

成渝国际冷链物流中心及配套设施项目收益与融资自  
求平衡专项债

专项评价报告

中天银川咨字[2019]第 009 号

中天银会计师事务所有限责任公司四川分所



# 中天银会计师事务所有限责任公司四川分所

中天银川咨字[2019]第 009 号

## 成渝国际冷链物流中心及配套设施项目收益与融资自求平衡专项债 专项评价报告

内江市市中区工业经济开发区管理委员会：

我们接受内江市市中区工业经济开发区管理委员会（以下简称“发行人”）委托，对成渝国际冷链物流中心及配套设施项目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。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。发行人对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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目的收益与融资自求平衡情况。由于在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此，我们提醒信息使用者注意，该评价报告不得用于评价项目的收益与融资自求平衡情况目的以外的其他目的。

经专项审核，我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的成渝国际冷链物流中心及配套设施项目预期收益对应的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

### 一、应付本息情况

本项目计划总投资额 111,561.58 万元，其中政府资本金 56,561.58 万元，剩余 55,000.00 万元以成渝国际冷链物流中心及配套设施项目专项债券融资。

本期债券拟融资金额 55,000.00 万元，其中：2020 年发行 22,000.00 万元，2021 年发行 25,000.00 万元，2022 年发行 8,000.00 万元，期限为 10 年，假设融资利率 4.0%，每半年支付利息，到期偿还本金，应还本付息情况如下：

项目应还本付息表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期借入本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息
2020 年		22,000.00		22,000.00	4.00%	880.00
2021 年	22,000.00	25,000.00		47,000.00	4.00%	1,880.00
2022 年	47,000.00	8,000.00		55,000.00	4.00%	2,200.00
2023 年	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
2024 年	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
2025 年	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
2026 年	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
2027 年	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
2028 年	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
2029 年	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00
2030 年	55,000.00		22,000.00	33,000.00	4.00%	1,320.00
2031 年	33,000.00		25,000.00	8,000.00	4.00%	320.00
2032 年	8,000.00		8,000.00	-	4.00%	-
合计		55,000.00	55,000.00			22,000.00

本期债券还本付息总额为 77,000.00 万元。

## 二、项目产生的净现金流入

### 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) 相关法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的运营计划、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发行人造成的重大不利影响。

### 2、项目营运期产生的净现金流入

本期债券对应项目收入来源包括政府性基金收入即土地出让收入、专项收入（包括办公物流仓储用房出租收入、办公物流仓储用房出让收入、停车位出租收入、停车位出让收入）。各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价估算。

1) 假定本项目建设完成后的出让计划如下：

项目出租、出让计划表

年份	商住用地出让面积（亩）	办公物流仓储出租面积(m²)	停车位出租数量（个）	办公物流仓储出让面积(m²)	停车位出让数量（个）
2023 年	16.73	108697	839		
2024 年	61.49	108697	839		
2025 年	36.04	108697	839		
2026 年	12.24	108697	839		
2027 年		108697	839		
2028 年		108697	839		
2029 年		108697	839		
2030 年		108697	839		
2031 年		108697	839	54348.5	
2032 年		54348.5	839	54348.5	839
合计	126.5			108697	839

以上数据来源于《成渝国际冷链物流中心及配套设施项目可行性研究报告》和相关资料，该可行性研究报告已通过内江市市中区发展和改革局的审批，批复文件为《内市区发改[2019]207 号》。

2) 通过查询内江市公共资源交易服务中心土地出让信息，选取从 2018 年至今与本次评价涉及地块相近地块市场土地交易价格作为标的计算本次基准地价。

通过查询内江市统计局网站公告，内江市市中区 2018 年生产总值（GDP）增速为 8.6%，内江市 2018 年生产总值（GDP）增速为 7.8%，根据谨慎性原则，商住用地按内江市 2018 年 GDP 增速 7.8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值；土地出让收入扣除相关政策费用后为内江市经开区财政收入。

3) 办公物流仓储用房建筑面积 108,697.00 平方米，根据项目可行性研究报告，结合项目周边情况，假定项目建成后第 1 年（即 2023 年）开始出租，假定其出租率第一年为 70%、第二年为 80%、以后每年为 90%，办公物流仓储用房期初租赁价格 20 元/平方米/月，以后每年上涨 3%。办公物流仓储用房于经营期最后两年平均出售，出售均价 4000 元/平方米；

4) 停车位 839 个，根据该项目可行性研究报告，结合项目周边情况，假定项目建成后第 1 年（即 2023 年）开始出租，假定其出租率第一年为 70%、第二年为 80%、以后每年为 90%，期初租赁价格 200 元/个/月，以后每年上涨 3%。停车位于经营期末出售，出售均价 5 万元/个。

经测算可用于资金平衡的相关收益情况如下：

序号	项目	按 2018 年 GDP 增速 7.8%的 100%计算土地收入时的项目收益	按 2018 年 GDP 增速 7.8%的 90%计算土地收入时的项目收益	按 2018 年 GDP 增速 7.8%的 80%计算土地收入时项目收益
1	政府性基金收益	46,399.53	44,612.43	42,880.45
2	专项收益	60,615.67	60,615.67	60,615.67
合计		107,015.20	105,228.10	103,496.12

### 3、项目收益覆盖融资本息情况

本次融资项目收益为土地出让收入、办公物流仓储用房出租收入、办公物流仓储用房出让收入、停车位出租收入及停车位出让收入产生的净现金流入。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：按 2018 年内江市 GDP 增速 7.8% 的 100%（扣除相关政策费用）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.39；按 2018 年内江市 GDP 增速 7.8% 的 90%（扣除相关政策费用）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.37；按 2018 年内江市 GDP 增速 7.8% 的 80%（扣除相关政策费用）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.34。详见下表：

按 2018 年内江市 GDP 增速 7.8% 的 100%（扣除相关政策费用）计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数计算见下表（2020 至 2032 年发行债券本金和利息合并计算）：

项目收益覆盖本息倍数表

金额单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益		
	本次拟融资本金	利息	本息合计	商住用地出让收益	专项收益	合计
2020 年		880.00	880.00			-
2021 年		1,880.00	1,880.00			-
2022 年		2,200.00	2,200.00			-
2023 年		2,200.00	2,200.00	5,533.74	1,233.81	6,767.55
2024 年		2,200.00	2,200.00	21,930.74	1,498.77	23,429.51
2025 年		2,200.00	2,200.00	13,859.73	1,778.67	15,638.40
2026 年		2,200.00	2,200.00	5,075.32	1,832.31	6,907.63
2027 年		2,200.00	2,200.00	-	1,887.66	1,887.66
2028 年		2,200.00	2,200.00	-	1,944.65	1,944.65
2029 年		2,200.00	2,200.00		2,003.31	2,003.31
2030 年	22,000.00	1,320.00	23,320.00		2,063.69	2,063.69
2031 年	25,000.00	320.00	25,320.00		21,854.70	21,854.70
2032 年	8,000.00	-	8,000.00		24,518.10	24,518.10
合计	55,000.00	22,000.00	77,000.00	46,399.53	60,615.67	107,015.20
本息覆盖倍数						1.39

按 2018 年内江市 GDP 增速 7.8% 的 90%（扣除相关政策费用）计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数计算见下表（2020 至 2032 年发行债券本金和利息合并计算）：

项目收益覆盖本息倍数表

金额单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益		
	本次拟融资本金	利息	本息合计	商住用地出让收益	专项收益	合计
2020 年	-	880.00	880.00			-
2021 年	-	1,880.00	1,880.00			-
2022 年	-	2,200.00	2,200.00			-
2023 年	-	2,200.00	2,200.00	5,374.84	1,233.81	6,608.65
2024 年	-	2,200.00	2,200.00	21,146.85	1,498.77	22,645.62
2025 年	-	2,200.00	2,200.00	13,267.51	1,778.67	15,046.18
2026 年	-	2,200.00	2,200.00	4,823.23	1,832.31	6,655.54
2027 年	-	2,200.00	2,200.00	-	1,887.66	1,887.66

2028 年	-	2,200.00	2,200.00	-	1,944.65	1,944.65
2029 年	-	2,200.00	2,200.00		2,003.31	2,003.31
2030 年	22,000.00	1,320.00	23,320.00		2,063.69	2,063.69
2031 年	25,000.00	320.00	25,320.00		21,854.70	21,854.70
2032 年	8,000.00	-	8,000.00		24,518.10	24,518.10
合计	55,000.00	22,000.00	77,000.00	44,612.43	60,615.67	105,228.10
本息覆盖倍数						1.37

按 2018 年内江市 GDP 增速 7.8% 的 80%（扣除相关政策费用）计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数计算见下表（2020 至 2032 年发行债券本金和利息合并计算）：

项目收益覆盖本息倍数表

金额单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益		
	本次拟融资本金	利息	本息合计	商住用地出让收益	专项收益	合计
2020 年	-	880.00	880.00			-
2021 年	-	1,880.00	1,880.00			-
2022 年	-	2,200.00	2,200.00			-
2023 年	-	2,200.00	2,200.00	5,219.21	1,233.81	6,453.02
2024 年	-	2,200.00	2,200.00	20,384.25	1,498.77	21,883.02
2025 年	-	2,200.00	2,200.00	12,695.44	1,778.67	14,474.11
2026 年	-	2,200.00	2,200.00	4,581.55	1,832.31	6,413.86
2027 年	-	2,200.00	2,200.00	-	1,887.66	1,887.66
2028 年	-	2,200.00	2,200.00	-	1,944.65	1,944.65
2029 年	-	2,200.00	2,200.00		2,003.31	2,003.31
2030 年	22,000.00	1,320.00	23,320.00		2,063.69	2,063.69
2031 年	25,000.00	320.00	25,320.00		21,854.70	21,854.70
2032 年	8,000.00	-	8,000.00		24,518.10	24,518.10
合计	55,000.00	22,000.00	77,000.00	42,880.45	60,615.67	103,496.12
本息覆盖倍数						1.34

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，认为成渝国际冷链物流中心及配套设施项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为成渝国际冷链物流中心及配套设施项目提供足够的资金支持，保证成渝国际冷链物流中心及配套设施项目顺利施工。符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足成渝国际冷链物流中心及配套设施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

中天银会计师事务所四川分所

中国 成都

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2020 年 01 月 02 日



附件：

## 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

本期债券预测以成渝国际冷链物流中心及配套设施项目预期土地出让收入、办公物流仓储用房出租收入、办公物流仓储用房出让收入、停车位出租收入、停车位出让收入为基础，结合项目的建设期、参考内江市土地、房产市场行情、根据当前内江市 2018 年 GDP 的增速、内江市市中区等相近市场的价格等，对预测期间经济环境等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）相关法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的运营计划、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发行人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

单位名称：内江市市中区工业经济开发区管理委员会

单位住所：内江市市中区人民政府办公楼

法定代表人：彭利

开办资金：42 万元

有效期：自 2017 年 02 月 17 日至 2022 年 02 月 17 日

宗旨和业务范围：全面负责乐贤 5 平方公里及临江小区 1 万平方公里共计 6 平方公里范围内的规划和实施及市中区的土地开发、复垦整理、土地收购储备、出证等工作；全面负责

开发区范围内的项目及建设、招商引资，全面负责开发区内的资源配置及资金使用、劳动人事管理；负责内江市市中区的土地开发、复垦、整理、土地收购储备，出证等工作。

统一社会信用代码：125109010085179282

## （二）项目概况

### 1、项目范围及规模

#### （1）冷链物流中心主体工程

1) 冷链物流中心总用地面积 156281.7 m<sup>2</sup>（约 234.42 亩），由南北两地块组成，南地块为第一期建设用地，面积 86290.1 m<sup>2</sup>；北地块为二期建设用地，面积 69990.6 m<sup>2</sup>。

2) 农产品冷链物流中心建筑面积约 44378 m<sup>2</sup>。

增加农产品冷链系统：冷库及相关的制冷系统及与之配套的循环水和电气控制系统；农产品冷藏、冷冻运输车、冷藏配送集装箱等低温运输工具；零售终端（超市门店）冷藏、冷冻陈列柜、制冰机和小型冷库；其他制冷设备等。

3) 办公楼及农副产品交易区建筑面积约 64319 m<sup>2</sup>。

#### （2）市政基础设施部分

1) 纵五路长 765.179m，宽 22m，为城市支路；

2) 横二路长 805.482m，宽 22m，为城市支路；

3) 物流路 B 段长 888.162m，宽 40m，为城市次干道；

4) 白马高速路白马园区临时桥梁，桥梁长 81m，宽 16m；道路长 180m，宽 6.5m。

### 2、建设工期

本项目工程建设工期 4 年。

### 3、投资估算与资金筹措方式

#### （1）投资估算

本项目总投资为 111,561.58 万元，其中：项目资本金 56,561.58 万元，占项目总投资的 50.70%，发行专项债券投资 55,000.00 万元，占项目总投资的 49.30%。具体如下：

投资估算表

金额单位：万元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	总计
一	总投资	14,759.00	54,229.00	31,781.00	10,792.58	111,561.58
1	建设投资（静态）	6,883.00	22,087.00	16,487.00	8,584.58	54,041.58
1.1	工程建设投资	6,200.00	19,356.00	14,438.00	7,218.96	47,212.96
1.2	工程建设其他费用	283.00	1,130.00	848.00	564.54	2,825.54
1.3	预备费	400.00	1,601.00	1,201.00	801.08	4,003.08



2	征拆费用	7,876.00	31,240.00	13,389.00		52,505.00
3	建设期利息		880.00	1,880.00	2,200.00	4,960.00
4	发行费用		22.00	25.00	8.00	55.00

## (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政投入和项目专项债券。项目拟发行专项债券融资 55,000.00 万元。

## (三) 项目收益及现金流入预测项目说明

### 1、项目建设背景

#### (1) 国家政策性背景

物流业是融合运输业、仓储业和信息业等的复合型服务产业，是国民经济的重要组成部分，涉及领域广，吸纳就业人数多，促进生产、拉动消费作用大，在促进产业结构调整、转变经济发展方式和增强国民经济竞争力等方面发挥着重要作用。

随着全球经济一体化和我国经济发展的长足发展，党和国家把流通现代化改造和现代物流发展提到了国家经济发展战略规划和重要应对措施的高度。国家相关部门出台了一系列有利于促进流通现代化和物流产业发展的政策意见。特别是国家交通部多次开会和通知，要求加快现代物流业的发展，加快公路主枢纽及物流园区建设。

《国务院关于印发物流业调整和振兴规划的通知》（国发〔2009〕8号）指出，以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，深入贯彻落实科学发展观，按照保增长、扩内需、调结构的总体部署，推广现代物流管理，努力扩大物流市场需求。运用供应链管理与现代物流理念、技术与方法，实施采购、生产、销售和物品回收物流的一体化运作。鼓励生产企业改造物流流程，提高对市场的响应速度，降低库存，加速周转。合理布局城乡商业设施，完善流通网络，积极发展连锁经营、物流配送和电子商务等现代流通方式，促进流通企业的现代化。

为进一步贯彻落实《国务院关于印发物流业调整和振兴规划的通知》（国发〔2009〕8号）精神，制定和完善相关配套政策措施，促进物流业健康发展，经国务院同意，2011年8月2日，国务院办公厅以国办发〔2011〕38号印发《关于促进物流业健康发展政策措施的意见》。该《意见》分切实减轻物流企业税收负担、加大对物流业的土地政策支持力度、促进物流车辆便利通行、加快物流管理体制变革、鼓励整合物流设施资源、推进物流技术创新和应用、加大对物流业的投入、优先发展农产品物流业、加强组织协调9部分。以此促进物流业稳定、健康发展。

## （2）地方规划性背景

内江市人民政府办公室关于印发《内江市推进现代物流业创新发展三年行动计划（2018—2020 年）》的通知：

### 1）建设“一港三园”，完善现代物流业创新发展空间布局

建设内江现代综合物流港，到 2020 年，建成内江物流服务的龙头带动区和川南物流区域枢纽；建设县域综合物流园，依托隆昌、资中、威远自身产业特色、交通优势和物流需求，加快推进三个县域综合物流园建设。

### 2）实施八大工程，构建现代物流业创新发展产业体系

实施通道建设工程，到 2020 年底，基本构建便捷通畅的公铁水空立体化交通运输服务体系；

物流园区提升工程，力争到 2020 年全市建成各类物流园区 10 个；

产业联动发展工程，到 2020 年，在各类产业集聚区建成物流“园中园”5 个，冷链物流项目 1 个，培育 3—5 家制造业与物流业联动发展示范企业，限额以上连锁超市农产品统一配送率达到 40% 以上，农产品物流服务网点覆盖所有乡镇、行政村；

城乡物流配送工程，力争到 2020 年，快递业务量超过 3000 万件/年；

物流信息化工程，到 2020 年底，有效提升企业物流信息化应用水平，基本实现全市物流信息的互联互通和信息共享；

物流标准化工程，力争到 2020 年底，培育 A 级物流企业 3—5 户，建立全市示范物流园区 5 个；

企业主体培育工程，到 2020 年，培育年营业额 50 亿元的企业 1 户、20 亿元的企业 2 户、10 亿元的企业 5 户；

物流人才招培工程，到 2020 年底，培育各类中高端物流人才 200 人以上，初步形成素质全面、结构合理的物流人才体系。

### 2）《中共内江市委关于加快推进现代物流业创新发展的决定》

现代物流业是以信息技术和供应链管理为核心，融合运输、仓储、信息等产业的复合型服务业，是现代服务业的重要组成部分。《中共内江市委关于加快推进现代物流业创新发展的决定》指出，全力实施现代物流业创新发展行动计划：

推动先进制造业与物流业联动发展，建设川南优势制造业与现代物流业联动发展示范城市；

推动农产品物流成链发展，建设川南农产品流通创新发展先行区；  
推动商贸物流转型发展，建设区域性商贸物流节点城市；  
推动快递业跨越发展，建设川南快递物流和城乡配送创新发展示范区；  
加快物流大通道建设，打造“一带一轴一区”重要交通枢纽；  
加快物流大平台建设，打造公铁联运示范基地；  
加快物流大数据建设，打造西部物流指数发布中心。

### （3）现实背景

成渝经济圈作为我国中西部地区人口密度最大的区域，农副产品的物流问题也一直困扰着成渝两个特大城市。几十年来，成都和重庆的农副产品流通行业不仅要担负起本地区几千万人口的巨大消费，而且还要担当起周边城市的中转功能、担负南北农副产品交流的调度重任。极大地增加了两个城市交通的压力、导致农副产品流通成本高昂、及一些不必要的重复建设，这给成都和重庆这两个西部中心城市造成极大的压力。为分担成都和重庆的城市压力，成渝国际农副产品（冷链）物流中心项目在此现实背景下顺势启动。

## 2、项目建设的必要性

### （1）项目符合国家相关政策要求，在政策上有依据

项目符合实施《物流业调整和振兴规划》、《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施意见》、《关于促进内贸流通健康发展的若干意见》、《内江市推进现代物流业创新发展三年行动计划（2018—2020年）》、《中共内江市委关于加快推进现代物流业创新发展的决定》、《内江市现代物流产业发展规划（2018-2025年）（草案）》等要求。大力发展现代物流业，促进内江市白马镇物流产业园区发展，是落实国家和地方产业政策的需要。

### （2）项目建设有利于整合资源，促进物流业积极、健康发展，从而带动地方经济的快速发展

以成渝国际冷链物流中心建设为契机，盘活、利用和整合各方相关资源，搭建区域农产品业与现代流通产业集成服务平台，集聚国内外农副产品物流的资源要素，实现规模化经营、集约化管理，专业化协同、提高交易效率、美化城市景观环境的运作目标，形成可复制延续发展商业模式。此举可带动物流行业积极、健康的发展，从而推动地方经济社会的快速发展。

### （3）项目的建设将有利于基础设施配套完善，吸引更多企业入驻的必要举措

现内江市白马镇物流产业园区存在道路交通系统不完善，内部道路不成系统，路网密度低，通达性差，项目的建设将有效地完善园区内基础设施建设，提升园区内土地价值，吸引更多的同类型、互补型企业入园，从而推进园区整体协调性发展，对地方经济带来的发展空间。

（4）项目的建设是提升周边地块价值及综合利用价值，促进区域开发建设的必要举措

该项目建设的路网是区域发展的基础条件，是完善片区路网功能的需要，是提高土地利用价值的需要，是社会经济发展对道路交通的要求，对经济产业的发展有着推动作用，尤其是对区域内的土地开发、内江市白马镇物流产业园区内现有企业以及整体发展都起着重要的作用，对实现周边地块开发效益的最大化起到了促进作用，促进了地方经济的发展。因此，项目建设是能够实现多方共赢的，其建设具有现实必要性。

### 3、项目收益及现金流入预测

本项目收入包括政府性基金收入（商住用地出让收入）、专项收入（办公物流仓储用房出租收入、办公物流仓储用房出让收入、停车位出租收入及停车位出让收入）。

#### （1）政府性基金收入

##### 1）土地出让价格预测

经查询内江市公共资源交易服务中心土地出让信息，从 2018 年至今，土地成交价格波动较大，近期商住用地出让价在 286-454 万元/亩，本次评价参考土地近期出让情况进行预测。

经查询内江市公共资源交易服务中心土地出让信息，自 2017 年至今，土地成交价格波动较大，本次评价参考土地近期出让情况进行预测。

根据本项目地块的情况，选取市场成交案例预测交易价格，具体计算如下表：

商住用地交易案例

序号	地块	位置	占地面积 (亩)	中标总地价 (万元)	单位地价(万 元/亩)	平均单位地 价 (万元/亩)
1	内地拍(2018)06号	西林大道东侧，复兴路北侧 A5-1 地块	48.12	21,317.16	443.00	369.60
2	内地拍(2018)11号	汉安大道北侧，国道路西侧	168.58	59,005.15	350.01	
3	内市中地拍(2018)02号	内江市城南乐贤片区 C11-01/01、C09-01/01 地块	137.10	62,244.76	454.01	
4	内市中地拍(2018)03号	内江市城南乐贤片区 C15-11/01 地块	150.00	42,900.00	286.00	
5	内地拍(2018)10号	江高新区高铁片区 A7-2 地块	54.89	21,025.06	383.04	
合计			558.69	206,492.13		

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以2018年内江市GDP增速7.8%的100%、90%、80%为土地价格增长）。现预测项目出让商住用地价格如下：

预计土地价格增速为2018年内江市GDP增速7.8%的100%

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
土地出让价格（万元/亩）	369.60	398.43	429.51	463.01	499.12	538.05	580.02
项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
土地出让价格（万元/亩）	625.26	674.03	726.60	783.27	844.37	910.23	981.23

预计土地价格增速为2018年内江市GDP增速7.8%的90%，即7.02%

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
土地出让价格（万元/亩）	369.60	395.55	423.32	453.04	484.84	518.88	555.31
项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
土地出让价格（万元/亩）	594.29	636.01	680.66	728.44	779.58	834.31	892.88

预计土地价格增速为2018年内江市GDP增速7.8%的80%，即6.24%

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
土地出让价格（万元/亩）	369.60	392.66	417.16	443.19	470.85	500.23	531.44
项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
土地出让价格（万元/亩）	564.60	599.83	637.26	677.03	719.28	764.16	811.84

## 2）土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以2018年内江市GDP增速7.8%的100%、90%、80%为商住用地价格增长。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地价格增速为2018年内江市GDP增速7.8%的100%

商住用地出让收入测算表

金额单位：万元

序号	项目	单位	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
一	出让土地回款	万元	8,350.28	33,084.69	20,903.92	7,653.18	69,992.07
1	土地出让数量	亩	16.73	61.49	36.04	12.24	126.50
2	土地出让价格	万元/亩	499.12	538.05	580.02	625.26	
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	5,533.74	21,930.74	13,859.73	5,075.32	46,399.53
1	土地出让收入	万元	8,350.28	33,084.69	20,903.92	7,653.18	69,992.07
2	国有土地收益基金（1*5%）	万元	417.51	1,654.23	1,045.20	382.66	3,499.60
3	征地调节基金（出让面积*1.23）	万元	20.58	75.63	44.33	15.06	155.60
4	农业土地开发资金	万元	6.86	25.21	14.78	5.02	51.87
5	保障性安居工程基金（收益*10%）	万元	790.53	3,132.96	1,979.96	725.04	6,628.49
6	农田水利建设基金（收益*10%）	万元	790.53	3,132.96	1,979.96	725.04	6,628.49
7	教育基金（收益*10%）	万元	790.53	3,132.96	1,979.96	725.04	6,628.49
	土地出让成本	万元	2,816.54	11,153.95	7,044.19	2,577.86	23,592.54
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	5,533.74	21,930.74	13,859.73	5,075.32	46,399.53

预计土地价格增速为 2018 年内江市 GDP 增速 7.8%的 90%，即 7.02%

商住用地出让收入测算表

金额单位：万元

序号	项目	单位	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
一	出让土地回款	万元	8,111.37	31,905.93	20,013.37	7,274.11	67,304.78
1	土地出让数量	亩	16.73	61.49	36.04	12.24	126.50
2	土地出让价格	万元/亩	484.84	518.88	555.31	594.29	
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	5,374.84	21,146.85	13,267.51	4,823.23	44,612.43
1	土地出让收入	万元	8,111.37	31,905.93	20,013.37	7,274.11	67,304.78
2	国有土地收益基金（1*5%）	万元	405.57	1,595.30	1,000.67	363.71	3,365.25
3	征地调节基金（出让面积*1.23）	万元	20.58	75.63	44.33	15.06	155.60
4	农业土地开发资金	万元	6.86	25.21	14.78	5.02	51.87
5	保障性安居工程基金（收益*10%）	万元	767.84	3,020.98	1,895.36	689.03	6,373.21
6	农田水利建设基金（收益*10%）	万元	767.84	3,020.98	1,895.36	689.03	6,373.21
7	教育基金（收益*10%）	万元	767.84	3,020.98	1,895.36	689.03	6,373.21
	土地出让成本	万元	2,736.53	10,759.08	6,745.86	2,450.88	22,692.35
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	5,374.84	21,146.85	13,267.51	4,823.23	44,612.43

预计土地价格增速为 2018 年内江市 GDP 增速 7.8%的 80%，即 6.24%

商住用地出让收入测算表

金额单位：万元

序号	项目	单位	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
一	出让土地回款	万元	7,877.32	30,759.14	19,153.10	6,910.70	64,700.26
1	土地出让数量	亩	16.73	61.49	36.04	12.24	126.50
2	土地出让价格	万元/亩	470.85	500.23	531.44	564.6	
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	5,219.21	20,384.25	12,695.44	4,581.55	42,880.45
1	土地出让收入	万元	7,877.32	30,759.14	19,153.10	6,910.70	64,700.26
2	国有土地收益基金（1*5%）	万元	393.87	1,537.96	957.66	345.54	3,235.03
3	征地调节基金（出让面积*1.23）	万元	20.58	75.63	44.33	15.06	155.60
4	农业土地开发资金	万元	6.86	25.21	14.78	5.02	51.87
5	保障性安居工程基金（收益*10%）	万元	745.60	2,912.03	1,813.63	654.51	6,125.77
6	农田水利建设基金（收益*10%）	万元	745.60	2,912.03	1,813.63	654.51	6,125.77
7	教育基金（收益*10%）	万元	745.60	2,912.03	1,813.63	654.51	6,125.77
	土地出让成本	万元	2,658.11	10,374.89	6,457.66	2,329.15	21,819.81
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	5,219.21	20,384.25	12,695.44	4,581.55	42,880.45

## （2）专项收入

### ①办公物流仓储用房出租、出售收入

办公物流仓储用房建筑面积 108,697.00 平方米，根据该项目可行性研究报告，结合项目周边情况，假定项目建成后第 1 年（即 2023 年）开始出租，假定其出租率第一年为 70%、第 2 年为 80%、以后每年为 90%，期初租赁价格 20 元/平方米/月，以后每年上涨 3%。办公物流仓

储用房于经营期最后两年平均出售，出售均价 4000 元/平方米。经测算，经营期办公物流仓储用房出租收入共计 24,606.30 万元、经营期末出售收入 43,478.80 万元。

## ②停车位出租、出售收入

停车位 839 个，根据该项目可行性研究报告，结合项目周边情况，假定项目建成后第 1 年（即 2023 年）开始出租，假定其出租率第一年为 70%、第年为 80%、以后每年为 90%，期初租赁价格 200 元/个/月，以后每年上涨 3%。停车位于经营期末出售，出售均价 5 万元/个。经测算，经营期停车位出租收入共计 2,016.55 万元、经营期末出售收入 4,195.00 万元。

综上所述，经营期专项收入共计 74,296.65 万元，详见专项收入测算表。

项目专项收入测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	专项收入	74,296.65	1,967.06	2,315.51	2,683.33	2,764.24	2,847.66	2,933.60	3,022.09	3,113.10	24,946.05	27,704.01
1	办公物流仓储出租收入	24,606.30	1,826.11	2,149.59	2,491.07	2,566.21	2,643.68	2,723.51	2,805.69	2,890.21	2,977.08	1,533.15
1.1	出租面积(m <sup>2</sup> )		108,697.00	108,697.00	108,697.00	108,697.00	108,697.00	108,697.00	108,697.00	108,697.00	108,697.00	54,348.50
1.2	出租单价(元/m <sup>2</sup> /月)		20.00	20.60	21.22	21.86	22.52	23.20	23.90	24.62	25.36	26.12
1.3	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1.4	价格上涨幅度			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
2	停车位出租收入	2,016.55	140.95	165.92	192.26	198.03	203.98	210.09	216.40	222.89	229.57	236.46
2.1	出租数量(个)		839.00	839.00	839.00	839.00	839.00	839.00	839.00	839.00	839.00	839.00
2.2	出租单价(元/个/月)		200.00	206.00	212.18	218.55	225.11	231.86	238.82	245.98	253.36	260.96
2.3	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.4	价格上涨幅度			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
3	办公物流仓储出售收入	43,478.80	-	-	-	-	-	-	-	-	21,739.40	21,739.40
3.1	出售面积(m <sup>2</sup> )										54,348.50	54,348.50
3.2	出售单价(元/m <sup>2</sup> )										4,000.00	4,000.00
4	停车位销售收入	4,195.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,195.00
4.1	停车位个数											839.00
4.2	车位销售均价(万元/个)											5.00

基于以上假设及分析，测算得到本项目总收入预测表，如下表：

预计土地价格增速为 2018 年内江市 GDP 增速 7.8% 的 100%，项目总收入如下：

项目总收入测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	项目营业收入	144,288.72	10,317.34	35,400.20	23,587.25	10,417.42	2,847.66	2,933.60	3,022.09	3,113.10	24,946.05	27,704.01
(一)	政府性基金收入	69,992.07	8,350.28	33,084.69	20,903.92	7,653.18	-	-	-	-	-	-
1	商住用地出让收入	69,992.07	8,350.28	33,084.69	20,903.92	7,653.18	-	-	-	-	-	-
(二)	专项收入	74,296.65	1,967.06	2,315.51	2,683.33	2,764.24	2,847.66	2,933.60	3,022.09	3,113.10	24,946.05	27,704.01



1	办公物流仓储出租收入	24,606.30	1,826.11	2,149.59	2,491.07	2,566.21	2,643.68	2,723.51	2,805.69	2,890.21	2,977.08	1,533.15
2	停车位出租收入	2,016.55	140.95	165.92	192.26	198.03	203.98	210.09	216.40	222.89	229.57	236.46
3	办公物流仓储出售收入	43,478.80	-	-	-	-	-	-	-	-	21,739.40	21,739.40
4	停车位出售收入	4,195.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,195.00

预计土地价格增速为 2018 年内江市 GDP 增速 7.8% 的 90%，项目总收入如下：

项目总收入测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	项目营业收入	141,601.43	10,078.43	34,221.44	22,696.70	10,038.35	2,847.66	2,933.60	3,022.09	3,113.10	24,946.05	27,704.01
(一)	政府性基金收入	67,304.78	8,111.37	31,905.93	20,013.37	7,274.11	-	-	-	-	-	-
1	商住用地出让收入	67,304.78	8,111.37	31,905.93	20,013.37	7,274.11	-	-	-	-	-	-
(二)	专项收入	74,296.65	1,967.06	2,315.51	2,683.33	2,764.24	2,847.66	2,933.60	3,022.09	3,113.10	24,946.05	27,704.01
1	办公物流仓储出租收入	24,606.30	1,826.11	2,149.59	2,491.07	2,566.21	2,643.68	2,723.51	2,805.69	2,890.21	2,977.08	1,533.15
2	停车位出租收入	2,016.55	140.95	165.92	192.26	198.03	203.98	210.09	216.40	222.89	229.57	236.46
3	办公物流仓储出售收入	43,478.80	-	-	-	-	-	-	-	-	21,739.40	21,739.40
4	停车位出售收入	4,195.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,195.00

预计土地价格增速为 2018 年内江市 GDP 增速 7.8% 的 80%，项目收入如下：

项目总收入测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	项目营业收入	138,996.91	9,844.38	33,074.65	21,836.43	9,674.94	2,847.66	2,933.60	3,022.09	3,113.10	24,946.05	27,704.01
(一)	政府性基金收入	64,700.26	7,877.32	30,759.14	19,153.10	6,910.70	-	-	-	-	-	-
1	商住用地出让收入	64,700.26	7,877.32	30,759.14	19,153.10	6,910.70	-	-	-	-	-	-
(二)	专项收入	74,296.65	1,967.06	2,315.51	2,683.33	2,764.24	2,847.66	2,933.60	3,022.09	3,113.10	24,946.05	27,704.01
1	办公物流仓储出租收入	24,606.30	1,826.11	2,149.59	2,491.07	2,566.21	2,643.68	2,723.51	2,805.69	2,890.21	2,977.08	1,533.15
2	停车位出租收入	2,016.55	140.95	165.92	192.26	198.03	203.98	210.09	216.40	222.89	229.57	236.46
3	办公物流仓储出售收入	43,478.80	-	-	-	-	-	-	-	-	21,739.40	21,739.40
4	停车位出售收入	4,195.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,195.00

### （3）项目成本的预测

本项目预测总成本包含财务费用、经营成本、折旧及摊销、相关税费等。

#### 1) 出让土地的政府性基金

出让土地交纳政府性基金主要包含国有土地收益基金、征地调节基金、保障性安居工程基金、农田水利建设基金、教育基金、农业土地开发资金等，主要根据出让土地收入及出让土地数量计算，经测算：根据内江市 2018 年 GDP 增速 7.8%的 100%、90%、80%计算土地价格增速，根据 5%计算物流用地增速时，经营期出让土地交纳的政府性基金分别为 23,592.54 万元、22,692.35 万元、21,819.81 万元。

#### 2) 工资及福利费用

根据本项目可行性研究报告，预计人员为 20 人，人员平均工资及福利 5,000.00 元/月，每年增长 3%测算。经测算，经营期工资及福利费用共计 1,375.67 万元。

#### 3) 水电费、办公、印刷、职工职业技能培训等费用

按工资及福利费用的 20%测算。经测算，经营期水电费、办公、印刷、职工职业技能培训等费用共计 275.13 万元。

#### 4) 道路及绿化管护、维修费用

道路、绿化管护及维修面积 156,281.70 平方米，假定道路养护、维修、绿化费用按 10 元/平方米/年，每年增长 3%测算。经测算，经营期道路及绿化管护、维修费用共 1,792.55 万元。

#### 5) 其他费用按上述 2-4 项的 5%计算，经测算，经营期其他费用共计 172.16 万元。

#### 6) 折旧及摊销

根据本项目可行性研究报告，固定资产按建安工程投资 54,042.00 万元，按 40 年计算折旧，无残值测算。经测算，经营期折旧及摊销共计 13,510.40 万元。

#### 7) 财务费用

本项目债券融资本金 55,000.00 万元，本项目应付债券利息共 22,000.00 万元，其中计入建设期的债券利息 4,960.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息 17,040.00 万元。

综上所述，根据内江市 2018 年 GDP 增速 7.8%的 100%、90%、80%计算土地价格增速时，项目总成本分别为：57,758.45 万元、56,858.26 万元、55,985.72 万元。详见下表：

预计土地价格增速为 2018 年内江市 GDP 增速 7.8%的 100%，项目总成本如下：

项目成本测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	土地出让政府性基金	23,592.54	2,816.54	11,153.95	7,044.19	2,577.86	-	-	-	-	-	-
2	工资和福利费	1,375.67	120.00	123.60	127.31	131.13	135.06	139.11	143.29	147.59	152.01	156.57
3	水电费、办公、印刷、职工职业技能培训等支出	275.13	24.00	24.72	25.46	26.23	27.01	27.82	28.66	29.52	30.40	31.31
4	道路及绿化管护、维修	1,792.55	156.28	160.97	165.81	170.82	175.97	181.29	186.76	192.38	198.17	204.10
5	其他费用	172.16	15.01	15.46	15.93	16.41	16.90	17.41	17.94	18.47	19.03	19.60
6	折旧费	13,510.40	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04
7	利息费用	17,040.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	1,320.00	320.00	-
	总成本费用合计	57,758.45	6,682.87	15,029.74	10,929.74	6,473.49	3,905.98	3,916.67	3,927.69	3,059.00	2,070.65	1,762.62

预计土地价格增速为 2018 年内江市 GDP 增速 7.8%的 90%，项目总成本如下：

项目成本测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2033 年
1	土地出让政府性基金	22,692.35	2,736.53	10,759.08	6,745.86	2,450.88	-	-	-	-	-	-
2	工资和福利费	1,375.67	120.00	123.60	127.31	131.13	135.06	139.11	143.29	147.59	152.01	156.57
3	水电费、办公、印刷、职工职业技能培训等其他支出	275.13	24.00	24.72	25.46	26.23	27.01	27.82	28.66	29.52	30.40	31.31
4	道路及绿化管护、维修	1,792.55	156.28	160.97	165.81	170.82	175.97	181.29	186.76	192.38	198.17	204.10
5	其他费用	172.16	15.01	15.46	15.93	16.41	16.90	17.41	17.94	18.47	19.03	19.60
6	折旧费	13,510.40	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04
7	利息费用	17,040.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	1,320.00	320.00	-
	总成本费用合计	56,858.26	6,602.86	14,634.87	10,631.41	6,346.51	3,905.98	3,916.67	3,927.69	3,059.00	2,070.65	1,762.62

预计土地价格增速为 2018 年内江市 GDP 增速 7.8%的 80%，项目总成本如下：

项目成本测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2033 年
1	土地出让政府性基金	21,819.81	2,658.11	10,374.89	6,457.66	2,329.15	-	-	-	-	-	-
2	工资和福利费	1,375.67	120.00	123.60	127.31	131.13	135.06	139.11	143.29	147.59	152.01	156.57
3	水电费、办公、印刷、职工职业技能培训等其他支出	275.13	24.00	24.72	25.46	26.23	27.01	27.82	28.66	29.52	30.40	31.31
4	道路及绿化管护、维修	1,792.55	156.28	160.97	165.81	170.82	175.97	181.29	186.76	192.38	198.17	204.10
5	其他费用	172.16	15.01	15.46	15.93	16.41	16.90	17.41	17.94	18.47	19.03	19.60
6	折旧费	13,510.40	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04
7	利息费用	17,040.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	1,320.00	320.00	-
	总成本费用合计	55,985.72	6,524.44	14,250.68	10,343.21	6,224.78	3,905.98	3,916.67	3,927.69	3,059.00	2,070.65	1,762.62

(4) 相关税费

根据《财政部 2019 年政府收支分类科目》、《政府非税收入管理办法》（财税〔2016〕33 号）、《四川省非税收入管理实施办法》，本项目土地出让收入属于政府非税收入的一部分，不需缴纳任何税费。

本项目专项收入需缴纳的税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、所得税。增值税率（按谨慎原则）为 9%；城市维护建设税为增值税款的 7%；教育费附加为增值税款的 3%；地方教育费附加为增值税款的 2%；房产税按租金收入的 12%；所得税税率为 25%。

经测算，项目经营期内发生增值税 6,134.59 万元、税金及附加 3,930.88 万元、所得税 9,051.79 万元。相关税费具体情况如下：

项目税金计算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	税金及附加	3,930.88	255.54	300.80	348.59	359.10	369.93	381.10	392.60	404.41	631.97	486.84
1.1	城市维护建设税	429.42	11.37	13.38	15.51	15.98	16.46	16.96	17.47	17.99	144.18	160.12
1.2	教育费附加	184.04	4.87	5.74	6.65	6.85	7.05	7.27	7.49	7.71	61.79	68.62
1.3	地方教育费附加	122.68	3.25	3.82	4.43	4.56	4.70	4.84	4.99	5.14	41.20	45.75
1.4	房产税	3,194.74	236.05	277.86	322.00	331.71	341.72	352.03	362.65	373.57	384.80	212.35
2	增值税	6,134.59	162.42	191.19	221.56	228.24	235.13	242.22	249.53	257.04	2,059.77	2,287.49
2.1	增值税销项税额	6,134.59	162.42	191.19	221.56	228.24	235.13	242.22	249.53	257.04	2,059.77	2,287.49
2.2	增值税进项税额											
3	所得税	9,051.79	-	-	-	-	-	-	-	-	3,260.02	5,791.77
	合计	19,117.26	417.96	491.99	570.15	587.34	605.06	623.32	642.13	661.45	5,951.76	8,566.10

(5) 项目平衡收益预测情况

根据上述预测，按 2018 年内江市 GDP 增速 7.8%的 100%计算土地价格增长率时，可用于项目资金平衡总收益为 107,015.20 万元，如下：

项目收益测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2020 年	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	总收入	144,288.72	-	-	-	10,317.34	35,400.20	23,587.25	10,417.42	2,847.66	2,933.60	3,022.09	3,113.10	24,946.05	27,704.01
1.1	政府性基金收入	69,992.07				8,350.28	33,084.69	20,903.92	7,653.18	-	-	-	-	-	-
1.2	专项收入	74,296.65				1,967.06	2,315.51	2,683.33	2,764.24	2,847.66	2,933.60	3,022.09	3,113.10	24,946.05	27,704.01
2	增值税	6,134.59				162.42	191.19	221.56	228.24	235.13	242.22	249.53	257.04	2,059.77	2,287.49
3	税金及附加	3,930.88				255.54	300.80	348.59	359.10	369.93	381.10	392.60	404.41	631.97	486.84
4	总成本费用	57,758.45				6,682.87	15,029.74	10,929.74	6,473.49	3,905.98	3,916.67	3,927.69	3,059.00	2,070.65	1,762.62
5	利润总额	76,464.80				3,216.51	19,878.47	12,087.36	3,356.59	-1,663.38	-1,606.39	-1,547.73	-607.35	20,183.66	23,167.06
6	应纳税所得额	30,065.27				-2,317.23	-2,052.27	-1,772.37	-1,718.73	-1,663.38	-1,606.39	-1,547.73	-607.35	20,183.66	23,167.06
7	所得税	9,051.79												3,260.02	5,791.77
8	税后净利润	67,413.01				3,216.51	19,878.47	12,087.36	3,356.59	-1,663.38	-1,606.39	-1,547.73	-607.35	16,923.64	17,375.29
9	利息费用	17,040.00				2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	1,320.00	320.00	-
10	息税前利润	93,504.80				5,416.51	22,078.47	14,287.36	5,556.59	536.62	593.61	652.27	712.65	20,503.66	23,167.06
11	折旧摊销	13,510.40				1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04
12	项目收益（息税折旧摊销前利润）	107,015.20	-	-	-	6,767.55	23,429.51	15,638.40	6,907.63	1,887.66	1,944.65	2,003.31	2,063.69	21,854.70	24,518.10

根据上述预测，按 2018 年内江市 GDP 增速 7.8%的 90%计算土地价格增长率时，可用于项目资金平衡总收益为 105,228.10 元，如下：

项目收益测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2020 年	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	总收入	141,601.43	-	-	-	10,078.43	34,221.44	22,696.70	10,038.35	2,847.66	2,933.60	3,022.09	3,113.10	24,946.05	27,704.01
1.1	政府性基金收入	67,304.78				8,111.37	31,905.93	20,013.37	7,274.11	-	-	-	-	-	-
1.2	专项收入	74,296.65				1,967.06	2,315.51	2,683.33	2,764.24	2,847.66	2,933.60	3,022.09	3,113.10	24,946.05	27,704.01
2	增值税	6,134.59				162.42	191.19	221.56	228.24	235.13	242.22	249.53	257.04	2,059.77	2,287.49
3	税金及附加	3,930.88				255.54	300.80	348.59	359.10	369.93	381.10	392.60	404.41	631.97	486.84
4	总成本费用	56,858.26				6,602.86	14,634.87	10,631.41	6,346.51	3,905.98	3,916.67	3,927.69	3,059.00	2,070.65	1,762.62
5	利润总额	74,677.70				3,057.61	19,094.58	11,495.14	3,104.50	-1,663.38	-1,606.39	-1,547.73	-607.35	20,183.66	23,167.06
6	应纳税所得额	30,065.27				-2,317.23	-2,052.27	-1,772.37	-1,718.73	-1,663.38	-1,606.39	-1,547.73	-607.35	20,183.66	23,167.06
7	所得税	9,051.79												3,260.02	5,791.77
8	税后净利润	65,625.91				3,057.61	19,094.58	11,495.14	3,104.50	-1,663.38	-1,606.39	-1,547.73	-607.35	16,923.64	17,375.29
9	利息费用	17,040.00				2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	1,320.00	320.00	-
10	息税前利润	91,717.70				5,257.61	21,294.58	13,695.14	5,304.50	536.62	593.61	652.27	712.65	20,503.66	23,167.06
11	折旧摊销	13,510.40				1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04
12	项目收益（息税折旧摊销前利润）	105,228.10	-	-	-	6,608.65	22,645.62	15,046.18	6,655.54	1,887.66	1,944.65	2,003.31	2,063.69	21,854.70	24,518.10

根据上述预测，按 2018 年内江市 GDP 增速 7.8% 的 80% 计算土地价格增长率时，可用于项目资金平衡总收益为 103,496.12 万元，如下：

项目收益测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2020 年	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	总收入	138,996.91	-	-	-	9,844.38	33,074.65	21,836.43	9,674.94	2,847.66	2,933.60	3,022.09	3,113.10	24,946.05	27,704.01
1.1	政府性基金收入	64,700.26				7,877.32	30,759.14	19,153.10	6,910.70	-	-	-	-	-	-
1.2	专项收入	74,296.65				1,967.06	2,315.51	2,683.33	2,764.24	2,847.66	2,933.60	3,022.09	3,113.10	24,946.05	27,704.01
2	增值税	6,134.59				162.42	191.19	221.56	228.24	235.13	242.22	249.53	257.04	2,059.77	2,287.49
3	税金及附加	3,930.88				255.54	300.80	348.59	359.10	369.93	381.10	392.60	404.41	631.97	486.84
4	总成本费用	55,985.72				6,524.44	14,250.68	10,343.21	6,224.78	3,905.98	3,916.67	3,927.69	3,059.00	2,070.65	1,762.62
5	利润总额	72,945.72				2,901.98	18,331.98	10,923.07	2,862.82	-1,663.38	-1,606.39	-1,547.73	-607.35	20,183.66	23,167.06
6	应纳税所得额	30,065.27				-2,317.23	-2,052.27	-1,772.37	-1,718.73	-1,663.38	-1,606.39	-1,547.73	-607.35	20,183.66	23,167.06
7	所得税	9,051.79												3,260.02	5,791.77
8	税后净利润	63,893.93				2,901.98	18,331.98	10,923.07	2,862.82	-1,663.38	-1,606.39	-1,547.73	-607.35	16,923.64	17,375.29
9	利息费用	17,040.00				2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	1,320.00	320.00	-
10	息税前利润	89,985.72				5,101.98	20,531.98	13,123.07	5,062.82	536.62	593.61	652.27	712.65	20,503.66	23,167.06
11	折旧摊销	13,510.40				1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04	1,351.04
12	项目收益（息税折旧摊销前利润）	103,496.12	-	-	-	6,453.02	21,883.02	14,474.11	6,413.86	1,887.66	1,944.65	2,003.31	2,063.69	21,854.70	24,518.10

#### （四）还本付息的测算

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的成渝国际冷链物流中心及配套设施项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年内江市 GDP 增速 7.8% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入收益、专项收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



# （五）资金测算平衡情况

根据前述各项测算，对本项目各年度的现金流情况预测如下：

1、预计土地价格增速为内江市 2018 年 GDP 增速 7.8%的 100%，资金测算平衡如下：

资金平衡测算表

金额单位：万元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一	资金来源	14,759.00	54,229.00	31,781.00	10,792.58	10,317.34	35,400.20	23,587.25	10,417.42	2,847.66	2,933.60	3,022.09	3,113.10	24,946.05	27,704.01	255,850.30
1	自有资金	14,759.00	32,229.00	6,781.00	2,792.58											56,561.58
2	营业收入					10,317.34	35,400.20	23,587.25	10,417.42	2,847.66	2,933.60	3,022.09	3,113.10	24,946.05	27,704.01	144,288.72
3	财政补贴															-
4	专项债券		22,000.00	25,000.00	8,000.00											55,000.00
5	其他流入															-
二	资金运用	14,759.00	54,229.00	31,781.00	10,792.58	5,749.79	14,170.69	10,148.85	5,709.79	3,160.00	3,188.95	3,218.78	24,369.41	31,671.37	16,977.68	229,926.89
1	项目投资	14,759.00	54,229.00	31,781.00	10,792.58	-										111,561.58
1.1	建设投资	14,759.00	53,327.00	29,876.00	8,584.58											106,546.58
1.2	建设期利息		880.00	1,880.00	2,200.00											4,960.00
1.3	发行费用		22.00	25.00	8.00											55.00
2	销售税费					417.96	491.99	570.15	587.34	605.06	623.32	642.13	661.45	2,691.74	2,774.33	10,065.47
3	经营成本					3,131.83	11,478.70	7,378.70	2,922.45	354.94	365.63	376.65	387.96	399.61	411.58	27,208.05
4	所得税					-	-	-	-	-	-	-	-	3,260.02	5,791.77	9,051.79
5	偿还债券本金												22,000.00	25,000.00	8,000.00	55,000.00
6	支付债券利息					2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	1,320.00	320.00	-	17,040.00
三	盈余资金	-	-	-	-	4,567.55	21,229.51	13,438.40	4,707.63	-312.34	-255.35	-196.69	-21,256.31	-6,725.32	10,726.33	25,923.41
四	累计盈余资金	-	-	-	-	4,567.55	25,797.06	39,235.46	43,943.09	43,630.75	43,375.40	43,178.71	21,922.40	15,197.08	25,923.41	

2、预计土地价格增速为内江市 2018 年 GDP 增速 7.8%的 90%，资金测算平衡如下：

资金平衡测算表

金额单位：万元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一	资金来源	14,759.00	54,229.00	31,781.00	10,792.58	10,078.43	34,221.44	22,696.70	10,038.35	2,847.66	2,933.60	3,022.09	3,113.10	24,946.05	27,704.01	253,163.01
1	自有资金	14,759.00	32,229.00	6,781.00	2,792.58											56,561.58
2	营业收入					10,078.43	34,221.44	22,696.70	10,038.35	2,847.66	2,933.60	3,022.09	3,113.10	24,946.05	27,704.01	141,601.43
3	财政补贴															-
4	专项债券	-	22,000.00	25,000.00	8,000.00											55,000.00
5	其他流入															-
二	资金运用	14,759.00	54,229.00	31,781.00	10,792.58	5,669.78	13,775.82	9,850.52	5,582.81	3,160.00	3,188.95	3,218.78	24,369.41	31,671.37	16,977.68	229,026.70
1	项目投资	14,759.00	54,229.00	31,781.00	10,792.58	-										111,561.58
1.1	建设投资	14,759.00	53,327.00	29,876.00	8,584.58											106,546.58
1.2	建设期利息	-	880.00	1,880.00	2,200.00											4,960.00
1.3	发行费用	-	22.00	25.00	8.00											55.00
2	销售税费					417.96	491.99	570.15	587.34	605.06	623.32	642.13	661.45	2,691.74	2,774.33	10,065.47
3	经营成本					3,051.82	11,083.83	7,080.37	2,795.47	354.94	365.63	376.65	387.96	399.61	411.58	26,307.86
4	所得税					-	-	-	-	-	-	-	-	3,260.02	5,791.77	9,051.79
5	偿还债券本金												22,000.00	25,000.00	8,000.00	55,000.00
6	支付债券利息					2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	1,320.00	320.00	-	17,040.00
三	盈余资金		-	-	-	4,408.65	20,445.62	12,846.18	4,455.54	-312.34	-255.35	-196.69	-21,256.31	-6,725.32	10,726.33	24,136.31
四	累计盈余资金		-	-	-	4,408.65	24,854.27	37,700.45	42,155.99	41,843.65	41,588.30	41,391.61	20,135.30	13,409.98	24,136.31	

3、预计土地价格增速为内江市 2018 年 GDP 增速 7.8%的 80%，资金测算平衡如下：

资金平衡测算表

金额单位：万元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一	资金来源	14,759.00	54,229.00	31,781.00	10,792.58	9,844.38	33,074.65	21,836.43	9,674.94	2,847.66	2,933.60	3,022.09	3,113.10	24,946.05	27,704.01	250,558.49
1	自有资金	14,759.00	32,229.00	6,781.00	2,792.58											56,561.58
2	营业收入					9,844.38	33,074.65	21,836.43	9,674.94	2,847.66	2,933.60	3,022.09	3,113.10	24,946.05	27,704.01	138,996.91
3	财政补贴															-
4	专项债券	-	22,000.00	25,000.00	8,000.00											55,000.00
5	其他流入															-
二	资金运用	14,759.00	54,229.00	31,781.00	10,792.58	5,591.36	13,391.63	9,562.32	5,461.08	3,160.00	3,188.95	3,218.78	24,369.41	31,671.37	16,977.68	228,154.16
1	项目投资	14,759.00	54,229.00	31,781.00	10,792.58	-										111,561.58
1.1	建设投资	14,759.00	53,327.00	29,876.00	8,584.58											106,546.58
1.2	建设期利息	-	880.00	1,880.00	2,200.00											4,960.00
1.3	发行费用	-	22.00	25.00	8.00											55.00
2	销售税费					417.96	491.99	570.15	587.34	605.06	623.32	642.13	661.45	2,691.74	2,774.33	10,065.47
3	经营成本					2,973.40	10,699.64	6,792.17	2,673.74	354.94	365.63	376.65	387.96	399.61	411.58	25,435.32
4	所得税					-	-	-	-	-	-	-	-	3,260.02	5,791.77	9,051.79
5	偿还债券本金												22,000.00	25,000.00	8,000.00	55,000.00
6	支付债券利息					2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	1,320.00	320.00	-	17,040.00
三	盈余资金	-	-	-	-	4,253.02	19,683.02	12,274.11	4,213.86	-312.34	-255.35	-196.69	-21,256.31	-6,725.32	10,726.33	22,404.33
四	累计盈余资金	-	-	-	-	4,253.02	23,936.04	36,210.15	40,424.01	40,111.67	39,856.32	39,659.63	18,403.32	11,678.00	22,404.33	

#### 四、使用提示和使用限制

##### （一）使用提示

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

2、本评价报告出具的意见，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预测评价范围。

##### （二）使用限制

1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价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价机构及执业注册会计师无关。

中天银会计师事务所有限责任公司四川分所

2020年01月02日





# 营业执照

统一社会信用代码 91510000727456009G

名称	中天银会计师事务所有限责任公司四川分所
类型	有限责任公司分公司
营业场所	成都市望平街118号天祥大厦裙楼4楼418室
负责人	顾薇薇
成立日期	2001年04月10日
营业期限	2001年04月10日至长期
经营范围	审计企业报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务，出具有关的报告；承办会计咨询、会计服务。



请于每年1月1日至6月30日报。  
企业出资、股权变更、行政许可、行政处罚  
等信息产生后应在20个工作日内公示。

登记机关

(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)

2016年04月12日





证书序号: 5001183

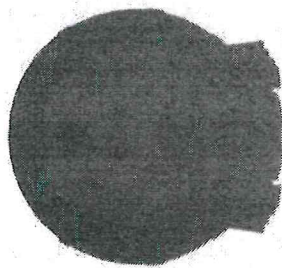
## 说明

- 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》。

发证机关: 四川省财政厅

二〇〇一年五月二十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

## 执业证书

名称: 中天银会计师事务所有限责任公司四川分所

负责人: 顾薇薇

经营场所: 成都市望平街118号天祥大厦群楼4楼418室

分所执业证书编号: 110001985101

批准执业文号: 川财会【2001】1004号

批准执业日期: 2001年04月10日





姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

顾薇薇

1963-06-09

中关银会计师事务所有限责  
任公司四川分所

510102630609746



姓

名 蔡维加

Full name

性

别 男

Sex

出生日期 1958-02-17

Date of birth 中天德会计师事务所有限责任公

工作单位 任公司四川分所

Working unit

身份证号码 519004580217007

Identity card No.