建成的千里嘉陵第一港广元港是全省 6 大港口之一，是距我国西部内陆最近的港口，是广元融入成渝、联动川陕、对接西北，建设川陕甘结合部区域中心城市的保障。

（4）航空

广元市现有广元盘龙机场，机场飞行区等级为 4C 级，是一座民用运输机场和国内支线机场。机场拥有一座 4000 平方米的航站楼，一条 2500 米长、45 米宽的跑道，停机位 4 个 C 类机坪，可保证年旅客量 50 万人次；开通航线数量 11 条，通航城市 11 个。2019 年，广元机场进出港航班 4830 架次，比去年增长 83%；吞吐量 49 万人次，比去年增长 92.3%。货邮吞吐量 380.5 吨，比去年增长 8.6%。

4、广元城市规划

根据《广元市城市总体规划（2017-2035）》，广元市产业发展导向如下：面向区域，加快发展生产和生活服务业。推进物流园和物流集聚区的建设，加快物流信息平台构建，支持第三方物流企业，建设中国西部重要的商贸物流基地。重点发展小商品、药材、农副产品、五金机电、家具建材五大类专业市场，优化提升市场的服务能力，辐射周边汉中、陇南、巴中等城市。培育健康养老、电子商务、职业教育等新兴服务业，发展健康教育、预防保健、康复医疗、营养保健、健身休闲、养老服务等行业和经营模式，大力发展居家养老和社区养老服务。

5、政策依据

根据《广元市市域城镇体系规划和广元市城市总体规划》（2017-2035 年），明确广元市的市域空间布局为“一心两翼”的中心组团式结构。“一心”即中心城区，包括嘉陵、东坝、上西、下西、南河、袁家坝、盘龙、来雁、万源九组团。“两翼”即由大石、荣山、元坝三镇组成的东翼和由宝轮、昭化、盘龙、三堆四镇组成的西翼，形成东进西联的城市发展主轴。推动城市高质量发展，拓展城市发展新空间，优化城市功能布局。



图 1-3 广元市城市总体规划图

其中，《广元市“十四五”规划纲要》明确指出，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；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。

《广元市“十四五”现代物流发展规划》明确指出：围绕全市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要总体部署，以构建广元国家物流枢纽承载城市为总体目标，按照“通道+枢纽+网络”的物流体系运行要求，从空间优化、区域协调、强化聚集、打造标杆着手，结合广元市城市空间规划和现代物流业发展现状，充分考虑川陕甘地区、全市四县三区现有物流集聚区的布局情况与广元市十四五期间经济发展的关系，广元市“十四五”综合物流枢纽建设总体上按形成“一港两园三基地多中心”的空间布局，打造广元国际铁路港极核，加快建设广元铁路枢纽综合物流基地、中欧班列广元组货基地、进出口加工贸易基地，重点发展木材、钢材、铝材、石材、粮食等适铁大宗物资贸易加工、集装箱物流、供应链物流、国际班列物流。

《广元市“十四五”综合交通运输发展规划》明确指出“要实现对外通道建设取得重大进展、内部网络水平质量稳步提高、综合运输枢纽体系加速形成、客货运输服务水平有效提升、行业高质量发展支撑更加有力、行业现代治理能力不断增强的目标。

6、拟建项目的计划筹资情况

广元（中欧）国际木材物流园项目由广元国际铁路港管理委员会作为实施机构，广元市交通投资集团有限公司作为项目业主单位。本项目总投资为 266,000.00 万元，

其中发行专项债券筹集资金 120,000.00 万元，项目资本金 146,000.00 万元，其中业主自有资金自筹出资 92,800.00 万元，财政出资 53,200.00 万元。

本次广元（中欧）国际木材物流园项目专项债券发行规模 120,000.00 万元，假设债券分三期发行，于 2022 年发行 60,000.00 万元，于 2023 年发行 40,000.00 万元，2024 年发行 20,000.00 万元，发行债券利息每半年支付一次。债券期限为 20 年期（债券存续期为 2022-2043 年）。

7、拟建项目的建设进度计划

前期准备工作及拆迁工作：2022 年 3 月底前；

工程施工：2022 年 4 月-2024 年 11 月；

竣工验收：2024 年 12 月。

五、资金筹措方案

（一）项目资金来源

本项目总投资为 266,000.00 万元，其中项目资本金 146,000.00 万元（占项目总投资的 54.89%），其中业主自有资金自筹出资 92,800.00 万元，财政出资 53,200.00 万元，其余资金通过发行地方政府专项债解决，发行地方政府专项债券筹集资金 120,000.00 万元（占项目总投资 45.11%）。

（二）项目内容

1、项目名称：广元（中欧）国际木材物流园项目。

2、建设地点：本项目拟建地点位于广元市利州区河西街道、回龙河街道。

3、建设规模：

项目总占地 551 亩，367333.33 m²，净用地面积（去除高压走廊）340824.26 m²，集装箱组货中心是其配套项目。铁路集装箱运输组货中心占地 30424.26 平方米，停车场占地 14000 平方米，道路硬化占地 79250 平方米，绿化面积占地 67500 平方米。园区主要建筑物及园区配套道路等基础设施，总建筑面积 420000 平方米，其中：综合服务中心 16000 平方米，数据中心 5000 平方米，仓储区 200000 平方米，标准化厂房及加工区 199000 平方米。

（三）资金使用计划

项目资本金（业主自筹、财政出资）和本次债券融资资金将于 2022 年、2023 年、2024 年分别投入到项目建设工作中，在保证项目投资资金充足、充分利用且不浪费

当年度专项债券融资额度的情况下，假设当年筹集的资金于当年全部投入项目建设。结合本项目建设计划，后续项目资金使用计划如下表所示：

表 4-1 广元（中欧）国际木材物流园项目资金使用计划表

单位：万元

时间	资金使用计划	资金来源	
		资本金	债券融资
2022 年度	110,000.00	50,000.00	60,000.00
2023 年度	90,000.00	50,000.00	40,000.00
2024 年度	66,000.00	46,000.00	20,000.00
合计	266,000.00	146,000.00	120,000.00

（四）投资估算

项目总投资 266,000.00 万元，工程建设费 171,261.15 万元，工程建设其他费 78,187.71 万元，基本预备费 5,791.14 万元；建设期利息 10,640.00 万元，发行费 120 万元。

六、项目收益和现金流量覆盖债券还本付息资金的预测及其编制说明

（一）项目投产期至还本付息最后一年的收益预测情况及其编制说明

将本项目收入、成本、损益等进行测算，并将收入、成本、损益划入债券账户，以确保专项债券还本付息资金的安全。收益预测详见预测表 3-收益预测总表。

1、项目收益预测表编制说明

建设内容：项目总占地 551 亩，367333.33 m²，净用地面积（去除高压走廊）340824.26 m²，集装箱组货中心是其配套项目。铁路集装箱运输组货中心占地 30424.26 平方米，停车场占地 14000 平方米，道路硬化占地 79250 平方米，绿化面积占地 67500 平方米。园区主要建筑物及园区配套道路等基础设施，总建筑面积 420000 平方米，其中：综合服务中心 16000 平方米，数据中心 5000 平方米，仓储区 200000 平方米，标准化厂房及加工区 199000 平方米。

（1）总收入

项目收入主要包括：仓储区仓库出租收入、标准化厂房及加工区出租收入、综合服务、数据中心服务区域租赁收入、停车收入、物业管理收入。

1) 仓储区仓库出租收入

仓库租赁收入是物流中心的重要收入来源，通过为生产企业提供仓储设施，弥

补其仓储设施不足而获取的收入，本项目建设完成后部分仓库为中外名贵林木的储藏区，储藏要求较高。它由仓库租赁面积乘以收费标准乘以出租率构成。

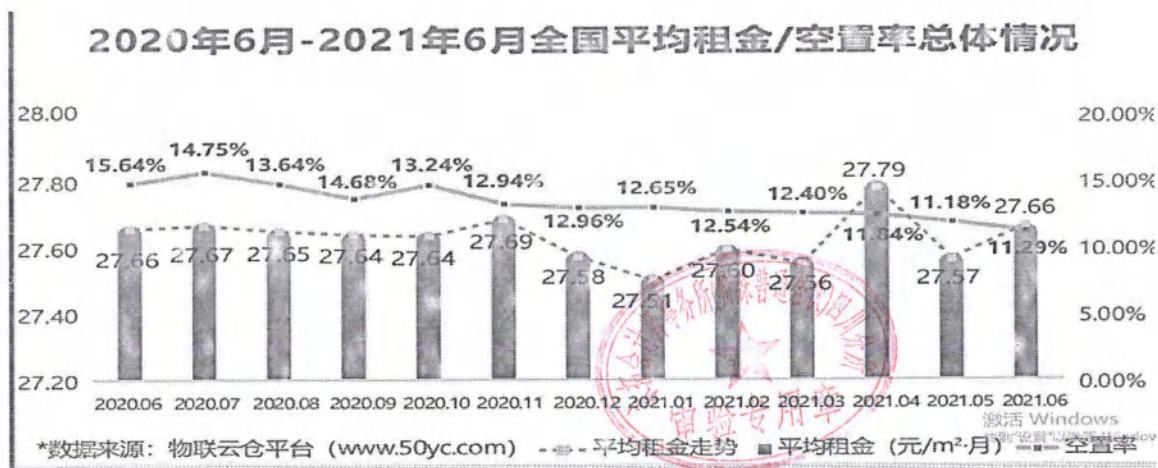
仓储区仓库出租收入=可出租面积*出租单价*出租率

可出租面积

本项目可出租面积共有普通仓储面积 200,000.00 平方米（20 万平方米），计划全部出租。

出租单价

参照物联云仓平台对全国普通仓的各月平均租金价格：2020 年 6 月-2021 年 6 月全国平均租金为 27.60 元/平方米/月。价格依据详见下图：



广元当地仓储租赁价格如下图：



广元盘龙物流园内优质仓库出租

2000平米

[利州/市中-盘龙河]

8元/平米/天



厂房、办公、住宿楼、设备出租

4200平米

[利州/市中-回龙河]

8元/平米/天



我有库房出租

54平米

[利州/市中-盘龙21世纪点站对面]

15元/平米/天



广元市物流园区的仓储租赁平均价格为 11.5 元/平方米/天=345 元/平方米/月，基于谨慎性考虑，本项目运营期首年租金标准按全国平均租金的 98% 计算，即 27.05 元/平方米/月计算。

四川省广元市 2019 年度 GDP 增长率为 7.5%、2020 年度 GDP 增长率为 4.2%、2021 年度 GDP 增长率为 9%，近三年 GDP 的平均增长率为 6.9%，出于谨慎性考虑，运营期每年增加价格涨幅按 2% 测算。

出租率

出租率按照运营开始第一年 65%、第二年 75%，第三年 85%，直至第四年达到 95% 测算，项目运营期普通仓库租赁收入为 136,919.46 万元。

2) 标准化厂房及加工区出租收入

本项目修建木材产业园，建筑总面积 199,000.00 平方米，项目建成后，计划全部出租。它由标准化厂房及加工区租赁面积乘以收费标准乘以出租率构成。

标准化厂房及加工区出租收入=可出租面积*出租单价*出租率

可出租面积

本项目可出租面积共有 199,000.00 平方米（19.9 万平方米），计划全部出租。

出租单价

广元市厂房出租的市场价格为 1-4 元/平方米/天，市场平均价格为 2.5 元/平方米/天。出于谨慎性原则，本项目租赁单价取平均价的 63% 进行计算，即=2.5*63%=1.56 元/平方米/天=47.25 元/平方米/月，本项目运营期收月租金标准按 47.25 元/平方米/月进行计算。

四川省广元市 2019 年度 GDP 增长率为 7.5%、2020 年度 GDP 增长率为 4.2%、2021 年度 GDP 增长率为 9%，近三年 GDP 的平均增长率为 6.9%，出于谨慎性考虑，运营

期每年价格涨幅按 2%测算。

租金: 4元/m²·天 (20,400元/月)	租金: 1元/m²·天 (36,000元/月)
面积: 170m	面积: 1200m ²
区域: 广元·市中	区域: 广元·市中
地址: 110三角地	地址: 大石镇
类型: 厂房出租	类型: 厂房出租
联系人: 孙先生[个人]	联系人: 涂金伦[个人]



厂房低价出租

600平米

[利州/市中-河西街道民权村村委会]

1元/平米/天



钢构厂房长期出租

1200平米

[利州/市中-广元市区]

6元/平米/天

出租率按照运营开始第一年 65%、第二年 75%，第三年 85%，第四年至运营期最后一年按 95%测算。

项目运营期厂房出租收入为 237,970.35 万元。

3) 综合服务、数据中心服务区域租赁收入

综合服务、数据中心区域租赁主要为物流园区内企业提供办公场所和相关服务。该租赁收入由可出租面积乘以收费标准乘以出租率构成。

出租面积

本项目共有综合服务、数据中心区域租赁面积 21,000.00 平方米(2.1 万平方米)，计划全部出租

单价

办公和服务区域租赁收费标准根据广元市场价格均价 1.4 元/平方米/天(42.00 元/平方米/月)，由于建设地在广元的物流园区，基于谨慎性考虑，租金单价按广元市场价格的 70%即 1 元/平方米/天(30 元/平方米/月)进行估计。

四川省广元市 2019 年度 GDP 增长率为 7.5%、2020 年度 GDP 增长率为 4.2%、2021 年度 GDP 增长率为 9%，近三年 GDP 的平均增长率为 6.9%，出于谨慎性考虑，租金单价按每年 2% 的比例上涨。

办公楼市场价截图如下：



出租率

按照运营开始第一年 65%、第二年 75%，第三年 85%，至第四年达到 95%测算。基于以上假设。

项目运营期内综合服务、数据中心区域租赁服务收入为 15,944.41 万元。

4) 停车场收入

本项目拟设置停车位 150 个，每个停车位按每天 1.5 次周转，停车场收入=单价*周转次数*停车场使用率。

单价

根据《广元市城区机动车停放服务收费细则》规定，广元市停车场按室内停车场和露天停车场分别划分为一级和二级两个等级。一级露天停车场起价 3 元/2 小时，以后每小时收费 1 元；二级露天停车场起价 2 元/2 小时，以后每小时收费 1 元。一级室内停车场起价 4 元/4 小时，以后每小时收费 1 元；二级室内停车场起价 3 元/4 小时，以后每小时收费 1 元。收费标准见下图：

根据参考广元市露天停车场大汽车、货车收费标准 4-6 元/4 小时/次，基于谨慎性考虑，取平均单价 5 元/4 小时/次，单价每年上涨 2%。收费标准见下图：

2、露天停车场收费标准

	市 城 区 以 内	
	一 级 露 天 停 车 场	二 级 露 天 停 车 场
	临时停车	临时停车
小汽车	起价3元/2小时， 以后每小时加收1元	起价2元/2小时，2小时 后每1小时1元。
大汽车	起价5元/4小时， 以后每1小时1元	起价4元/4小时， 以后每1小时1元。
13米及以上加长货车	起价6元/4小时， 以后每1小时1元。	起价5元/4小时， 以后每1小时1元。

周转次数：1.5 次/天

停车场使用率

按照运营开始第一年 65%、第二年 75%，第三年 85%，至第四年达到 95%测算。

项目运营期内停车场收入为 939.59 万元。

5) 物业管理收入

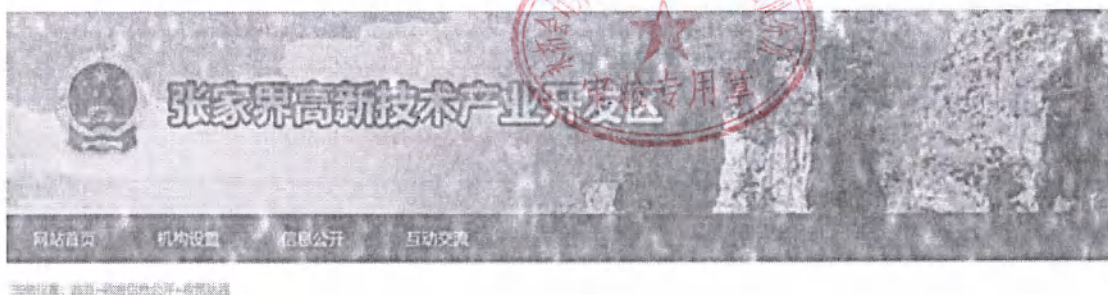
物业管理收入按照园区建筑面积收取物业管理费，包括日常的安保、卫生清洁、公用设施维护等，物业管理收入=单价*出租面积。

单价

根据与广元市同级别的城市工业园区厂房物业费收取标准，湖南张家界市为 0.5 元/平方米，新疆喀什特区为 0.3 元/平方米，本项目按平均价格 0.4 元/平方米/月计算，

四川省广元市 2019 年度 GDP 增长率为 7.5%、2020 年度 GDP 增长率为 4.2%、2021 年度 GDP 增长率为 9%，近三年 GDP 的平均增长率为 6.9%，出于谨慎性考虑，物业收入单价按照每年 2%增长。

预测物业管理费收入共计为 4,251.83 万元。收入依据详见一下截图：



关于印发《张家界经济开发区标准厂房管理办法》的通知

物业管理费标准为：每月每平方米0.5元。企业与创业中心签订《标准厂房租赁合同》时交纳三个月的物业管理费，此后，物业管理费与租金同时交纳。

第九条 企业入驻标准厂房必须具备如下程序：与开发区有关部门签订入园协议——凭《入园协议》原件、项目保证金收据（原件和复印件）与创业中心签订《标准厂房租赁合同》——凭《标准厂房租赁合同》到财务部门按合同的约定交纳相关费用——凭交费凭证办理厂房钥匙、水、电等物业交接手续。

企业不履行上述程序，不得入驻和使用标准厂房，特殊情况需要入驻使用的，由管委会主任批准。

本项目总收入为 396,025.64 万元，不含增值税收入为 363,436.67 万元。收入预测

详见“预测表 1-营业收入预测总表”。

（2）总成本

项目成本主要包括外购燃料及动力费、车位维护保养费、工资及福利费、维修费用、管理费用、销售费用、其他费用、折旧摊销费、财务费用、相关税费。

1) 外购燃料及动力费

年用水量约为 32.14 万吨，估算单价为 3 元/吨，每年水费单价以 2%的比例上涨。本项目运营期预计年用电量约为 102.58 万度，估算单价为 0.58 元/kW·h，（本耗电量仅为园区基本的耗电量），每年电费单价以 2%的比例上涨；本项目运营期预计年耗气量约为 6 万立方米，估算单价为 2.7 元/立方米，每年气费单价以 2%的比例上涨运营期内外购燃料及动力费为 3,898.82 万元。

2) 车位维护保养费

按停车收入 5%计算，运营期内车位维护费为 46.98 万元

3) 工资及福利

在达到项目设计能力时预计工作人员为 50 人，根据相关规定，职工工资及福利费根据岗位分别估算。假设聘用管理人员 10 人，年人均工资 7 万元；聘用技术人员 10 人，年人均工资 6 万元；聘用普通人员 30 人，年人均工资 4.5 万元。

出于谨慎性原则，假设每年人均工资按 2%的价格上涨，福利费、社会保障费、住房公积金及工会经费、职工教育经费按工资总额的 37%计算，运营期内职工薪酬为 11,127.65 万元。

4) 维修费用

按折旧费的 5%计提，运营期内修理费为 12,160.71 万元。

5) 管理费用

管理费用因管理人员的薪酬单独在工资及福利反映，此处费用仅包括公司日常运营所需的办公费用，差旅费用等，按照营业收入的 3%计算，运营期内管理费用为 10,903.10 万元。

6) 销售费用

销售费用包括日常所需的业务的差旅费、招待费等，按照营业收入的 3%计算，运营期内销售费用为 10,903.10 万元。

7) 其他费用

项目运营过程中可能发生的其他费用，按照营业收入的 3%计提，运营期内其他费用为 10,903.10 万元

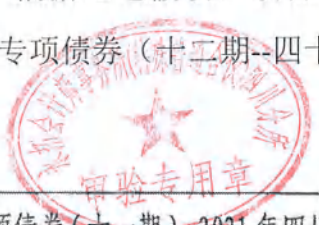
8) 折旧摊销费

本项目假设采用平均年限法计提折旧和摊销；由于技术进步，固定资产折旧期满收回残值少，设定净残值率 5%。建设期内不折旧。房屋建筑折旧按 20 年折旧，设备设施按 20 年折旧，土地费用按 20 年摊销。本项目总投资 266,000.00 万元，其中房屋建筑等投资 199,698.93 万元，土地费用 66,301.07 万元。项目运营期内发生的折旧摊销费为 243,214.25 万元。

9) 财务费用

经查询 2021 年四川省政府专项债券（十二期--四十九期），公布的票面利率为 3.54%。出于谨慎性原则，假设本期债券利率为 3.8%。

本项目拟发行专项债券 120,000.00 万元，发债期限为 20 年。项目建设期利息进行资本化处理，计入项目总投资。根据上述假设，项目运营期发债利息支出为 80,560.00 万元。2021 年四川省政府专项债券（十二期--四十九期）公布票面利率详见下图：



债券名称	2021 年四川省社会事业专项债券（十一期）-2021 年四川省政府专项债券（四十八期）		
债券代码	2171193	债券简称	21 四川债 68
计划发行规模	2.05 亿元	实际发行规模	2.05 亿元
发行期限	15 年期	票面利率	3.50%
发行价格	100 元	付息频率	6 月/次
付息日	每年 5 月 10 日、11 月 10 日（节假日顺延）	到期日	2036 年 11 月 10 日
债券名称	2021 年四川省社会事业专项债券（十二期）-2021 年四川省政府专项债券（四十九期）		
债券代码	2171194	债券简称	21 四川债 69
计划发行规模	41.86 亿元	实际发行规模	41.86 亿元
发行期限	20 年期	票面利率	3.54%
发行价格	100 元	付息频率	6 月/次
付息日	每年 5 月 10 日、11 月 10 日（节假日顺延）	到期日	2041 年 11 月 10 日

10) 税金及附加

本项目相关税费包含企业所得税（税率 25%），增值税税率为 9%和 6%，附加税（城市维护建设税 7%、教育费附加税率 3%、地方教育费附加税率 2%），房产税（税率 12%）。

① 增值税

本项目运营期内收入产生应交增值税 32,588.97 万元

② 企业所得税

本项目运营期内共计缴纳企业所得税 0 万元

③ 附加税

本项目运营期内共计缴纳城市维护建设 2,258.69 万元、教育费附加 968.01 万元、地方教育费附加 645.34 万元

④ 房产税

本项目运营期内共计缴纳房产税 43,027.62 万元。

综上，本项目共计缴纳税费 79,166.72 万元，其中：应交增值税 32,267.05 万元，相关税费 46,899.67 万元。

本项目运营期预计总成本为 430,295.46 万元，不含折旧利息的总成本 106,521.21 万元，详见“预测表 2-成本预测总表”。

（二）项目资金平衡情况

根据上述收入及成本预测，编制了债券存续期间本项目资金平衡情况表，本项目运营期累计实现营运现金净流入（折旧还本付息前）256,915.47 万元，本项目专项债券建设期利息支出进行资本化处理计入建设投资，在建设投资资金流出中体现。详见“附表 4 资金平衡情况预测总表”。

七、项目收益及现金流分析预测结论

根据上述各种假设，广元（中欧）国际木材物流园项目在债券存续期，项目总不含税收入为 363,436.67 万元，扣除项目相关成本费用后项目净收益为 256,915.47 万元，项目融资本息总额为 211,200.00 万元，项目净收益是融资本息总额的 1.22 倍。完全能够满足本项目还本付息的要求。

八、风险分析

依据当前的市场状况和数据，对未来十年的收益及现金流预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中，收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守原则，下面仅对收入向下波动进行敏感性分析。当收入下降 5%时项目本息总覆盖倍数为 1.16。当收入下降 10%时项目本息总覆盖倍数为 1.09。详见下表：

表 8-1 项目收益与融资本息覆盖情况表

单位：万元

项目	收入下降 5%			收入下降 10%		
	收入	收益	覆盖倍数	收入	收益	覆盖倍数
专项债券覆盖情况	345,264.84	244,069.70	1.16	327,093.01	231,223.92	1.09

附表：

预测表 1-营业收入预测总表

预测表 2-成本费用预测总表

预测表 3-收益预测总表

预测表 4-资金平衡情况总表

预测表 5-专项债券还本付息计划

附表1

营业收入预测表（收入总表）

编制单位：广元国际铁路港管理委员会

项目名称：广元（中欧）国际木材物流园项目

2022年~2043年

单位：万元

项目 \ 年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	合计
1. 仓储区仓库出租收入	4,219.80	4,966.38	5,741.14	6,544.89	6,675.79	6,809.31	6,945.49	7,084.40	7,226.09	7,370.61	7,518.03	7,668.39	7,821.75	7,978.19	8,137.75	8,300.51	8,466.52	8,635.85	8,808.57	136,919.46
月租金（元/平方米）	27.05	27.59	28.14	28.71	29.28	29.87	30.46	31.07	31.69	32.33	32.97	33.63	34.31	34.99	35.69	36.41	37.13	37.88	38.63	
出租月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租面积（平方米）	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	
出租率	65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
2. 标准化厂房及加工区出租收入	7,334.15	8,631.72	9,978.27	11,375.23	11,602.74	11,834.79	12,071.49	12,312.92	12,559.18	12,810.36	13,066.57	13,327.90	13,594.46	13,866.34	14,143.67	14,426.54	14,715.08	15,009.38	15,309.56	237,970.35
月租金（元/平方米）	47.25	48.20	49.16	50.14	51.14	52.17	53.21	54.28	55.36	56.47	57.60	58.75	59.92	61.12	62.35	63.59	64.86	66.16	67.48	
出租月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租面积（平方米）	199,000.00	199,000.00	199,000.00	199,000.00	199,000.00	199,000.00	199,000.00	199,000.00	199,000.00	199,000.00	199,000.00	199,000.00	199,000.00	199,000.00	199,000.00	199,000.00	199,000.00	199,000.00	199,000.00	
出租率	65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
3. 综合服务、数据中心服务区域租赁收入	491.40	578.34	668.56	762.16	777.40	792.95	808.81	824.99	841.49	858.32	875.48	892.99	910.85	929.07	947.65	966.60	985.93	1,005.85	1,025.77	15,944.41
月租金（元/平方米）	30.00	30.60	31.21	31.84	32.47	33.12	33.78	34.46	35.15	35.85	36.57	37.30	38.05	38.81	39.58	40.38	41.18	42.01	42.85	
出租月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租面积（平方米）	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00	
出租率	65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
4. 停车收入小计（万元）	28.96	34.08	39.40	44.91	45.81	46.73	47.66	48.62	49.59	50.58	51.59	52.62	53.68	54.75	55.84	56.96	58.10	59.26	60.45	939.59
车位数量	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	
周转次数	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
停车位利用率	65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
单价（元/车/天）	5.50	5.61	5.72	5.84	5.95	6.07	6.19	6.32	6.44	6.57	6.70	6.84	6.98	7.11	7.26	7.40	7.55	7.70	7.86	
天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	
5. 物业管理收入	131.04	154.22	178.28	203.24	207.31	211.45	215.68	220.00	224.40	228.88	233.46	238.13	242.89	247.75	252.71	257.76	262.92	268.17	273.54	4,251.83
面积（平方米）	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00	
单价（元/平方米/月）	0.40	0.41	0.42	0.42	0.43	0.44	0.45	0.46	0.47	0.48	0.49	0.50	0.51	0.52	0.53	0.54	0.55	0.56	0.57	
出租月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
出租率	65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
7. 含税收入	12,205.35	14,364.74	16,605.65	18,930.43	19,309.05	19,695.23	20,089.13	20,490.93	20,900.75	21,318.75	21,745.13	22,180.03	22,623.63	23,076.10	23,537.62	24,008.37	24,488.55	24,978.31	25,477.89	396,025.64
8. 销项税额合计	1,004.38	1,182.08	1,366.48	1,557.79	1,588.94	1,620.72	1,653.14	1,686.20	1,719.92	1,754.32	1,789.41	1,825.20	1,861.70	1,898.93	1,936.91	1,975.65	2,015.16	2,055.47	2,096.58	32,588.97
8.1 停车场收入、出租收入销项税额（9%）， 物业管理收入（6%）	1,004.38	1,182.08	1,366.48	1,557.79	1,588.94	1,620.72	1,653.14	1,686.20	1,719.92	1,754.32	1,789.41	1,825.20	1,861.70	1,898.93	1,936.91	1,975.65	2,015.16	2,055.47	2,096.58	32,588.97
9. 不含税收入	11,200.97	13,182.66	15,239.17	17,372.64	17,720.11	18,074.51	18,435.99	18,804.73	19,180.83	19,564.43	19,955.72	20,354.83	20,761.93	21,177.17	21,600.71	22,032.72	22,473.39	22,922.84	23,381.31	363,436.67

附表2

成本费用预测表（成本总表）

编制单位：广元国际铁路港管理委员会

2022年~2043年

项目名称：广元（中伙）国际木材物流园项目

单位：万元

项目	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	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	合计
1. 外购燃料和动力费	172.12	174.04	177.53	181.08	184.70	188.39	192.16	196.00	199.92	203.92	208.00	212.16	216.40	220.73	225.15	229.65	234.24	238.93	243.70	3,898.82
1.1 水费总计	96.42	98.35	100.32	102.32	104.37	106.46	108.58	110.76	112.97	115.23	117.54	119.89	122.28	124.73	127.22	129.77	132.36	135.01	137.71	2,202.29
1.1.1 单价（元/吨）	3.00	3.06	3.12	3.18	3.25	3.31	3.38	3.45	3.51	3.59	3.66	3.73	3.80	3.88	3.96	4.04	4.12	4.20	4.28	
1.1.2 年度耗水量（万吨）	32.14	32.14	32.14	32.14	32.14	32.14	32.14	32.14	32.14	32.14	32.14	32.14	32.14	32.14	32.14	32.14	32.14	32.14	32.14	
1.2 电费总计	59.50	59.50	60.69	61.90	63.14	64.40	65.69	67.00	68.34	69.71	71.10	72.53	73.98	75.46	76.96	78.50	80.07	81.68	83.31	1,333.45
1.2.1 单价（元/度）	0.58	0.58	0.59	0.60	0.62	0.63	0.64	0.65	0.67	0.68	0.69	0.71	0.72	0.74	0.75	0.77	0.78	0.80	0.81	
1.2.2 年度耗电量（万度）	102.58	102.58	102.58	102.58	102.58	102.58	102.58	102.58	102.58	102.58	102.58	102.58	102.58	102.58	102.58	102.58	102.58	102.58	102.58	
1.3 气费总计	16.20	16.20	16.52	16.85	17.19	17.54	17.89	18.24	18.61	18.98	19.36	19.75	20.14	20.55	20.96	21.38	21.80	22.24	22.68	363.08
1.3.1 单价（元/度）	2.70	2.70	2.75	2.81	2.87	2.92	2.98	3.04	3.10	3.16	3.23	3.29	3.36	3.42	3.49	3.56	3.63	3.71	3.78	
1.3.2 年度耗气量（万立方米）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
2. 车位维护保养费（停车收入的一定比例）	1.45	1.70	1.97	2.25	2.29	2.34	2.38	2.43	2.48	2.53	2.58	2.63	2.68	2.74	2.79	2.85	2.91	2.96	3.02	46.98
3. 工资及福利费	364.38	382.59	401.72	421.81	442.90	465.05	488.30	512.71	538.35	565.27	593.53	623.20	654.37	687.08	721.44	757.51	795.38	835.15	876.91	11,127.65
3.1 工资总额	265.00	278.25	292.16	306.77	322.11	338.21	355.13	372.88	391.53	411.10	431.66	453.24	475.90	499.70	524.68	550.92	578.48	607.38	637.75	8,092.84
3.1.1 普通人员工资	135.00	141.75	148.84	156.28	164.09	172.30	180.91	189.96	199.46	209.43	219.90	230.90	242.44	254.56	267.29	280.66	294.69	309.42	324.89	4,122.77
普通人员人数	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	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
普通人员年薪	4.50	4.73	4.96	5.21	5.47	5.74	6.03	6.33	6.65	6.98	7.33	7.70	8.08	8.49	8.91	9.36	9.82	10.31	10.83	
3.1.2 技术人员工资	60.00	63.00	66.15	69.46	72.93	76.58	80.41	84.43	88.65	93.08	97.73	102.62	107.75	113.14	118.80	124.74	130.97	137.52	144.40	1,832.34
技术人员人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
技术人员年薪	6.00	6.30	6.62	6.95	7.29	7.66	8.04	8.44	8.86	9.31	9.77	10.26	10.78	11.31	11.88	12.47	13.10	13.75	14.44	
3.1.3 管理人员工资	70.00	73.50	77.18	81.03	85.09	89.34	93.81	98.50	103.42	108.59	114.02	119.72	125.71	132.00	138.60	145.52	152.80	160.44	168.46	2,137.73
管理人员人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
管理人员年薪	7.00	7.35	7.72	8.10	8.51	8.93	9.38	9.85	10.34	10.86	11.40	11.97	12.57	13.20	13.86	14.55	15.28	16.04	16.85	
3.2 福利费	13.25	13.91	14.61	15.34	16.11	16.91	17.76	18.64	19.58	20.56	21.58	22.66	23.80	24.98	26.23	27.55	28.92	30.37	31.89	404.64
3.3 住房公积金	13.25	13.91	14.61	15.34	16.11	16.91	17.76	18.64	19.58	20.56	21.58	22.66	23.80	24.98	26.23	27.55	28.92	30.37	31.89	404.64
3.4 社会保险费	63.60	66.78	70.12	73.62	77.31	81.17	85.23	89.49	93.97	98.66	103.60	108.78	114.22	119.93	125.92	132.22	138.83	145.77	153.06	1,942.28
3.5 工会经费及职工教育经费	9.28	9.74	10.23	10.74	11.27	11.84	12.43	13.05	13.70	14.39	15.11	15.86	16.66	17.49	18.36	19.28	20.25	21.26	22.32	283.25
4. 维修费用（年折旧的5%）	640.04	640.04	640.04	640.04	640.04	640.04	640.04	640.04	640.04	640.04	640.04	640.04	640.04	640.04	640.04	640.04	640.04	640.04	640.04	12,160.71
5. 管理费用（营业收入的3%）	336.03	395.48	457.18	521.18	531.60	542.24	553.08	564.14	575.42	586.93	598.67	610.65	622.86	635.32	648.02	660.98	674.20	687.69	701.44	10,903.10
6. 销售费用（营业收入的3%）	336.03	395.48	457.18	521.18	531.60	542.24	553.08	564.14	575.42	586.93	598.67	610.65	622.86	635.32	648.02	660.98	674.20	687.69	701.44	10,903.10
7. 其他费用（营业收入的3%）	336.03	395.48	457.18	521.18	531.60	542.24	553.08	564.14	575.42	586.93	598.67	610.65	622.86	635.32	648.02	660.98	674.20	687.69	701.44	10,903.10
经营成本中的进项税抵扣（9%、13%）	14.21	14.37	14.66	14.95	15.25	15.56	15.87	16.18	16.51	16.84	17.17	17.52	17.87	18.23	18.59	18.96	19.34	19.73	20.12	321.92
不含增值税进项税的经营成本	2,171.85	2,370.45	2,578.12	2,793.76	2,849.49	2,906.96	2,966.25	3,027.43	3,090.55	3,155.71	3,222.99	3,292.45	3,364.20	3,438.31	3,514.89	3,594.03	3,675.83	3,760.41	3,847.87	59,621.54
8. 折旧摊销费	12,800.75	12,800.75	12,800.75	12,800.75	12,800.75	12,800.75	12,800.75	12,800.75	12,800.75	12,800.75	12,800.75	12,800.75	12,800.75	12,800.75	12,800.75	12,800.75	12,800.75	12,800.75	12,800.75	243,214.25
9. 财务费用	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	2,280.00	760.00	80,560.00
10. 相关税费	1,444.91	1,700.83	1,966.40	2,241.90	2,286.74	2,332.48	2,379.13	2,426.71	2,475.25	2,524.75	2,575.25	2,626.75	2,679.28	2,732.87	2,787.53	2,843.28	2,900.14	2,958.15	3,017.31	46,899.67
10.1 企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.2 城市维护建设税	69.31	81.74	94.63	108.00	110.16	112.36	114.61	116.90	119.24	121.62	124.06	126.54	129.07	131.65	134.28	136.97	139.71	142.50	145.35	2,258.69
10.3 教育费附加	29.71	35.03	40.55	46.29	47.21	48.15	49.12	50.10	51.10	52.12	53.17	54.23	55.31	56.42	57.55	58.70	59.87	61.07	62.29	968.01
10.4 地方教育附加	19.80	23.35	27.04	30.86	31.47	32.10	32.75	33.40	34.07	34.75	35.44	36.15	36.88	37.61	38.37	39.13	39.92	40.71	41.53	645.34
10.5 房产税	1,326.09	1,560.71	1,804.18	2,056.76	2,097.90	2,139.86	2,182.66	2,226.31	2,270.84	2,316.25	2,362.58	2,409.83	2,458.02	2,507.19	2,557.33	2,608.48	2,660.65	2,713.86	2,768.14	43,027.62
成本费用小计	20,977.52	21,432.03	21,905.27	22,396.41	22,496.98	22,600.19	22,706.13	22,814.89	22,926.55	23,041.21	23,158.98	23,279.95	23,404.23	23,531.93	23,663.16	23,798.05	23,936.73	21,799.31	20,425.93	430,295.46
成本费用小计（不含折旧、利息）	3,616.77	4,071.28	4,544.52	5,035.66	5,136.23	5,239.44	5,345.38	5,454.14	5,565.80	5,680.46	5,798.23	5,919.20	6,043.48	6,171.18	6,302.41	6,437.30	6,575.98	6,718.56	6,865.18	106,521.21

附表3

收益预测表（损益总表）

编制单位：广元国际铁路港管理委员会

2022年~2043年

项目名称：广元（中欧）国际木材物流园项目

单位：万元

项目 \ 年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	合计
1、总收入	11,200.97	13,182.66	15,239.17	17,372.64	17,720.11	18,074.51	18,435.99	18,804.73	19,180.83	19,564.43	19,955.72	20,354.83	20,761.93	21,177.17	21,600.71	22,032.72	22,473.39	22,922.84	23,381.31	363,436.67
2、总成本（不含折旧、利息）	3,616.77	4,071.28	4,544.52	5,035.66	5,136.23	5,239.44	5,345.38	5,454.14	5,565.80	5,680.46	5,798.23	5,919.20	6,043.48	6,171.18	6,302.41	6,437.30	6,575.98	6,718.56	6,865.18	106,521.21
3、项目收益（不含折旧、利息）	7,584.20	9,111.38	10,694.65	12,336.98	12,583.88	12,835.07	13,090.62	13,350.59	13,615.03	13,883.96	14,157.49	14,435.63	14,718.45	15,005.99	15,298.29	15,595.42	15,897.41	16,204.29	16,516.13	256,915.47

附表4

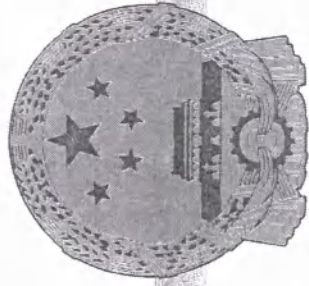
编制单位：广元国际铁路港管理委员会
项目名称：广元（中欧）国际木材物流园项目

现金流量预测表（总表）

2022年~2043年

单位：万元

项目名称: 万元 (中收)	年度												单位: 万元											
	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	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	合计	
110,000.00	90,000.00	56,000.00	12,205.35	14,364.74	16,605.65	18,930.43	19,309.05	19,695.23	20,089.13	20,490.93	20,900.75	21,318.75	21,745.13	22,180.03	22,623.63	23,076.10	23,537.62	24,008.37	24,488.55	24,978.31	25,477.89	662,025.64		
1.1. 资本金流入	50,000.00	50,000.00	46,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	146,000.00		
1.2. 债券资金流入	60,000.00	40,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120,000.00		
1.3. 贷款资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.3. 运营现金流入	-	-	12,205.35	14,364.74	16,605.65	18,930.43	19,309.05	19,695.23	20,089.13	20,490.93	20,900.75	21,318.75	21,745.13	22,180.03	22,623.63	23,076.10	23,537.62	24,008.37	24,488.55	24,978.31	25,477.89	396,025.64		
2.1. 建设投资资金流出	110,000.00	90,000.00	56,000.00	9,161.15	9,813.36	10,471.00	11,153.45	11,285.17	11,420.16	11,558.51	11,700.34	11,845.72	12,147.64	12,304.40	12,465.18	12,630.11	12,798.33	12,972.95	73,151.14	51,054.02	29,721.76	605,670.17		
2.2. 运营现金流出	110,000.00	90,000.00	56,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	266,000.00		
2.3. 发债利息支出	-	-	4,621.15	5,253.36	5,911.00	6,593.45	6,725.17	6,869.16	6,998.51	7,140.34	7,285.72	7,434.79	7,587.64	7,744.40	7,905.18	8,070.11	8,239.33	8,412.95	8,591.14	8,774.02	8,961.76	139,110.17		
2.4. 归还债券本金	-	-	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	80,560.00		
3. 现金净流入	-	-	-	3,024.20	4,551.38	6,134.65	7,776.98	8,023.88	8,275.07	8,530.62	8,790.59	9,055.03	9,323.96	9,597.49	9,875.63	10,158.45	10,445.99	10,738.29	11,035.42	-48,662.59	-26,075.71	-4,243.87	56,355.47	
3.1. 本息前运营现金净流入	-	-	7,584.20	9,111.38	10,694.65	12,336.98	12,593.88	12,850.07	13,090.62	13,350.59	13,615.03	13,883.96	14,157.49	14,435.63	14,718.45	15,005.99	15,298.29	15,595.42	15,887.41	16,204.29	16,516.13	256,915.47		
4. 期末累计现金结存	-	-	3,024.20	7,575.59	13,710.23	21,487.22	29,511.10	37,786.17	46,316.78	55,107.38	64,162.40	73,486.37	83,083.86	92,859.49	103,117.94	113,563.93	124,302.22	135,337.64	86,675.05	60,598.34	56,355.47	-		



统一社会信用代码

91510100MA69QK3J7A

营业执照

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。



名称 永拓会计师事务所（特殊普通合伙）四川分公司 成立日期 2019年11月01日

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 汤春雷

营业期限

——

经营场所 中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1700号9栋1单元1211号

经营范围 会计师事务所服务（未取得相关行政许可（审批）不得开展经营活动）；在公司经营范围內开展其他业务（本条许可经营和生产加工性项目、投资理财金融类项目）。（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）



登记机关

2020

年4月10日

证书序号: 5004013

说明

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



本复印件仅供会计师事务所分所
执业证书

名称: 永拓会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

负责人: 汤春雷

经营场所: 中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1700号9栋1单元1211号

分所执业证书编号: 110001025101

批准执业文号: 川财审批（2020）1号

批准执业日期: 2020年01月06日

此复印件与原件一致
再次复印无效

发证机关: 四川省财政厅

二〇二〇年 四月 二十日

中华人民共和国财政部制



姓名 汤青雷
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1983-02-06
Date of birth
工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 四川分所
Working unit
身份证号码 510124198302065735
Identity card No.



证书编号: 110101300612
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2015 年 05 月 18 日
Date of Issuance

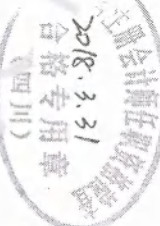


姓名: 汤青雷
证书编号: 11, 101300612

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

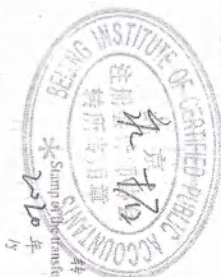


复印件与原件一致
再次复印无效

注册会计师工作单位变更事项登记

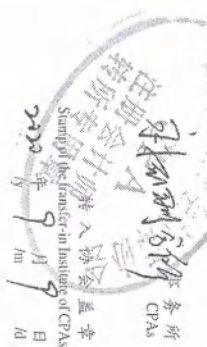
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
2010 年 9 月 7 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
2010 年 9 月 9 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



注意事项

- 一、注册会计师执行业务, 必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

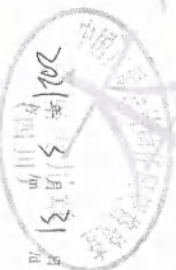
NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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: 110001020060
No. of Certificate

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

发证日期: 2020 年 04 月 27 日
Date of Issuance

本复印件仅供出具报告使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓名 姬鸿
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1990-08-08
Date of birth
工作单位 永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
Working unit
身份证号码 620522199008082314
Identity card No.

