

叙永北站仓储物流基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

2024 年 8 月 12 日



深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN QIANYUAN ACCOUNTING FIRM

深乾源咨字[2024]第 A-010 号

叙永北站仓储物流基础设施建设项目 收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

我们接受委托，对叙永北站仓储物流基础设施建设项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“叙永北站仓储物流基础设施建设项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.52 倍。

总体评估结果如下：

一、应付本息情况

本项目拟发行专项债券 43000.00 万元，其中 2025 年计划发行债券 5000.00 万元，债券年利率按 3.20% 测算，债券期限为 30 年；2026 年计划发行债券 20000.00 万元，债券年利率按 3.20% 测算，债券期限为 30 年；2027 年计划发行债券 18000.00 万元，债券年利率按 3.20% 测算，债券期限为 30 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。自发行之日起，还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	本期偿还本 金	期末本金 余额	债券利率	本期应付利 息	本期偿还 本息
合计	——	43000.00	43000.00	——	——	41280.00	84280.00
2025 年		5000.00		5000.00	3.20%	80.00	80.00
2026 年	5000.00	20000.00		25000.00	3.20%	480.00	480.00
2027 年	25000.00	18000.00		43000.00	3.20%	1088.00	1088.00
2028 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2029 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2030 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2031 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2032 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2033 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2034 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2035 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2036 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2037 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	本期偿还本 金	期末本金 余额	债券利率	本期应付利 息	本期偿还 本息
2038 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2039 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2040 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2041 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2042 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2043 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2044 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2045 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2046 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2047 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2048 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2049 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2050 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2051 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2052 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2053 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2054 年	43000.00			43000.00	3.20%	1376.00	1376.00
2055 年	43000.00		5000.00	38000.00	3.20%	1296.00	6296.00
2056 年	38000.00		20000.00	18000.00	3.20%	896.00	20896.00
2057 年	18000.00		18000.00	0.00	3.20%	288.00	18288.00

还本付息总额为 84280.00 万元。

二、净现金流入

1. 基本条件假设及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对项目有影响的法律法规无重大变化；

(4) 项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

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

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

(7) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

2. 净现金流入

项目运营期自 2028 年至 2057 年，假设债券募集资金投资项目自债券存续期第 4 年开始运营，以融资开始日起运营期内营业现金流入（以后附“项目收益及现金流入预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑项目运行成本等情况，可用于资金平衡的项目收益总额为 128267.93 万元。

三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本项目收益为物流仓库出租、冻库出租、停车服务、充电桩服务等经营活动产生的现金净流入。建设期需支付的资金利息由资本金支付。通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资本金和利息的情况为：债券募集资金投资项目自债券存续期第 4 年开始运营，于 2055 年至 2057 年期间归还本金，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.52 倍。

四、风险分析

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

当经营净现金流比预测下降 5%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.45 倍。

当经营净现金流比预测下降 10%时，项目收益对债券融资本息的覆盖

倍数下降为 1.37 倍。

由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师：



中国·深圳

中国注册会计师：



2024 年 8 月 12 日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

叙永北站仓储物流基础设施建设项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益及现金流入预测以本项目物流仓库出租收入、冻库出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入等为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以市场调研价格为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

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

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

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目参与主体

主管部门：叙永资源综合利用经济园区管理委员会。

项目单位：叙永县城市更新建设有限责任公司。

设计单位、监理单位、施工单位等均按程序依法确定。

（二）项目概况

项目位置：泸州市叙永县龙凤镇。

项目所属领域：本项目属于城乡冷链等物流基础设施领域，是有一定收益的公益性项目，符合《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）要求。

1. 项目建设内容及规模

项目占地 230 亩，总建筑面积约 260000 m²。包括仓储物流核心区 259000 m²，其中应急基地 10000 m²、综合储备库 50000 m²、仓库面积 179000 m²、冷库仓储面积约 20000 m²，配套管理中心 1000 m²。配套停车位 1000 个，新增充电桩 100 桩，同时配套道路、电力、给排水等基础设施。

2. 项目建设的工期

项目建设的工期为 34 个月，从 2025 年 3 月~2027 年 12 月。

2025 年 3 月前进行项目立项备案、设计等前期工作；

2025 年 3 月~2027 年 11 月进行主体施工；

2027 年 12 月底进行工程竣工验收，并投入使用。

3. 投资估算与资金筹措方案

（1）投资估算编制依据及原则

投资估算编制依据：

1) 工程费用：工程量按建设内容及规模计算。

2) 工程建设其他费用：项目建设管理费、建设工程监理费、前期工作咨询费、工程造价咨询服务费、勘察设计费、环境影响评价费、场地准备与临时设施费等按照相关文件标准计算。

3) 预备费：本项目只计算基本预备费，不计算涨价预备费。

4) 建设期利息：债券利率按照 3.20% 计算，并结合工程进度和用款计划计算利息。

投资估算编制说明：

本次估算主要是根据现行定额、取费标准、价格依据和本项目工程设计内容编制，只能反映现时造价水平，如以后各阶段相关资料、依据发生变化，应根据实际情况调整。

投资估算编制原则：

1) 投资估算指标的确定，结合并参考类似工程的投资估算指标。

2) 投资估算指标的分类、项目划分、项目内容、表现形式等要结合各专业的特点，并且要与项目可行性阶段编制深度相适应。

3) 投资估算指标的编制内容，典型工程的选择，必须遵循国家的有关建设方针政策，符合国家技术发展方向，贯彻国家高科技政策和发展方向原则，使指标的编制能反映正常建设条件下的造价水平。

4) 投资估算指标的编制要反映不同行业、不同项目和不同工程的特点，投资估算指标要适应项目前期工作深度的需要，而且具有更大的综合性。

5) 投资估算指标的编制要体现国家对固定资产投资实施间接调控作

用的特点。要贯彻能分能合、有粗有细、细算粗编的原则。

6) 投资估算指标的编制要贯彻静态和动态相结合的原则。

(2) 投资估算

本项目总投资为 85065.66 万元，其中，工程费用 50171.50 万元，占 58.98%；工程建设其他费 28837.22 万元，占 33.90%；预备费 4365.94 万元，占 5.13%；建设期债券利息 1648.00 万元，占 1.94%；发行费用 43.00 万元，占 0.05%。总投资具体构成如下表：

金额单位：人民币万元

序号	名称	投资金额（万元）	投资比例
一	项目投资建设	83374.66	98.01%
1	工程费用	50171.50	58.98%
2	工程建设其他费	28837.22	33.90%
3	预备费	4365.94	5.13%
二	专项费用	1691.00	1.99%
1	建设期利息	1648.00	1.94%
2	债券发行费用	43.00	0.05%
三	总投资	85065.66	100.00%

(3) 资金筹措方案

1) 资本金来源

本项目总投资为 85065.66 万元，其中资本金 42065.66 万元，占总投资的 49.45%，资本金来源于业主自筹。

2) 融资计划

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 43000.00 万元，占总投资的 50.55%。除专项债券外，本项目没有其他融资。本项目计划 2025 年发行专项债券 5000.00 万元，债券期限为 30 年期；2026 年发行专项债券 20000.00 万元，债券期限为 30 年期；2027 年发行专项债券 18000.00 万

元，债券期限为 30 年期。

(4) 资金使用计划

本项目 2025 年计划投资 14661.66 万元，2026 年计划投资 38157.00 万元，2027 年计划投资 32247.00 万元。

本项目资本金 42065.66 万元，其中 1648.00 万元用于支付建设期债券利息，43.00 万元用于支付债券发行费用，40374.66 万元用于项目投资。本项目建设期利息和发行费用全部由资本金覆盖。

资金投入及融资计划详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		
			2025 年	2026 年	2027 年
一	总投资	85065.66	14661.66	38157.00	32247.00
1	建设投资	83374.66	14576.66	37657.00	31141.00
2	建设期债券利息	1648.00	80.00	480.00	1088.00
3	债券发行费用	43.00	5.00	20.00	18.00
二	资金筹措	85065.66	14661.66	38157.00	32247.00
1	发行债券	43000.00	5000.00	20000.00	18000.00
2	资本金	42065.66	9661.66	18157.00	14247.00
2.1	用于项目投资	40374.66	9576.66	17657.00	13141.00
2.2	用于债券发行费用	1648.00	80.00	480.00	1088.00
2.3	用于建设期债券利息	43.00	5.00	20.00	18.00

4. 项目资金保障措施

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

位，任何单位和个人不得截留、挤占、挪用。

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

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景及效益

（1）项目建设背景

物流业是支撑国民经济发展的基础性、战略性、先导性产业。发达的物流体系能够有效加快资源要素流通效率，降低流通成本，实现经济运行降本增效，助力经济发展。

叙永资源综合利用经济园区发展规划四大主导产业为“化工、建材、轻工、食品”江门组团的主导产业为“轻工、竹木产品、农副产品加工”，产业布局为八个片区：竹木产业加工区、农副产品加工区、中药制药区、酿酒加工区、特色餐饮服务区、物流仓储区、园区配套服务区。竹木产业加工业中包含了制浆造纸产业。

园区具有交通优势、资源优势、区位优势，园区建设将为叙永县和泸州市发展工业经济起到带头作用；有利于推动全市产业升级和社会经济的发展，同时还将带动相关产业及周边地区的经济社会发展。本项目的建设符合国家、省、市及行业发展规划目标，对于推动地区经济快速发展有着重要的作用，发达高效的冷链物流系统对农产品对外销售有着重要的作用，可以最大限度的降低农产品的损耗，增加终端农产品质量，可以最大限度提高农产品销售收入，助力乡村振兴。

（2）项目经济效益

1) 本项目结合产业融合发展的需要，依托叙永县的资源和要素整合平台作用，实现自身产业层级的提升，提高了区域经济发展承载力，有利于发挥叙永特色农产品的品牌效应和产业跟进效应，把叙永县建设成为资源综合利用及创新创业发展的“洼地”和区域经济发展的增长极。

2) 项目实施后，补足了叙永县冷链物流基础设施短板，有效的助力当地物流产业发展，对于促进产业结构转型，推进供给侧结构性改革具有重要作用，是践行高质量发展的生动实践。

3) 促进消费，拉动区域经济增长

在当前拉动内需的大政策环境下，项目的建设能带动建材、商业、娱乐等相关行业的发展，能强力拉动当地投资，推动民生及社会事业发展，增加当地群众的就业机会和收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长。

(3) 项目生态效益

1) 在本项目建设和运营过程中，将根据国家环境保护法的有关规定，认真落实各项污染治理措施。经采取有效措施处理，项目能达到当地环境质量要求和污染物排放标准，不会对场区环境质量产生不利影响。

2) 项目选址符合城市总体规划，项目建设不存在环境制约因素，实施后能满足区域环境质量与环境功能要求，与周围外环境相容。

(4) 项目公益性

1) 项目建设完善了区域基础设施，提升了叙永县冷链物流承载能力，可以更好吸引物流企业进驻叙永，聚集人流和物流，有助于叙永县打造冷链物流发展高地，实现农业蓬勃发展，进而优化叙永县经济结构，助力实现高质量发展，更好实现发展目标。

2) 物流业良好发展可以实现企业的降本增效，壮大当地经济，进而实现当地群众增收，为实现全民共同富裕贡献物流力量，叙永力量。

2. 项目预期收益、成本及融资平衡情况

(1) 项目预期收入

1) 项目收入来源和分类

本项目收入来源于物流仓库出租收入、冻库出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入。

本项目各项收入均为专项经营收入。

2) 项目收入预测

本项目计算期内营业收入总额为 178503.18 万元，其中物流仓储库房出租收入 129707.04 万元；冻库出租收入为 33815.40 万元；充电桩充电服务费收入为 7016.64 万元；停车费收入 7964.10 万元；测算情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期					
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	总收入	178503.18	2942.75	3169.11	3395.48	3928.56	4174.1	4419.63
一	经营收入	178503.18	2942.75	3169.11	3395.48	3928.56	4174.1	4419.63
1	物流仓储库房出租收入	129707.04	2094.30	2255.40	2416.50	2809.58	2985.18	3160.78
	出租面积 (m ²)		179000.00	179000.00	179000.00	179000.00	179000.00	179000.00
	每月租金 (元/m ²)		15.00	15.00	15.00	16.35	16.35	16.35
	租金涨幅					9.00%		
	出租率 (%)		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%
4	冻库出租收入	33815.40	546.00	588.00	630.00	732.48	778.26	824.04
	出租面积 (m ²)		20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
	每月租金 (元/m ²)		35.00	35.00	35.00	38.15	38.15	38.15
	租金涨幅					9.00%		
	出租率 (%)		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%

序号	项目	合计	运营期					
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
5	充电桩充电服务费收入	7016.64	173.75	187.11	200.48	213.84	227.21	240.57
	充电桩数量（个）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	收费标准（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单次充电量（kwh）		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	日充电次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数（天）		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	使用率		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%
6	停车费收入	7964.10	128.70	138.60	148.50	172.66	183.45	194.24
	停车位总数		1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	停车收费标准（元/次）		2.00	2.00	2.00	2.18	2.18	2.18
	收费涨幅（%）					9.00%		
	日周转次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	车位使用率（%）		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%
	年运营天数（天）		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00

（续表一）

序号	项目	运营期					
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
	总收入	4795.72	4795.72	4795.72	5204.52	5204.52	5204.52
一	经营收入	4795.72	4795.72	4795.72	5204.52	5204.52	5204.52
1	物流仓储库房出租收入	3444.96	3444.96	3444.96	3754.27	3754.27	3754.27
	出租面积（m²）	179000.00	179000.00	179000.00	179000.00	179000.00	179000.00
	每月租金（元/m²）	17.82	17.82	17.82	19.42	19.42	19.42
	租金涨幅	9.00%			9.00%		
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	冻库出租收入	898.13	898.13	898.13	978.91	978.91	978.91
	出租面积（m²）	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
	每月租金（元/m²）	41.58	41.58	41.58	45.32	45.32	45.32
	租金涨幅	9.00%			9.00%		
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5	充电桩充电服务费收入	240.57	240.57	240.57	240.57	240.57	240.57
	充电桩数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	收费标准（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60

序号	项目	运营期					
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
	单次充电量（kwh）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	日充电次数（次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数（天）	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6	停车费收入	212.06	212.06	212.06	230.77	230.77	230.77
	停车位总数	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	停车收费标准（元/次）	2.38	2.38	2.38	2.59	2.59	2.59
	收费涨幅（%）	9.00%			9.00%		
	日周转次数（次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	车位使用率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	年运营天数（天）	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00

（续表二）

序号	项目	运营期					
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	总收入	5651.45	5651.45	5651.45	6139.10	6139.10	6139.10
一	经营收入	5651.45	5651.45	5651.45	6139.10	6139.10	6139.10
1	物流仓储库房出租收入	4092.58	4092.58	4092.58	4461.83	4461.83	4461.83
	出租面积（m ² ）	179000.00	179000.00	179000.00	179000.00	179000.00	179000.00
	每月租金（元/m ² ）	21.17	21.17	21.17	23.08	23.08	23.08
	租金涨幅	9.00%			9.00%		
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	冻库出租收入	1067.04	1067.04	1067.04	1163.16	1163.16	1163.16
	出租面积（m ² ）	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
	每月租金（元/m ² ）	49.40	49.40	49.40	53.85	53.85	53.85
	租金涨幅	9.00%			9.00%		
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5	充电桩充电服务费收入	240.57	240.57	240.57	240.57	240.57	240.57
	充电桩数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	收费标准（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单次充电量（kwh）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	日充电次数（次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数（天）	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00

序号	项目	运营期					
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6	停车费收入	251.26	251.26	251.26	273.54	273.54	273.54
	停车位总数	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	停车收费标准（元/次）	2.82	2.82	2.82	3.07	3.07	3.07
	收费涨幅（%）	9.00%			9.00%		
	日周转次数（次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	车位使用率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	年运营天数（天）	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00

（续表三）

序号	项目	运营期					
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
	总收入	6670.91	6670.91	6670.91	7248.59	7248.59	7248.59
一	经营收入	6670.91	6670.91	6670.91	7248.59	7248.59	7248.59
1	物流仓储库房出租收入	4863.93	4863.93	4863.93	5300.83	5300.83	5300.83
	出租面积（m ² ）	179000.00	179000.00	179000.00	179000.00	179000.00	179000.00
	每月租金（元/m ² ）	25.16	25.16	25.16	27.42	27.42	27.42
	租金涨幅	9.00%			9.00%		
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	冻库出租收入	1267.92	1267.92	1267.92	1381.97	1381.97	1381.97
	出租面积（m ² ）	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
	每月租金（元/m ² ）	58.70	58.70	58.70	63.98	63.98	63.98
	租金涨幅	9.00%			9.00%		
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5	充电桩充电服务费收入	240.57	240.57	240.57	240.57	240.57	240.57
	充电桩数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	收费标准（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单次充电量（kwh）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	日充电次数（次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数（天）	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6	停车费收入	298.49	298.49	298.49	325.22	325.22	325.22
	停车位总数	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00

序号	项目	运营期					
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
	停车收费标准（元/次）	3.35	3.35	3.35	3.65	3.65	3.65
	收费涨幅（%）	9.00%			9.00%		
	日周转次数（次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	车位使用率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	年运营天数（天）	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00

（续表四）

序号	项目	运营期					
		2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
	总收入	7879.90	7879.90	7879.90	8567.66	8567.66	8567.66
一	经营收入	7879.90	7879.90	7879.90	8567.66	8567.66	8567.66
1	物流仓储库房出租收入	5778.33	5778.33	5778.33	6298.37	6298.37	6298.37
	出租面积（m ² ）	179000.00	179000.00	179000.00	179000.00	179000.00	179000.00
	每月租金（元/m ² ）	29.89	29.89	29.89	32.58	32.58	32.58
	租金涨幅	9.00%			9.00%		
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	冻库出租收入	1506.38	1506.38	1506.38	1642.03	1642.03	1642.03
	出租面积（m ² ）	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
	每月租金（元/m ² ）	69.74	69.74	69.74	76.02	76.02	76.02
	租金涨幅	9.00%			9.00%		
	出租率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5	充电桩充电服务费收入	240.57	240.57	240.57	240.57	240.57	240.57
	充电桩数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	收费标准（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单次充电量（kwh）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	日充电次数（次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数（天）	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	使用率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6	停车费收入	354.62	354.62	354.62	386.69	386.69	386.69
	停车位总数	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	停车收费标准（元/次）	3.98	3.98	3.98	4.34	4.34	4.34
	收费涨幅（%）	9.00%			9.00%		
	日周转次数（次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00

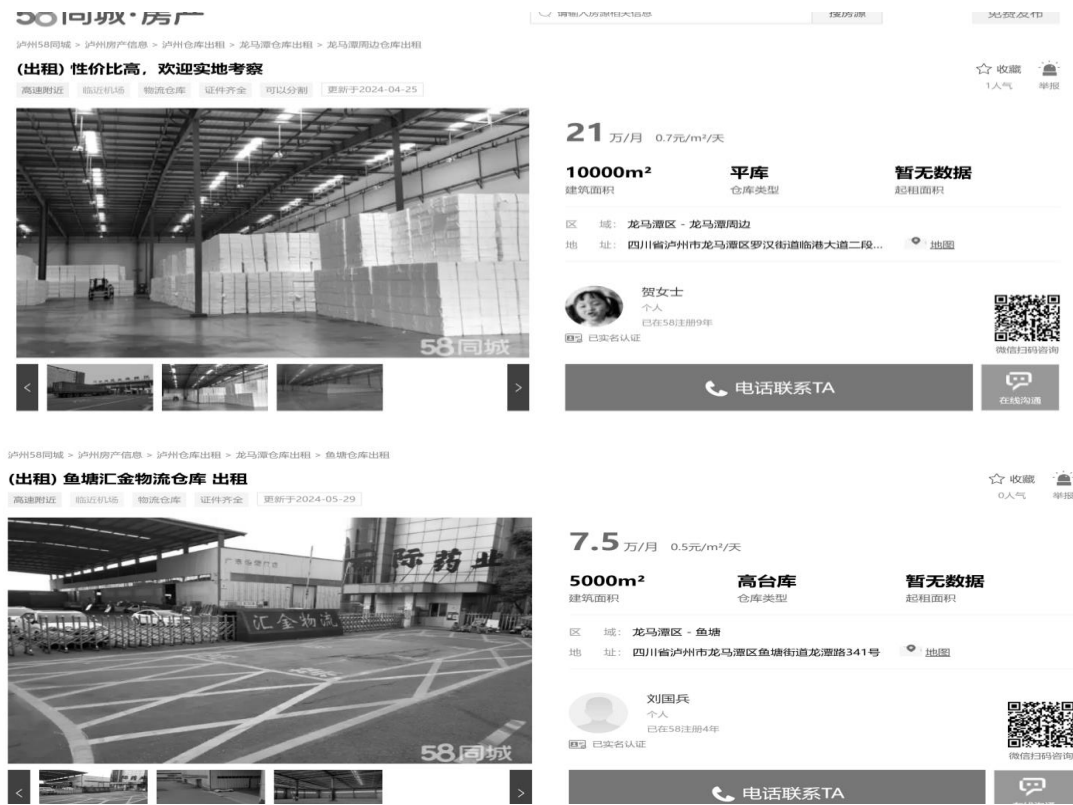
序号	项目	运营期					
		2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
	车位使用率（%）	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	年运营天数（天）	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00

具体预测说明：

①物流仓库出租收入

本项目拟将仓库 179000 平方米对外出租取得租金收入。

根据物 58 同城公布的泸州市仓库租金情况，泸州市仓库月租金价格约为 15-21 元/m²。



本项目保守测算，运营期第 1 年仓库月租金按 15 元/m²进行测算，租金涨幅按每 3 年增长 9%进行测算，债券存续期内，年均复合增长率 2.71%。2024 年四川省第一季度 GDP 增长 6.1%，本项目租金涨幅低于 2024 年四川省第一季度 GDP 涨幅。运营期第一年出租率按 65%进行测算，第二年出租率按 70%进行测算，第三年出租率按 75%进行测算，第四年出租率按 80%

进行测算，第五年出租率按 85%进行测算，第六年及以后出租率按 90%进行测算。

②冻库出租收入

本项目拟将冷库 20000 平方米对外出租取得租金收入。

根据物仓小二公布的四川省冷库租金情况，四川省冷库月租金价格约为 50 元/m²左右。



本项目保守测算，运营期第 1 年冷库月租金按 35 元/m²进行测算，租金涨幅按每 3 年增长 9%进行测算，债券存续期内，年均复合增长率 2.71%。2024 年四川省第一季度 GDP 增长 6.1%，本项目租金涨幅低于 2024 年四川省第一季度 GDP 涨幅。运营期第一年出租率按 65%进行测算，第二年出租率按 70%进行测算，第三年出租率按 75%进行测算，第四年出租率按 80%进行测算，第五年出租率按 85%进行测算，第六年及以后出租率按 90%进行测算。

③停车费收入测算说明

本项目停车位共 1000 个，可对外提供停车服务，收取停车费收入。

按照叙永县物价局《关于县区临时占道停车服务收费的批复》文件明确的收费时段和收费标准进行收费管理：

收费时段：县城临时占道停车服务收费时段为 8：00 至 20：00，其余时段不实行收费。

收费标准：1、两轮摩托车（含电动自行车和人力、摩托三轮车）1.00 元 / 辆 · 次；2、小车：2.00 元 / 辆 · 次（停放时间超过 6 小时加收 1.00 元）。

本项目保守测算，按每个车位每次收费 2 元，每天停车 3 次，每年运营 330 天进行测算。价格涨幅按每 3 年增长 9%进行测算，年均复合增长率 2.71%。2024 年四川省第一季度 GDP 增长 6.1%，本项目价格涨幅低于 2024 年四川省第一季度 GDP 涨幅。运营期第一年车位使用率按 65%进行测算，第二年车位使用率按 70%进行测算，第三年车位使用率按 75%进行测算，第四年车位使用率按 80%进行测算，第五年车位使用率按 85%进行测算，第六年及以后车位使用率按 90%进行测算。

④充电桩服务费收入预测说明

本项目充电桩共 100 个，可对外提供充电服务，收取充电桩服务费收入。

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），充电设施收费标准由电费和服务费两部分组成。叙永县充电桩的充电服务费为 0.60 元/千瓦时。

本项目保守测算，每个充电桩按每次充 45 度，每天充电 3 次，每年运营 330 天进行测算。充电服务费按照 0.60 元/千瓦时计算，债券存续期

内不考虑价格涨幅。运营期第一年充电桩使用率按 65%进行测算，第二年使用率按 70%进行测算，第三年使用率按 75%进行测算，第四年使用率按 80%进行测算，第五年使用率按 85%进行测算，第六年及以后使用率按 90%进行测算。本项目充电桩收入测算不考虑电费收入。

（2）项目运营成本预测

项目经营期内总成本费用为 145475.84 万元，其中财务费用总计为 39632.00 万元，经营成本总计为 23766.46 万元，折旧摊销费总计为 82077.38 万元。

1) 财务费用

按照项目发行专项债券融资 43000.00 万元，债券年利率 3.2%计算，利息费用共计 41280.00 万元，其中 2025 年至 2027 年债券资金用于项目建设，建设期利息费用 1648.00 万元计入总投资；运营期利息费用 39632.00 万元计入当期经营成本。债券利率以实际发行为准。本项目财务费用详情见下表：

金额单位：人民币万元

项目 年度	期初本金金额	本年新增 债券融资	本年偿还本金	债券利率	本年应计 债券利息	其中：	
						计入建设期 债券利息	计入经营期 债券利息
合计	——	43000.00	43000.00	——	41280.00	1648.00	39632.00
2025 年	0.00	5000.00		3.20%	80.00	80.00	
2026 年	50000.00	20000.00		3.20%	480.00	480.00	
2027 年	25000.00	18000.00		3.20%	1088.00	1088.00	
2028 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2029 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2030 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2031 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00

项目 年度	期初本金金额	本年新增 债券融资	本年偿还本金	债券利率	本年应计 债券利息	其中：	
						计入建设期 债券利息	计入经营期 债券利息
2032 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2033 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2034 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2035 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2036 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2037 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2038 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2039 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2040 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2041 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2042 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2043 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2044 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2045 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2046 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2047 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2048 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2049 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2050 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2051 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2052 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2053 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2054 年	43000.00			3.20%	1376.00		1376.00
2055 年	43000.00		5000.00	3.20%	1296.00		1296.00
2056 年	38000.00		20000.00	3.20%	896.00		896.00
2057 年	18000.00		18000.00	3.20%	288.00		288.00

2) 经营成本

本项目经营成本费用为 23766.46 万元，其中燃料动力费 1390.02 万元，工资和福利费 8168.76 万元，修理费 9003.89 万元，其他管理费用

1633.75 万元，其他销售费用 3570.04 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期					
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	外购燃料动力费	1390.02	29.20	30.08	30.98	31.91	32.87	33.86
2	工资和福利费	8168.76	171.70	176.85	182.16	187.62	193.25	199.05
3	修理费	9003.89	189.26	194.94	200.79	206.81	213.01	219.40
4	其他管理费用	1633.75	34.34	35.37	36.43	37.52	38.65	39.81
5	其他销售费用	3570.04	58.86	63.38	67.91	78.57	83.48	88.39
6	经营成本（1+~+5）	23766.46	516.13	534.37	553.03	578.24	598.15	618.51

（续表一）

序号	项目	运营期					
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	外购燃料动力费	34.88	35.93	37.01	38.12	39.26	40.44
2	工资和福利费	205.02	211.17	217.51	224.04	230.76	237.68
3	修理费	225.98	232.76	239.74	246.93	254.34	261.97
4	其他管理费用	41.00	42.23	43.50	44.81	46.15	47.54
5	其他销售费用	95.91	95.91	95.91	104.09	104.09	104.09
6	经营成本（1+~+5）	641.93	658.31	675.19	700.76	718.65	737.09

（续表二）

序号	项目	运营期					
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	外购燃料动力费	41.65	42.90	44.19	45.52	46.89	48.30
2	工资和福利费	244.81	252.15	259.71	267.50	275.53	283.80
3	修理费	269.83	277.92	286.26	294.85	303.70	312.81
4	其他管理费用	48.96	50.43	51.94	53.50	55.11	56.76
5	其他销售费用	113.03	113.03	113.03	122.78	122.78	122.78
6	经营成本（1+~+5）	765.01	784.57	804.71	835.22	856.61	878.63

(续表三)

序号	项目	运营期					
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
1	外购燃料动力费	49.75	51.24	52.78	54.36	55.99	57.67
2	工资和福利费	292.31	301.08	310.11	319.41	328.99	338.86
3	修理费	322.19	331.86	341.82	352.07	362.63	373.51
4	其他管理费用	58.46	60.22	62.02	63.88	65.80	67.77
5	其他销售费用	133.42	133.42	133.42	144.97	144.97	144.97
6	经营成本 (1+~+5)	911.94	935.30	959.35	995.67	1021.19	1047.47

(续表四)

序号	项目	运营期					
		2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	外购燃料动力费	59.40	61.18	63.02	64.91	66.86	68.87
2	工资和福利费	349.03	359.50	370.29	381.40	392.84	404.63
3	修理费	384.72	396.26	408.15	420.39	433.00	445.99
4	其他管理费用	69.81	71.90	74.06	76.28	78.57	80.93
5	其他销售费用	157.60	157.60	157.60	171.35	171.35	171.35
6	经营成本 (1+~+5)	1087.19	1115.07	1143.81	1187.15	1217.63	1249.03

具体预测说明：

① 外购燃料动力费

本项目燃料动力费主要为公共区域、未出租区域及员工日常用电、用水费。租赁区域燃料动力费由租户承担、充电桩电费由用户承担。根据可研报告，本项目年耗电量约 33.67 万度、用水量约 2.09 万吨，运营期首年水、电费分别按 3.5 元/吨、0.65 元/度进行测算。外购燃料动力费按每年增长 3.0%（高于收入涨幅）进行测算。

② 工资福利费

根据可行性研究报告，本项目员工定员共 20 人。根据《泸州市统计局关于发布 2023 年全市城镇全部单位就业人员平均工资的公告》2023 年

泸州市全部单位职工人平均工资 82032 元/年。本项目员工工资按 8.5 万元/年、福利费按工资的 1%进行测算。工资福利费按每年增长 3.0%（高于收入涨幅）进行测算。

③ 修理费

本项目修理费按固定资产折旧的 10%进行测算，运营期按每年涨幅 3% 测算（高于收入涨幅）。

④ 其他管理费

其他管理费用主要用于行政办公、员工培训、差旅费用等，拟按工资福利费用的 20%进行测算。

⑤ 其他销售费用

其他销售费用主要用于对外宣传、推广等费用，按营业收入的 2%进行测算。

3) 折旧摊销

本项目 2028 年投入使用，从资产投入使用后计提折旧。本项目经营期内预测折旧摊销费为 82077.38 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
折旧摊销费	82077.38	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91
合计	82077.38	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91

（续表一）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
折旧摊销费	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91
合计	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91

(续表二)

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
折旧摊销费	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91
合计	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91

(续表三)

项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
折旧摊销费	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91
合计	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91	2735.91

折旧摊销说明：

本项目固定资产原值 59765.66 万元，折旧年限按 30 年计，残值率按 5%计，年折旧费用 1892.58 万元；无形资产摊销 25300.00 万元，摊销年限按 30 年计，年摊销费用 843.33 万元。

(3) 相关税费

本项目预测相关税费为 40972.36 万元，其中相关税金及附加 21073.06 万元，增值税 14503.57 万元，所得税 5395.73 万元。税费具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期					
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	税金及附加	21073.06	339.96	366.25	392.52	456.66	485.30	513.94
1.1	城市维护建设税	725.19	11.56	12.52	13.47	15.81	16.84	17.88
1.2	教育费附加	435.09	6.94	7.51	8.08	9.48	10.11	10.73
1.3	地方教育附加费	290.07	4.62	5.01	5.39	6.32	6.74	7.15
1.4	房产税	19622.71	316.84	341.21	365.58	425.05	451.61	478.18
2	增值税	14503.57	231.24	250.36	269.45	316.13	336.89	357.63
2.1	增值税销项税	15854.77	259.64	279.61	299.58	347.16	368.85	390.55
2.2	增值税进项税	1351.20	28.40	29.25	30.13	31.03	31.96	32.92
3	所得税	5395.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(续表一)

序号	项目	运营期							
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	税金及附加	560.21	560.11	560.01	610.39	610.28	610.17	665.25	665.12
1.1	城市维护建设税	19.52	19.47	19.42	21.21	21.15	21.09	23.05	22.99
1.2	教育费附加	11.71	11.68	11.65	12.72	12.69	12.66	13.83	13.79
1.3	地方教育附加费	7.81	7.79	7.77	8.48	8.46	8.44	9.22	9.19
1.4	房产税	521.17	521.17	521.17	567.98	567.98	567.98	619.15	619.15
2	增值税	390.49	389.47	388.42	424.13	423.02	421.88	460.92	459.70
2.1	增值税销项税	424.40	424.40	424.40	461.19	461.19	461.19	501.41	501.41
2.2	增值税进项税	33.91	34.93	35.98	37.06	38.17	39.31	40.49	41.71
3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(续表二)

序号	项目	运营期							
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	税金及附加	664.99	725.10	724.97	724.84	790.30	790.16	790.01	861.18
1.1	城市维护建设税	22.92	25.05	24.99	24.92	27.24	27.17	27.09	29.62
1.2	教育费附加	13.75	15.03	14.99	14.95	16.34	16.30	16.26	17.77
1.3	地方教育附加费	9.17	10.02	9.99	9.97	10.90	10.87	10.84	11.85
1.4	房产税	619.15	675.00	675.00	675.00	735.82	735.82	735.82	801.94
2	增值税	458.45	501.05	499.72	498.36	544.81	543.36	541.86	592.32
2.1	增值税销项税	501.41	545.30	545.30	545.30	593.16	593.16	593.16	645.16
2.2	增值税进项税	42.96	44.25	45.58	46.94	48.35	49.80	51.30	52.84
3	所得税	0.00	29.10	124.55	119.47	228.14	222.75	217.21	335.20

(续表三)

序号	项目	运营期							
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	税金及附加	861.01	860.85	938.59	938.43	938.24	1022.93	1022.74	1022.55
1.1	城市维护建设税	29.54	29.46	32.21	32.13	32.04	35.04	34.94	34.85
1.2	教育费附加	17.72	17.67	19.33	19.28	19.22	21.02	20.97	20.91
1.3	地方教育附加费	11.81	11.78	12.88	12.85	12.81	14.02	13.98	13.94
1.4	房产税	801.94	801.94	874.17	874.17	874.17	952.85	952.85	952.85
2	增值税	590.74	589.11	644.23	642.50	640.72	700.78	698.89	696.94
2.1	增值税销项税	645.16	645.16	701.97	701.97	701.97	763.87	763.87	763.87

序号	项目	运营期							
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
2.2	增值税进项税	62.59	64.46	66.40	68.39	70.44	72.56	74.73	76.98
3	所得税	318.13	311.61	440.08	433.16	426.02	657.96	822.40	894.61

税金测算说明：

——增值税：增值税进项税率按 13%计算，租金、车位费收入增值税销项税率按 9%计算、充电桩收入增值税销项税率按 6%计算。基于谨慎性原则，本项目建设期增值税不进行抵扣测算。

——城市建设维护税为增值税款的 5%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

——房产税，从租计征，按租金的 12%。

——所得税率：25%。

（4）项目损益

计算期内，本项目预估总收入为 178503.18 万元，预计可实现净利润 6558.55 万元，息税折旧摊销前利润 133663.66 元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	合计	运营期					
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	营业收入	178503.18	2942.75	3169.11	3395.48	3928.56	4174.10	4419.63
2	税金及附加	21073.06	339.96	366.25	392.52	456.66	485.30	513.94
3	总成本费用	145475.84	4595.27	4612.53	4630.18	4654.34	4673.17	4692.42
4	利润总额	11954.28	-1992.48	-1809.67	-1627.22	-1182.44	-984.37	-786.73
5	弥补以前年度亏损	814.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额	21582.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税	5395.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项 目	合 计	运营期					
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
8	净利润	6558.55	-1992.48	-1809.67	-1627.22	-1182.44	-984.37	-786.73
9	息税折旧摊销前利润	133663.66	2119.43	2302.24	2484.69	2929.47	3127.54	3325.18

(续表一)

序号	项 目	运营期							
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	营业收入	4795.72	4795.72	4795.72	5204.52	5204.52	5204.52	5651.45	5651.45
2	税金及附加	560.21	560.11	560.01	610.39	610.28	610.17	665.25	665.12
3	总成本费用	4714.70	4729.91	4745.58	4769.90	4786.51	4803.63	4830.19	4848.34
4	利润总额	-479.19	-494.30	-509.87	-175.77	-192.27	-209.28	156.01	137.99
5	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	156.01	137.99
6	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	净利润	-479.19	-494.30	-509.87	-175.77	-192.27	-209.28	156.01	137.99
9	息税折旧摊销前利润	3632.72	3617.61	3602.04	3936.14	3919.64	3902.63	4267.92	4249.90

(续表二)

序号	项 目	运营期							
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	营业收入	5651.45	6139.10	6139.10	6139.10	6670.91	6670.91	6670.91	7248.59
2	税金及附加	664.99	725.10	724.97	724.84	790.30	790.16	790.01	861.18
3	总成本费用	4867.04	4896.06	4915.92	4936.36	4968.04	4989.73	5012.06	5046.60
4	利润总额	119.42	517.94	498.21	477.90	912.57	891.02	868.84	1340.81
5	弥补以前年度亏损	119.42	401.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额	0.00	116.38	498.21	477.90	912.57	891.02	868.84	1340.81
7	所得税	0.00	29.10	124.55	119.47	228.14	222.75	217.21	335.20
8	净利润	119.42	488.84	373.66	358.43	684.43	668.27	651.63	1005.61
9	息税折旧摊销前利润	4231.33	4629.85	4610.12	4589.81	5024.48	5002.93	4980.75	5452.72

(续表三)

序号	项 目	运营期							
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	营业收入	7248.59	7248.59	7879.90	7879.90	7879.90	8567.66	8567.66	8567.66
2	税金及附加	861.01	860.85	938.59	938.43	938.24	1022.93	1022.74	1022.55
3	总成本费用	5070.29	5094.69	5132.47	5158.35	5185.03	5146.24	4774.53	4195.68
4	利润总额	1317.29	1293.05	1808.84	1783.12	1756.63	2398.49	2770.39	3349.43
5	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税所得额	1317.29	1293.05	1808.84	1783.12	1756.63	2398.49	2770.39	3349.43
7	所得税	329.32	323.26	452.21	445.78	439.16	599.62	692.60	837.36
8	净利润	987.97	969.79	1356.63	1337.34	1317.47	1798.87	2077.79	2512.07
9	息税折旧摊销前利润	5429.20	5404.96	5920.75	5895.03	5868.54	6430.40	6402.30	6373.34

(5) 项目现金流量预测情况

本项目收入全部来源于项目自身产生的物流仓库出租收入、冻库出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入。以项目收入为计算基础，债券还本付息期内累计资金流入 279423.61 万元，累计资金流出 233787.68 万元，累计现金结余 45635.93 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期		
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	经营活动净现金流量	128267.93	0.00	0.00	0.00	2119.43	2302.24	2484.69
1.1	现金流入	194357.95	0.00	0.00	0.00	3202.39	3448.72	3695.06
1.1.1	专项收入	178503.18	0.00	0.00	0.00	2942.75	3169.11	3395.48
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	15854.77	0.00	0.00	0.00	259.64	279.61	299.58
1.1.4	土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	66090.02	0.00	0.00	0.00	1082.96	1146.48	1210.37
1.2.1	经营成本	23766.46	0.00	0.00	0.00	483.36	500.62	518.27
1.2.2	增值税进项税额	1351.20	0.00	0.00	0.00	28.40	29.25	30.13
1.2.3	税金及附加	21073.06	0.00	0.00	0.00	339.96	366.25	392.52

序号	项目	合计	建设期			运营期		
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1.2.4	增值税	14503.57	0.00	0.00	0.00	231.24	250.36	269.45
1.2.5	所得税	5395.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	土地出让计提的各项基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-83374.66	-14576.66	-37657.00	-31141.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	83374.66	14576.66	37657.00	31141.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	83374.66	14576.66	37657.00	31141.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.4	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动净现金流量	742.66	14576.66	37657.00	31141.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00
3.1	现金流入	85065.66	14661.66	38157.00	32247.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	42065.66	9661.66	18157.00	14247.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4	债券	43000.00	5000.00	20000.00	18000.00	0.00	0.00	0.00
3.1.5	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.6	市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	84323.00	85.00	500.00	1106.00	1376.00	1376.00	1376.00
3.2.1	债券利息支付	41280.00	80.00	480.00	1088.00	1376.00	1376.00	1376.00
3.2.2	债券发行费用	43.00	5.00	20.00	18.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	偿还债券本金	43000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	45635.93	0.00	0.00	0.00	743.43	926.24	1108.69
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	743.43	1669.67	2778.36

(续表一)

序号	项目	运营期						
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营活动净现金流量	2929.47	3127.54	3325.18	3632.72	3617.61	3602.04	3936.14
1.1	现金流入	4275.72	4542.95	4810.18	5220.12	5220.12	5220.12	5665.71

序号	项目	运营期						
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.1.1	专项收入	3928.56	4174.10	4419.63	4795.72	4795.72	4795.72	5204.52
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	347.16	368.85	390.55	424.40	424.40	424.40	461.19
1.1.4	土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	1346.25	1415.41	1485.00	1587.40	1602.51	1618.08	1729.57
1.2.1	经营成本	542.43	561.26	580.51	602.79	618.00	633.67	657.99
1.2.2	增值税进项税额	31.03	31.96	32.92	33.91	34.93	35.98	37.06
1.2.3	税金及附加	456.66	485.30	513.94	560.21	560.11	560.01	610.39
1.2.4	增值税	316.13	336.89	357.63	390.49	389.47	388.42	424.13
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	土地出让计提的各项基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.4	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动净现金流量	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4	债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.5	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.6	市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00
3.2.1	债券利息支付	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	运营期						
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
4	净现金流量	1553.47	1751.54	1949.18	2256.72	2241.61	2226.04	2560.14
5	累计盈余资金	4331.83	6083.37	8032.55	10289.27	12530.88	14756.92	17317.06

(续表二)

序号	项目	运营期						
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	经营活动净现金流量	3919.64	3902.63	4267.92	4249.90	4231.33	4600.75	4485.57
1.1	现金流入	5665.71	5665.71	6152.86	6152.86	6152.86	6684.40	6684.40
1.1.1	专项收入	5204.52	5204.52	5651.45	5651.45	5651.45	6139.10	6139.10
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	461.19	461.19	501.41	501.41	501.41	545.30	545.30
1.1.4	土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	1746.07	1763.08	1884.94	1902.96	1921.53	2083.65	2198.83
1.2.1	经营成本	674.60	691.72	718.28	736.43	755.13	784.15	804.01
1.2.2	增值税进项税额	38.17	39.31	40.49	41.71	42.96	44.25	45.58
1.2.3	税金及附加	610.28	610.17	665.25	665.12	664.99	725.10	724.97
1.2.4	增值税	423.02	421.88	460.92	459.70	458.45	501.05	499.72
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29.10	124.55
1.2.6	土地出让计提的各项基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.4	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动净现金流量	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4	债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	运营期						
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
3.1.5	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.6	市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00
3.2.1	债券利息支付	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	2543.64	2526.63	2891.92	2873.90	2855.33	3224.75	3109.57
5	累计盈余资金	19860.70	22387.33	25279.25	28153.15	31008.48	34233.23	37342.80

(续表三)

序号	项目	运营期						
		2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
1	经营活动净现金流量	4470.34	4796.34	4780.18	4763.54	5117.52	5099.88	5081.70
1.1	现金流入	6684.40	7264.07	7264.07	7264.07	7893.75	7893.75	7893.75
1.1.1	专项收入	6139.10	6670.91	6670.91	6670.91	7248.59	7248.59	7248.59
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	545.30	593.16	593.16	593.16	645.16	645.16	645.16
1.1.4	土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	2214.06	2467.73	2483.89	2500.53	2776.23	2793.87	2812.05
1.2.1	经营成本	824.45	856.13	877.82	900.15	934.69	958.38	982.78
1.2.2	增值税进项税额	46.94	48.35	49.80	51.30	52.84	54.42	56.05
1.2.3	税金及附加	724.84	790.30	790.16	790.01	861.18	861.01	860.85
1.2.4	增值税	498.36	544.81	543.36	541.86	592.32	590.74	589.11
1.2.5	所得税	119.47	228.14	222.75	217.21	335.20	329.32	323.26
1.2.6	土地出让计提的各项基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	运营期						
		2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.4	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动净现金流量	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4	债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.5	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.6	市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00
3.2.1	债券利息支付	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	3094.34	3420.34	3404.18	3387.54	3741.52	3723.88	3705.70
5	累计盈余资金	40437.14	43857.48	47261.66	50649.20	54390.72	58114.60	61820.30

(续表四)

序号	项目	运营期					
		2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	经营活动净现金流量	5468.54	5449.25	5429.38	5830.78	5709.70	5535.98
1.1	现金流入	8581.87	8581.87	8581.87	9331.53	9331.53	9331.53
1.1.1	专项收入	7879.90	7879.90	7879.90	8567.66	8567.66	8567.66
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	701.97	701.97	701.97	763.87	763.87	763.87
1.1.4	土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	3113.33	3132.62	3152.49	3500.75	3621.83	3795.55
1.2.1	经营成本	1020.56	1046.44	1073.12	1114.33	1142.62	1171.77
1.2.2	增值税进项税额	57.74	59.47	61.25	63.09	64.98	66.93
1.2.3	税金及附加	938.59	938.43	938.24	1022.93	1022.74	1022.55
1.2.4	增值税	644.23	642.50	640.72	700.78	698.89	696.94

序号	项目	运营期					
		2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1.2.5	所得税	452.21	445.78	439.16	599.62	692.60	837.36
1.2.6	土地出让计提的各项基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.4	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动净现金流量	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-6296.00	-20896.00	-18288.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4	债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.5	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.6	市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	1376.00	1376.00	1376.00	6296.00	20896.00	18288.00
3.2.1	债券利息支付	1376.00	1376.00	1376.00	1296.00	896.00	288.00
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	5000.00	20000.00	18000.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	4092.54	4073.25	4053.38	-465.22	-15186.30	-12752.02
5	累计盈余资金	65912.84	69986.09	74039.47	73574.25	58387.95	45635.93

(6) 现金流覆盖融资本息测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的项目收益为 128267.93 万元，经营活动产生的现金净流量对债券融资本息的覆盖倍数为 1.52 倍。预计

项目营业活动产生的现金净流量能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			经营活动净现金流
	本金	利息	本息合计	
2025 年度	0.00	80.00	80.00	0.00
2026 年度	0.00	480.00	480.00	0.00
2027 年度	0.00	1088.00	1088.00	0.00
2028 年度	0.00	1376.00	1376.00	2119.43
2029 年度	0.00	1376.00	1376.00	2302.24
2030 年度	0.00	1376.00	1376.00	2484.69
2031 年度	0.00	1376.00	1376.00	2929.47
2032 年度	0.00	1376.00	1376.00	3127.54
2033 年度	0.00	1376.00	1376.00	3325.18
2034 年度	0.00	1376.00	1376.00	3632.72
2035 年度	0.00	1376.00	1376.00	3617.61
2036 年度	0.00	1376.00	1376.00	3602.04
2037 年度	0.00	1376.00	1376.00	3936.14
2038 年度	0.00	1376.00	1376.00	3919.64
2039 年度	0.00	1376.00	1376.00	3902.63
2040 年度	0.00	1376.00	1376.00	4267.92
2041 年度	0.00	1376.00	1376.00	4249.9
2042 年度	0.00	1376.00	1376.00	4231.33
2043 年度	0.00	1376.00	1376.00	4600.75
2044 年度	0.00	1376.00	1376.00	4485.57
2045 年度	0.00	1376.00	1376.00	4470.34
2046 年度	0.00	1376.00	1376.00	4796.34
2047 年度	0.00	1376.00	1376.00	4780.18
2048 年度	0.00	1376.00	1376.00	4763.54
2049 年度	0.00	1376.00	1376.00	5117.52
2050 年度	0.00	1376.00	1376.00	5099.88
2051 年度	0.00	1376.00	1376.00	5081.7

年度	借贷本息支付			经营活动净现金流
	本金	利息	本息合计	
2052 年度	0.00	1376.00	1376.00	5468.54
2053 年度	0.00	1376.00	1376.00	5449.25
2054 年度	0.00	1376.00	1376.00	5429.38
2055 年度	5000.00	1296.00	6296.00	5830.78
2056 年度	20000.00	896.00	20896.00	5709.7
2057 年度	18000.00	288.00	18288.00	5535.98
合计	43000.00	41280.00	84280.00	128267.93
本息覆盖倍数	1.52			

四、风险分析

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

金额单位：人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
经营活动净现金流量	115441.14	121854.53	128267.93	134681.33	141094.72
债券还本付息额	84280.00	84280.00	84280.00	84280.00	84280.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.37	1.45	1.52	1.60	1.67

当经营净现金流比预测下降 5%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.45 倍。

当经营净现金流比预测下降 10%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.37 倍。

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

五、使用提示和使用限制

（一）使用提示

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

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

（二）使用限制

1. 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

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



统一社会信用代码
91440300MA5FNMQ43Y

营业执照

(副本)



名称 深圳乾源会计师事务所(普通合伙)

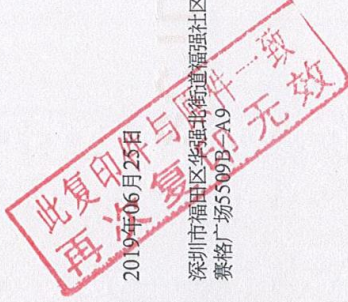
类型 普通合伙

执行事务合伙人 刘衍淑

成立日期 2019年06月25日

主要经营场所

深圳市福田区华强北路华强社区华强北路1002号
赛格广场5500B-A9

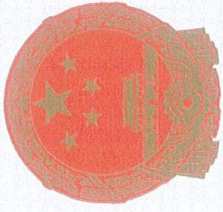


重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关





会计师事务所
执业证书

名称：深圳乾源会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人：刘衍淑

主任会计师：深圳市福田区华强北街道福强社区华

强北路 1002 号赛格广场 5509B-A9

组织形式：普通合伙

47470296

执业证书编号：深财会[2019]87 号

批准执业文号：2019 年 8 月 7 日

批准执业日期：

说明

证书序号：0012517

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

复印件与原件一致
再次复印无效



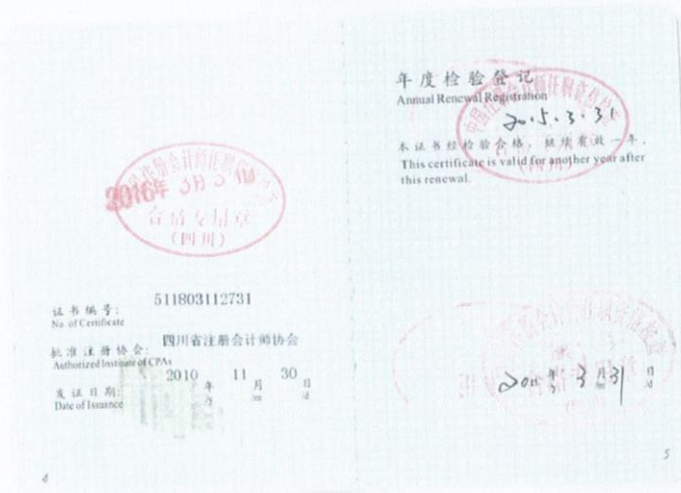
发证机关：深圳市财政局

二〇二〇 年 十二 月 十五 日

中华人民共和国财政部制



刘衍淑
511803112731
深圳市注册会计师协会





深圳市注册会计师协会
Shenzhen Institute of Certified Public Accountants

注册税务师任职资格检查详情

姓名: 刘衍淑

证书编号: 511803112731

任职资格检查年度	检查结果	日期
2021	年检通过	2021-12-31
2020	年检通过	2020-04-30

地址: 深圳市深南大道6008号特区报业大厦12DEF 邮编: 518009

电话: 0755-83515412, 传真: 0755-83515379, 电子邮箱: szzx@szicpa.org

深圳市注册会计师协会 粤ICP备11051942号

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘衍淑

会员编号 511803112731

最后年检时间

2023年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-07-30

通过

2014年

2014-03-26

通过



此复印件与原件一致
再次复印无效

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.



深圳乾源会计师事务所(普通合伙)

513701198911294024

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号: 474702960001
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of

发证日期: 2024 年 04 月 00 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d