

关于邻水县冷链物流园及配套设施建设项  
目收益与融资自求平衡专项债券的  
财务评价报告

达远咨字〔2022〕第 012 号

成都达远会计师事务所（普通合伙）

Chengdu dayuan certified public accountants Co. Ltd

2022 年 9 月

# 目 录

评价说明 .....	5
一、评价内容 .....	5
(一) 项目基本情况及投资估算 .....	5
(二) 资金筹措方案 .....	8
(三) 项目收入成本预测 .....	10
(四) 资金测算平衡情况 .....	25
(五) 其他事项说明 .....	34
二、总体评价结论 .....	34
三、使用限制 .....	34
四、相关附件 .....	35

成都达远会计师事务所（普通合伙）

# 邻水县冷链物流园及配套设施建设项目

## 收益与融资自求平衡专项债券

### 财务评估报告

达远咨字〔2022〕第 012 号

邻水现代农业发展集团有限公司：

我们接受委托，对邻水县冷链物流园及配套设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。邻水现代农业发展集团有限公司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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制实施测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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，认为邻水县冷链物流园及配套设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券可相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其建设运营的成功。

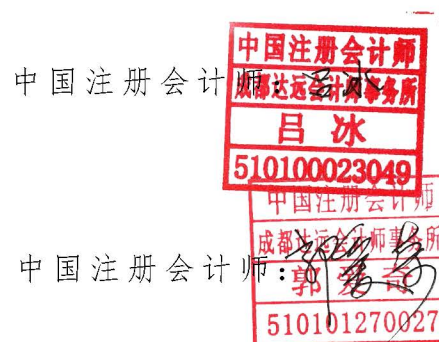
综上所述，通过发行邻水县冷链物流园及配套设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的：我们同意将本总体评价作为建设方实施方案所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：评价说明



中国·成都



二〇二二年九月二十二日

# 评价说明

## 一、评价内容

根据财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）（以下简称《通知》），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方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或专项收入偿还。《通知》提出市县财政部门及相关行业主管部门应按照财政部《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）有关要求，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、文化旅游、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。

相关项目应当能够产生稳定的收入和稳定的现金流，并能够充分保障专项债券还本付息。

### （一）项目基本情况及投资估算

#### 1、项目建设规模与内容

项目用地约 100 亩，建设节能型通风贮藏库约 5000 平方米，节能型机械冷库（高温库）约 20000 平方米，节能型气调贮藏库约 10000 平方米，冻库约 15000 平方米，配送中心约 5000 平方米，配套冷链物流设备购置、智能化系统、园区道路及停车场等附属设施建设。

#### 2、项目投资估算

本项目建设投资 61000 万元，其中工程费用为 42597.64 万元，占总投资的 69.83%；工程建设其他费用为 13421.29 万元，占总投资的 22.00%；预备费为 2300.91 万元，占总投资的 3.77%，建设期利息 2680.16 万元，占总投资的 4.39%。

估算范围。本估算范围包括规划实施范围内的土建工程、机电设备及安装工程、总图工程、装饰装修工程、咨询、勘察设计、建设单位管理费、工程建设其他费及预备费等。

项目投资概算表（单位：万元）

序号	工程和费用名称	估算投资（万 元）				技术经济指标			备注	总投资比例（%）
		建安费	设备费	其他费用	合 计	单 位	数 量	单位指标（元）		
一	工程费用	42597.64	0.00	0.00	42597.64					69.83%
1	主体工程	30250.00			30250.00	m²	55000.00			49.59%
1.1	节能型通风贮藏库	2500.00			2500.00	m²	5000.00	5000.00	包含土建、安装、装修	4.10%
1.2	节能型机械冷库（高温库）	11000.00			11000.00	m²	20000.00	5500.00		18.03%
1.3	节能型气调贮藏库	5000.00			5000.00	m²	10000.00	5000.00		8.20%
1.4	冻库	9750.00			9750.00	m²	15000.00	6500.00		15.98%
1.5	配送中心	2000.00			2000.00	m²	5000.00	4000.00		3.28%
2	总平工程	6070.40			6070.40	项	1			9.95%
2.1	道路	923.00			923.00	m²	14000	660.00		1.51%
2.2	停车场	1750.00			1750.00	m²	25000	700.00	大车位 120 个，小车位 480 个	2.87%
2.3	管网工程	1998.00			1998.00	m³	66600	300.00		3.28%
2.4	污水处理站	80.00			80.00	座	1	800000.00		0.13%
2.5	大门	40.00			40.00	座	2	200000.00		0.07%
2.6	围墙	104.40			104.40	m	1044	1000.00		0.17%
2.7	环卫设施	10.00			10.00	项	1	100000.00		0.02%
2.8	充电桩	405.00			405.00	个	90	45000.00		0.66%
2.9	灯箱广告设备	60.00			60.00	个	60	10000.00		0.10%
2.10	其他附属设施	700.00			700.00	项	1	700000.00		1.15%
3	土石方工程	1040.96			1040.96	m³	1			1.71%
3.1	挖土方	199.80			199.80	m³	99900	20.00	平均挖深 1.5 米	0.33%
3.2	填土方	51.95			51.95	m³	39960	13.00		0.09%
3.3	片石换填	319.68			319.68	m³	13320	240.00		0.52%
3.4	弃方	269.73			269.73	m³	59940	45.00		0.44%
3.5	场地平整	199.80			199.80	m³	66600	30.00		0.33%

4	相关冷链物流设备及智能化系统	4173.75			4173.75	项	1	41737500.00		6.84%
5	仓顶阳光工程	1062.53			1062.53	m²	33204.00	320.00	采用 550Wp 单晶硅太阳能光伏组件，安装光伏支架、接地系统、安装桥架、配电柜等	1.74%
二	工程建设其他费用			13421.29	13421.29					22.00%
1	土地及拆迁安置费用			10000.00	10000.00	亩	100	100	暂估含征地、拆迁、安置费用	16.39%
2	建设单位管理费			668.00	668.00	按财建[2016]504 号，结合市场行情计取				1.10%
3	工程监理费			555.18	555.18	按发改价格[2015]299 号，参照发改价格[2007]670 号，下浮 30%				0.91%
4	工程前期咨询费			82.70	82.70	参考计价格[1999]1283 号，发改价格（2015）299 号文				0.14%
5	工程勘察费			272.62	272.62	按第一部分工程费用的 0.8%计取，发改价格（2015）299 号文，下浮 20%				0.45%
6	工程设计费			984.88	984.88	参考计价格[2002]10 号文，发改价格（2015）299 号文，下浮 35%				1.61%
7	工程保险费			127.79	127.79	建标（2007）164 号，按第一部分费用的 0.3%计取				0.21%
8	施工图审查费			9.90	9.90	根据川发改价格[2011]323 号，按 1.8 元/m²计取				0.02%
9	环境影响咨询费			17.68	17.68	结合发改价格（2015）299 号，参考计价格（2002）125 号，下浮 30%				0.03%
10	招标代理服务 fee			39.24	39.24	按照发改价格[2015]299 号，参照国家计委计价格[2002]1980 号下浮 30%				0.06%
11	编制工程量清单及控制价费			118.73	118.73	按川发改价格[2015]769 号文，参考川价发（2008）141 号文计取，下浮 30%				0.19%
12	审核工程预算（招标控制价或标价）			113.34	113.34	按川发改价格[2015]769 号文，参考川价发（2008）141 号文计取，下浮 30%				0.19%
13	审核竣工结算费			154.57	154.57	按川发改价格[2015]769 号文，参考川价发（2008）141 号文计取，下浮 30%				0.25%
14	水土保持费用			8.66	8.66	根据川发改价格[2017]347 号，按占地面积*1.3 元/m²计取				0.01%
15	工程检测费			55.00	55.00	按照建筑面积*10 元/m²计算				0.09%
16	场地准备及临时设施费			212.99	212.99	建标（2007）164 号，第一部分工程费用的 0.5%计算				0.35%
三	预备费			2300.91	2300.91	第一、二部分费用之和扣除土地费的 5%				3.77%
四	建设期债券利息及基金利息			2680.16	2680.16	发债 30000 万元，发债利率 4%；农发基础设施基金 6100 万元，利率 3.52%				4.39%
	建设期债券利息			2280.00	2280.00	发债 30000 万元，发债利率 4%				3.74%
	基金利息			400.16	400.16	农发基础设施基金 6100 万元，利率 3.52%/年，前两年贴息 2%				0.66%
五	工程总投资	42597.64	0.00	18402.36	61000.00					100.00%



### 3、估算编制方法及依据

- 1) 《市政工程投资估算指标》（建标[2007]163号）；
- 2) 《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164号）；
- 3) 《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2020年版）；
- 4) 《建设项目经济评价方法与参数》第三版（国家发改委、建设部）；
- 5) 项目前期工作咨询收费暂行规定（计价格[1999]1283号）；
- 6) 项目环境影响咨询收费标准（计价格[2002]125号）；
- 7) 《基本建设财务管理规定》（财政部财建[2016]504号）；
- 8) 《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本）；
- 9) 《工程建设监理收费标准》（发改价格[2007]670号）；
- 10) 《工程造价咨询服务收费标准》（川价发〔2008〕14号）；
- 11) 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）等工程建设其他费计费文件；
- 12) 有关建（构）筑物的相关造价估算指标；
- 13) 建设场地的自然条件和施工条件；
- 14) 四川省工程造价信息网及其他相关资料；
- 15) 国家颁发的有关建设方面的税费、规费文件；
- 16) 主要材料设备现行市场价格；
- 17) 设计方案确定的工程量；
- 18) 委托方提供的资料。

## （二）资金筹措方案

### 1、资金配置计划

根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》国发〔2015〕51号相关规定可知，项目资本金不小于20%。本项目为邻水县冷链物流园及配套设施建设项目，资金来源于债券资金和财政预算资金。

本项目资本金为总投资的 50.82%，即 31000.00 万元，符合要求。

## 2、资金来源

本项目计划采用发行专项债融资方式推动项目建设。本项目总投资为 61000.00 万元，其中：项目资本金 31000.00 万元（含农发基础设施基金 6100 万元），专项债券资金为 30000.00 万元。

拟发行专项债券 30000.00 万元，其中：

2022 年发行 2000.00 万元，期限 20 年；

2023 年发行 10000.00 万元，期限 20 年；

2024 年发行 10000.00 万元，期限 20 年；

2025 年发行 8000 万元，期限 20 年。

项目建设过程中，按照项目实施进度保证资本金及时足额到位。

## 3、项目建设进度计划

本项目工期紧、任务重，要根据试点时间需求，考虑资金投入的安排，加快建设，尽早使方案得以实施。根据项目的规模和前期工作情况，本项目将整体规划，分步实施，分期投入使用，总体施工期计划为 3 年。该项目工期为 2022 年 10 月-2025 年 9 月：

2022 年 10 月前完成本项目可研、环评、设计方案等建设前期的相关工作；

2022 年 10 月至 2025 年 8 月工程实施阶段，完成项目工程建设；

2025 年 9 月竣工验收，2025 年 10 月投入运营

## 4、资金使用计划

项目所筹资金将根据项目工程建设计划，项目使用需求以及项目相关的其他资金需求全部投资用于本项目，具体项目投资使用计划和资金筹措详见下表：

项目资金使用计划表（单位：万元）

项目	合计	2022 年 10 月-12 月	2023 年	2024 年	2025 年 1 月-9 月
一、项目总投资	61000.00	9100.00	20000.00	20000.00	11900.00
1、工程费用	42597.64	2334.62	14760.61	16830.11	8672.29
2、工程其他费用	13421.29	6421.29	4000.00	1500.00	1500.00
3、预备费	2300.91	300.91	666.67	666.67	666.67
4. 建设期债券利息及基金利息	2680.16	43.18	572.72	1003.22	1061.04
二、资金来源	61000.00	9100.00	20000.00	20000.00	11900.00
1、项目资本金	31000.00	7100.00	10000.00	10000.00	3900.00
2、专项债	30000.00	2000.00	10000.00	10000.00	8000.00

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

### （三）项目收入成本预测

#### 1、项目收入

##### （1）项目收入可行性

根据 2016 年 11 月，财政部发布地方政府专项债务预算文件：关于印发《《地方政府专项债务预算管理办法》的通知》财预[2016]155 号。及《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。

本项目通过专项债券解决项目融资，社会资本的技术经验整合、服务创新激励、项目的运营绩效捆绑机制，都将激励社会资本提高项目实施效率、减轻地方政府财政压力，从而降低财政预算成本，减少社会公益性支出压力。本项目采用的模式能把财政资金合理高效利用，减轻财政压力。

##### （2）项目收入的分类

根据项目经营市场情况，以谨慎态度预计，本项目收入主要包括节能型通风

贮藏库出租收入、节能型机械冷库（高温库）出租收入、节能型气调贮藏库出租收入、冷库建筑出租收入、配送中心出租收入、 停车场收入、充电桩收入、广告收入、物业收入等。

### （3）项目收入预测

#### 1) 项目运营期限

本项目建设工期为 36 个月，预计三年后完成竣工验收并交付使用进入运营期；本项目拟申请四批期限为 20 年的专项债券，共计 30000 万元，在债券偿还期内，项目的运营期有 19 年。

#### 2) 冻库、气调库出租收入

新建各类冻库约 50000 平方米，其中建设节能型通风贮藏库约 5000 平方米，节能型机械冷库（高温库）约 20000 平方米，节能型气调贮藏库约 10000 平方米，冻库约 15000 平方米。目前广安市范围内未查询到冻库出租相关价格信息，故参照成都市相关冻库出租价格信息。成都市大部分冻库出租单价为 68-95/㎡. 月，本项目位于广安市邻水县，保守按成都价格下浮 30%，则本项目节能型通风贮藏库出租价格按照 47 元/㎡. 月预估；节能型机械冷库（高温库）出租价格按照 66 元/㎡. 月预估；节能型气调贮藏库出租价格按照 56 元/㎡. 月预估；冻库出租价格按照 66 元/㎡. 月预估；考虑到通货膨胀及物价上涨等因素，综合考虑出租单价每年增长 2%。保守估计第一年出租率可达到 60%，第二年出租率可达到 70%，第三年出租率可达到 80%，第四年出租率可达到 90%，第五年及之后出租率可达到 95%。

#### 3) 配送中心出租收入

##### 配送中心出租面积预测

新建配送中心 5000 平方米，保守估计第一年出租率可达到 60%，第二年出租率可达到 70%，第三年出租率可达到 80%，第四年出租率可达到 90%，第五年及之后出租率可达到 95%。

#### 配送中心租金预测

参考成都物流配送中心的出租市场价格，14 元/月/m<sup>2</sup>，本项目在邻水县，出租价格按照成都的价格下浮 20%，则本项目配送中心的出租价格按照 11 元/月/m<sup>2</sup>预估，考虑到通货膨胀及物价上涨等因素，综合考虑出租单价每年增长 2%。

#### 4) 广告位出租收入

灯箱广告位出租收入=灯箱广告位个数（个）×灯箱广告位出租单价（元/个/年）×灯箱广告位出租率

灯箱广告位个数：根据《邻水县冷链物流园急配套设施建设项目的规划说明》本项目可投放 60 个广告位，分布于物流园区各规划区、停车场等。即本项目运营期间可用于出租的灯箱广告位为 60 个。

灯箱广告位出租单价：参考邻水县及广安市周边灯箱广告位出租费用情况可知，由于地理位置、广告位规格的不同，出租单价在 1800 元/个/月。本项目保守估计运营期第一年灯箱广告位出租单价按照 12000.00 元/个/年计取（即 1000 元/月/个），考虑到经济的发展，灯箱广告位出租单价从运营期第一年开始保守估计按照每年 3%进行增长。

灯箱广告位出租率：本项目位于广安市邻水县，项目建成后保守估计第一年灯箱广告位出租率按 60%计取，以后每年递增 10%，直至增长到 95%后，保持不变。

#### 5) 停车场收入

运营车辆停放收入=停车位数量（个）×停车单价（元/辆次）×车位日周转次数（次/日）×车位使用率×天数

停车位数量：根据《邻水县冷链物流园及配套设施建设项目的规划说明》可知，本项目拟新建停车场，共计 2.5 万 m<sup>2</sup>（包含停车位 600 个，其中大车位 120 个，小车位 480 个）。

停车单价：根据《广安市发展和改革委员会关于广安市主城区停车场服务收费相关事宜的批复》，每小时不超过 5 元。大车位按照小车位的 2 倍计算。

本项目保守估计小车位价格为 5 元/次，大车位价格为 10 元/次。运营期内不设价格增长。

车位日周转次数：本项目保守估计项目运营期第一年车位日周转次数为 2 次，并保持不变。

车位使用率：本项目保守估计在运营期的第一年车位使用率为 60%，第二年使用率为 70%，第三年车位使用率 80%，第四年达到 85%后不再增长。

#### 6) 充电桩服务费收入

计算公式：充电桩服务费收入=充电枪数量×充电服务费（元/kwh）×日充电周转次数×车次充电量（kwh）×充电桩使用率×365

充电桩个数：根据可研报告，本项目拟对停车场配置充电服务桩，即本项目可配套 90 个充电桩。

充电服务费（元/kwh）：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。本项目在收入测算时，仅考虑充电服务费。

同时参考附近城市广安邻水汽车客运中心充电站充电桩服务费 0.60 元/千瓦时，估计本项目充电桩服务费按 0.60 元/千瓦时计取，考虑到物价上涨等因素，每年增长 2%。

日充电周转次数：根据现有充电桩的充电效率，平均每辆电动汽车充满电需要 2 小时，则在项目运营期中，单个充电桩保守每日充电次数按照 2 次/天计算，运营期内不考虑增长。

车次充电量（kwh）：电动汽车目前主流续航里程为 600 公里至 700 公里，按照 600 公里续航里程计算，充满电需要电量 80kwh。本项目按照每车每次剩余 20%左右时进行充电，故充满大约需要每车次充电量约为 64.00kwh。

充电桩使用率：考虑到目前电动汽车的普及程度、政策支持力度、产业发展趋势等，项目运营期第一年考虑使用率为 70%，运营期内每年增长 5%，直至增加到 95%后不再增加。

#### 7) 物业收入

参照成都、广安地区市场园区出租状况，按照物业收入标准 1 元/m<sup>2</sup>/月，每年上涨 2%进行测算。

本项目收入详细情况详见下表：

本项目收入估算明细表（单位：万元）

序号	内容	合计（万元）	运营期								
			2025 年 10 月-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	节能型通风贮藏库出租收入（万元）	5932.81	42.30	169.20	201.35	234.72	269.35	290.02	295.83	301.76	307.80
1.1	面积（m²）	/	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
1.2	单价（元/平/月）	/	47.00	47.00	47.94	48.90	49.88	50.88	51.90	52.94	54.00
1.3	出租率	/	60%	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
2	节能型机械冷库（高温库）出租收入（万元）	33322.43	237.60	950.40	1130.98	1318.46	1512.86	1628.83	1661.44	1694.72	1728.70
2.1	面积（m²）	/	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
2.2	单价（元/平/月）	/	66.00	66.00	67.32	68.67	70.04	71.44	72.87	74.33	75.82
2.3	出租率	/	60%	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
3	节能型气调贮藏库出租收入（万元）	14136.59	100.80	403.20	479.81	559.30	641.84	691.07	704.86	719.00	733.36
3.1	面积（m²）	/	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
3.2	单价（元/平/月）	/	56	56	57.12	58.26	59.43	60.62	61.83	63.07	64.33
3.3	出租率	/	60%	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
4	冻库出租收入（万元）	24991.83	178.20	712.80	848.23	988.85	1134.65	1221.62	1246.08	1271.04	1296.52
4.1	面积（m²）	/	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
4.2	单价（元/平/月）	/	66.00	66.00	67.32	68.67	70.04	71.44	72.87	74.33	75.82
4.3	出租率	/	60%	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
5	配送中心出租收入（万元）	1387.44	9.90	39.60	47.12	54.91	63.02	67.83	69.20	70.57	71.99
5.1	面积（m²）	/	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
5.2	单价（元/平/月）	/	11.00	11.00	11.22	11.44	11.67	11.90	12.14	12.38	12.63
5.3	出租率	/	60%	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%



6	物业收入	1371.31	9.90	39.60	47.12	54.91	62.96	67.72	68.97	70.22	71.48
6.1	面积（m²）	/	33000	33000	38500	44000	49500	52250	52250	52250	52250
6.2	单价（元/平/月）	/	1.00	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12	1.14
7	广告位出租收入	1669.67	10.80	43.20	51.91	61.11	70.81	76.98	79.29	81.67	84.12
7.1	灯箱广告位数量（个）		60	60	60	60	60	60	60	60	60
7.2	单价（元/个/月）	/	1000.00	1000.00	1030.00	1060.90	1092.73	1125.51	1159.28	1194.06	1229.88
7.3	出租率	/	60%	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
8	停车场收入	4165.27	39.31	157.68	183.96	210.24	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38
8.1	小车位数量（个）		480	480	480	480	480	480	480	480	480
8.2	车位使用率	/	60%	60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
8.3	停车单价（元/次/辆）	/	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
8.4	车位日周转次数（次/天）		2	2	2	2	2	2	2	2	2
8.5	大车位数量（个）		120	120	120	120	120	120	120	120	120
8.6	车位使用率	/	60%	60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
8.7	停车单价（元/次/辆）	/	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
8.8	车位日周转次数（次/天）		2	2	2	2	2	2	2	2	2
9	充电桩服务费收入（万元）	5323.97	44.03	176.60	193.00	209.98	227.57	245.78	264.62	269.91	275.31
9.1	充电枪数量（个）		90	90	90	90	90	90	90	90	90
9.2	周转率（次/天）		2	2	2	2	2	2	2	2	2
9.3	充电服务费（次/辆/元）		38.40	38.40	39.17	39.95	40.75	41.57	42.40	43.24	44.11
9.4	使用率		70%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
10	总收入	92301.33	672.84	2692.28	3183.48	3692.48	4206.44	4513.23	4613.67	4702.27	4792.67

——续表——

序号	内容	合计（万元）	运营期										
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	节能型通风贮藏库出租收入（万元）	5932.81	313.96	320.23	326.61	333.17	339.83	346.62	353.57	360.64	367.88	375.23	382.76
1.1	面积（m²）	/	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
1.2	单价（元/平/月）	/	55.08	56.18	57.30	58.45	59.62	60.81	62.03	63.27	64.54	65.83	67.15
1.3	出租率	/	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	节能型机械冷库（高温库）出租收入（万元）	33322.43	1763.35	1798.69	1834.72	1871.42	1908.82	1946.89	1985.88	2025.55	2066.14	2107.40	2149.58
2.1	面积（m²）	/	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
2.2	单价（元/平/月）	/	77.34	78.89	80.47	82.08	83.72	85.39	87.10	88.84	90.62	92.43	94.28
2.3	出租率	/	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	节能型气调贮藏库出租收入（万元）	14136.59	748.07	763.00	778.28	793.90	809.74	825.93	842.46	859.33	876.55	894.10	912.00
3.1	面积（m²）	/	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
3.2	单价（元/平/月）	/	65.62	66.93	68.27	69.64	71.03	72.45	73.90	75.38	76.89	78.43	80.00
3.3	出租率	/	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	冻库出租收入（万元）	24991.83	1322.51	1349.02	1376.04	1403.57	1431.61	1460.17	1489.41	1519.16	1549.60	1580.55	1612.19
4.1	面积（m²）	/	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
4.2	单价（元/平/月）	/	77.34	78.89	80.47	82.08	83.72	85.39	87.10	88.84	90.62	92.43	94.28
4.3	出租率	/	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	配送中心出租收入（万元）	1387.44	73.42	74.90	76.38	77.92	79.46	81.05	82.65	84.30	86.01	87.72	89.49
5.1	面积（m²）	/	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
5.2	单价（元/平/月）	/	12.88	13.14	13.40	13.67	13.94	14.22	14.50	14.79	15.09	15.39	15.70
5.3	出租率	/	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

6	物业收入	1371.31	72.73	73.99	75.24	76.49	77.75	79.00	80.88	82.76	84.65	86.53	88.41
6.1	面积（m²）	/	52250	52250	52250	52250	52250	52250	52250	52250	52250	52250	52250
6.2	单价（元/平/月）	/	1.16	1.18	1.20	1.22	1.24	1.26	1.29	1.32	1.35	1.38	1.41
7	广告位出租收入	1669.67	86.65	89.25	91.92	94.68	97.52	100.45	103.46	106.57	109.76	113.06	116.45
7.1	灯箱广告位数量（个）		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
7.2	单价（元/个/月）	/	1266.78	1304.78	1343.92	1384.24	1425.77	1468.54	1512.60	1557.98	1604.72	1652.86	1702.45
7.3	出租率	/	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
8	停车场收入	4165.27	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38
8.1	小车位数量（个）		480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
8.2	车位使用率	/	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
8.3	停车单价（元/次/辆）	/	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
8.4	车位日周转次数（次/天）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
8.5	大车位数量（个）		120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
8.6	车位使用率	/	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
8.7	停车单价（元/次/辆）	/	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
8.8	车位日周转次数（次/天）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
9	充电桩服务费收入（万元）	5323.97	280.82	286.43	292.16	298.00	303.96	310.04	316.24	322.57	329.02	335.60	342.31
9.1	充电枪数量（个）		90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
9.2	周转率（次/天）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
9.3	充电服务费（次/辆/元）		44.99	45.89	46.81	47.75	48.70	49.67	50.67	51.68	52.71	53.77	54.84
9.4	使用率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
10	总收入	92301.33	4884.88	4978.88	5074.73	5172.52	5272.08	5373.53	5477.94	5584.26	5692.99	5803.58	5916.56

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

## 2、项目运营期成本预测

### （1）维护成本

每年按项目折旧和摊销的 5%计提。

### （2）人员工资及福利

根据项目周边情况及业主自身情况，以高效、精简为原则，并结合工程实际，本项目新增员工 25 人，其中管理人员 5 人，年薪 8 万元，按每年 3%增长率增长。一般工作人员 20 人，年薪 6 万元，按每年 3%增长率增长。辅助及附加工资按工资总额的 9%计算。福利费包括：职工福利费 14%、工会经费 2%、职工教育经费 2.5%、养老保险费 20%、医疗保险费 9%、工伤保险费 1.5%、生育保险 1%、职工失业保险基金 2%，工资及福利每年上涨 3%。

### （3）管理及其他成本

本项目经营活动中产生的管理及其他成本按照人员工资的 20%计提。

### （4）用水、用电成本

用水成本每年按总收入的 0.5%计提，用电成本每年按冻库、冷库收入的 8%计提。

### （5）折旧和摊销

按 30 年折旧，考虑 5%残值。

### （6）财务成本

本项目按计划发行四期地方政府专项债券 30000 万元，利率 4%，财务成本为每年支付的债券利息。

本项目资本金含农发基础设施基金 6100 万元，利率 3.52%，前两年贴息 2%。

项目经营成本及固定成本详见下表

运营期成本估算明细（单位：万元）

序号	费用名称	合计		运营期							
			2025 年 10 月-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	经营成本	13461.87	120.22	480.89	523.09	566.84	612.12	641.77	654.89	668.27	681.99
1	水费	461.51	3.36	13.46	15.92	18.46	21.03	22.57	23.07	23.51	23.96
2	电费	6270.69	44.71	178.85	212.83	248.11	284.70	306.52	312.66	318.92	325.31
3	工资及福利	4058.70	40.00	160.00	164.80	169.74	174.84	180.08	185.48	191.05	196.78
	管理人员数量（人）		5	5	5	5	5	5	5	5	5
	管理人员平均工资及福利（万元/年）		8.00	8.00	8.24	8.49	8.74	9.00	9.27	9.55	9.84
	一般工作人员数量（人）		20	20	20	20	20	20	20	20	20
	一般工作人员平均工资及福利（万元/年）		6.00	6.00	6.18	6.37	6.56	6.75	6.96	7.16	7.38
4	维护及维修费	1859.23	24.15	96.58	96.58	96.58	96.58	96.58	96.58	96.58	96.58
5	管理及其他费用	811.74	8.00	32.00	32.96	33.95	34.97	36.02	37.10	38.21	39.36
二	固定成本	63037.94	836.60	3346.39	3346.39	3346.39	3346.39	3346.39	3346.39	3346.39	3346.39
1	折旧、摊销	37184.58	482.92	1931.67	1931.67	1931.67	1931.67	1931.67	1931.67	1931.67	1931.67
2	财务成本	25853.36	353.68	1414.72	1414.72	1414.72	1414.72	1414.72	1414.72	1414.72	1414.72
三	税金及附加	3997.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	增值税	3634.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	增值税附加	363.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	总成本	80497.62	956.82	3827.28	3869.48	3913.23	3958.50	3988.16	4001.28	4014.66	4028.38

—续表—

序号	费用名称	合计	运营期										
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	经营成本	13461.87	696.06	710.47	725.24	740.38	755.89	771.78	788.10	804.81	821.97	839.53	857.56
1	水费	461.51	24.42	24.89	25.37	25.86	26.36	26.87	27.39	27.92	28.46	29.02	29.58
2	电费	6270.69	331.83	338.47	345.25	352.16	359.20	366.37	373.71	381.17	388.81	396.58	404.52
3	工资及福利	4058.70	202.68	208.76	215.03	221.48	228.12	234.97	242.01	249.27	256.75	264.46	272.39
	管理人员数量（人）		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	管理人员平均工资及福利（万元/年）		10.13	10.44	10.75	11.07	11.41	11.75	12.10	12.46	12.84	13.22	13.62
	一般工作人员数量（人）		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	一般工作人员平均工资及福利（万元/年）		7.60	7.83	8.06	8.31	8.55	8.81	9.08	9.35	9.63	9.92	10.21
4	维护及维修费	1859.23	96.58	96.58	96.58	96.58	96.58	96.58	96.58	96.58	96.58	96.58	96.58
5	管理及其他费用	811.74	40.54	41.75	43.01	44.30	45.62	46.99	48.40	49.85	51.35	52.89	54.48
二	固定成本	63037.94	3346.39	3346.39	3346.39	3346.39	3346.39	3346.39	3346.39	3346.39	3326.39	2866.39	2466.39
1	折旧、摊销	37184.58	1931.67	1931.67	1931.67	1931.67	1931.67	1931.67	1931.67	1931.67	1931.67	1931.67	1931.67
2	财务成本	25853.36	1414.72	1414.72	1414.72	1414.72	1414.72	1414.72	1414.72	1414.72	1394.72	934.72	534.72
三	税金及附加	3997.81	0.00	0.00	0.00	200.16	509.92	519.88	530.18	540.67	551.40	562.31	583.31
1	增值税	3634.38	0.00	0.00	0.00	181.96	463.56	472.62	481.98	491.52	501.27	511.19	530.28
2	增值税附加	363.44	0.00	0.00	0.00	18.20	46.36	47.26	48.20	49.15	50.13	51.12	53.03
四	总成本	80497.62	4042.45	4056.86	4071.63	4286.93	4612.20	4638.04	4664.66	4691.86	4699.75	4268.23	3907.25

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

### 3、相关税费

增值税：厂房租金收入、停车场收入、广告费收入按照 11% 计算，物业费收入按照 6% 计算，

增值税附加：城建税 5%；教育费附加按 3%，地方教育附加税 2%。

详见附表一税收计算细表。

税收估算表（单位：万元）

序号	项目			运营期							
		合计	2025 年 10 月-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	增值税	3634.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	销项税额	9026.37	63.31	264.37	312.71	362.79	413.71	444.26	454.16	462.88	471.79
1.2	进项税额	980.09	8.31	33.24	37.43	41.78	46.28	48.97	49.73	50.51	51.29
1.3	待抵扣建安进项税	4466.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	本年抵扣建安进项税	4466.92	55.01	231.14	275.28	321.01	367.42	395.28	404.42	412.38	420.49
	抵扣后建安进项税余额		4411.91	4180.77	3905.49	3584.48	3217.06	2821.77	2417.35	2004.98	1584.48
2	附加税	363.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设税	181.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	109.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育费附加	72.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	企业所得税	2950.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	127.90
4	税费合计	6948.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	127.90



—续表—

序号	项目	运营期											
		合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	增值税	3634.38	0.00	0.00	0.00	181.96	463.56	472.62	481.98	491.52	501.27	511.19	530.28
1.1	销项税额	9026.37	480.87	490.13	499.58	509.22	519.03	528.97	539.24	549.69	560.39	571.27	591.33
1.2	进项税额	980.09	52.10	52.91	53.75	54.60	55.47	56.35	57.26	58.18	59.12	60.07	61.05
1.3	待抵扣建安进项税	4466.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	本年抵扣建安进项税	4466.92	428.77	437.22	445.83	272.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	抵扣后建安进项税余额		1155.71	718.49	272.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	附加税	363.44	0.00	0.00	0.00	18.20	46.36	47.26	48.20	49.15	50.13	51.12	53.03
2.1	城市维护建设税	181.72	0.00	0.00	0.00	9.10	23.18	23.63	24.10	24.58	25.06	25.56	26.51
2.2	教育费附加	109.03	0.00	0.00	0.00	5.46	13.91	14.18	14.46	14.75	15.04	15.34	15.91
2.3	地方教育费附加	72.69	0.00	0.00	0.00	3.64	9.27	9.45	9.64	9.83	10.03	10.22	10.61
3	企业所得税	2950.93	210.61	230.51	250.78	221.40	164.97	183.87	203.32	223.10	248.31	383.84	502.33
4	税费合计	6948.74	210.61	230.51	250.78	421.56	674.89	703.75	733.50	763.77	799.71	946.15	1085.63

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

#### （四）资金测算平衡情况

##### 1、资金平衡分析思路

本项目为经营性项目，存在使用者付费，回报机制采用经营收入，由于还款时间安排对债券成本权益价值影响较大，故为建设方自由现金流量配之以债券成本权益资本成本折现，以准确反映债券成本权益资本成本收益。

##### 2、资金平衡分析方法

收益现值法（DCF）是衡量项目投资价值最为常用的财务测算方法之一，计算公式如下：

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t}$$

其中，NPV 为在既定的边界条件下本项目的折现价值，n 为专项债券发行年限，CF 为第 t 年的净现金流量，i 为折现率。

##### 3、资金平衡分析

###### （1）还本付息情况

本项目总投资 61000.00 万元，申请自求平衡专项债券资金 30000 万元，假设融资利率 4.0%，计划 2022 年发行 2000 万元期限 20 年；2023 年发行 10000 万元期限 20 年；2024 年发行 10000 万元期限 20 年，2025 年发行 8000 万元期限 20 年。

专项债本金 30000 万元，利息共计 24000 万元，本息共计 54000 万元。

还本付息情况详见还本付息表：

发行债券还本付息表（单位：万元）

	项目	利率	合计	建设期				运营期							
				2022 年 10 月-12 月	2023 年	2024 年	2025 年 1 月-9 月	2025 年 10 月-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	债券融资														
1	年初余额			0	2000	12000	22000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000
2	本期发行债券		30000	2000	10000	10000	8000	0	0	0	0	0	0	0	0
3	本期应计利息	4.00%	24000	20	480	880	900	300	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
4	本期未偿还本金		30000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	本期未偿还利息		24000	20	480	880	900	300	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
二	期末还款本息		54000	20	480	880	900	0	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
1	期末偿还本金合计		30000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	期末偿还利息合计		24000	20	480	880	900	300	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
	建设期利息		2280	20	480	880	900								
	运营期利息		21720					300	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200

—续表—

	项目	利率	合计	运营期											
				2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	债券融资														
1	年初余额			30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	18000	8000
2	本期发行债券		30000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	本期应计利息	4.00%	24000	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1180	720	320
4	本期未偿还本金		30000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12000	10000	8000
5	本期未偿还利息		24000	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1180	720	320
二	期末还款本息		54000	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	13180	10720	8320
1	期末偿还本金合计		30000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12000	10000	8000
2	期末偿还利息合计		24000	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1180	720	320
	建设期利息		2280												
	运营期利息		21720	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1180	720	320

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

## （2）资金平衡情况

本项目的债券偿还能力和自身平衡能力主要依靠经营收入，项目具有较强的资金平衡能力。项目分年度融资平衡情况（现金流量情况）详见下表：

项目现金流量表（单位：万元）

序号	年份 项目	合计	建设期				运营期						
			2022 年 10 月-12 月	2023 年	2024 年	2025 年 1 月-9 月	2025 年 10 月-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	经营活动净现金流量	67757.36	0.00	0.00	0.00	0.00	498.94	1996.67	2445.67	2910.91	3379.61	3656.74	3744.06
1.1	现金流入	92301.33	0.00	0.00	0.00	0.00	672.84	2692.28	3183.48	3692.48	4206.44	4513.23	4613.67
1.1.1	经营收入	92301.33	0.00	0.00	0.00	0.00	672.84	2692.28	3183.48	3692.48	4206.44	4513.23	4613.67
1.2	现金流出	24543.97	0.00	0.00	0.00	0.00	173.90	695.61	737.81	781.56	826.84	856.49	869.61
1.2.1	经营成本	13461.87	0.00	0.00	0.00	0.00	120.22	480.89	523.09	566.84	612.12	641.77	654.89
1.2.2	税收	6948.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	支付农发基础设施基金利息	4133.36	0.00	0.00	0.00	0.00	53.68	214.72	214.72	214.72	214.72	214.72	214.72
2	投资活动净现金流量	-61000.00	-9100.00	-20000.00	-20000.00	-11900.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	61000.00	9100.00	20000.00	20000.00	11900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	工程费用支付	42597.64	2334.62	14760.61	16830.11	8672.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	工程其他费用	13421.29	6421.29	4000.00	1500.00	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	预备费	2300.91	300.91	666.67	666.67	666.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.4	建设期利息及偿还本金费	2680.16	43.18	572.72	1003.22	1061.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动净现金流量	7000.00	9080.00	19520.00	19120.00	11000.00	-300.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00
3.1	现金流入	61000.00	9100.00	20000.00	20000.00	11900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	31000.00	7100.00	10000.00	10000.00	3900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1.1	财政预算资金	24900.00	1000.00	10000.00	10000.00	3900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1.2	农发基础设施基金	6100.00	6100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	债券	30000.00	2000.00	10000.00	10000.00	8000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	市场化融资资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	54000.00	20.00	480.00	880.00	900.00	300.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
3.2.1	债券利息支付	24000.00	20.00	480.00	880.00	900.00	300.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
3.2.2	偿还债券本金	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	偿还市场化融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	偿还市场化融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	16037.36					198.94	796.67	1245.67	1710.91	2179.61	2456.74	2544.06
5	累计净现金流量	/					198.94	995.61	2241.28	3952.20	6131.80	8588.54	11132.60
6	收益覆盖倍数	1.25											
7	收入覆盖倍数	1.71											

—续表—

序号	年份 项目	合计	运营期												
			2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	经营活动净现金流量	67757.36	3819.28	3768.06	3763.49	3823.19	3883.99	3795.87	3626.58	3683.28	3741.62	3800.97	3856.60	3803.18	3758.65
1.1	现金流入	92301.33	4702.27	4792.67	4884.88	4978.88	5074.73	5172.52	5272.08	5373.53	5477.94	5584.26	5692.99	5803.58	5916.56
1.1.1	经营收入	92301.33	4702.27	4792.67	4884.88	4978.88	5074.73	5172.52	5272.08	5373.53	5477.94	5584.26	5692.99	5803.58	5916.56
1.2	现金流出	24543.97	882.99	1024.61	1121.39	1155.70	1190.74	1376.66	1645.50	1690.25	1736.31	1783.30	1836.39	2000.40	2157.91
1.2.1	经营成本	13461.87	668.27	681.99	696.06	710.47	725.24	740.38	755.89	771.78	788.10	804.81	821.97	839.53	857.56
1.2.2	税收	6948.74	0.00	127.90	210.61	230.51	250.78	421.56	674.89	703.75	733.50	763.77	799.71	946.15	1085.63
1.2.3	支付农发基础设施基金利息	4133.36	214.72	214.72	214.72	214.72	214.72	214.72	214.72	214.72	214.72	214.72	214.72	214.72	214.72
2	投资活动净现金流量	-61000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	61000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	工程费用支付	42597.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	工程其他费用	13421.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	预备费	2300.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.4	建设期利息及偿还本金费	2680.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动净现金流量	7000.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-13180.00	-10720.00	-8320.00
3.1	现金流入	61000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	31000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1.1	财政预算资金	24900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1.2	农发基础设施基金	6100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	债券	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	市场化融资资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	54000.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	13180.00	10720.00	8320.00
3.2.1	债券利息支付	24000.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1180.00	720.00	320.00
3.2.2	偿还债券本金	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12000.00	10000.00	8000.00
3.2.3	偿还市场化融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	偿还市场化融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	16037.36	2619.28	2568.06	2563.49	2623.19	2683.99	2595.87	2426.58	2483.28	2541.62	2600.97	-9323.40	-6916.82	-4561.35
5	累计净现金流量	/	13751.88	16319.94	18883.43	21506.62	24190.61	26786.47	29213.06	31696.34	34237.96	36838.93	27515.53	20598.71	16037.36
6	收益覆盖倍数	1.25													
7	收入覆盖倍数	1.71													

综合上述各项收入、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 92301.33 万元，总成本费用为 80497.62 万元，累计净利润 8852.78 万元，本项目息前净现金流量累计 67757.36 万元。政府专项债券到期本息合计 54000.00 万元（其中债券本金 30000 万元，债券利息 24000 万元），本项目收益覆盖倍数为 1.25 倍。期间不存在资金缺口。

资金测算平衡表如下：



资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	计算期											
			2022 年 10 月-12 月	2023 年	2024 年	2025 年 1 月-9 月	2025 年 10 月-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	项目收入	92,301.33	0.00	0.00	0.00	0.00	672.84	2,692.28	3,183.48	3,692.48	4,206.44	4,513.23	4,613.67	4,702.27
2	项目运营成本及税费支出	24,543.97	0.00	0.00	0.00	0.00	173.90	695.61	737.81	781.56	826.84	856.49	869.61	882.99
3	项目可用于归还借款本息的资金	67,757.36	0.00	0.00	0.00	0.00	498.94	1,996.67	2,445.67	2,910.91	3,379.61	3,656.74	3,744.06	3,819.28
3.1.1	可用于归还专项债券本息的资金	67,757.36	0.00	0.00	0.00	0.00	498.94	1,996.67	2,445.67	2,910.91	3,379.61	3,656.74	3,744.06	3,819.28
3.1.2	可归还专项债券本息资金占比（%）		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.2.1	可用于归还市场融资本息的资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.2	可归还市场化融资本息资金占比		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	融资平衡计算													
4	还本付息金额	54,000.00	20.00	480.00	880.00	900.00	300.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
4.1	专项债券还本付息	54,000.00	20.00	480.00	880.00	900.00	300.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
4.1.1	专项债券利息	24,000.00	20.00	480.00	880.00	900.00	300.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
4.1.2	专项债券还本	30,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.1	运营期市场化融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.2	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	项目总的本息覆盖倍数	1.25												
6	归还专项债券本息覆盖倍数	1.25												

——续表——

序号	项目名称	合计	计算期											
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	项目收入	92,301.33	4,792.67	4,884.88	4,978.88	5,074.73	5,172.52	5,272.08	5,373.53	5,477.94	5,584.26	5,692.99	5,803.58	5,916.56
2	项目运营成本及税费支出	24,543.97	1,024.61	1,121.39	1,155.70	1,190.74	1,376.66	1,645.50	1,690.25	1,736.31	1,783.30	1,836.39	2,000.40	2,157.91
3	项目可用于归还借款本息的资金	67,757.36	3,768.06	3,763.49	3,823.19	3,883.99	3,795.87	3,626.58	3,683.28	3,741.62	3,800.97	3,856.60	3,803.18	3,758.65
3.1.1	可用于归还专项债券本息的资金	67,757.36	3,768.06	3,763.49	3,823.19	3,883.99	3,795.87	3,626.58	3,683.28	3,741.62	3,800.97	3,856.60	3,803.18	3,758.65
3.1.2	可归还专项债券本息资金占比（%）		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.2.1	可用于归还市场融资本息的资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.2	可归还市场化融资本息资金占比		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	融资平衡计算													
4	还本付息金额	54,000.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	13,180.00	10,720.00	8,320.00
4.1	专项债券还本付息	54,000.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	13,180.00	10,720.00	8,320.00
4.1.1	专项债券利息	24,000.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,180.00	720.00	320.00
4.1.2	专项债券还本	30,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,000.00	10,000.00	8,000.00
4.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.1	运营期市场化融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2.2	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	项目总的本息覆盖倍数	1.25												
6	归还专项债券本息覆盖倍数	1.25												

## （五）其他事项说明

项目可能存在施工、运营、投资测算不准确等影响项目收益或者融资平衡结果的风险等因素，通过实施机构采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减低风险。

## 二、总体评价结论

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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

## 三、使用限制

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

2. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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

## 四、相关附件

统一社会信用代码		营业执照		扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。	
91510104580007144A		(副本)		登记机关	
名称	成都达远会计师事务所(普通合伙)	成立日期	2011年07月27日		
类型	普通合伙企业	合伙期限	2011年07月27日至长期		
执行事务合伙人	吕冰	主要经营场所	成都市锦江区牡丹街39号11栋1单元8层821、822、823、824、825号		
经营范围	许可项目:注册会计师业务;建设工程设计(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:工程造价咨询业务;财务咨询;企业管理咨询;工程管理服务;房地产评估(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。				
登记机关		2021年8月23日			

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn> 市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。 国家市场监督管理总局监制

会计师事务所	
执业证书	
名称:	成都达远会计师事务所(普通合伙)
首席合伙人:	吕冰
主任会计师:	
经营场所:	成都市锦江区三圣街道牡丹街39号俊发星雅俊园11栋1单元8楼821-825号
组织形式:	普通合伙
执业证书编号:	51010245
批准执业文号:	川财审批(2011)13号
批准执业日期:	2011年7月14日

说明	
1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。	
2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。	
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。	
4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。	
发证机关:四川省财政厅	
2022年4月22日	
中华人民共和国财政部制	

	<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p>  <p>年 月 日 / /</p>
 <p>姓名 郭爱奇 Full name 郭爱奇 性别 男 Sex 男 出生日期 1970年9月25日 Date of birth 1970年9月25日 工作单位 成都达远会计师事务所（普通合伙） Working unit 成都达远会计师事务所（普通合伙） 身份证号码 513031197009250233 Identity card No. 513031197009250233</p> 	 <p>证书编号：510101270027 No. of Certificate 510101270027 批准注册协会：四川省注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs 四川省注册会计师协会 发证日期：2005年12月31日 Date of Issuance 2005年12月31日</p>

	<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p>  <p>年 月 日 / /</p>
 <p>姓名 吕冰 Full name 吕冰 性别 女 Sex 女 出生日期 1971年12月10日 Date of birth 1971年12月10日 工作单位 成都达远会计师事务所（普通合伙） Working unit 成都达远会计师事务所（普通合伙） 身份证号码 511025197112102125 Identity card No. 511025197112102125</p> 	 <p>证书编号：510100023049 No. of Certificate 510100023049 批准注册协会：四川省注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs 四川省注册会计师协会 发证日期：2003年10月21日 Date of Issuance 2003年10月21日</p>