

四川方信联合会计师事务所有限 公司



宜宾高新区智慧物流仓储项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

四川方信联合会计师事务所有限公司

二〇二五年七月



目录

注册会计师声明	1
财务评价咨询报告	2
专项债券财务评价说明	4
一、 行业专项规划	4
（一） 地区基本情况	4
（二） 项目相关规划	5
二、 项目概述	6
（一） 参与主体	6
（二） 项目基本情况	6
三、 经济社会效益分析	9
（一） 经济效益	9
（二） 社会效益	11
四、 评价基础与假设	12
（一） 编制依据	12
（二） 工程其他建设内容	13
（三） 投资估算相关办法	13
（四） 相关依据	14
五、 评价要素	14
（一） 投资估算与资金筹措	15
（二） 项目收入与成本费用估算	15
（三） 资金测算平衡情况	25
（四） 项目偿付能力分析	26
六、 评价结论	26

注册会计师声明

我们对宜宾高新区智慧物流仓储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，对项目息前净现金流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：

- （1）我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- （2）假设提供給我們的所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- （3）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；
- （4）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。

宜宾高新区智慧物流仓储项目收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

方信咨评字（2025）第083号

宜宾高新技术产业园区管理委员会经济合作和产业服务局：

我们接受委托，对宜宾高新区智慧物流仓储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。

商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》、《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》（统称“中国注册会计师鉴证业务准则”）执行的鉴证业务，因此我们不对上述数据发表审计或审阅意见。



我们按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、《地方政府债券发行管理办法》等规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表是宜宾高新技术产业园区管理委员会经济合作和产业服务局的责任。

我们对宜宾高新区智慧物流仓储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，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行宜宾高新区智慧物流仓储项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件，对宜宾高新区智慧物流仓储项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下：

1.若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 5837.85 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 51097.85 万元，政府专项债券到期本息合计 46800.00 万元，本项目息前净现金流的收益覆盖倍数为 1.09 倍，期间不存在资金缺口。

2.我们未发现本项目专项债券存续期内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：



二〇二五年七月四日

专项债券财务评价说明

一、行业专项规划

（一）地区基本情况

宜宾市（Yibin），四川省辖地级市，地处云贵川三省结合部，金沙江、岷江、长江三江交汇处，地形整体西南高、东北低，属中亚热带季风湿润气候；总面积 13283 平方千米。截至 2024 年 4 月，宜宾市辖 3 个市辖区、7 个县。截至 2023 年末，全市常住人口 462.8 万人。宜宾话属西南官话灌赤片岷江小片。

宜宾市有“万里长江第一城、中国酒都、中国竹都”之称，文化底蕴深厚，于宋政和四年（1114 年）由夔道县改称宜宾县。有 2200 年建城史、4000 年酿酒史、3000 年种茶史，是国家历史文化名城，II 型大城市。

宜宾市历代名人辈出，养育了李硕勋、赵一曼、阳翰笙、唐君毅、余泽鸿等无数革命先烈和文坛大师，积聚了多姿多彩的长江文化、酒文化、僰苗文化、哪吒文化、抗战文化、民俗风情文化。宜宾是国家确定的沿江城市带区域中心城市，是四川培育壮大的七大区域中心城市之一、是四川省委确定的长江上游区域中心城市、全国性综合交通枢纽、四川南向开放枢纽门户。2020 年 1 月，四川省批复支持开展省级创新型城市建设。境内有蜀南竹海、金秋湖、李庄古镇、七洞沟旅游景区、夕佳山古民居、老君山等旅游景点。

2024 年，宜宾市实现地区生产总值 4005.76 亿元，比上年增长 5.0%。

（二）项目相关规划

（1）国家级层面

国家发展改革委关于印发的《“十四五”现代流通体系建设规划》提出：强化物流基础设施互联互通和信息共享，构建支撑现代流通的多层级物流服务体系。围绕产业集聚区和消费集中地，加快推动物流园区、物流中心、配送中心等基础设施建设，对接国家物流枢纽，提高一体化、集约化物流组织服务能力。完善城市配送设施，大力发展共同配送，提高配送效率。依托商贸、供销、交通、邮政快递等城乡网点资源，完善县乡村快递物流配送体系，提升末端网络服务能力。推动建设绿色物流枢纽、园区，引导企业创新开展绿色低碳物流服务。

（2）省级层面

《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：加快现代物流体系建设，支持成都、遂宁、达州、泸州、攀枝花等建设国家物流枢纽，打造宜宾、自贡、内江、广元、南充、乐山、绵阳等区域物流枢纽。支持农业烘干冷链物流体系建设，打造国家骨干冷链物流基地。打造农产品地理标志。做大做强农产品区域公用品牌，建设西部农产品集散交易中心。全省农产品冷链物流静态库容达到 850 万吨，果蔬、肉制品冷链流通率分别提高到 45%、60%以上。

（3）市级层面

《宜宾市“十四五”现代综合交通运输发展规划》指出：力争建设四川南向班列（川南）国际货物集散中心，铁水联运、公铁联运、空铁联运、江海直达等多式联运服务模式和高铁快运、冷链物流等新模式均实现蓬勃发展。城乡配送网络基本完善，快递业务覆盖所有乡镇和建制村，基本建成市域“1235”城乡物流配送圈（中心城区 1 小

时送达、县（区）2 小时送达、主要乡镇 3 小时送达、主要村社 5 小时送达）。

二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：宜宾高新技术产业园区管理委员会经济合作和产业
务局

项目业主：宜宾高投产业发展有限公司

（二）项目基本情况



1. 项目基本信息

项目名称：宜宾高新区智慧物流仓储项目

项目所属领域：城乡冷链物流基础设施

项目建设工期：36 个月

项目区位：宜宾高新区

项目说明：本项目为新建工程，资产无抵押或质押情况

2. 项目建设内容及产出

建设内容：新建辐射宜宾市及周边物流中心，占地面积约 157 亩，其中建设约 10 万平方米核心区，包含新建物流冷库建筑面积 2 万平方米，物流仓储建筑面积 8 万 m²（货物仓库 4 万平方米、公共仓库 2 万平方米、保管仓 1 万平方米，分拣、打包等功能区 1 万平方米）；建设园区停车场，含停车位 400 个，充电桩 120 个；配套建设现代物流配送系统、云仓管理系统、智慧物流信息系统、物流园区道路 6 公

里、综合管网等基础设施设备。

3.项目实施计划

主要建设内容包含：新建辐射宜宾市及周边物流中心，占地面积约 157 亩，其中建设约 10 万平方米核心区，包含新建物流冷库建筑面积 2 万平方米，物流仓储建筑面积 8 万 m²（货物仓库 4 万平方米、公共仓库 2 万平方米、保管仓 1 万平方米，分拣、打包等功能区 1 万平方米）；建设园区停车场，含停车位 400 个，充电桩 120 个；配套建设现代物流配送系统、云仓管理系统、智慧物流信息系统、物流园区道路 6 公里、综合管网等基础设施设备

4.运营方案

（1）管理原则



本项目的实施管理工作由项目业主单位全权负责，项目实施机构对项目运营进行监管。项目运营与组织管理原则为：

①运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。

②合理安排资金，积极、充分、扎实抓好建设前期的各项工作。

③为确保运营期项目质量和资金的合理使用，实行以主要负责人全面负责实施和管理的项目法人责任制，严把质量和资金关。

（2）管理方案

项目单位坚持“勤奋严谨，求实创新，规范有序，团结奉献”的思想理念，成立精细化管理工作领导小组，一把手全面抓，分管主任具体抓。把任务分解到每个岗位，责任落实到每个人。召开专题会议，层层进行动员，形成全员共同参与、齐抓共管的工作格局。

（3）财务管理

项目单位根据项目经营的业务性质，按照国家有关法律、法规及财务制度，制定《财务管理制度条款》、《会计核算基础工作规定》、《借款和各项费用开支标准及审批程序》，以规范会计核算行为，提升财务管理水平，保证项目运营账账相符、账实相符。

5.项目公益性论证

按照《财政部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）文件有关的要求，结合本地区实际情况，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、水电气热等公用事业、公立医院、公立学校、交通、水利、城乡冷链物流、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的新建、在建和改建项目。

本项目符合《国家发展改革委 财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定的通知》（发改投资〔2023〕1232号）文件支持的“城乡冷链物流”领域。

按照《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）文件要求：将完全无收益的项目，楼堂馆所，形象工程和政绩工程，除保障性住房、土地储备以外的房地产开发，主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施和一般竞争性产业项目纳入专项债券投向领域“负面清单”，未纳入“负面清单”的项目均可申请专项债券资金。

本项目不在《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）文件载明的专项债券投向领域“负面清单”内，符合“未纳入‘负面清单’的项目均可申请专项债券资

金”之要求。

项目建成后，核心区及完善的仓储设施，能够有效整合区域内分散的物流资源。货物仓库、公共仓库、保管仓以及分拣、打包等功能区的合理规划，可满足不同类型货物的存储与流通需求，减少货物周转环节，提升物流作业效率。现代物流配送系统、云仓管理系统和智慧物流信息系统的应用，实现了物流信息的实时共享与智能调度，能够精准匹配供需，降低车辆空驶率。物流冷库建设，极大增强了区域内生鲜、冷冻食品等易腐货物的存储与运输能力，能够有效保障居民日常生活所需的生鲜产品供应，减少因冷链物流短板导致的食品损耗。同时，公共仓库和保管仓的设置，为政府应急物资储备提供了充足空间，在自然灾害、公共卫生事件等突发情况下，可迅速响应，保障应急物资的及时调配与供应，维护社会稳定，守护人民群众的生命健康和基本生活需求。



本项目满足《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

故该项目具有公益性。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

1. 直接经济收益

仓储租赁与物流服务收入：项目建成后，8万平方米的物流仓储

空间和 2 万平方米的物流冷库，将吸引大量本地及周边地区的生产制造、商贸流通企业入驻。其中，货物仓库、公共仓库和保管仓可满足不同企业的货物存储需求，按市场行情估算，仓储租赁收入可观；分拣、打包等功能区能提供增值物流服务，进一步增加收益。

停车场与充电服务收益：园区内 400 个停车位和 120 个充电桩，将为过往物流车辆及社会车辆提供停车和充电服务。对于物流车辆而言，充足的停车位和充电桩保障了其运输的连续性；对于社会车辆，也能满足周边区域的停车充电需求。

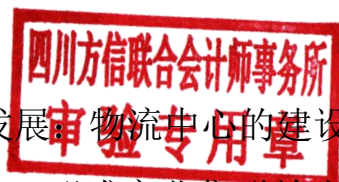
2. 产业带动效应

促进上下游产业发展：物流中心的建设将吸引物流运输、包装、配送等上下游企业集聚，形成产业集群效应。例如，本地的包装材料生产企业将获得更多订单，运输公司也能依托物流中心拓展业务范围，降低运营成本。同时，现代物流配送系统、云仓管理系统、智慧物流信息系统的应用，将推动相关信息技术企业的发展，促进产业升级。

拉动消费增长：高效的物流配送体系能够加快商品流通速度，降低商品流通成本，使得本地及周边地区消费者能够以更实惠的价格购买到丰富多样的商品。同时，物流中心也可能吸引周边形成商业配套设施，进一步刺激消费。

3. 税收贡献

随着项目运营规模的扩大和经济效益的提升，企业所得税、增值税等税收收入将不断增加。同时，入驻企业的经营活动也将带来相应的税收贡献。



（二）社会效益

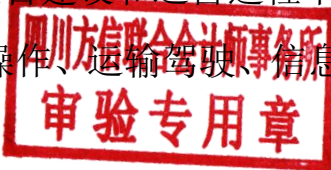
1.完善区域物流体系

提升物流效率：物流中心的建设将整合宜宾市及周边地区的物流资源，实现货物的集中存储、分拣和配送，减少物流环节，降低物流成本，提高物流效率。智慧物流信息系统的应用，能够实现物流信息的实时共享和智能调度，使物流运输更加精准、高效。

增强区域物流竞争力：作为辐射宜宾市及周边的物流中心，其先进的设施设备和完善的服务体系，将提升宜宾市在区域物流格局中的地位，吸引更多物流业务和企业集聚，增强区域物流竞争力，有助于将宜宾打造成为川南地区重要的物流枢纽。

2.促进就业

直接就业岗位：项目建设和运营过程中，将创造大量的就业岗位，涵盖物流管理、仓储操作、运输驾驶、信息技术等多个领域，有效缓解当地就业压力。



间接就业机会：物流中心的发展带动上下游产业的繁荣，将间接创造更多的就业机会。例如，包装材料生产、商贸流通等行业的发展，将吸纳大量劳动力。

3.推动绿色发展

节能减排：园区内配备 120 个充电桩，将鼓励物流企业和社会车辆使用新能源汽车，减少燃油车辆的使用，降低尾气排放，有助于改善区域空气质量。同时，智慧物流信息系统的优化调度，可减少车辆空驶率，降低能源消耗，实现节能减排目标。

环保设施应用：在物流仓储和运营过程中，项目将采用环保材料和节能设备，建设完善的污水处理和垃圾分类回收系统，减少对环境的污染，推动绿色物流发展，促进区域可持续发展。

四、评价基础与假设

（一）编制依据

- 川建造价发[2018]392 号“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》调整的通知”；

- 《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图调整办法>的通知》（川建造价发[2016]349 号）；

- 四川省住房和城乡建设厅关于贯彻《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》的通知（川建造价发[2018]405 号）；

- 四川省住房和城乡建设厅关于重新调整《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）；

- 四川省建设工程造价管理总站《关于对成都市等 19 个市、州 2015 年<四川省建设工程工程量清单计价定额>人工费调整的批复》（川建价发[2018]27 号）；

- 中华人民共和国国家标准《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013、及 2020 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》及配套文件；

- 主要材料价格依据《四川省工程造价信息》2025 年 3 月高新区材料价格，不足部分参考宜宾市信息价加运费，以及现行市场材料价格综合测算制定的；

- 《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015)；

- 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

（二）工程其他建设内容

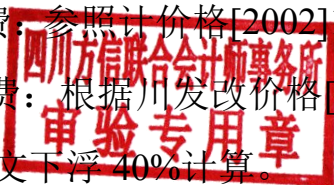
- 建设工程监理费：根据发改价格[2015]299 号文，参照“《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）”文件下浮 40%计算。

- 设计费：根据发改价格[2015]299 号文，按计价格[2002]10 号文下浮 40%计算。

- 建设项目前期工作咨询费：根据发改价格[2015]299 号文，参照“国家计委计价格[1999]1283 号文下浮 40%计算。

- 环境影响咨询费：参照计价格[2002]125 号文件下浮 40%计算。

- 造价咨询服务费：根据川发改价格[2015]769 号文，参照川建价师协〔2022〕56 号文下浮 40%计算。



- 工程保险费：参照建标〔2007〕164 号文件，按工程费的 0.3% 计算。

- 场地准备及临时设施费：参照建标〔2007〕164 号文件，按工程费的 0.4%计算。

- 工程检测及监测费：按工程费用的 0.5%计算。

- 工程招标代理费：根据川发改价格[2015]299 号文，参照国家计委价格[2002]1980 号文下浮 40%计算

- 水土保持编制费：按保监[2005]22 号文下浮 40%考虑。

（三）投资估算相关办法

参考相关建筑工程定额，采用投资指标估算法进行估算。本章投资估算和资金筹措评价是基于以下条件进行的：

- 1.建设周期内不发生不可抗力因素及影响建设的其他因素；
- 2.规划、建筑方案等设计及建设规模等无大的变化；

- 3.建筑、相关设备价格不出现较大的波动；
- 4.项目承办单位提供的有关资料和信息合法、真实、可靠。

（四）相关依据

1.基本预备费

按工程费用和工程建设其他费用之和的 5%计算；

2.价差预备费

依据《国家计委关于加强对基本建设大中型项目估算中价差预备费管理有关问题的通知》（计投资〔1999〕1340 号）文件有关规定，本项目不计取价差预备费



五、评价要素

财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方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《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》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的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入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，对宜宾高新区智慧物流仓储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

本项目总投资共计 50000.00 万元。其中：工程费用 39680.05 万元，占项目总投资的 79.36%；工程建设其他费用 6443.76 万元，占项目总投资的 12.89%；预备费 2306.19 万元，占项目总投资的 4.61%；发债利息 1540.00 万元，占项目总投资的 3.08%；债券发行费用 30.00 万元，占项目总投资的 0.06%。

本项目资本金来源：项目资本金来源于业主自筹。项目资本金为 20000.000 万元，占总投资的 40.00%，根据项目建设实际情况计划分批投入。



融资来源：本项目拟发行政府专项债券总额为 30000.00 万元，占总投资的 60.00%。其中：第一年拟申请发行专项债券 5000.00 万元；第二年拟申请发行专项债券 15000.00 万元；第三年拟申请发行专项债券 5000.00 万元。发行债券期限为 20 年，根据 2025 年已发行专项债券公告结果可知，20 年期利率为 2.05%，本次测算按照债券利率按 2.80% 测算，发行费为面值的 1%。。。

表 5-1 资金使用与筹措表（单位：万元）

序号	投资概算	合计	建设期		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年
一	资金使用	50000.00	13000.00	23000.00	14000.00
1	建设投资	48430.00	12855.00	22425.00	13150.00
2	建设期债券利息	1540.00	140.00	560.00	840.00
3	债券发行费用	30.00	5.00	15.00	10.00
二	资金筹措	50000.00	13000.00	23000.00	14000.00
1	项目资本金	20000.00	8000.00	8000.00	4000.00
2	专项债券	30000.00	5000.00	15000.00	10000.00

（二）项目收入与成本费用估算

1. 项目收入

（1）项目收入可行性

根据财政部《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号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本息。

根据建设部《物业服务收费管理办法》各地应当根据物业管理服务等级标准等因素，制定、调整物业服务收费政府指导价基准价及其浮动幅度。具体收费标准由业主与物业管理企业根据规定的基准价和浮动幅度在物业服务合同中约定。

《广告管理条例》提出，广告收费标准，由广告经营者制订，报当地工商行政管理机关和物价管理机关备案。

根据《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（川办发〔2017〕19号），允许电动汽车充电设施运营企业向电动汽车用户收取电费及充换电服务费，结合市场发展情况，通过市场竞争形成价格。

项目建设1万平方米的分拣、打包功能区，为客户提供货物分拣、包装、贴标等增值服务；项目建设4万平方米货物仓库，凭借优越地理位置和完善设施，吸引各类生产企业、电商企业入驻；项目建设2万平方米公共仓库，主要服务于中小微企业及临时仓储需求客户；项目建设1万平方米保管仓，针对对货物存储环境要求较高、需专业保管服务的客户；项目建设2万平方米物流冷库，可满足生鲜、医药等对温度敏感产品的存储需求；并产生仓储出租收入、物流冷库出租收入。从市场需求来看，宜宾市及周边地区产业发展迅速，制造业、商贸业、电商行业等对物流服务需求持续增长，尤其是对现代化仓储、冷链物流、高效配送及智能化物流管理系统的需求日益迫切。本项目

的建设能够有效填补市场空白，满足市场多样化需求。

综上，项目在收入测算过程中，按照国家有关政策规定和价格政策，并且参照国家、四川省、宜宾市、宜宾高新区所在地周边同类业态价格测算。本次项目收入的预测依据充分，合法合规，有较强的可行性。

（2）参考依据

①行业相关网络平台交易数据；

②《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》；

③主流电动车续航里程图；

④《物业服务收费标准的通知》。



（3）项目收入的分类

本项目全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收入和政府性纳入政府性基金预算管理。

（4）收入来源

本项目的收入包含物流仓储用房出租收入、物流冷库出租收入、物业服务收入、停车场临时停放服务收入、充电桩服务收入和灯箱广告位出租收入。

5）项目收入预测

1）物流仓储用房出租收入

收入预测分析公式：物流仓储用房出租收入（万元）=物流仓储用房面积（万 m^2 ）*出租单价（元/ m^2 /天）*出租率（%）

①仓储用房出租面积

根据本项目建设内容可知，物流仓储建筑面积 8 万 m^2 ，含货物仓库 4 万平方米、公共仓库 2 万平方米、保管仓 1 万平方米，分拣、打

包等功能区 1 万平方米，因此项目出租面积为 8 万 m²。

②出租单价

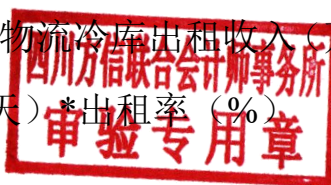
经查看物联云仓的宜宾市内仓储用房出租信息情况可知。因此项目保守估计运营期第一年仓储用房出租价格为 0.60 元/m²/天计算。由于该项目实施后必然带动宜宾市县经济的发展、消费水平的上升，考虑在运营期间出租价格保持每三年增长 3%。

③出租率

本次测算保守估计运营期第一年物流仓储用房出租率为 70%，往后考虑每年 5%的出租增长，直至 90%后不再增加，并保持不变。

2) 物流冷库出租收入

收入预测分析公式：物流冷库出租收入（万元）=物流冷库面积（万 m²）*出租单价（元/m²/天）*出租率（%）



①物流冷库面积

根据根据本项目建设内容可知，本项目新建物流冷库建筑面积 2 万平方米。

②物流冷库出租单价

本项目的建设是为了壮大一批重点物流企业，完善邮政、快递物流网络，发展农产品冷链、汽车汽贸、医药物流等特色行业物流，构建现代物流千亿产业集群，建设全国重要区域级流通节点城市和地区物流中心。

目前宜宾市物流冷库稀缺，无相关公示的物流冷库出租价格，参考物联云仓内物流冷库出租交易数据，四川省内同类型物流冷库出租单价约为 80 元/m²/月-110 元/m²/月之间，约 2.67 元/m²/天--3.67 元/m²/天。项目建设地点位于宜宾市内，本次测算保守估计运营期内出租单价按照 2.00 元/平方米/天进行测算，考虑到物价上涨、成本上升、项目

本身溢价能力提升等因素，冷库出租单价保守估计每 3 年增长 3%。

③出租率

本次测算保守估计项目在运营期第一年出租率为 70%，出租率每年增加 5%，第五年增长至 90%后保持不变。

3) 物业服务收入

收入预测分析公式：物业服务收入（万元）=物业服务面积（m²）
×物业服务单价（元/月/m²）

①物业服务面积

结合对本项目运营期内物流冷库、仓储用房出租情况的预测，可以得出运营期内项目的物业服务面积如下表。

运营期内项目的物业服务面积表

类 目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
物业服务面积（万 m ² ）	7.00	7.50	8.00	8.55	9.05	9.05	9.11	9.11	9.11

（续上表）

类 目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
物业服务面积（万 m ² ）	9.17	9.17	9.17	9.23	9.23	9.23	9.29	9.29	9.29	9.35

②物业服务单价

根据业主单位出具的《物业服务收费标准的通知》可知，本项目物业服务单价为 2.00 元/m²/月，本次测算保守估计按 2.00 元/m²/月进行计算，由于该项目实施后必然带动经济的发展、消费水平的上升，本次测算考虑在运营期间出租价格保持每三年增长 3%。

5) 停车场临时停放服务收入

收入预测分析公式：停车场临时停放服务收入（万元）=停车场车位数量（个）×停车单价（元/辆·次）×停车位日周转次数（次/天）
×停车位使用率

①停车场车位数量

根据本项目建设内容可知，项目建设园区停车场，含停车位 400

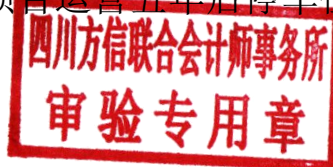
个。

②收费标准

参考《宜宾市发展和改革委员会关于重新公布中心城区机动车停放服务收费标准的通知》可知，中小型汽车收费价格为 5.00 元/次-10.00 元/次，因此本次停车收费单价保守估计按 5.00 元/次进行测算，考虑后续经济的发展和物价上涨等因素，停车收费单价每三年增长 3%。

③日周转次数

考虑到本项目为小型车停车位，车流量较大，且大部分车辆停放时间较短，本项目保守估计项目运营期内停车位日周转次数为 2 次，考虑后续汽车的普及，项目运营五年后停车位日周转次数增加 1 次并保持不变。



④使用率

随着群众生活质量水平不断提升，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，购买汽车的民众越来越多，目前宜宾市内的停车位无法完全满足群众对停车位的需求，同时结合城市停车位现状，本项目保守估计运营期内第一年停车位使用率为 70%，往后每年以 5% 递增，直至上涨到 90% 后不再增加，并保持不变。

5) 充电桩服务收入

收入预测分析公式：充电桩服务收入（万元）= 充电枪数量（个）
× 充电服务费（元/kwh）× 车次充电量（kwh）× 日充电次数（次）×
充电桩使用率

①充电枪数量

根据本项目建设内容可知，项目建设园区停车场，含充电桩 120 个。

②充电服务费

根据《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设根据《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（川办发〔2017〕19号），允许电动汽车充电设施运营企业向电动汽车用户收取电费及充换电服务费，结合市场发展情况，通过市场竞争形成价格。参考宜宾市周边充电桩服务费的收费标准，电动汽车充电服务费按充电电量收取，宜宾市充电服务费指导价格为0.60元/千瓦时。因此本项目参考此标准，项目运营期第一年充电服务费按0.60元/kwh计取，随着停车场智能化的发展，充电桩服务会越来越广泛，并且随着经济的发展，物价也在不断的上涨，因此充电服务费从运营期第一年开始按照每年以3%进行增长。

③车次充电量

电动汽车目前主流续航里程为570公里至900公里，电量在90-111度之间，保守估计，每辆车充满电大约需要电量100kwh。本项目按照每车每次剩余10%时进行充电，充电至满负荷量需单次充电量为90.00kwh。

④日充电次数

随着宜宾市经济的发展，电动车辆数量迅猛增涨，可充分保证项目充电桩的使用率。平均每辆电动汽车充满电需要1-2小时。随着电动车的普及，保守估计项目运营期间日充电次数按照2次/天计算，并保持不变。

⑤充电桩使用率

考虑到近年来政策支持力度和产业发展趋势，居民汽车更新升级基本趋于向新能源混合电动车及纯电动车方向发展，本项目保守估计运营期内第一年充电桩使用率为50%，之后每年递增5%，直至70%后使用率不再增长，并保持不变。

6) 广告位出租收入

收入预测分析公式: 灯箱广告位收入(万元)=灯箱广告位数量(个)

*出租单价(元/m²/月)*出租率

①广告位数量

本项目计划在项目建设范围内安装 100 个灯箱广告位, 以达到广告宣传的效果以及增加项目收益。因此可用于出租的灯箱广告位数量为 100 个。

②出租单价

参考宜宾市灯箱广告位的出租价格信息可知, 宜宾市灯箱广告位出租价格普遍在 2200 元/月/个-3000 元/月/个之间, 本次测算出于谨慎性原则, 保守估计灯箱广告位出租价格为 1500 元/月/个, 考虑后续经济的发展和物价上涨等因素, 保守估计出租单价每 3 年增长 3%。

③出租率

本项目通过安置灯箱广告位达到一个产品的宣传和品牌知名度的推广, 且成本低, 收益高效。保守估计运营期第一年的灯箱广告位的出租率为 70%, 考虑每年增长 5%, 增长至 90%后保持不变。

详见附表 1 “项目收入测算表”

2. 项目经营成本费用估算

(1) 经营成本

该项目经营成本包括工资及福利费、维修保养费、管理费、燃料及动力费。

1) 工资及福利费

工资福利支出含基本工资、津贴补贴、奖金、绩效工资、伙食补助费、其他社会保障缴费及其他工资福利支出, 预计项目新增人员为 38 名。参考宜宾市薪资水平报告可知, 宜宾市月平均工资为 8100.00

元,50.0%的岗位月工资 4500.00-8100.00 元。基于此制定以下工资及福利费。其中管理人员 8 名,工资及福利费为 7.20 万元/年;停车位工作人员 4 名,工资及福利费为 5.20 万元/年;物业服务工作人员 20 名,工资及福利费为 6.00 万元/年;其他类别工作服务人员 5 名,工资及福利费为 6.00 万元/年。所有人员工资考虑每年增长 1%详见下表 5-1:

表 5-1 资金使用与筹措表(单位:万元)

序号	类别	人数	工资及福利费(万元/年)	备注
1	管理人员	8	7.20	57.60
2	停车位工作人员	4	5.20	20.80
3	物业服务工作人员	20	6.00	120.00
4	其他类别工作服务人员	5	6.00	30.00
合计		37	228.40	

3) 燃料和动力费:本项目收入来源均为出租收入,保守估计燃料和动力费为总收入的 3.00%。

4) 维修和保养费:按照固定资产折旧费的 5.00%计取。

5) 管理费用:包括运营期购置小型设备以及水、电等管理支出,按照工资及福利费的 20.00%计取。。

(2) 固定资产折旧

固定资产折旧费:固定资产折旧采用平均年限法(直线法)进行折旧,年折旧额=固定资产原价×(1-预计净残值率)/折旧年限,本项目固定资产原价按照总投资-土地费用的金额作为折旧基数,折旧年限为 40 年,残值率为 5%。。

(4) 无形资产摊销费

无形资产摊销费:无形资产摊销采用平均年限法(直线法)进行摊销,年摊销额=无形资产取得总额/使用年限,本项目无形资产取得总额按照征土地费用的金额作为摊销基数,摊销年限为 30 年。

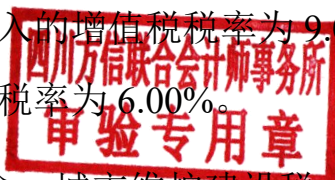
（5）财务费用

项目财务费用即专项债券融资利息，其中，项目专项债券拟发行 20 年期债券，利率 2.80%，根据中国地方政府债券信息公开平台查询 20 年期债券利息为 2.05%，本项目取值 2.80%在合理范围之内。在建设期中只付息，不还本。运营期中间只付息，不还本，所有借款都在计算期最后一年还。

（6）相关税费

1) 增值税：

物流仓储用房出租收入、物流冷库出租收入、停车场临时停放服务收入和灯箱广告位收入的增值税税率为 9.00%；物业服务收入和充电桩服务收入的增值税税率为 6.00%。



2) 税金及附加包含：城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加。

城市维护建设税税率为 7.00%；

教育费附加费税率为 3.00%；

地方教育费附加费税率为 2.00%。

房产税：从租计征，应纳税额=（物流仓储用房出租收入+物流冷库出租收入）×12%。

详见附表 2 “成本费用测算表”

3. 本项目损益状况

企业所得税：《事业单位、社会团体、民办非企业单位企业所得税征收管理办法》(国税发〔1999〕65 号)第一条规定，事业单位、社会团体和民办非企业单位取得的生产、经营所得和其他所得，应当

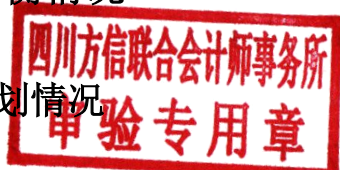
缴纳企业所得税，《企业所得税法》规定企业所得税税率为 25%。

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 78192.21 万元，总成本预计为 63364.29 万元，累计净利润为 11058.62 万元，本项目息前净现金流量累计 51097.85 万元，本项目收入净现金流覆盖全部融资本息倍数为 1.09 倍。

详见下表 3：项目损益表。

（三）资金测算平衡情况

1. 债券还本付息计划情况



本项目发行债券需支付的利息，按照 2.80% 利率计算。假设在每年年初发行债券，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 16800.00 万元，专项债券建设期利息 1540.00 万元计入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 15260.00 万元。

专项债券存续期还本付息估算如下表 4：还本付息表。

2. 项目资金平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 5837.85 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 51097.85 万元，政府专项债券到期本息合计 46800.00 万元，本项目息前净现金流的收益覆盖倍数为 1.09 倍。期间不存在资金缺口。

资金测算平衡情况详见表 5：《资金测算平衡表》。

（四）项目偿付能力分析

若项目在满足资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，本项目债券期限内：可实现收入总计 78192.21 万元，项目息前净现金流 51097.85 万元，政府专项债券到期本息合计 46800.00 万元，本项目息前净现金流量/专项债券本息覆盖倍数为 1.09 倍，能较好的实现收益与融资自求平衡，且具备较好的抗风险能力。

六、评价结论



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，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利实施。同时，项目建成后通过项目收益提供充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足项目业专项债券还本付息要求。

附表 1 项目收入测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一	物流仓储用房出租收入（万元）	31602.30	1226.40	1314.00	1401.60	1533.88	1624.10	1624.10	1672.83	1672.83	1672.83
	仓储用房面积（万 m²）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	出租单价（元/m²/天）		0.60	0.60	0.60	0.62	0.62	0.62	0.64	0.64	0.64
	出租率（%）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
二	物流冷库出租收入（万元）	28698.12	1022.00	1095.00	1168.00	1316.58	1394.02	1394.02	1478.92	1478.92	1478.92
	物流冷库面积（万 m²）		2.00	2.00	2.00	2.06	2.06	2.06	2.12	2.12	2.12
	出租单价（元/m²/天）		2.00	2.00	2.00	2.06	2.06	2.06	2.12	2.12	2.12
	出租率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
四	物业服务收入（万元）	4406.78	168.00	180.00	192.00	211.38	223.81	223.81	231.95	231.95	231.95
	物业服务面积（万 m²）		7.00	7.50	8.00	8.55	9.05	9.05	9.11	9.11	9.11
	物业服务单价（元/m²/月）		2.00	2.00	2.00	2.06	2.06	2.06	2.12	2.12	2.12
五	停车场临时停放服务收入（万元）	3654.45	102.20	109.50	116.80	127.82	135.34	203.01	209.10	209.10	209.10
	停车场车位数量（个）		400	400	400	400	400	400	400	400	400
	收费标准（元/辆·次）		5.00	5.00	5.00	5.15	5.15	5.15	5.30	5.30	5.30
	停车位日周转次数（次/天）		2	2	2	2	2	3	3	3	3
	停车位使用率（%）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
六	充电桩服务收入（万元）	6583.75	236.52	260.17	283.82	316.70	341.06	341.06	351.29	351.29	351.29
	充电桩数量（个）		120	120	120	120	120	120	120	120	120
	充电服务费（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.62	0.62	0.62	0.64	0.64	0.64
	车次充电量（kwh）		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	日充电次数（次）		2	2	2	2	2	2	2	2	2
	充电桩使用率（%）		50%	55%	60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%
七	灯箱广告位收入（万元）	3246.81	126.00	135.00	144.00	157.59	166.86	166.86	171.87	171.87	171.87
	广告位数量（个）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出租价格（元/个/月）		1500.00	1500.00	1500.00	1545.00	1545.00	1545.00	1591.35	1591.35	1591.35
	出租率（%）		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入总计	78192.21	2881.12	3093.67	3306.22	3663.95	3885.19	3952.86	4115.96	4115.96	4115.96

（续上表）

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一	物流仓储用房出租收入（万元）	1723.01	1723.01	1723.01	1774.70	1774.70	1774.70	1827.94	1827.94	1827.94	1882.78
	仓储用房面积（万 m²）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	出租单价（元/m²/天）	0.66	0.66	0.66	0.68	0.68	0.68	0.70	0.70	0.70	0.72

	出租率 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	物流冷库出租收入 (万元)	1568.98	1568.98	1568.98	1664.54	1664.54	1664.54	1765.91	1765.91	1765.91	1873.45
	物流冷库面积 (万 m²)	2.19	2.19	2.19	2.25	2.25	2.25	2.32	2.32	2.32	2.39
	出租单价 (元/m²/天)	2.19	2.19	2.19	2.25	2.25	2.25	2.32	2.32	2.32	2.39
	出租率 (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
四	物业服务收入 (万元)	240.41	240.41	240.41	249.21	249.21	249.21	258.38	258.38	258.38	267.93
	物业服务面积 (万 m²)	9.17	9.17	9.17	9.23	9.23	9.23	9.29	9.29	9.29	9.35
	物业服务单价 (元/m²/月)	2.19	2.19	2.19	2.25	2.25	2.25	2.32	2.32	2.32	2.39
五	停车场临时停放服务收入 (万元)	215.38	215.38	215.38	221.84	221.84	221.84	228.49	228.49	228.49	235.35
	停车场车位数量 (个)	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	收费标准 (元/辆·次)	5.46	5.46	5.46	5.63	5.63	5.63	5.80	5.80	5.80	5.97
	停车位日周转次数 (次/天)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	停车位使用率 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
六	充电桩服务收入 (万元)	361.83	361.83	361.83	372.69	372.69	372.69	383.87	383.87	383.87	395.38
	充电桩数量 (个)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	充电服务费 (元/kwh)	0.66	0.66	0.66	0.68	0.68	0.68	0.70	0.70	0.70	0.72
	车次充电量 (kwh)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	日充电次数 (次)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	充电桩使用率 (%)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
七	灯箱广告位收入 (万元)	177.02	177.02	177.02	182.33	182.33	182.33	187.80	187.80	187.80	193.44
	广告位数量 (个)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出租价格 (元/个/月)	1639.09	1639.09	1639.09	1688.26	1688.26	1688.26	1738.91	1738.91	1738.91	1791.08
	出租率 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	收入总计	4286.63	4286.63	4286.63	4465.31	4465.31	4465.31	4652.39	4652.39	4652.39	4848.33

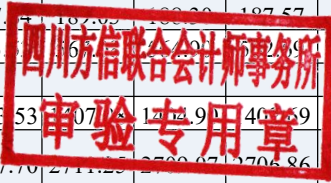
附表 2 成本费用测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1	经营成本	9177.62	419.89	429.00	438.15	451.68	461.13	466.02	473.79	476.70	479.64	487.72	490.72	493.75	502.17	505.25	508.37	517.14	520.32	523.53	532.65
1.1	工资及福利	4753.11	228.40	230.68	232.99	235.32	237.67	240.05	242.45	244.87	247.32	249.79	252.29	254.81	257.36	259.93	262.53	265.16	267.81	270.49	273.19
1.2	燃料和动力费	2345.77	86.43	92.81	99.19	109.92	116.56	118.59	123.48	123.48	123.48	128.60	128.60	128.60	133.96	133.96	133.96	139.57	139.57	139.57	145.45
1.3	维修保养费	1128.13	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38	59.38
1.4	管理费用	950.62	45.68	46.14	46.60	47.06	47.53	48.01	48.49	48.97	49.46	49.96	50.46	50.96	51.47	51.99	52.51	53.03	53.56	54.10	54.64
2	固定资产折旧	22562.50	1187.50	1187.50	1187.50	1187.50	1187.50	1187.50	1187.50	1187.50	1187.50	1187.50	1187.50	1187.50	1187.50	1187.50	1187.50	1187.50	1187.50	1187.50	1187.50
3	无形资产摊销	2216.73	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67
4	相关税费	14147.44	524.48	562.37	600.27	665.53	705.04	711.30	741.89	741.89	741.89	773.93	773.93	773.93	807.56	807.56	807.56	842.83	842.83	842.83	879.82
4.1	增值税	6170.90	227.39	244.01	260.64	288.82	306.13	311.72	327.71	327.71	327.71	338.30	338.30	338.30	352.55	352.55	352.55	367.47	367.47	367.47	383.10
4.2	税金及附加	7976.56	297.09	318.36	339.63	376.71	398.91	399.58	414.18	414.18	414.18	435.63	435.63	435.63	455.01	455.01	455.01	475.36	475.36	475.36	496.72
5	财务费用	15260.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	700.00	280.00
	总成本费用	63364.29	3088.54	3135.54	3182.59	3261.38	3310.34	3321.41	3369.82	3372.76	3376.00	3405.82	3408.82	3411.85	3453.90	3456.98	3460.10	3504.14	3507.32	3370.53	2996.64



附表 3 项目损益表（单位：万元）

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一	营业收入	78192.21	2881.12	3093.67	3306.22	3663.95	3885.19	3952.86	4115.96	4115.96	4115.96	4286.63	4286.63	4286.63	4465.31	4465.31	4465.31	4652.39	4652.39	4652.39	4848.33
二	总成本费用	63364.29	3088.54	3135.54	3182.59	3261.38	3310.34	3321.49	3359.85	3362.76	3365.70	3405.82	3408.82	3411.85	3453.90	3456.98	3460.10	3504.14	3507.32	3370.53	2996.64
1	固定资产折旧+无形资产摊销	24779.23	1304.17	1304.17	1304.17	1304.17	1304.17	1304.17	1304.17	1304.17	1304.17	1304.17	1304.17	1304.17	1304.17	1304.17	1304.17	1304.17	1304.17	1304.17	1304.17
2	财务费用	15260.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	700.00	280.00
三	利润总额	14827.92	-207.42	-41.87	123.63	402.57	574.85	631.37	756.11	753.20	750.26	880.81	877.81	874.78	1011.41	1008.33	1005.21	1148.25	1145.07	1281.86	1851.69
减：	所得税	3769.30			30.91	100.64	143.71	157.12	187.32	188.20	187.57	220.20	219.45	218.70	252.85	252.08	251.30	287.06	286.27	320.47	462.92
四	净利润	11058.62	-207.42	-41.87	92.72	301.93	431.14	473.25	568.79	565.00	562.69	660.61	658.36	656.08	758.56	756.25	753.91	861.19	858.80	961.39	1388.77
五	主要指标：																				
1	息前税后利润 NOPAT	26318.62	632.58	798.13	932.72	1141.93	1271.14	1313.53	1407.44	1404.91	1406.69	1500.61	1498.36	1496.08	1598.56	1596.25	1593.91	1701.19	1698.80	1661.39	1668.77
2	息前净现金流量（NOPAT+折旧+摊销）	51097.85	1936.75	2102.30	2236.89	2446.10	2575.31	2617.70	2711.25	2700.07	2706.86	2804.78	2802.53	2800.25	2902.73	2900.42	2898.08	3005.36	3002.97	2965.56	2972.94



附表 4 还本付息表（专项债券）（单位：万元）

序号	发行专项债本息计算	合计	建设期			运营期						
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	期初尚未归还本金			5000.00	20000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00
2	本期借款	30000.00	5000.00	15000.00	10000.00							
3	本期还本	30000.00										
4	期末尚未归还本金		5000.00	20000.00	10000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00
5	本期付息	16800.00	140.00	560.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
5.1	资本化	1540.00	140.00	560.00	840.00							
5.2	费用化	15260.00				840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
6	还本付息	46800.00	140.00	560.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00

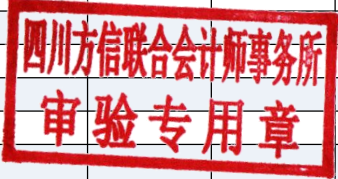
（续上表）

序号	发行专项债本息计算	运营期											
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1	期初尚未归还本金	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	25000.00	10000.00
2	本期借款												
3	本期还本										5000.00	15000.00	10000.00
4	期末尚未归还本金	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	25000.00	10000.00	0.00
5	本期付息	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	700.00	280.00
5.1	资本化												
5.2	费用化	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	700.00	280.00
6	还本付息	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	5840.00	15700.00	10280.00

附表 5

资金平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	51097.85				1936.75	2102.30	2236.89	2446.10	2575.31	2617.70	2711.25	2709.07
1	现金流入	78192.21				2881.12	3093.67	3306.22	3663.95	3885.19	3952.86	4115.96	4115.96
1.1	经营收入	78192.21				2881.12	3093.67	3306.22	3663.95	3885.19	3952.86	4115.96	4115.96
1.2	补贴收入												
2	现金流出	27094.36				944.37	991.37	1069.33	1217.85	1309.88	1335.16	1404.71	1406.89
2.1	经营成本	9177.62				419.89	429.00	438.15	451.68	461.13	466.02	473.79	476.70
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	17916.74				524.48	562.37	631.18	766.17	848.75	869.14	930.92	930.19
二	投资活动净现金流量（1-2）	-48430.00	-12855.00	-22425.00	-13150.00								
1	现金流入												
1.1	处置投资物												
1.2	收到其他投资												
2	现金流出	48430.00	12855.00	22425.00	13150.00								
2.1	建设投资（静态总投资）	48430.00	12855.00	22425.00	13150.00								
2.2	维持运营投资												
三	筹措活动净现金流量（1-2）	3170.00	12855.00	22425.00	13150.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00
1	现金流入	50000.00	13000.00	23000.00	14000.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	项目资本金投入	20000.00	8000.00	8000.00	4000.00								
1.2	专项债券资金	30000.00	5000.00	15000.00	10000.00								
1.3	市场化融资												
2	现金流出	46830.00	145.00	575.00	850.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
2.1	市场化融资利息	0.00											
2.2	支付债券利息	16800.00	140.00	560.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
2.3	支付债券发行费用	30.00	5.00	15.00	10.00								
2.4	支付市场化融资发行费用												
2.5	支付专项债券本金	30000.00											
2.6	支付市场化融资本金												
四	现金流量总计												
1	项目期的期初资金						1096.75	2359.05	3755.94	5362.04	7097.35	8875.05	10746.30
2	项目期内现金变动（一+二+三）	5837.85				1096.75	1262.30	1396.89	1606.10	1735.31	1777.70	1871.25	1869.07
3	项目期的期末资金					1096.75	2359.05	3755.94	5362.04	7097.35	8875.05	10746.30	12615.37



（续上表）

序号	项目	运营期										
		第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	2706.86	2804.78	2802.53	2800.25	2902.73	2900.42	2898.08	3005.36	3002.97	2965.56	2972.94
1	现金流入	4115.96	4286.63	4286.63	4286.63	4465.31	4465.31	4465.31	4652.39	4652.39	4652.39	4848.33
1.1	经营收入	4115.96	4286.63	4286.63	4286.63	4465.31	4465.31	4465.31	4652.39	4652.39	4652.39	4848.33
1.2	补贴收入											
2	现金流出	1409.10	1481.85	1484.10	1486.38	1562.58	1564.89	1567.23	1647.03	1649.42	1686.83	1875.39
2.1	经营成本	479.64	487.72	490.72	493.75	502.17	505.25	508.37	517.14	520.32	523.53	532.65
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	929.46	994.13	993.38	992.63	1060.41	1059.64	1058.86	1129.89	1129.10	1163.30	1342.74
二	投资活动净现金流量（1-2）											
1	现金流入											
1.1	处置投资物											
1.2	收到其他投资											
2	现金流出											
2.1	建设投资（静态总投资）											
2.2	维持运营投资											
三	筹措活动净现金流量（1-2）	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-5840.00	-15700.00	-10280.00
1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	项目资本金投入											
1.2	专项债券资金											
1.3	市场化融资											
2	现金流出	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	5840.00	15700.00	10280.00
2.1	市场化融资利息											
2.2	支付债券利息	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	700.00	280.00
2.3	支付债券发行费用											
2.4	支付市场化融资发行费用											
2.5	支付专项债券本金									5000.00	15000.00	10000.00
2.6	支付市场化融资本金											
四	现金流量总计											
1	项目期的期初资金	12615.37	14482.23	16447.01	18409.54	20369.79	22432.52	24492.94	26551.02	28716.38	25879.35	13144.91
2	项目期内现金变动（一+二+三）	1866.86	1964.78	1962.53	1960.25	2062.73	2060.42	2058.08	2165.36	-2837.03	-12734.44	-7307.06
3	项目期的期末资金	14482.23	16447.01	18409.54	20369.79	22432.52	24492.94	26551.02	28716.38	25879.35	13144.91	5837.85

