

**龙马潭区空港物流产业园（一期）项目
收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告**

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年九月二十二日



深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN QIANYUAN ACCOUNTING FIRM

深乾源咨字[2022]第 A-058 号

龙马潭区空港物流产业园（一期）项目 收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

我们接受委托，对龙马潭区空港物流产业园（一期）项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。项目单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本评估报告仅供项目申请和发行债券的目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评估报告作为申请发行债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“龙马潭区空港物流产业园（一期）项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

总体评估结果如下：

一、应付本息情况

本项目拟发行专项债券 56000.00 万元。其中，2022 年计划发行债券 8000.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 20 年；2023 年计划发行债券 16500.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 20 年；2024 年计划发行债券 16000.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 20 年；2025 年计划发行债券 14000.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 20 年，2026 年计划发行债券 1500.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 20 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。自发行之日起，还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	本期应付利息	本期偿还本息
合计	——	56000.00	56000.00	——	——	44800.00	100800.00
2022 年	0.00	8000.00		8000.00	4.00%	80.00	80.00
2023 年	8000.00	16500.00		24500.00	4.00%	650.00	650.00
2024 年	24500.00	16000.00		40500.00	4.00%	1300.00	1300.00
2025 年	40500.00	14000.00		54500.00	4.00%	1900.00	1900.00
2026 年	54500.00	1500.00		56000.00	4.00%	2210.00	2210.00
2027 年	56000.00			56000.00	4.00%	2240.00	2240.00
2028 年	56000.00			56000.00	4.00%	2240.00	2240.00

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	本期应付利息	本期偿还本息
2029 年	56000.00			56000.00	4.00%	2240.00	2240.00
2030 年	56000.00			56000.00	4.00%	2240.00	2240.00
2031 年	56000.00			56000.00	4.00%	2240.00	2240.00
2032 年	56000.00			56000.00	4.00%	2240.00	2240.00
2033 年	56000.00			56000.00	4.00%	2240.00	2240.00
2034 年	56000.00			56000.00	4.00%	2240.00	2240.00
2035 年	56000.00			56000.00	4.00%	2240.00	2240.00
2036 年	56000.00			56000.00	4.00%	2240.00	2240.00
2037 年	56000.00			56000.00	4.00%	2240.00	2240.00
2038 年	56000.00			56000.00	4.00%	2240.00	2240.00
2039 年	56000.00			56000.00	4.00%	2240.00	2240.00
2040 年	56000.00			56000.00	4.00%	2240.00	2240.00
2041 年	56000.00			56000.00	4.00%	2240.00	2240.00
2042 年	56000.00		8000.00	48000.00	4.00%	2160.00	10160.00
2043 年	48000.00		16500.00	31500.00	4.00%	1590.00	18090.00
2044 年	31500.00		16000.00	15500.00	4.00%	940.00	16940.00
2045 年	15500.00		14000.00	1500.00	4.00%	340.00	14340.00
2046 年	1500.00		1500.00	0.00	4.00%	30.00	1530.00

还本付息总额为 100800.00 万元。

二、净现金流入

1. 基本条件假设及依据

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对项目有影响的法律法规无重大变化；

(4) 项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政

策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

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

(7) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

2. 净现金流入

项目运营期自 2027 年至 2046 年，假设债券募集资金投资项目自债券存续期第 6 年开始运营，以融资开始日起运营期内营业现金流入（以后附“项目收益及现金流入预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑项目运行成本等情况，可用于资金平衡的项目收益总额为 123975.05 万元。

三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本项目收益为仓储区与物流转运区出租、配套用房出租、停车服务、充电桩充电服务等经营活动产生的现金净流入。建设期需支付的资金利息由资本金支付。通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资本金和利息的情况为：债券募集资金投资项目自债券存续期第 6 年开始运营，于 2042 年归还本金，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.23 倍。

四、风险分析

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

当经营净现金流比预测下降 5%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.17 倍。

当经营净现金流比预测下降 10%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.11 倍。

由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年九月二十二日

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

龙马潭区空港物流产业园（一期）项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益及现金流入预测以本项目仓储区与物流转运区租金收入、配套用房租金收入、停车费收入、充电桩充电服务费收入为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以市场调研价格为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

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

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

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目参与主体

主管部门：四川泸州（长江）经济开发区管理委员会。

项目业主：四川泸州（长江）经济开发区管理委员会。

设计单位、施工单位、监理单位等均依照法定程序确定。

（二）项目概况

项目位置：本项目位于泸州市龙马潭区鱼塘街道、安宁街道。

项目所属领域：本项目为符合专项债要求的，有一定收益的公益性基础设施建设项目。

1. 项目建设内容及规模

本项目占地面积 285 亩，拟建设 28 万平方米的仓储物流及辅助用房、以及配套道路建设等，其中：仓储区建筑面积 140000.65 m²、物流转运区建筑面积 104433.86 m²、配套用房建筑面积 35565.49 m²、配套道路及附属管线工程 500m、配套停车位 742 个、充电桩 148 套。

2. 项目建设工期

本项目总工期为 49 个月（不含前期准备阶段），计划 2022 年 12 月开工，2026 年 12 月底前完成竣工验收。

具体进度计划如下：

（1）准备期 6 个月，从 2022 年 6 月-2022 年 11 月，主要完成项目前期准备工作，包括项目规划、设计勘探、工程报建、工程招标等；

（2）施工期 49 个月，从 2022 年 12 月-2026 年 12 月，完成项目施工、附属工程等主体建设，以及竣工验收。

3. 投资估算与资金筹措方案

(1) 投资估算编制依据及原则

编制依据及原则：

1) 建设部关于印发《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164号）的通知；

2) 建设部二〇〇七年十月十八日建标[2007]240号文关于印发《市政工程投资估算指标》的通知和建设部二〇〇七年六月二十六日163号文关于印发《市政工程投资估算指标》的通知；

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) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

5) 定额按2020年《四川省建设工程工程量清单计价定额》及相关配套文件执行；

6) 《四川工程造价信息》（最新一期）。

编制说明：

1) 工程费用估算采用投资指标估算法。投资指标参照泸州地区同类建筑按2020年《四川省建设工程工程量清单计价定额》（川建造价发〔2020〕315号）及其配套文件。并参照当前泸州建材的物价水平和建筑市场的供需情况，综合测算制定。

2) 工程建设其它费用说明

①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）；

②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）；

③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）；

④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；

⑤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）；

⑥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）；

⑦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）；

⑧水土保持咨询服务费参照水利部《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）；

⑨地质灾害危险性评估费参照《地质灾害评估管理办法》；

⑩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）；

⑪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）；

⑫人防异地建设费根据《关于进一步规范防空地下室易地建设费的通知》（川发改价格〔2016〕650号）；

⑬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》；

⑭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》。

3) 预备费：按（工程费用+工程建设其他费用-建设用地费）×3%计算。

4) 建设期利息：2022 年按 10 月份发行、发行当年计算一个季度的利息，后续年份按年中发行、发行当年计算半年利息。

(2) 投资估算

项目总投资为 70000.00 万元，其中工程费用 55624.45 万元，占 79.46%；工程建设其他费用 6423.12 万元，占 9.18%；预备费 1756.43 万元，占 2.51%；建设期利息 6140.00 万元，占 8.77%，发行费用 56.00 万元，占 0.08%。总投资具体构成如下表：

金额单位：人民币万元

序号	名称	费用估算	比例
一	工程费用	55624.45	79.46%
1	仓储区	26480.79	37.83%
2	物流转运区	19681.80	28.12%
3	配套服务用房	8161.86	11.66%
4	道路工程	1300.00	1.85%
二	工程建设其他费用	6423.12	9.18%
1	土地费用	3500.00	5.00%
2	与工程建设相关的其他费用	2923.12	4.18%
三	预备费	1756.43	2.51%
四	建设投资小计（一+二+三）	63804.00	91.15%
五	建设期利息	6140.00	8.77%
六	发行费用	56.00	0.08%

序号	名称	费用估算	比例
七	总投资（四+五+六）	70000.00	100.00%

（3）资金筹措方案

1) 资本金来源

本项目总投资为 70000.00 万元，其中资本金 14000.00 万元，占总投资的 20.00%，资本金来源于财政预算资金。

2) 融资计划

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 56000.00 万元，占总投资的 80.00%。除专项债券外，本项目没有其他融资。本项目 2022 年计划发行专项债券 8000.00 万元，债券期限为 20 年；2023 年计划发行专项债券 16500.00 万元，债券期限为 20 年；2024 年计划发行专项债券 16000.00 万元，债券期限为 20 年；2025 年计划发行专项债券 14000.00 万元，债券期限为 20 年；2026 年计划发行专项债券 1500.00 万元，债券期限为 20 年。

（4）资金使用计划

本项目 2022 年计划投资 10000.00 万元，2023 年计划投资 19500.00 万元，2024 年计划投资 19500.00 万元，2025 年计划投资 17000.00 万元，2026 年计划投资 4000.00 万元。

本项目资本金 14000.00 万元，其中 6140.00 万元用于支付建设期债券利息，56.00 万元用于支付债券发行费用，7804.00 万元用于项目建设投资。本项目建设期利息和发行费用全部由资本金覆盖。

资金投入及融资计划详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期				
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	总投资	70000.00	10000.00	19500.00	19500.00	17000.00	4000.00
1	建设投资	63804.00	9912.00	18833.50	18184.00	15086.00	1788.50
2	建设期发债利息	6140.00	80.00	650.00	1300.00	1900.00	2210.00
3	债券发行费用	56.00	8.00	16.50	16.00	14.00	1.50
二	资金筹措	70000.00	10000.00	19500.00	19500.00	17000.00	4000.00
1	发行债券	56000.00	8000.00	16500.00	16000.00	14000.00	1500.00
2	资本金	14000.00	2000.00	3000.00	3500.00	3000.00	2500.00
2.1	用于项目投资	7804.00	1912.00	2333.50	2184.00	1086.00	288.50
2.2	用于建设期债券利息	6140.00	80.00	650.00	1300.00	1900.00	2210.00
2.3	用于债券发行费用	56.00	8.00	16.50	16.00	14.00	1.50

4. 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了项目资金使用计划、项目招投标管理和合同管理等一系列资金管理措施。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景及效益

（1）项目建设背景

龙马潭区位于长江经济带上游经济圈、成渝地区双城经济圈、南贵昆经济圈叠合部，是泸州经济、交通枢纽、商贸物流、创新发展、开放合作

中心。坐拥泸州港、云龙机场、泸州火车站、泸州客运中心站、泸州高铁站，“水、公、铁、空”综合枢纽集聚。拥有6个国家级开放平台、2个省级开放平台，正在全力打造四川南向东向开放重要门户。全区幅员面积333平方公里，辖8街3镇，常住人口50余万人，属人口净流入区，城镇化率达80%。先后荣获全国和谐社区建设示范城区、四川省县域经济发展强区、四川省促进民营经济发展先进县（区）、四川省第二批工业强县等荣誉。

（2）项目经济效益

本项目的实施有利于强化物流园区的功能和作用，推进物流发展，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动区域的经济增长。

（3）项目生态效益

本项目建成后，将把防治工业污染列为战略重点。项目产生的废气、污水、垃圾、噪声等均可以得到有效的控制和治理，所有排放物可以做到按国家规定的排放标准达标排放，将不会对周围环境造成影响。

（4）项目公益性

本项目建成投产后，可以有效促进物流资源整合，发挥其协同作用的效应，同时通过物流资源的整合和集聚，形成较大规模的物流产业集聚，提高区域物流业的发展水平，推进区域经济发展的集聚效应，进一步拉动生产要素在区域间自由流动和优化配置，比较优势得以发挥的区域产业结构，促进区域经济协调发展。

本项目公益性显著。

2. 项目预期收益、成本及融资平衡情况

(1) 项目预期收入

1) 项目收入来源和分类

本项目收入来源于仓储区与物流转运区租金收入、配套用房租金收入、停车费收入、充电桩充电服务费收入。

本项目各项收入均为专项经营收入。

2) 项目收入预测

本项目计算期内营业收入总额为 165096.18 万元，其中仓储区与物流转运区租金收入 129502.09 万元，占总收入的 78.44%；配套服务用房租金收入 29132.93 万元，占总收入的 17.65%；停车费收入 2399.60 万元，占总收入的 1.45%；充电桩充电服务费收入 4061.56 万元，占总收入的 2.46%。测算情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	总收入	165096.18	5068.50	5838.54	6608.58	7731.85	7731.85
一	营业收入	165096.18	5068.50	5838.54	6608.58	7731.85	7731.85
1	仓储区与物流转运区租金收入	129502.09	3946.08	4553.17	5160.26	6055.72	6055.72
	可出租面积（万平方米）		24.44	24.44	24.44	24.44	24.44
	月租金标准（元/平方米）		20.70	20.70	20.70	21.74	21.74
	价格涨幅（%）					5%	
	空置率（%）		35%	25%	15%	5%	5%
2	配套服务用房租金收入	29132.93	887.71	1024.29	1160.86	1362.30	1362.30
	可租赁面积（平方米）		35565.49	35565.49	35565.49	35565.49	35565.49
	月租金标准（元/平方米）		32.00	32.00	32.00	33.60	33.60
	价格涨幅（%）					5%	
	空置率（%）		35%	25%	15%	5%	5%

序号	项目	合计	运营期				
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
3	停车费收入	2399.60	102.84	102.84	102.84	102.84	102.84
	停车位数量（个）		742	742	742	742	742
	收费标准（元/次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	日周转次数（次）		2	2	2	2	2
	年运营天数（天）		330	330	330	330	330
	空置率（%）		30%	30%	30%	30%	30%
4	充电桩充电服务费收入	4061.56	131.87	158.24	184.62	210.99	210.99
	充电桩数量（个）		148	148	148	148	148
	收费标准（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单次充电量（kwh）		45	45	45	45	45
	日充电次数（次）		2	2	2	2	2
	年运营天数（天）		330	330	330	330	330
	使用率（%）		50%	60%	70%	80%	80%

（续表一）

序号	项目	运营期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	总收入	7731.85	8102.75	8102.75	8102.75	8492.20
一	营业收入	7731.85	8102.75	8102.75	8102.75	8492.20
1	仓储区与物流转运区租金收入	6055.72	6358.50	6358.50	6358.50	6676.43
	可出租面积（万平方米）	24.44	24.44	24.44	24.44	24.44
	月租金标准（元/平方米）	21.74	22.82	22.82	22.82	23.96
	价格涨幅（%）		5%			5%
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%
2	配套服务用房租金收入	1362.30	1430.42	1430.42	1430.42	1501.94
	可租赁面积（平方米）	35565.49	35565.49	35565.49	35565.49	35565.49
	月租金标准（元/平方米）	33.60	35.28	35.28	35.28	37.04
	价格涨幅（%）		5%			5%
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%
3	停车费收入	102.84	102.84	102.84	102.84	102.84
	停车位数量（个）	742	742	742	742	742
	收费标准（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	日周转次数（次）	2	2	2	2	2

序号	项目	运营期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	年运营天数（天）	330	330	330	330	330
	空置率（%）	30%	30%	30%	30%	30%
4	充电桩充电服务费收入	210.99	210.99	210.99	210.99	210.99
	充电桩数量（个）	148	148	148	148	148
	收费标准（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单次充电量（kwh）	45	45	45	45	45
	日充电次数（次）	2	2	2	2	2
	年运营天数（天）	330	330	330	330	330
	使用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%

（续表二）

序号	项目	运营期				
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
	总收入	8526.48	8526.48	8935.39	8935.39	8935.39
一	营业收入	8526.48	8526.48	8935.39	8935.39	8935.39
1	仓储区与物流转运区租金收入	6676.43	6676.43	7010.25	7010.25	7010.25
	可出租面积（万平方米）	24.44	24.44	24.44	24.44	24.44
	月租金标准（元/平方米）	23.96	23.96	25.16	25.16	25.16
	价格涨幅（%）			5%		
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%
2	配套服务用房租金收入	1501.94	1501.94	1577.03	1577.03	1577.03
	可租赁面积（平方米）	35565.49	35565.49	35565.49	35565.49	35565.49
	月租金标准（元/平方米）	37.04	37.04	38.90	38.90	38.90
	价格涨幅（%）			5%		
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%
3	停车费收入	137.12	137.12	137.12	137.12	137.12
	停车位数量（个）	742	742	742	742	742
	收费标准（元/次）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	日周转次数（次）	2	2	2	2	2
	年运营天数（天）	330	330	330	330	330
	空置率（%）	30%	30%	30%	30%	30%
4	充电桩充电服务费收入	210.99	210.99	210.99	210.99	210.99
	充电桩数量（个）	148	148	148	148	148

序号	项目	运营期				
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
	收费标准（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单次充电量（kwh）	45	45	45	45	45
	日充电次数（次）	2	2	2	2	2
	年运营天数（天）	330	330	330	330	330
	使用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%

（续表三）

序号	项目	运营期				
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	总收入	9364.75	9364.75	9364.75	9815.59	9815.59
一	营业收入	9364.75	9364.75	9364.75	9815.59	9815.59
1	仓储区与物流转运区租金收入	7360.76	7360.76	7360.76	7728.80	7728.80
	可出租面积（万平方米）	24.44	24.44	24.44	24.44	24.44
	月租金标准（元/平方米）	26.42	26.42	26.42	27.74	27.74
	价格涨幅（%）	5%			5%	
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%
2	配套服务用房租金收入	1655.88	1655.88	1655.88	1738.68	1738.68
	可租赁面积（平方米）	35565.49	35565.49	35565.49	35565.49	35565.49
	月租金标准（元/平方米）	40.84	40.84	40.84	42.88	42.88
	价格涨幅（%）	5%			5%	
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%
3	停车费收入	137.12	137.12	137.12	137.12	137.12
	停车位数量（个）	742	742	742	742	742
	收费标准（元/次）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	日周转次数（次）	2	2	2	2	2
	年运营天数（天）	330	330	330	330	330
	空置率（%）	30%	30%	30%	30%	30%
4	充电桩充电服务费收入	210.99	210.99	210.99	210.99	210.99
	充电桩数量（个）	148	148	148	148	148
	收费标准（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单次充电量（kwh）	45	45	45	45	45
	日充电次数（次）	2	2	2	2	2
	年运营天数（天）	330	330	330	330	330

序号	项目	运营期				
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	使用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%

具体预测说明：

根据项目建设内容规划，本项目仓储区建筑面积 140000.65 m²、物流转运区建筑面积 104433.86 m²、配套用房建筑面积 35565.49 m²、配套停车位 742 个、充电桩 148 套，可实现租金收入、停车费收入和充电桩充电服务费收入。

根据项目建设进度计划，本项目 2026 年 12 月底前完成竣工验收后即可投入运营，因此，本项目收入测算自 2027 年 1 月起开始计算。

① 仓储区与物流转运区租金收入

本项目仓储区和物流转运区可出租面积约 24.44 万平方米，其中：仓储区建筑面积 140000.65 m²、物流转运区建筑面积 104433.86 m²。

参照奥玛物流行情中心发布的龙马潭区普通仓库招租信息：约为 23.00 元/平米。



奥玛物流行情中心
帮您了解全球各地大宗商品价格走势

[平台首页](#)
[行情中心](#)
[行情搜索](#)
[发布报价](#)

[首页](#) > [物流行情](#) > [报价详情](#)

四川泸州龙马潭区78000平米普通仓8月31日最新出租报价

仓储服务编号	仓库地区	当前可供面积	仓库面积	仓库租金	
SW028250	四川-泸州-龙马潭区	78000 m ²	78000 m ²	¥23 元/m ² ·月	仓库详情







基于谨慎性原则，本项目仓储区与物流转运区在运营期首年租金标准拟定为 20.70 元/平米·月（约为参照价格的 90%）、运营期价格涨幅按每三年增长 5%计算，年均复合增长率为 1.47%，低于 2022 年 1-8 月 CPI 平均涨幅。2027 年空置率按 35%、2028 年空置率按 25%、2029 年空置率按 15%、2030 年起空置率按 5%计算。

②配套用房租金收入

根据项目建设内容规划，本项目新建配套用房 35565.49 m²，参照中国房价行情网对泸州市龙马潭区办公租金的价格监测：月租金约为 32.1 元/平米。



基于谨慎性原则，本项目配套用房在运营期首年租金标准拟定为 32 元/平米·月、运营期价格涨幅按每三年增长 5%计算，年均复合增长率为 1.47%，低于 2022 年 1-8 月 CPI 平均涨幅。2027 年空置率按 35%、2028 年空置率按 25%、2029 年空置率按 15%、2030 年起空置率按 5%计算。

③停车费收入

根据项目建设内容规划，本项目共新建 742 个室外停车位。

参考泸州智慧停车收费标准：收费时间为 7 点-21 点，一类路段 5 元/次，二类路段 3 元/次。

泸州智慧停车收费标准

下载指南

2021-07-02 15:53 作者: 彭彭老爹 【我要纠错】

分享至



【导语】：停车一直都是大家出行难题，路边停车被乱收费，停车难、停车乱，如今，泸州智慧停车即将到来，预计八月就将上线，方便居民停车，收费标准详见正文。

泸州停车收费时段和收费标准仍保持不变，

收费时间为7点——21点

一类路段5元/次，二类路段3元/次

停车缴费渠道主要有以下三种：

一是通过泊位地面二维码支付；

二是通过下载APP支付费用；

三是通过平台发送的短信中的链接进行支付。

司机们根据诱导屏就能轻松找到周边车位通过用户APP、微信小程序也能实现停车诱导、车位预定、无感支付

基于谨慎性原则，本项目停车位在运营期首年收费标准拟定为 3 元/次.辆、每十年收费标准调增 1 元；停车位日周转次数按 2 次计算、年运营天数按 330 天计算、车位空置率按 30%估算。

④充电桩充电服务费收入

根据项目建设内容规划，本项目共配套电动汽车充电桩 148 个。

参照周边城市定价依据，如内江《关于我市电动汽车充(换)电服务费有关事项的通知》（内发改价格〔2019〕248）：充电服务企业依法向电动汽车用户收取电费和充电服务费，充电服务费按充电电度收取，充电服务费最高指导价格为 0.60 元/千瓦时。

基于谨慎性原则，本项目充电桩充电服务费标准拟定为 0.6 元/千瓦时，运营期不考虑价格涨幅。

参考紧凑型轿车的电池容量：约为 40-69.5kwh，保守预测，本项目机动车每次充电量按 45kwh 估算。

紧凑型轿车整车续航及电池容量			
车型	电池容量 (kWh)	续航里程 (KM)	一度电行驶里程 (KM)
广汽传祺Aion S	58.8	510	8.67
菲斯塔纯电	56.5	490	8.67
北汽EU 5	60.2	501	8.32
别克微蓝6	52.5	410	7.81
比亚迪秦Pro EV	69.5	520	7.48
高尔夫·纯电	40	270	6.75

随着电动汽车数量的快速增长，对于充电桩的需求也快速增长，充电桩日周转次数按 2 次计。2027 年使用率按 50%、2028 年使用率按 60%、2029 年使用率按 70%、2030 年起使用率按 80% 计算。年运营天数按 330 天计算。

本项目不计算充电电费收入（相应成本中也不列支，做抵扣处理）。

（2）项目运营成本预测

项目经营期内总成本费用为 119562.39 万元，其中经营成本 14227.39 万元，折旧费 63175.00 万元，摊销费 3500.00 万元，利息支出 38660.00 万元。

1) 财务费用

按照项目发行专项债券融资 56000.00 万元，债券年利率 4.00% 计算，利息费用共计 44800.00 万元，其中 2022 年至 2026 年债券资金用于项目建设，建设期利息费用 6140.00 万元计入总投资；运营期利息费用 38660.00 万元计入当期经营成本。债券利率以实际发行为准。本项目财务费用详情见下表：

金额单位：人民币万元

项目 年度	期初本 金金额	本年新增 债券融资	本年偿 还本金	债券 利率	本年应计 债券利息	其中：	
						计入建设期 债券利息	计入经营期 债券利息
合计	——	56000.00	56000.00	——	44800.00	6140.00	38660.00
2022 年	0.00	8000.00		4.00%	80.00	80.00	
2023 年	8000.00	16500.00		4.00%	650.00	650.00	
2024 年	24500.00	16000.00		4.00%	1300.00	1300.00	
2025 年	40500.00	14000.00		4.00%	1900.00	1900.00	
2026 年	54500.00	1500.00		4.00%	2210.00	2210.00	
2027 年	56000.00			4.00%	2240.00		2240.00
2028 年	56000.00			4.00%	2240.00		2240.00
2029 年	56000.00			4.00%	2240.00		2240.00
2030 年	56000.00			4.00%	2240.00		2240.00
2031 年	56000.00			4.00%	2240.00		2240.00
2032 年	56000.00			4.00%	2240.00		2240.00
2033 年	56000.00			4.00%	2240.00		2240.00
2034 年	56000.00			4.00%	2240.00		2240.00
2035 年	56000.00			4.00%	2240.00		2240.00
2036 年	56000.00			4.00%	2240.00		2240.00
2037 年	56000.00			4.00%	2240.00		2240.00
2038 年	56000.00			4.00%	2240.00		2240.00
2039 年	56000.00			4.00%	2240.00		2240.00
2040 年	56000.00			4.00%	2240.00		2240.00
2041 年	56000.00			4.00%	2240.00		2240.00
2042 年	56000.00		8000.00	4.00%	2160.00		2160.00
2043 年	48000.00		16500.00	4.00%	1590.00		1590.00
2044 年	31500.00		16000.00	4.00%	940.00		940.00
2045 年	15500.00		14000.00	4.00%	340.00		340.00
2046 年	1500.00		1500.00	4.00%	30.00		30.00

2) 经营成本

本项目经营成本费用为 14227.39 万元，其中外购燃料动力费 1650.98 万元，工资和福利费 4192.02 万元，修理费 4244.03 万元，其他管理费用 838.40 万元，其他销售费用 3301.96 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	外购燃料动力费	1650.98	50.69	58.39	66.09	77.32	77.32
2	工资和福利费	4192.02	156.00	160.68	165.50	170.47	175.58
3	修理费	4244.03	157.94	162.68	167.56	172.59	177.77
4	其他管理费用	838.40	31.20	32.14	33.10	34.09	35.12
5	其他销售费用	3301.96	101.37	116.77	132.17	154.64	154.64
6	经营成本	14227.39	497.20	530.66	564.42	609.11	620.43

(续表一)

序号	项目	运营期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	外购燃料动力费	77.32	81.03	81.03	81.03	84.92
2	工资和福利费	180.85	186.28	191.87	197.63	203.56
3	修理费	183.10	188.59	194.25	200.08	206.08
4	其他管理费用	36.17	37.26	38.37	39.53	40.71
5	其他销售费用	154.64	162.06	162.06	162.06	169.84
6	经营成本	632.08	655.22	667.58	680.33	705.11

(续表二)

序号	项目	运营期				
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	外购燃料动力费	85.26	85.26	89.35	89.35	89.35
2	工资和福利费	209.67	215.96	222.44	229.11	235.98
3	修理费	212.26	218.63	225.19	231.95	238.91
4	其他管理费用	41.93	43.19	44.49	45.82	47.20
5	其他销售费用	170.53	170.53	178.71	178.71	178.71
6	经营成本	719.65	733.57	760.18	774.94	790.15

(续表三)

序号	项目	运营期				
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	外购燃料动力费	93.65	93.65	93.65	98.16	98.16
2	工资和福利费	243.06	250.35	257.86	265.60	273.57

序号	项目	运营期				
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
3	修理费	246.08	253.46	261.06	268.89	276.96
4	其他管理费用	48.61	50.07	51.57	53.12	54.71
5	其他销售费用	187.30	187.30	187.30	196.31	196.31
6	经营成本	818.70	834.83	851.44	882.08	899.71

具体预测说明：

①工资福利费

根据泸州市统计局数据：2021 年泸州市城镇全部单位就业人员平均工资为 72018 元。

根据专业测算，本项目运营需员工定员数 20 人（主要负责物流园区招商与资产管理），运营期首年（2027 年）人均工资福利费按 78000 元/年，高于 2021 年泸州市城镇全部单位就业人员平均工资。工资福利费涨幅按每年 3% 计算。

②外购燃料动力费

本项目主要为资产租赁经营，外购燃料动力费主要由承租方承担。基于谨慎性原则，本项目外购燃料动力费拟按营业收入的 1% 计算。

③修理费：本项目运营期首年修理费拟按固定资产年折旧费用的 5% 进行测算，运营期涨幅按每年增长 3% 计算。

④其他管理费用：主要包括培训费、差旅费、行政办公费用等，按工资福利费用的 20% 进行测算。

⑤其他销售费用：包括对外推广、资产租赁招商等费用，按营业收入的 2% 进行测算。

3) 折旧摊销

本项目 2027 年投入使用，从资产投入使用后计提折旧。本项目经营期内预测折旧费 63175.00 万元，摊销费为 30000.00 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	折旧费	63175.00	3158.75	3158.75	3158.75	3158.75	3158.75
2	摊销费	3500.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00
3	合计	66675.00	3333.75	3333.75	3333.75	3333.75	3333.75

（续表一）

序号	项目	运营期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	折旧费	3158.75	3158.75	3158.75	3158.75	3158.75
2	摊销费	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00
3	合计	3333.75	3333.75	3333.75	3333.75	3333.75

（续表二）

序号	项目	运营期				
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	折旧费	3158.75	3158.75	3158.75	3158.75	3158.75
2	摊销费	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00
3	合计	3333.75	3333.75	3333.75	3333.75	3333.75

（续表三）

序号	项目	运营期				
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	折旧费	3158.75	3158.75	3158.75	3158.75	3158.75
2	摊销费	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00
3	合计	3333.75	3333.75	3333.75	3333.75	3333.75

折旧摊销说明：

本项目固定资产按分类计提折旧摊销，其中构建筑物类固定资产原值 66500.00 万元，残值率按 5% 计算，折旧年限按 20 年，年折旧费用 3158.75

万元；本项目土地费用 3500.00 万元，按 20 年分摊，年摊销费用为 175.00 万元。

(3) 相关税费

本项目预测相关税费为 40447.83 万元，其中增值税 13554.09 万元，所得税 6231.03 万元，相关税金及附加 20662.71 万元。税费具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	税金及附加	20662.71	629.47	726.59	823.68	966.83	966.72
1.1	城市维护建设税	948.81	28.83	33.42	38.00	44.72	44.66
1.2	教育费附加	406.63	12.35	14.32	16.29	19.17	19.14
1.3	地方教育附加费	271.09	8.24	9.55	10.86	12.78	12.76
1.4	房产税	19036.18	580.05	669.30	758.53	890.16	890.16
2	增值税	13554.09	411.81	477.37	542.91	638.85	638.04
2.1	增值税销项税额	14858.69	456.17	525.47	594.77	695.87	695.87
2.2	增值税进项税额	1304.60	44.36	48.10	51.86	57.02	57.83
3	所得税	6231.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(续表一)

序号	项目	运营期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	税金及附加	966.62	1014.87	1014.76	1014.66	1065.29
1.1	城市维护建设税	44.60	46.78	46.72	46.66	48.94
1.2	教育费附加	19.12	20.05	20.02	20.00	20.97
1.3	地方教育附加费	12.74	13.37	13.35	13.33	13.98
1.4	房产税	890.16	934.67	934.67	934.67	981.40
2	增值税	637.21	668.29	667.41	666.50	699.10
2.1	增值税销项税额	695.87	729.25	729.25	729.25	764.30
2.2	增值税进项税额	58.66	60.96	61.84	62.75	65.20
3	所得税	0.00	0.00	123.35	208.50	287.01

(续表二)

序号	项目	运营期				
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	税金及附加	1065.53	1065.41	1118.59	1118.46	1118.32
1.1	城市维护建设税	49.08	49.01	51.40	51.33	51.25
1.2	教育费附加	21.03	21.00	22.03	22.00	21.96
1.3	地方教育附加费	14.02	14.00	14.69	14.66	14.64
1.4	房产税	981.40	981.40	1030.47	1030.47	1030.47
2	增值税	701.08	700.09	734.28	733.23	732.15
2.1	增值税销项税额	767.38	767.38	804.19	804.19	804.19
2.2	增值税进项税额	66.30	67.29	69.91	70.96	72.04
3	所得税	291.89	288.44	370.72	367.06	363.29

(续表三)

序号	项目	运营期				
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	税金及附加	1174.16	1174.03	1173.88	1232.50	1232.34
1.1	城市维护建设税	53.76	53.68	53.60	56.23	56.14
1.2	教育费附加	23.04	23.01	22.97	24.10	24.06
1.3	地方教育附加费	15.36	15.34	15.31	16.07	16.04
1.4	房产税	1082.00	1082.00	1082.00	1136.10	1136.10
2	增值税	768.00	766.85	765.66	803.26	802.00
2.1	增值税销项税额	842.83	842.83	842.83	883.40	883.40
2.2	增值税进项税额	74.83	75.98	77.17	80.14	81.40
3	所得税	469.54	608.04	766.42	1006.82	1079.95

税金测算说明：

——增值税：本项目增值税进项税率按 13%，销项税率按 9%。基于谨慎性原则，本项目建设期增值税不进行抵扣测算。

——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%。

——房产税为从租计征，按租赁收入的 12%。

——所得税率：25%。

(4) 项目损益

计算期内，本项目预估总收入为 165096.18 万元，预计可实现净利润 151.45 万元，息税折旧摊销前利润 42016.78 元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	营业收入	165096.18	5068.50	5838.54	6608.58	7731.85	7731.85
2	税金及附加	20662.71	629.47	726.59	823.68	966.83	966.72
3	总成本费用	119562.39	6070.95	6104.41	6138.17	6182.86	6194.18
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	24871.08	-1631.92	-992.46	-353.27	582.16	570.95
6	弥补以前年度亏损	2924.69				582.16	570.95
7	应纳税所得额	24924.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	6231.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	18640.05	-1631.92	-992.46	-353.27	582.16	570.95
10	息税前利润	63531.08	608.08	1247.54	1886.73	2822.16	2810.95
11	息税折旧摊销前利润	130206.08	3941.83	4581.29	5220.48	6155.91	6144.70

(续表一)

序号	项目	运营期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	营业收入	7731.85	8102.75	8102.75	8102.75	8492.20
2	税金及附加	966.62	1014.87	1014.76	1014.66	1065.29
3	总成本费用	6205.83	6228.97	6241.33	6254.08	6278.86
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	559.40	858.91	846.66	834.01	1148.05
6	弥补以前年度亏损	559.40	858.91	353.27		
7	应纳税所得额	0.00	0.00	493.39	834.01	1148.05
8	所得税	0.00	0.00	123.35	208.50	287.01

序号	项目	运营期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
9	净利润	559.40	858.91	723.31	625.51	861.04
10	息税前利润	2799.40	3098.91	3086.66	3074.01	3388.05
11	息税折旧摊销前利润	6133.15	6432.66	6420.41	6407.76	6721.80

(续表二)

序号	项目	运营期				
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	营业收入	8526.48	8526.48	8935.39	8935.39	8935.39
2	税金及附加	1065.53	1065.41	1118.59	1118.46	1118.32
3	总成本费用	6293.40	6307.32	6333.93	6348.69	6363.90
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	1167.55	1153.75	1482.87	1468.24	1453.17
6	弥补以前年度亏损					
7	应纳税所得额	1167.55	1153.75	1482.87	1468.24	1453.17
8	所得税	291.89	288.44	370.72	367.06	363.29
9	净利润	875.66	865.31	1112.15	1101.18	1089.88
10	息税前利润	3407.55	3393.75	3722.87	3708.24	3693.17
11	息税折旧摊销前利润	6741.30	6727.50	7056.62	7041.99	7026.92

(续表三)

序号	项目	运营期				
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	营业收入	9364.75	9364.75	9364.75	9815.59	9815.59
2	税金及附加	1174.16	1174.03	1173.88	1232.50	1232.34
3	总成本费用	6312.45	5758.58	5125.19	4555.83	4263.46
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	1878.14	2432.14	3065.68	4027.26	4319.79
6	弥补以前年度亏损					
7	应纳税所得额	1878.14	2432.14	3065.68	4027.26	4319.79
8	所得税	469.54	608.04	766.42	1006.82	1079.95
9	净利润	1408.60	1824.10	2299.26	3020.44	3239.84
10	息税前利润	4038.14	4022.14	4005.68	4367.26	4349.79
11	息税折旧摊销前利润	7371.89	7355.89	7339.43	7701.01	7683.54

(5) 项目现金流量预测情况

本项目收入全部来源于项目自身产生的仓储区与物流转运区租金收入、配套用房租金收入、停车费收入、充电桩充电服务费收入。以项目收入为计算基础，债券还本付息期内累计资金流入 249954.87 万元，累计资金流出 220639.82 万元，累计现金结余 29315.05 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期				
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	经营活动净现金流量	123975.05					
1.1	现金流入	179954.87					
1.1.1	营业收入	165096.18					
1.1.2	补贴收入	0.00					
1.1.3	增值税销项税额	14858.69					
1.1.4	其他流入	0.00					
1.2	现金流出	55979.82					
1.2.1	经营成本	14227.39					
1.2.2	增值税进项税额	1304.60					
1.2.3	税金及附加	20662.71					
1.2.4	增值税	13554.09					
1.2.5	所得税	6231.03					
1.2.6	其他流出	0.00					
2	投资活动净现金流量	-63804.00	-9912.00	-18833.50	-18184.00	-15086.00	-1788.50
2.1	现金流入	0.00					
2.2	现金流出	63804.00	9912.00	18833.50	18184.00	15086.00	1788.50
2.2.1	建设投资	63804.00	9912.00	18833.50	18184.00	15086.00	1788.50
2.2.2	维持运营投资	0.00					
2.2.3	流动资金	0.00					0.00
2.2.4	其他流出	0.00					
3	筹资活动净现金流量	-30856.00	9912.00	18833.50	18184.00	15086.00	1788.50
3.1	现金流入	70000.00	10000.00	19500.00	19500.00	17000.00	4000.00
3.1.1	项目资本金投入	14000.00	2000.00	3000.00	3500.00	3000.00	2500.00

序号	项目	合计	建设期				
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
3.1.2	市场化融资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	流动资金借款	0.00					
3.1.4	债券	56000.00	8000.00	16500.00	16000.00	14000.00	1500.00
3.1.5	短期借款	0.00					
3.1.6	其他流入	0.00					
3.2	现金流出	100856.00	88.00	666.50	1316.00	1914.00	2211.50
3.2.1	债券利息支付	44800.00	80.00	650.00	1300.00	1900.00	2210.00
3.2.2	债券发行费用	56.00	8.00	16.50	16.00	14.00	1.50
3.2.3	偿还债券本金	56000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资利息支付	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	偿还市场化融资本金	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	29315.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(续表一)

序号	项目	运营期				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	经营活动净现金流量	3941.83	4581.29	5220.48	6155.91	6144.70
1.1	现金流入	5524.67	6364.01	7203.35	8427.72	8427.72
1.1.1	营业收入	5068.50	5838.54	6608.58	7731.85	7731.85
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	456.17	525.47	594.77	695.87	695.87
1.1.4	其他流入					
1.2	现金流出	1582.84	1782.72	1982.87	2271.81	2283.02
1.2.1	经营成本	497.20	530.66	564.42	609.11	620.43
1.2.2	增值税进项税额	44.36	48.10	51.86	57.02	57.83
1.2.3	税金及附加	629.47	726.59	823.68	966.83	966.72
1.2.4	增值税	411.81	477.37	542.91	638.85	638.04
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入					
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	运营期				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入					
3.1.2	市场化融资借款					
3.1.3	流动资金借款					
3.1.4	债券					
3.1.5	短期借款					
3.1.6	其他流入					
3.2	现金流出	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00
3.2.1	债券利息支付	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00
3.2.2	债券发行费用					
3.2.3	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资利息支付	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	偿还市场化融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	1701.83	2341.29	2980.48	3915.91	3904.70
5	累计盈余资金	1701.83	4043.12	7023.60	10939.51	14844.21

(续表二)

序号	项目	运营期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营活动净现金流量	6133.15	6432.66	6297.06	6199.26	6434.79
1.1	现金流入	8427.72	8832.00	8832.00	8832.00	9256.50
1.1.1	营业收入	7731.85	8102.75	8102.75	8102.75	8492.20
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	695.87	729.25	729.25	729.25	764.30
1.1.4	其他流入					
1.2	现金流出	2294.57	2399.34	2534.94	2632.74	2821.71
1.2.1	经营成本	632.08	655.22	667.58	680.33	705.11
1.2.2	增值税进项税额	58.66	60.96	61.84	62.75	65.20

序号	项目	运营期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.2.3	税金及附加	966.62	1014.87	1014.76	1014.66	1065.29
1.2.4	增值税	637.21	668.29	667.41	666.50	699.10
1.2.5	所得税	0.00	0.00	123.35	208.50	287.01
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入					
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入					
3.1.2	市场化融资借款					
3.1.3	流动资金借款					
3.1.4	债券					
3.1.5	短期借款					
3.1.6	其他流入					
3.2	现金流出	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00
3.2.1	债券利息支付	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00
3.2.2	债券发行费用					
3.2.3	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资利息支付	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	偿还市场化融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	3893.15	4192.66	4057.06	3959.26	4194.79
5	累计盈余资金	18737.36	22930.02	26987.08	30946.34	35141.13

(续表三)

序号	项目	运营期				
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	经营活动净现金流量	6449.41	6439.06	6685.90	6674.93	6663.63
1.1	现金流入	9293.86	9293.86	9739.58	9739.58	9739.58

序号	项目	运营期				
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1.1.1	营业收入	8526.48	8526.48	8935.39	8935.39	8935.39
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	767.38	767.38	804.19	804.19	804.19
1.1.4	其他流入					
1.2	现金流出	2844.45	2854.80	3053.68	3064.65	3075.95
1.2.1	经营成本	719.65	733.57	760.18	774.94	790.15
1.2.2	增值税进项税额	66.30	67.29	69.91	70.96	72.04
1.2.3	税金及附加	1065.53	1065.41	1118.59	1118.46	1118.32
1.2.4	增值税	701.08	700.09	734.28	733.23	732.15
1.2.5	所得税	291.89	288.44	370.72	367.06	363.29
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入					
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入					
3.1.2	市场化融资借款					
3.1.3	流动资金借款					
3.1.4	债券					
3.1.5	短期借款					
3.1.6	其他流入					
3.2	现金流出	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00
3.2.1	债券利息支付	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00
3.2.2	债券发行费用					
3.2.3	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资利息支付	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	偿还市场化融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	运营期				
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
4	净现金流量	4209.41	4199.06	4445.90	4434.93	4423.63
5	累计盈余资金	39350.54	43549.60	47995.50	52430.43	56854.06

(续表四)

序号	项目	运营期				
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营活动净现金流量	6902.35	6747.85	6573.01	6694.19	6603.59
1.1	现金流入	10207.58	10207.58	10207.58	10698.99	10698.99
1.1.1	营业收入	9364.75	9364.75	9364.75	9815.59	9815.59
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	842.83	842.83	842.83	883.40	883.40
1.1.4	其他流入					
1.2	现金流出	3305.23	3459.73	3634.57	4004.80	4095.40
1.2.1	经营成本	818.70	834.83	851.44	882.08	899.71
1.2.2	增值税进项税额	74.83	75.98	77.17	80.14	81.40
1.2.3	税金及附加	1174.16	1174.03	1173.88	1232.50	1232.34
1.2.4	增值税	768.00	766.85	765.66	803.26	802.00
1.2.5	所得税	469.54	608.04	766.42	1006.82	1079.95
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入					
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-10160.00	-18090.00	-16940.00	-14340.00	-1530.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入					
3.1.2	市场化融资借款					
3.1.3	流动资金借款					
3.1.4	债券					
3.1.5	短期借款					

序号	项目	运营期				
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
3.1.6	其他流入					
3.2	现金流出	10160.00	18090.00	16940.00	14340.00	1530.00
3.2.1	债券利息支付	2160.00	1590.00	940.00	340.00	30.00
3.2.2	债券发行费用					
3.2.3	偿还债券本金	8000.00	16500.00	16000.00	14000.00	1500.00
3.2.4	市场化融资利息支付	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	偿还市场化融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	-3257.65	-11342.15	-10366.99	-7645.81	5073.59
5	累计盈余资金	53596.41	42254.26	31887.27	24241.46	29315.05

(6) 现金流覆盖融资本息测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的项目收益为 123975.05 万元，经营活动产生的现金净流量对债券融资本息的覆盖倍数为 1.23 倍。预计项目营业活动产生的现金净流量能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			经营活动 净现金流
	本金	利息	本息合计	
2022 年度		80.00	80.00	
2023 年度		650.00	650.00	
2024 年度		1300.00	1300.00	
2025 年度		1900.00	1900.00	
2026 年度		2210.00	2210.00	
2027 年度		2240.00	2240.00	3941.83
2028 年度		2240.00	2240.00	4581.29
2029 年度		2240.00	2240.00	5220.48
2030 年度		2240.00	2240.00	6155.91

年度	借贷本息支付			经营活动 净现金流
	本金	利息	本息合计	
2031 年度		2240.00	2240.00	6144.70
2032 年度		2240.00	2240.00	6133.15
2033 年度		2240.00	2240.00	6432.66
2034 年度		2240.00	2240.00	6297.06
2035 年度		2240.00	2240.00	6199.26
2036 年度		2240.00	2240.00	6434.79
2037 年度		2240.00	2240.00	6449.41
2038 年度		2240.00	2240.00	6439.06
2039 年度		2240.00	2240.00	6685.90
2040 年度		2240.00	2240.00	6674.93
2041 年度		2240.00	2240.00	6663.63
2042 年度	8000.00	2160.00	10160.00	6902.35
2043 年度	16500.00	1590.00	18090.00	6747.85
2044 年度	16000.00	940.00	16940.00	6573.01
2045 年度	14000.00	340.00	14340.00	6694.19
2046 年度	1500.00	30.00	1530.00	6603.59
合计	56000.00	44800.00	100800.00	123975.05
本息覆盖倍数	1.23			

四、风险分析

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

金额单位：人民币万元

敏感性分析		敏感性变化比率				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
专项债券	项目收益（经营净现金流）	111577.55	117776.30	123975.05	130173.80	136372.56
	债券还本付息额	100800.00	100800.00	100800.00	100800.00	100800.00
	本息覆盖率	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35

当经营净现金流比预测下降 5%时,项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.17 倍。

当经营净现金流比预测下降 10%时,项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.11 倍。

由上分析可见,本项目具有较强的抗风险能力。

五、使用提示和使用限制

(一) 使用提示

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

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

(二) 使用限制

1. 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5FNMQ43Y



名称 深圳乾源会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 刘衍淑

成立日期 2019年06月23日

主要经营场所 深圳市福田区华强街道福强社区华强北路1002号
泰格广场5500B-A9



重要提示

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

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的“国家企业信用信息公示系统”或扫描右侧二维码查询。

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

登记机关





会计师事务所 执业证书

名称：深圳乾源会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人：刘衍淑

主任会计师：深圳市福田区华强北街道福强社区华

强北路 1002 号赛格广场 5509B-A9

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470296

批准执业文号：深财会[2019]87 号

批准执业日期：2019 年 8 月 7 日

证书序号：0012517

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再发件与原件一致
复印无效

发证机关：深圳市财政局

二〇二〇 年 十二 月 十五 日

中华人民共和国财政部制



此复印件与原件一致
再次复印无效



刘衍淑
511803112731
深圳市注册会计师协会



姓名: 张贤
Sex: 男

出生日期: 1972-05-31

工作单位: 四川理工会计师事务所有限公司

身份证号: 5101063197205311619



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: 510100651008
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省
Authorizing Institute of CPA

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

2006.12.31
此复印件与原件一致
再次复印无效



张贤

510100651008

深圳市注册会计师协会