

# 四川荣县经开区冷链物流园建设项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评价咨询报告

川正则会咨字（2025）014 号

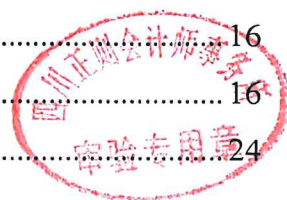
四川正则会计师事务所有限责任公司

二〇二五年二月



# 目 录

财务评价咨询报告 .....	1
专项债券财务评价说明 .....	3
一、 项目概述 .....	3
(一) 参与主体 .....	3
(二) 项目基本情况 .....	3
二、 评价基础与假设 .....	5
(一) 预测报告编制依据 .....	5
(二) 项目收益编制基础与假设条件 .....	6
三、 评价要素 .....	7
(一) 投资估算与资金筹措 .....	7
(二) 专项债还本付息 .....	8
(三) 项目收入与成本费用测算 .....	9
(四) 项目融资平衡情况分析 .....	16
(五) 项目偿付能力分析 .....	16
(六) 敏感性分析 .....	16
四、 评价结论 .....	16
五、 附件 .....	16
注册会计师声明 .....	24



# 四川荣县经开区冷链物流园建设项目

## 收益与融资自求平衡专项债券

### 财务评价咨询报告

川正则会咨字（2025）014 号

四川荣县经济开发区管理委员会：

我们接受委托，对拟发行的四川荣县经开区冷链物流园建设项目收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

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》，相关单位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进行恰当编制、列报。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的四川荣县经开区冷链物流园建设项目收益与融资自求平衡专项债券的项目，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

融资方式	项目融资本金	项目融资利息	项目收益	融资本息覆盖倍数
地方政府专项债券（万元）	40,000.00	38,400.00	100,705.62	1.28

结论：我们未发现地方政府专项债券存续期内本项目出现无法满足还本付息要求的情况。

附件：专项债券财务评价说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年二月二十六日



# 专项债券财务评价说明

## 一、项目概述

### （一）参与主体

实施机构：四川荣县经济开发区管理委员会

项目业主：荣县拓新实业有限公司

### （二）项目基本情况

1.项目名称：四川荣县经开区冷链物流园建设项目

2.项目所属领域：城乡冷链物流设施领域，属于有一定收益的公益性事业领域。

3.项目属性：新建

4.建设地址：荣县经开区

#### 5.产出说明

本项目总用地面积约 100 亩，总建筑面积约 5.4 万平方米，包括新建肉类冷链物流设施约 4.2 万平方米，县镇村三级物流设施含收储、冷藏、分拣、加工、检测、配送、交易等功能区建设约 1.2 万平方米；建设园区道路及配套管网约 3.5 公里、物流停车场约 1 万平方米（停车位约 250 个）、充电桩 80 个等配套设施。

#### 6.公益性论证

本项目属于物流设施类项目，符合国务院常务会议确定“专项债使用范围重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施，城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目，农林水利、城镇污水垃圾处理等生态环保项目，职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务，

冷链物流设施、水电气热等市政和产业园区基础设施”领域的要求。

物流业是支撑国民经济社会发展的基础性、战略性产业，物流园区作为物流体系的重要节点和物流产业发展的集聚载体，具有布局集中、用地节约、设施共享、功能集成的优势，对降低物流成本、促进物流业转型升级具有重要作用。近年来，国家和省高度重视物流业和物流园区的发展，国务院印发的《“十四五”现代物流发展规划》中，进一步明确了物流业的发展地位和发展重点，并把物流园区工程列为重点工程之一。

项目建设响应打赢脱贫攻坚战、全面建成小康社会的政策。做好“三农”工作总的要求是，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，贯彻落实中央经济工作会议精神，对标对表全面建成小康社会目标，强化举措、狠抓落实，集中力量完成打赢脱贫攻坚战和补上全面小康“三农”领域突出短板两大重点任务，持续抓好农业稳产保供和农民增收，推进农业高质量发展，保持农村社会和谐稳定，提升农民群众获得感、幸福感、安全感，确保脱贫攻坚战圆满收官，确保农村同步全面建成小康社会。

通过本项目的实施，搭建农业产业化平台，弥补现代农产品加工流通仓储的硬件和信息化短板，完善现代农业产业链，加强了现代农业设施建设，保障了重要农产品有效供给，促进农民持续增收，对全力推动坚决打赢脱贫攻坚战、全面建成小康社会有重大意义。

四川荣县经开区冷链物流园建设项目的建设将推动冷链物流高质量发展，是减少农产品产后损失和食品流通浪费，扩大高品质市场供给，更好满足人民日益增长美好生活需要，更是进一步提升和完善公司农产品冷链物流体系，对公司在这一区域公共品牌的“提质保鲜”具有非常重要的现实意义。

综上所述，项目通过加强冷链物流设施的建设，有效促进社会经济的全面、协调和可持续发展。因此，本项目利国利民，是必要和可行的。本项目具有公益性。

## 7.项目建设计划

根据本项目的建设内容、工程量、资金方案、施工条件，本项目实施进度以 36 个月安排。具体进度安排如下：

第一阶段：2025 年 1 月至 2025 年 5 月底完成前期准备工作；

第二阶段：2025 年 6 月至 2028 年 4 月项目实施阶段；

第三阶段：2028 年 5 月竣工验收。

具体实施进度将根据项目单位根据资金筹措和工程进展情况确定。

## 二、评价基础与假设

### （一）预测报告编制依据

1.荣县发展和改革局《关于四川荣县经开区冷链物流园建设项目可行性研究报告的批复》；

2.《四川荣县经开区冷链物流园建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》；

3.国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

4.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；

5.财政部印发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

6.《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）；





- 7.《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》；
- 8.四川省人民政府《关于进一步加强政府债务和融资管理的通知》（川府发〔2017〕10号）；
- 9.《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》。

## （二）项目收益编制基础与假设条件

### 1.编制基础

（1）依据四川荣县经开区冷链物流园建设项目建设可行性研究报告，结合实施方案拟定的建设条件、经营环境、经营计划等推测性假设为前提。

（2）编制项目收益及现金流预测所采用的会计政策及会计估计遵循国家现行法律法规及企事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与目前行业采用的会计政策及会计估计保持一致。

### 2.假设条件

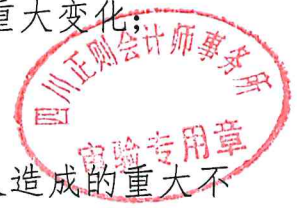
（1）项目实施机构及项目业主遵循国家现有法律法规和监管要求，项目所在地地方财政收支及地方经济状况长期保持稳定并持续向好，国家宏观调控政策无重大变化；

（2）《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；



(6) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

(7) 未来经营性收入在正常范围内变动，本项目估算的相关政策性费用及经营成本费用及相关税费在未来实现时与实际情况基本相符；

(8) 发行人拟定的经营性收入以及本项目可用于偿还债券本息的项目收益等能够顺利实现。

### 三、评价要素

财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定地反映为政府性基金收入或专项收入，且项目收益应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对四川荣县经开区冷链物流园建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

#### （一）投资估算与资金筹措

项目估算总投资 58,000.00 万元，其中：第一部分工程费用 41,614.60 万元，占总投资 71.75%；第二部分工程建设其他费用 9,392.81 万元，占总投资 16.19%；第三部分预备费 3,965.92 万元，占总投资 6.84%；第四部分建设期利息 2,986.67 万元，占总投资 5.15%；第五部分债券发行费 40.00 万元，占总投资 0.07%。

##### 1. 本项目资本金来源



项目资本金：资本金 18,000.00 万元，占总投资 31.03%。项目资本金为财政资金，根据建设进度分年投入。

2.发行政府专项债：拟申请发行专项债券资金 40,000.00 万元，占总投资 69.97%，拟 2025 年 6 月发行 20,000.00 万元，2026 年发行 10,000.00 万元，2027 年发行 5,000.00 万元，2028 年发行 5,000.00 万元。

3.本项目投资总额估算及资金筹措计划详见下表：

资金筹措及使用计划估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	总投资	58,000.00	25,000.00	15,000.00	10,000.00	8,000.00
1	建设投资支出	54,973.33	24,606.67	14,030.00	8,875.00	7,461.67
2	利息支出	2,986.67	373.33	960.00	1,120.00	533.33
2.1	地方政府专项债利息支出	2,986.67	373.33	960.00	1,120.00	533.33
2.2	市场化融资利息支出	-				
3	发行及融资费用	40.00	20.00	10.00	5.00	5.00
3.1	地方政府专项债发行费用	40.00	20.00	10.00	5.00	5.00
3.2	市场化融资其他费用	-				
二	筹资总额	58,000.00	25,000.00	15,000.00	10,000.00	8,000.00
1	项目资本金	18,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	3,000.00
1.1	财政安排资金	18,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	3,000.00
1.2	业主自有资金	-				
2	地方政府专项债券	40,000.00	20,000.00	10,000.00	5,000.00	5,000.00
	其中：用于资本金	-				

## （二）专项债还本付息

本项目拟发行专项债券 40,000.00 万元，发行期 30 年，发行利率按 3.2%估算。本项目专项债还本付息计划如下：

专项债还本付息测算表（单位：万元）

序号		年初债券 本金累计	本年新增 债券	本年应付 利息	本年 还本	本年应支 付本息金 额	期末借款 余额
第 1 年	2025 年 7 月	0.00	20,000.00	373.33	0.00	373.33	20,000.00
第 2 年	2026 年	20,000.00	10,000.00	960.00	0.00	960.00	30,000.00
第 3 年	2027 年	30,000.00	5,000.00	1,120.00	0.00	1,120.00	35,000.00
第 4 年	2028 年	35,000.00	5,000.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 5 年	2029 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 6 年	2030 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 7 年	2031 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 8 年	2032 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 9 年	2033 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 10 年	2034 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 11 年	2035 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 12 年	2036 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 13 年	2037 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 14 年	2038 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 15 年	2039 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 16 年	2040 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 17 年	2041 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 18 年	2042 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 19 年	2043 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 20 年	2044 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 21 年	2045 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 22 年	2046 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 23 年	2047 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 24 年	2048 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 25 年	2049 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 26 年	2050 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 27 年	2051 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 28 年	2052 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 29 年	2053 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 30 年	2054 年	40,000.00	0.00	1,280.00	0.00	1,280.00	40,000.00
第 31 年	2055 年	40,000.00	0.00	906.67	30,000.00	30,906.67	10,000.00
第 32 年	2056 年	10,000.00	0.00	320.00	5,000.00	5,320.00	5,000.00
第 33 年	2057 年	5,000.00	0.00	160.00	5,000.00	5,160.00	0.00
合计			40,000.00	38,400.00	40,000.00	78,400.00	

### (三) 項目收入與成本費用測算

#### 1. 項目收入

##### (1) 項目收入可行性

本項目總用地面積約 100 畝，總建築面積約 5.4 萬平方米，包括新建肉類冷鏈物流設施約 4.2 萬平方米，縣鎮村三級物流設施含收儲、冷藏、分揀、加工、檢測、配送、交易等功能區建設約 1.2 萬平方米；建設園區道路及配套管網約 3.5 公里、物流停車場約 1 萬平方米（停車位約 250 個）、充電樁 80 個等配套設施。





本项目的收入来源主要为物业管理收入、冷冻冷藏库及三级物流中心租赁收入、停车场收入和充电桩服务费收入。

## (2) 项目收入的分类

本项目全部为项目本身产生的专项收入。

## (3) 项目收入预测



本项目的收入来源主要为物业管理收入、冷冻冷藏库及三级物流中心租赁收入、停车场收入和充电桩服务费收入。

### 1) 冷冻冷藏库租赁收入

本项目总用地面积约 100 亩，总建筑面积约 5.4 万平方米，包括新建肉类冷链物流设施约 4.2 万平方米，县镇村三级物流设施含收储、冷藏、分拣、加工、检测、配送、交易等功能区建设约 1.2 万平方米。其中冷冻冷藏库可租赁面积合计 44000 m<sup>2</sup>，运营期初始年出租率 60%，以后每年出租率增加 10%，出租率达到 90%不再增长。

参考四川省及当地和周边市场租赁价格情况，本项目冷冻冷藏库租赁价格按 60 元/m<sup>2</sup>/月，考虑通货膨胀，租金每 3 年上涨 5%。

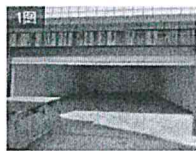
仓储物流租赁收入参考价格如下图所示：

	<p>成都冻库出租冷藏急冻白家大市场附近</p> <p>双流-航空港</p> <p>四川省成都市双流区</p> <p>2000m<sup>2</sup> 可分租 建筑面积</p> <p>2.6元/m<sup>2</sup>/天 15.6万/月</p>
	<p>智中成都龙泉冷库多温区</p> <p>龙泉驿-龙泉驿南边</p> <p>四川省成都市龙泉驿区南六路77号</p> <p>23000m<sup>2</sup> 建筑面积</p> <p>2.8元/m<sup>2</sup>/天 193.2万/月</p>

### 3) 三级物流中心租赁收入

本项目总用地面积约 100 亩，总建筑面积约 5.4 万平方米，包括新建肉类冷链物流设施约 4.2 万平方米，县镇村三级物流设施含收储、

冷藏、分拣、加工、检测、配送、交易等功能区建设约 1.2 万平方米。其中三级物流设施的功能区可租赁面积 10000 m<sup>2</sup>，运营期初始年出租率 60%，以后每年出租率增加 10%，出租率达到 90%不再增长。本项目堆场配套仓储库房一起租赁，参考当地及周边相似仓储租赁市场价格情况，本项目运营期第一年租赁价格按照 15 元/m<sup>2</sup>/月测算（参考同类市场价格，堆场运营期租赁价格按仓储库房每年价格的 60%计算），考虑通货膨胀，租金每 3 年上涨 5%。



独立库房，长租可选，层高三米

自流井·汇西 | 四川省自贡市高新区汇东路

40m<sup>2</sup>  
建筑面积 650元/月  
0.54元/m<sup>2</sup>/天



出租沿滩板仓工业园仓库

沿滩·板仓工业园 | 板仓工业园区

5000m<sup>2</sup>  
建筑面积 9万/月  
0.6元/m<sup>2</sup>/天



荣县厂房出租 可分租，也可做仓库，行吊动力电

自贡·荣县  
荣县大佛景区

800m<sup>2</sup>  
建筑面积 2.16万/月  
0.9元/m<sup>2</sup>/天



四川荣县大佛旁 行吊动力电 可分租

荣县·荣县东街  
自贡市荣县东街322号

1200m<sup>2</sup>  
建筑面积 1.8万/月  
0.5元/m<sup>2</sup>/天

### 3) 物业管理费收入

本项目已出租房屋应收取物业管理费，其中三级物流设施的功能区可租赁面积 10000 m<sup>2</sup>，收费标准参照荣县及周边类似园区的类似物业管理费标准取值，本次物管收费按 1.5 元/平方米/月计算，考虑通货膨胀，物业费每 3 年上涨 5%。征收物业费的面积为每年实际已出租面积，运营期初始年出租率 60%，以后每年出租率增加 10%，出租率达到 90%不再增长。

### 4) 停车费收入

停车费收入：本项目配备的停车位 250 个本项目停车费拟采取单



价按平均每次收费 5 元进行测算，一年按照 365 天乘以每天停车场饱和度和乘以周转次数进行测算。运营期每年平均车位周转率按 2 次/天计算，饱和度第一年按 60% 计算，以后每年饱和度增加 10%，饱和度达到 90% 不再增长。

停车费收费标准参考荣县及自贡市周边机动车停放服务的收费标准，参考价格如下图所示：

一类区域 起价3元/首1小时（不足1小时按1小时计算），1小时（不含）后分两个时段加收费用，即2小时至第6小时按每小时加收1元（不足1小时按1小时计算），从第7小时至13小时每小时加收1.5元，24小时内最高收费18.5元。

二类区域 起价3元/首1小时（不足1小时按1小时计算），1小时（不含）后分两个时段加收费用，即2小时至第6小时按每小时加收0.5元（不足1小时按1小时计算），从第7小时至13小时每小时加收1.0元，24小时内最高收费12.5元。

三类区域 暂不实施分类计时收费管理。

## 2) 充电桩充电服务费收入

根据“电动四川”行动计划（2022—2025 年），推进城区公共区域充换电设施建设。加快停车场充电基础设施建设，从 2022 年起，党政机关、事业单位、国有企业的新建停车场设置专属新能源充电停车位原则上不低于 20%。推动各类旅游景区、度假区停车场设置专属新能源充电停车位。

根据本项目实际情况配套建设充电桩 80 个，目前，国内市场小型车辆使用的充电桩功率基本上都在 60KW-240KW 左右，本项目平均每个充电桩的输出功率暂考虑为 60KW。

充电桩收入主要包括两部分，一部分为基础电费，另一部分为充电服务费。基础电费按照当地实际价格进行收取（代收，不计入收入测算和成本），同时按照成都发改委规定价格不高于 0.6 元/KW·h 的标准收取充电服务费，四川省未发布规定价格，参考自贡市及荣县价格，本项目价格暂取：0.6 元/KW·h 的标准收取充电服务费，运营期






内每三年考虑 5% 价格上浮。

参考成都市发改委有关收费依据如下：

### 成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知

www.chengdu.gov.cn 填报时间：2017-08-07 责任单位：市发改委

【字体：大 中 小】  打印  收藏  分享到

文 号：成发改价格〔2017〕611号

签发单位：成都市发展和改革委员会

签发时间：2017-08-03

生效时间：

各区（市）县发改（经发）局，相关充电设施经营企业：

为促进电动汽车推广应用，根据国务院办公厅《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、省发展改革委《转发〈国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知〉的通知》（川发改价格〔2014〕879号）、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市加快能源消费结构调整实施方案（2017-2020年）〉的通知》（成办函〔2017〕71号）、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市支持新能源汽车推广应用的若干政策〉的通知》（成办发〔2017〕20号）精神，积极推动形成以市场调节为主、供需双方平等沟通，发挥市场中介和社会组织作用的价格创新机制，在广泛听取各方意见、建议基础上，经研究，现就我市电动汽车充电服务费有关问题通知如下：

一、相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务，可在收取电费的同时，收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格上限为0.60元/千瓦时，鼓励充电设施经营企业向下浮动充电服务费。

二、各区（市）县价格主管部门要加强价格政策宣传，严格依法查处价格违法行为，确保政策落实到位。

三、相关充电设施经营企业要严格执行价格政策和明码标价等规定，自觉接受社会监督。

四、本通知自印发之日起执行，有效期2年。

成都市发展和改革委员会

2017年8月3日

考虑到目前荣县现有新能源汽车数量，本项目在运营期内，运营期第一年按照日均充电时间 5 小时/天进行计算，第二年开始每年日均充电时间增长 1 小时/天，达到 8 小时/天以后保持不变，一年按照 365 天进行测算。

综上，本项目运营期间的累计收入 148,845.29 万元，运营期间各项收入明细详见本报告附件 1“项目收入测算表”。

## 2.项目成本费用估算

本项目运营期内项目总成本费用主要包括经营成本、营业税费、折旧费用、财务费用。

### （1）经营成本

本次项目经营成本主要包括人员薪酬及福利、燃料及动力费、维修费用、销售费用、管理费用、税金及附加等。其中：

#### ①人员薪酬及福利



人员薪酬：根据《四川省人民政府关于调整全省最低工资标准的通知》，2025年1月1日起，全省月最低工资标准第一档：每月2330元（每日107元）；第二档：每月2200元（每日101元）。全省非全日制用工小时最低工资标准第一档：每小时23元；第二档：每小时22元。结合项目在经营期间为获得职工所提供劳务而给予的各种形式报酬以及相关支出，包括：职工工资、职工福利费、社会保险费（医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费）、企业年金、住房公积金、工会经费和职工教育经费、解除与职工劳动关系给予的补偿、非货币性福利；结合自贡市荣县经济水平及当地职工工资情况，本项目中职工工资情况如下：

根据项目特点，项目运营预计需要员工45人，其中包括管理人员10人、财务人员4人、商务人员16人、其他工作人员15人，平均工资及福利按6万元/人/年估算，考虑通货膨胀，人工工资每3年上涨3%。

②燃料及动力费：动力费包括项目经营中发生的相关水、电、气、燃料消耗，本项目动力费按照总收入的1%计算。

③维修费用：维修费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要维护所发生的费用。本项目维修费参照省内同行业水平，项目全部投入运营后按每年固定资产折旧的2%预估维修费。

#### ④销售费用

本项目销售费用主要为租赁经营过程中产生的各种宣传费等，按项目中收入1%估算。

⑤管理费用：管理费包括管理人员经费、日常办公费用、后续设备管理费用等本项目管理费用按运营期内总收入的2%计取。

经测算，运营期内本项目经营成本累计16,213.56万元。



## （2）营业税费

①增值税：本项目不动产租赁收入部分应缴纳的增值税按9%税率测算，充电桩服务费应缴纳的增值税按13%税率测算，其他收入应纳增值税按6%税率测算。

②税金附加：城市建设维护税5%（占增值税的百分比）、教育附加税3%（占增值税的百分比）、地方教育附加税2%（占增值税的百分比）。

③房产税：按不含税租赁收入的12%计算。

④企业所得税：按25%征收企业所得税。

## （3）折旧/摊销费用

项目建设形成的固定资产，按照国家固定资产折旧的有关规定，综合考虑选择30年折旧期限，考虑5%的残值。

## （4）财务费用

本项目按年利率3.2%估算债券利息。主要为项目进入运营期后的债券利息，建设期利息计入建设总投资额，营运期利息计入经营损益。

本项目运营期各项成本费用明细详见本报告附件2“项目成本费用估算表”。

## 3、项目收益测算

本项目运营预期收入 148,845.29 万元，扣除项目经营成本 16,213.56 万元、营业税费 27,194.04 万元及企业所得税 4,732.07 万元，本项目的项目收益为 100,705.62 万元，完全能够覆盖本项目专项债券本息总额 78,400.00 万元（见前表“专项债券还本付息计算表”）。

综上，在还款期内，专项债券本息偿还保障率均超过 100.00%，项目本身能够达到自求平衡。详见附件 3“项目收益测算表”。



#### （四）项目资金平衡情况分析

测算结果显示：至债券到期日，本项目累计资金结余为 25,292.29 万元，且各年度累计资金结余均未出现负数现象，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

详见本报告附件 4“项目资金平衡测算表”。

#### （五）项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现项目收益 100,705.62 万元，政府专项债券到期本息合计 78,400.00 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.28 倍。

#### （六）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入的单价（价格）变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对单价（价格）向下向上波动进行敏感性分析，结果如下：

主要指标：	敏感性分析（单价）			
	0%	-5%	-10%	-15%
项目收益（万元）	100,705.62	96,308.09	91,717.71	87,127.68
收益覆盖倍数	1.28	1.23	1.17	1.11

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

### 四、评价结论

我们未注意到本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

### 五、附件

附表 1.项目收入测算汇总表

附表 2.项目成本费用估算表

附表 3.项目收益测算表

附表 4.项目资金平衡测算表





附表1:

項目收入測算汇总表(單位:萬元)

序號	項目	合計	2028年6-12月	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
1	物業管理收入	595.98	6.30	12.60	14.40	17.01	17.01	17.01	17.86	17.86	17.86	18.75	18.75	18.75	19.69	19.69	19.69
	收費標準(元/㎡/月)		1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.65	1.65	1.65	1.74	1.74	1.74	1.82	1.82	1.82
	物業服務時間(月)		7.00	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
	物業面積(萬㎡)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	物業管理費收入	108.389.91	1,145.76	2,291.52	2,618.88	3,093.55	3,093.55	3,093.55	3,248.23	3,248.23	3,248.23	3,410.64	3,410.64	3,410.64	3,581.17	3,581.17	3,581.17
	收費標準(元/㎡/月)		4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40
	物業面積(萬㎡)		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	三級物管中心租賃收入	5,959.92	63.00	126.00	144.00	170.10	170.10	170.10	178.61	178.61	178.61	187.54	187.54	187.54	196.91	196.91	196.91
	租金(元/㎡/月)		7.00	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
	物業面積(萬㎡)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租價格(元/㎡/月)		15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.36	17.36	17.36	18.23	18.23	18.23
	物業面積(萬㎡)		7.00	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
4	充電設施租賃收入	30,878.61	302.40	604.80	735.84	883.01	883.01	883.01	927.16	927.16	927.16	973.52	973.52	973.52	1,022.19	1,022.19	1,022.19
	充電標準(個)		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	輸出功率(kw)		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充電時間(h/天)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	充電次數(次/天)		210.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	充電標準(元/kwh·h)		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73
5	停車場收入	3,020.87	31.50	63.00	73.00	86.23	86.23	86.23	90.54	90.54	90.54	95.07	95.07	95.07	99.82	99.82	99.82
	周轉次數(次/天)		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	停車位(個)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	周轉率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	收費標準(元/次)		5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08
	運營時間(小時)		210.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	合計	148,845.29	1,548.96	3,124.72	3,586.12	4,249.90	4,249.90	4,249.90	4,462.40	4,462.40	4,462.40	4,685.52	4,685.52	4,685.52	4,919.78	4,919.78	4,919.78

附表1:

項目收入測算汇总表(单位:万元)

序号	项目	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
1	物业管理收入	20.68	20.68	20.68	21.71	21.71	21.71	22.80	22.80	22.80	23.93	23.93	23.93	25.13	25.13	25.13
	收费标准(元/m <sup>2</sup> /月)	1.91	1.91	1.91	2.01	2.01	2.01	2.11	2.11	2.11	2.22	2.22	2.22	2.33	2.33	2.33
	物业服务时间(月)	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
	物业面积(万m <sup>2</sup> )	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2	冷库冷库租赁收入	3.760.23	3.760.23	3.760.23	3.948.24	3.948.24	3.948.24	4.145.66	4.145.66	4.145.66	4.352.94	4.352.94	4.352.94	4.570.59	4.570.59	4.570.59
	出租率	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40
	物业面积(万m <sup>2</sup> )	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	租金(元/m <sup>2</sup> /月)	79.13	79.13	79.13	83.09	83.09	83.09	87.24	87.24	87.24	91.60	91.60	91.60	96.18	96.18	96.18
3	三溪物流中心租赁收入	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	206.76	206.76	206.76	217.10	217.10	217.10	227.95	227.95	227.95	239.35	239.35	239.35	251.32	251.32	251.32
	物业面积(万m <sup>2</sup> )	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	出租价格(元/m <sup>2</sup> /月)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	充电桩服务费收入	19.14	19.14	19.14	20.10	20.10	20.10	21.11	21.11	21.11	22.16	22.16	22.16	23.27	23.27	23.27
	出租率	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
	充电桩数量(个)	1.073.30	1.073.30	1.073.30	1.126.97	1.126.97	1.126.97	1.183.32	1.183.32	1.183.32	1.242.48	1.242.48	1.242.48	1.304.60	1.304.60	1.304.60
	充电桩功率(kw)	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
5	充电桩收入	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电时间(h/天)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	充电桩数(天/年)	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	充电服务费(元/kw·h)	0.77	0.77	0.77	0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.89	0.89	0.89	0.93	0.93	0.93
5	停车场收入	104.81	104.81	104.81	110.06	110.06	110.06	115.56	115.56	115.56	121.34	121.34	121.34	127.40	127.40	127.40
	停车位(个)	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	周转次数(次/天)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	周转率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5	收费标准(元/车/月)	6.38	6.38	6.38	6.70	6.70	6.70	7.04	7.04	7.04	7.39	7.39	7.39	7.76	7.76	7.76
	收费时间(天/年)	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	合计	5,165.78	5,165.78	5,165.78	5,424.08	5,424.08	5,424.08	5,695.29	5,695.29	5,695.29	5,980.04	5,980.04	5,980.04	6,279.04	6,279.04	6,279.04



附表2:

项目成本费用估算表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	2028年6-12月	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
一	项目经营成本	16,213.56	240.89	431.72	450.17	484.83	484.83	484.83	501.66	501.66	501.66	519.19	519.19	519.19	537.41	537.41	537.41
1	人员薪酬及福利	9,173.10	157.50	270.00	270.00	278.10	278.10	278.10	286.44	286.44	286.44	295.03	295.03	295.03	303.88	303.88	303.88
2	机物料能源成本	1,488.46	15.49	31.25	35.86	42.50	42.50	42.50	44.62	44.62	44.62	46.86	46.86	46.86	49.20	49.20	49.20
3	维护费	1,086.60	21.43	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73
4	销售费用	1,488.46	15.49	31.25	35.86	42.50	42.50	42.50	44.62	44.62	44.62	46.86	46.86	46.86	49.20	49.20	49.20
5	管理费用	2,976.94	30.98	62.49	71.72	85.00	85.00	85.00	89.25	89.25	89.25	93.71	93.71	93.71	98.40	98.40	98.40
二	营业税费	27,194.04	284.38	572.13	655.76	776.37	776.37	776.37	815.18	815.18	815.18	855.94	855.94	855.94	898.73	898.73	898.73
1	增值税	13,277.29	137.55	278.16	319.63	379.15	379.15	379.15	398.10	398.10	398.10	418.01	418.01	418.01	438.90	438.90	438.90
2	地方税费	1,327.78	13.76	27.82	31.96	37.92	37.92	37.92	39.81	39.81	39.81	41.80	41.80	41.80	43.89	43.89	43.89
3	房产税	12,588.97	133.07	266.15	304.17	359.30	359.30	359.30	377.27	377.27	377.27	396.13	396.13	396.13	415.94	415.94	415.94
三	折旧/摊销	54,334.82	1,071.39	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67
四	财务费用	35,413.33	746.67	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00
五	项目总成本费用	133,155.75	2,343.33	4,120.52	4,222.60	4,377.87	4,377.87	4,377.87	4,433.51	4,433.51	4,433.51	4,491.80	4,491.80	4,491.80	4,552.81	4,552.81	4,552.81

序号	项目	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
一	项目经营成本	556.37	556.37	556.37	576.08	576.08	576.08	596.60	596.60	596.60	617.95	617.95	617.95	640.17	640.17	640.17
1	人员薪酬及福利	313.00	313.00	313.00	322.39	322.39	322.39	332.06	332.06	332.06	342.02	342.02	342.02	352.28	352.28	352.28
2	机物料能源成本	51.66	51.66	51.66	54.24	54.24	54.24	56.95	56.95	56.95	59.80	59.80	59.80	62.79	62.79	62.79
3	维护费	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73	36.73
4	销售费用	51.66	51.66	51.66	54.24	54.24	54.24	56.95	56.95	56.95	59.80	59.80	59.80	62.79	62.79	62.79
5	管理费用	103.32	103.32	103.32	108.48	108.48	108.48	113.91	113.91	113.91	119.60	119.60	119.60	125.58	125.58	125.58
二	营业税费	943.67	943.67	943.67	990.85	990.85	990.85	1040.40	1040.40	1040.40	1092.41	1092.41	1092.41	1147.04	1147.04	1147.04
1	增值税	460.85	460.85	460.85	483.89	483.89	483.89	508.09	508.09	508.09	533.49	533.49	533.49	560.17	560.17	560.17
2	地方税费	46.09	46.09	46.09	48.39	48.39	48.39	50.81	50.81	50.81	53.35	53.35	53.35	56.02	56.02	56.02
3	房产税	436.73	436.73	436.73	458.57	458.57	458.57	481.50	481.50	481.50	505.57	505.57	505.57	530.85	530.85	530.85
三	折旧/摊销	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67
四	财务费用	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00
五	项目总成本费用	4,616.71	4,616.71	4,616.71	4,683.60	4,683.60	4,683.60	4,753.67	4,753.67	4,753.67	4,827.03	4,827.03	4,827.03	4,906.67	4,906.67	4,906.67

附表3:

项目损益状况及项目收益测算表 (单位: 万元)

序号	项目	预测期														合计
		2023年6-12月	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
一	营业收入	148,845.29	1,548.96	3,586.12	4,249.90	4,249.90	4,249.90	4,462.40	4,462.40	4,462.40	4,685.52	4,685.52	4,685.52	4,919.78	4,919.78	4,919.78
二	项目总成本费用	133,155.75	2,343.33	4,222.60	4,377.87	4,377.87	4,377.87	4,433.51	4,433.51	4,433.51	4,491.80	4,491.80	4,491.80	4,552.81	4,552.81	4,552.81
其中:	经营成本	16,213.56	240.89	450.17	484.83	484.83	484.83	501.66	501.66	501.66	519.19	519.19	519.19	537.41	537.41	537.41
	营业税费	27,194.04	284.38	655.76	776.37	776.37	776.37	815.18	815.18	815.18	855.94	855.94	855.94	898.73	898.73	898.73
	折旧/摊销	54,334.82	1,071.39	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67
	财务费用	35,413.33	746.67	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00
三	利润总额	15,689.54	-794.37	-993.80	-127.97	-127.97	-127.97	28.89	28.89	28.89	193.72	193.72	193.72	366.97	366.97	366.97
减:	所得税	4,732.07										32.87	72.06	154.62	197.93	91.74
四	净利润	10,957.47	-794.37	-993.80	-127.97	-127.97	-127.97	28.89	28.89	28.89	193.72	160.85	121.66	212.35	169.04	275.23
五	主要指标:															
a	项目收益(营业收入-经营成本-营业税费-折旧摊销)	100,705.62	1,023.69	2,480.19	2,988.70	2,988.70	2,988.70	3,145.56	3,145.56	3,145.56	3,310.39	3,277.52	3,238.33	3,329.02	3,285.71	3,391.90
b	项目收益覆盖率倍数	1.28														

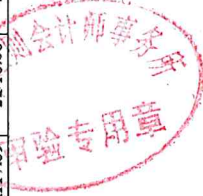
序号	项目	预测期														合计
		2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
一	营业收入	5,165.78	5,165.78	5,165.78	5,424.08	5,424.08	5,424.08	5,695.29	5,695.29	5,695.29	5,980.04	5,980.04	5,980.04	6,279.04	6,279.04	6,279.04
二	项目总成本费用	4,616.71	4,616.71	4,616.71	4,683.60	4,683.60	4,683.60	4,753.67	4,753.67	4,753.67	4,827.03	4,827.03	4,827.03	4,930.55	4,930.55	4,930.55
其中:	经营成本	556.37	556.37	556.37	576.08	576.08	576.08	596.60	596.60	596.60	617.95	617.95	617.95	640.17	640.17	640.17
	营业税费	943.67	943.67	943.67	990.85	990.85	990.85	1,040.40	1,040.40	1,040.40	1,092.41	1,092.41	1,092.41	1,147.04	1,147.04	1,147.04
	折旧/摊销	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67	1,836.67
	财务费用	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00
三	利润总额	549.07	549.07	549.07	740.48	740.48	740.48	941.62	941.62	941.62	1,153.01	1,153.01	1,153.01	1,748.49	1,748.49	1,748.49
减:	所得税	137.27	137.27	137.27	185.12	185.12	185.12	235.41	235.41	235.41	288.25	288.25	288.25	437.12	437.12	437.12
四	净利润	411.80	411.80	411.80	555.36	555.36	555.36	706.21	706.21	706.21	864.76	864.76	864.76	1,311.37	1,311.37	1,311.37
五	主要指标:															
a	项目收益(营业收入-经营成本-营业税费-折旧摊销)	3,528.47	3,528.47	3,528.47	3,672.03	3,672.03	3,672.03	3,822.88	3,822.88	3,822.88	3,981.43	3,981.43	3,981.43	4,054.71	4,054.71	4,054.71
b	项目收益覆盖率倍数															



附表4:

项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	第1年 2025年	第2年 2026年	第3年 2027年	第4年 2028年	第5年 2029年	第6年 2030年	第7年 2031年	第8年 2032年	第9年 2033年	第10年 2034年	第11年 2035年	第12年 2036年	第13年 2037年	第14年 2038年	第15年 2039年	第16年 2040年
<b>二、资金流入</b>																		
(一) 投资资金来源		206,845.29	25,000.00	15,000.00	10,000.00	9,548.96	3,124.72	3,586.12	4,249.90	4,249.90	4,249.90	4,462.40	4,462.40	4,462.40	4,685.52	4,685.52	4,685.52	4,919.78
1 财政拨款资金		58,000.00	25,000.00	15,000.00	10,000.00	8,000.00												
2 财政安排资金		18,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	3,000.00												
3 其他财政资金		40,000.00	20,000.00	10,000.00	5,000.00	5,000.00												
2.1 其中: 用于资本金																		
3 项目资本金市场化融资																		
4 其他融资资金																		
5 其他资金																		
(二) 运营期经营资金流入		148,845.29				1,548.96	3,124.72	3,586.12	4,249.90	4,249.90	4,249.90	4,462.40	4,462.40	4,462.40	4,685.52	4,685.52	4,685.52	4,919.78
1 财政拨款收入																		
2 项目运营收益收入		148,845.29				1,548.96	3,124.72	3,586.12	4,249.90	4,249.90	4,249.90	4,462.40	4,462.40	4,462.40	4,685.52	4,685.52	4,685.52	4,919.78
3 其他收入																		
(三) 资金流出		181,553.00	25,000.00	15,000.00	10,000.00	9,271.94	2,283.85	2,385.93	2,541.20	2,541.20	2,541.20	2,596.84	2,596.84	2,596.84	2,655.13	2,655.13	2,727.19	2,870.76
(一) 项目投资支出		58,000.00	25,000.00	15,000.00	10,000.00	8,000.00												
1 项目建造成本 (不含财务费用)		54,973.33	24,606.67	14,030.00	8,875.00	7,461.67												
2 建设期专项债务利息		2,986.67	373.33	960.00	1,120.00	533.33												
3 运营期专项债务利息																		
4 其他建设支出-运营期发行费		40.00	20.00	10.00	5.00	5.00												
(二) 运营期经营资金流出		48,139.67				525.27	1,003.85	1,105.93	1,261.20	1,261.20	1,261.20	1,316.84	1,316.84	1,316.84	1,375.13	1,408.00	1,447.19	1,590.76
1 运营成本		16,213.56				240.89	431.72	450.17	484.83	484.83	484.83	501.66	501.66	501.66	519.19	519.19	519.19	537.41
2 运营税费		27,194.04				284.38	572.13	655.76	776.37	776.37	776.37	815.18	815.18	815.18	855.94	855.94	855.94	898.73
3 运营期专项债务利息		4,732.07													32.87	72.06	154.62	
(三) 运营期专项债务本金及利息		75,413.33				746.67	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00
(四) 运营期市场化融资本金及利息																		
三、当年资金结余		25,292.29				277.02	840.87	1,200.19	1,708.70	1,708.70	1,708.70	1,865.56	1,865.56	1,865.56	2,030.39	1,997.52	1,958.33	2,049.02
四、期末累计资金结余		25,292.29				277.02	1,117.89	2,318.08	4,026.78	5,735.48	7,444.18	9,309.74	11,175.30	13,040.86	15,071.25	17,068.77	19,027.10	21,076.12

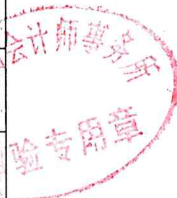




附表4:

项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

序号	项目	第17年 2041年	第18年 2042年	第19年 2043年	第20年 2044年	第21年 2045年	第22年 2046年	第23年 2047年	第24年 2048年	第25年 2049年	第26年 2050年	第27年 2051年	第28年 2052年	第29年 2053年	第30年 2054年	第31年 2055年	第32年 2056年	第33年 2057年
<b>一、资金流入</b>		4,919.78	4,919.78	5,165.78	5,165.78	5,165.78	5,424.08	5,424.08	5,424.08	5,695.29	5,695.29	5,695.29	5,980.04	5,980.04	5,980.04	6,279.04	6,279.04	6,279.04
<b>(一) 投资资金流入</b>																		
1	财政专项资金																	
2	地方政府专项债券																	
2.1	其中: 用于资本金																	
3	项目单位市场化融资																	
4	其他融资																	
5	其他资金																	
<b>(二) 运营期经营活动资金流入</b>		4,919.78	4,919.78	5,165.78	5,165.78	5,165.78	5,424.08	5,424.08	5,424.08	5,695.29	5,695.29	5,695.29	5,980.04	5,980.04	5,980.04	6,279.04	6,279.04	6,279.04
1	财政补贴收入																	
2	项目运营经营收入	4,919.78	4,919.78	5,165.78	5,165.78	5,165.78	5,424.08	5,424.08	5,424.08	5,695.29	5,695.29	5,695.29	5,980.04	5,980.04	5,980.04	6,279.04	6,279.04	6,279.04
3	其他收入																	
<b>二、资金流出</b>		2,914.07	2,807.88	2,917.31	2,917.31	2,917.31	3,032.05	3,032.05	3,032.05	3,152.41	3,152.41	3,152.41	3,278.61	3,278.61	3,278.61	3,313.10	7,691.00	7,571.00
<b>(一) 项目投资支出</b>																		
1	项目投资成本 (不含财务费用)																	
2	建设期专项债务利息																	
3	建设期市场化融资利息																	
4	其他投资支出-债券发行费																	
<b>(二) 运营期经营活动资金流出</b>		1,634.07	1,527.88	1,637.31	1,637.31	1,637.31	1,752.05	1,752.05	1,752.05	1,872.41	1,872.41	1,872.41	1,998.61	1,998.61	1,998.61	2,224.33	2,237.00	2,411.00
1	运营成本	537.41	537.41	556.37	556.37	556.37	576.08	576.08	576.08	596.60	596.60	596.60	617.95	617.95	617.95	640.17	640.17	640.17
2	运营税金	898.73	898.73	943.67	943.67	943.67	990.85	990.85	990.85	1,040.40	1,040.40	1,040.40	1,092.41	1,092.41	1,092.41	1,147.04	1,147.04	1,147.04
3	分派股利	197.93	91.74	137.27	137.27	137.27	185.12	185.12	185.12	235.41	235.41	235.41	288.25	288.25	288.25	437.12	583.79	623.79
<b>(三) 运营期专项债券本金及利息</b>		1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	30,906.67	5,370.00	5,160.00
<b>(四) 运营期市场化融资本金及利息</b>																		
<b>三、当年资金结余</b>		2,005.71	2,111.90	2,248.47	2,248.47	2,248.47	2,392.03	2,392.03	2,392.03	2,542.88	2,542.88	2,542.88	2,701.43	2,701.43	2,701.43	26,851.96	-1,411.96	-1,291.96
<b>四、期末累计资金结余</b>		23,081.83	25,193.73	27,442.20	29,690.67	31,939.14	34,331.17	36,723.20	39,115.23	41,658.11	44,200.99	46,743.87	49,445.50	52,146.73	54,848.16	27,996.21	26,584.25	25,292.29



## 注册会计师声明

我们对四川荣县经开区冷链物流园建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目收益覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 假设提供给我们的所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性，我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑；
- d. 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。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容（无论整体或部分）不构成我们审计或审阅的意见；与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。