

内江国家级高新区物流园区基础设施建设项目（一期）

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

成万咨（2025）字第 C015 号

成都万瑞会计师事务所有限公司

二〇二五年三月



# 目录

注册会计师声明 .....	1
财务评价咨询报告 .....	1
专项债券财务评价说明 .....	2
一、项目背景 .....	2
二、项目概述 .....	6
（一）项目性质 .....	6
（二）参与主体 .....	6
（三）项目选址 .....	7
（四）项目建设内容 .....	7
（五）项目实施情况 .....	7
（六）经济社会效益分析 .....	7
三、评价基础与假设 .....	9
（一）预测报告编制依据 .....	9
（二）数据预测的前提假设 .....	9
四、评价要素 .....	10
（一）投资估算与资金筹措 .....	10
（二）还本付息 .....	11
（三）项目收入与成本费用测算 .....	15
（四）项目融资平衡情况分析 .....	32
五、评价结论 .....	32



## 注册会计师声明

我们对内江国家级高新区物流园区基础设施建设项目（一期）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运营期的推测性假设等信息进行了核对，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，对内江国家级高新区物流园区基础设施建设项目（一期）收益与融资自求平衡专项债券可偿债收益覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性，我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑；
- d. 由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的做参考之用。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。

# 成都万瑞会计师事务所有限公司

ChengduWanruicertifiedpublicaccountantsCo.,LTD

邮编 (P.C) : 610041

地址 (ADD) : 中国 (四川) 自由贸易试验区成都高新区天府四街 66 号 2 栋 8 层 6 号电话: 13980509665

成万咨 (2025) 字第 C05 号

## 内江国家级高新区物流园区基础设施建设项目 (一期)

### 收益与融资自求平衡专项债券

### 财务评价咨询报告

敬启者:

我们接受委托,对拟发行的内江国家级高新区物流园区基础设施建设项目 (一期) 收益与融资自求平衡专项债券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。发行人遵照财政部办公厅、国家发改委办公厅《关于申报 2024 年新增专项债券项目资金需求的通知》及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报、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委托方的责任。

我们对内江国家级高新区物流园区基础设施建设项目 (一期) 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运营期的推测性假设等信息进行了核对,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,对项目可偿债收益覆盖专项债券本息的能力进行评价,为发行内江国家级高新区物流园区基础设施建设项目 (一期) 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，对内江国家级高新区物流园区基础设施建设项目（一期）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.项目累计净现金流入 65,254.44 万元，地方政府专项债券到期本息合计 41,000.00 万元，收益覆盖倍数为 1.59 倍。

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。



成都万瑞会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年三月十七日



## 专项债券财务评价说明

### 一、项目基本情况

#### （一）市县及行业专项规划概况

##### 1.内江市基本概况

###### （1）内江市

内江市，古称汉安、中江，别称甜城，四川省辖地级市，位于四川盆地东南部、沱江下游中段，位居重庆、成都两大城市中心，素有川南咽喉、巴蜀要塞、成渝之心之称。是国家重点交通枢纽之一、一带一路重要交汇点、四川第二大交通枢纽和西南陆路交通交接点；全市总面积 5384.8 平方千米，辖 2 个区、2 个县，代管 1 个县级市，2023 年末，内江市户籍总人口 396.70 万人。

内江域内，西汉首设资中县，东汉划资中县以南地域设汉安县；因江水环绕 90 余里，至隋文帝时改称内江；内江名胜众多，如隆昌古牌坊群、圣水寺、西林寺、重龙山摩崖石刻、资中文庙、资中武庙，以及威远穹窿地貌等人文景观；内江人杰地灵，才俊辈出，是孔子之师苌弘和国画大师张大千的故乡。一师二相三状元四大家彪炳史册，有大千故里、书画之乡、文化之乡之誉。

内江市是全国老工业基地，信息惠民国家试点城市、宽带中国示范城市、川南渝西融合发展试验区、内荣农高区、内江自贡同城化发展的重要组成部分。四川省支持建设成渝发展主轴产业强市和区域物流枢纽。2020 年，内江迈进双百城市，2021 年，内江迈入双高铁时代。2023 年，内江是四川省首个县县通高铁的市州，迈入全域高铁时代。

##### 2.专项规划

###### （1）国家政策规划

①《国家物流枢纽布局和建设规划》提出：到 2020 年布局建设 30 个左右国家物流枢纽；到 2025 年布局建设 150 个左右国家物流枢纽，推动全社会物流总费用与 GDP 的比率下降至 12%左右；到 2035 年基本形成与现代化经济体系相适应的国家物流枢纽网络。

要求建设高效专业的物流服务网络，构建以国家物流枢纽为核心的现代供应链，推动邮政和快递物流设施与新建国家物流枢纽同步规划、同步建设，完善提升已有物流枢纽的邮件快件分拨处理功能。《规划》鼓励发展航空快递、高铁快递、冷链快递、电商

快递、跨境寄递，推动快递物流与供应链、产业链融合发展。此外，还要引导建设电子商务物流、冷链物流、大宗商品物流、驮背运输、航空物流、应急物流。

通过培育协同高效的运营主体，推动物流设施集约整合，增强国家物流枢纽平台支撑能力，加强综合信息服务平台建设，推动物流资源交易平台建设，实现整合优化物流枢纽资源，提高物流组织效率。其中，推动物流资源交易平台建设需要依托具备条件的国家物流枢纽综合信息服务平台，建设物流资源要素交易平台，开展挂车等运输工具、集装箱、托盘等标准化器具及叉车、正面吊等装卸搬运设备的租赁交易，允许交易平台开展水运、航空货运、陆运等运力资源和仓储资源交易，提高各类物流资源的市场化配置效率和循环共用水平。

②《“十四五”现代物流发展规划》：深入推进国家物流枢纽建设，补齐内陆地区枢纽设施结构和功能短板，加强业务协同、政策协调、运行协作，加快推动枢纽互联成网。加强国家物流枢纽铁路专用线、联运转运设施建设，有效衔接多种运输方式，强化多式联运组织能力，实现枢纽间干线运输密切对接。依托国家物流枢纽整合区域物流设施资源，引导应急储备、分拨配送等功能设施集中集约布局，支持各类物流中心、配送设施、专业市场等与国家物流枢纽功能对接、联动发展，促进物流要素规模集聚和集成运作。

围绕做优服务链条、做强服务功能、做好供应链协同，完善集约高效的现代物流服务体系，支撑现代产业体系升级，推动产业迈向全球价值链中高端。加快运输、仓储、配送、流通加工、包装、装卸等领域数字化改造、智慧化升级和服务创新，补齐农村物流、冷链物流、应急物流、航空物流等专业物流短板，增强专业物流服务能力，推动现代物流向供应链上下游延伸。

③《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》：物流是实体经济的重要组成部分，加快解决物流发展不平衡不充分问题，推动物流高质量发展是推进物流业发展方式转变、结构优化和动力转换，实现物流业自身转型升级的必由之路；是降低实体经济特别是制造企业物流成本水平，增强实体经济活力的必然选择；是深化供给侧结构性改革，增强经济发展内生动力，提升社会经济运行效率的迫切需要；是促进形成强大国内市场，构建现代化经济体系，实现国民经济高质量发展的内在要求。物流业发展的贡献不仅在于行业企业本身创造的税收、就业等，更在于支撑和促进区域内各相关产业产生更多的税收和就业，有力推动区域经济较快增长。要把推动物流高质量发展作



为当前和今后一段时期改善产业发展和投资环境的重要抓手，培育经济发展新动能的关键一招，以物流高质量发展为突破口，加快推动提升区域经济和国民经济综合竞争力。

## （2）四川省政策规划

①《四川省“十四五”现代物流发展规划》提出到 2025 年，基本形成内外联通、安全高效、智慧绿色、经济便捷、融合联动的现代物流服务体系，力争将我省建设成为连接“一带一路”、长江经济带的西部物流供应链中心和全国物流高质量发展示范区。

优化空间布局，构建“一核、两翼、四区”。

做强一核——成渝地区双城经济圈建设为战略引领，将成都都市圈打造成为全国物流发展的重要增长极和极具竞争力的国际物流枢纽，带动全省物流业高质量发展；

拓展两翼——拓展东北联动翼（绵阳、遂宁）充分发挥绵阳科技城的技术优势，推进绵阳科技物流产业园建设，积极发展智慧物流、保税物流、跨境电商物流等。建设联动成都都市圈与川东北物流发展区的核心纽带。西南联动翼（乐山、雅安）建设联动成都都市圈与川南、川西北、攀西物流发展区的核心纽带；

发展四区——川南物流发展区（自贡、泸州、内江、宜宾）、川东北物流发展区（广元、南充、广安、达州、巴中）、攀西物流发展区（攀枝花、凉山）、川西北物流发展区（阿坝、甘孜）。

②《四川省“十四五”服务业发展规划》：推进物流现代化建设。深化多式联运“一单制”改革，提升优化跨境区块链平台“中欧 e 单通”。建设“一带一路”国际多式联运综合试验区，配套支持多式联运示范工程项目。推进物流大数据中心、物流金融服务平台、地方电子口岸、国际物流服务平台等建设。加强物流标准体系建设，加快标准托盘推广应用，促进物流链各环节标准化衔接，推进物流单元化、标准化、一体化运作。建设智慧物流园区、智慧港口、智慧口岸、智能收投、数字仓库等，建设全功能邮件处理中心，提升物流信息化、智能化水平。加强物流与现代农业、制造业、现代商贸业等联动融合，培育行业发展新动能。建设绿色物流园区，推广应用节能型绿色仓储设施，支持老旧物流园区开展绿色化改造，推进邮件快件包装绿色化、减量化、可循环，加快发展完善冷链物流、电商快递物流等专业物流，加快推进快递进村、农村产品出村。

加快发展融合新业态。鼓励发展生产、生活、生态有机结合的功能复合型农业，支持农业生产托管、农业产业化联合体、农业创客空间、休闲农业和乡村旅游等融合模式。鼓励平台型企业与农产品优势特色产区合作，形成农产品线上线下流通模式。聚焦产业

需求补短板，打造一批国家级、省级现代农业烘干、冷链物流试点县。扩大电子商务进农村覆盖面，实施“互联网+”农产品出村进城工程，促进农产品进城和工业品下乡。鼓励医疗康养、文体旅游等服务范围向农村延伸，培育农村消费新业态。

③《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》：提升商贸物流发展水平。强化重庆、成都国家物流枢纽功能，合力建设国际货运中心。支持万州、涪陵、长寿、遂宁、达州、泸州、自贡等打造区域性物流中心。支持全货运航空公司在成渝地区设立基地，加快完善多式联运国际物流服务网络，打造多元化、国际化、高水平物流产业体系，培育发展龙头企业。围绕优势产业和主导产品，差异化建设一批内外贸相结合的专业市场。扎实推进跨境电子商务综合试验区建设。大力发展数字商务，探索建立反向定制（C2M）产业基地。强化会展经济对商贸物流的带动作用，联合打造一批专业会展品牌。

大力拓展农产品市场。积极开展有机产品认证，健全农产品质量安全追溯体系。做强地理标志农产品，推广巴味渝珍、天府龙芽等特色品牌，打造川菜渝味等区域公用品牌。强化农产品分拣、加工、包装、预冷等一体化集配设施建设，大力建设国家骨干冷链物流基地。大力发展农村电商，建设一批重点网货生产基地和产地直播基地。建设国际农产品加工产业园。

### （3）内江市政策规划

①《内江市现代物流产业发展规划（2018—2025年）》：到2025年，基本建成“1+2+5”高质量发展的内江现代物流产业体系（1个平台即一港三园现代物流产业承载平台，2张网络即物流通道和绿色高效城乡配送网络，5个支撑即“物流+”支撑体系、金融支撑体系、“三网五集”供应链管理支撑体系、信息化支撑体系、人才创新支撑体系五大产业支撑体系），推动物流园区网络体系更健全、布局更合理，运作方式不断发展，龙头企业引领能力显著增强，加快建成成渝经济区区域性多功能物流配套服务中心、现代物流创新发展城市和联结国家三大发展战略的区域性物流枢纽。

②《内江市国土空间总体规划（2021-2035年）》：大力发展现代物流业，强化枢纽、通道、平台建设，将内江建成服务成渝地区双城经济圈、立足西部、面向东盟的区域物流枢纽。

加快建设内江国际物流港：推进内江国际物流港铁路专用线、内江公路物流港、航空物流园、“蓉欧+东盟”国际物流中心等项目建设，加快保税物流中心（B型）申报运营。



推进内江二级铁路物流基地、内江高铁快运基地、资中火车站集装箱作业场所改造、威远综合物流园等项目建设，拓展全市物流产业空间布局。

加强物流通道建设：构建铁路货运大通道，推动成自宜高铁、绵遂内铁路、成渝铁路成都至隆昌段扩能改造和城区段铁路外迁、隆黄铁路隆叙段等铁路建设，加快推进“八纵四横一环”高速公路网和“九纵五横”普通国省干线公路网建设，创新多式联运组织模式。

推进物流平台联动发展：探索跨区域港区联动发展模式，积极争取北部湾铁路无水港区等区域合作，争创国家物流枢纽承载城市，力争申请粮食、水果、冰鲜等指定监管场地（场所）。

### 3.内江市财政情况说明

2023 年全年完成地方一般公共预算收入 85.21 亿元，比上年增长 12.1%。一般公共预算支出 308.7 亿元，增长 19.4%。

2022 年，全市地方一般公共预算收入完成 76.01 亿元，同口径增长 6.5%；一般公共预算支出完成 258.57 亿元，增长 1.6%。二是坚持蓄势赋能，助推经济稳定增长。全市共争取上级补助资金 198.42 亿元、增长 17.2%；争取债券资金 131.29 亿元。三是坚持以人为本，持续保障改善民生。全市民生支出 168.41 亿元，占一般公共预算支出的 66.3%。

综合内江市财政收支情况，本方案第三章第二节资金筹措方案中关于资金筹集、项目实施计划、资金使用计划可以判定：本项目总体发债规模在财政承受能力范围内，且分年发债规模未超过项目建设进度。项目总体发债规模和分年发债规模均在合理范围内。

本项目实施后，预计产生的收入将会增加专项收入，能够完全覆盖本息，融资规模没有超过财政承受能力。

## 二、项目概述

### （一）项目性质

公益性项目。

### （二）参与主体

项目主管单位：内江高新区经济发展局。

项目业主单位：内江高新投资有限责任公司。

### （三）项目选址

内江市高新区。

### （四）项目建设内容

项目占地 94789.35m<sup>2</sup>（约 142.18 亩），规划总建筑面积 57616.89 平方米，其中分拣中心 25165.4m<sup>2</sup>，干仓、冷库 22221.2m<sup>2</sup>，研发用房 5941.23m<sup>2</sup>，仓库 1332.52m<sup>2</sup>，设备用房 668.68m<sup>2</sup>，其他配套用房 2229.36m<sup>2</sup>，门卫室 58.5m<sup>2</sup>，配套机动车停车位 194 个，非机动车停车位 84 个及其他基础设施。

### （五）项目实施情况

已完成前期工作：可研编制、立项、环评、用地、选址、规划等审批文件。

本项目建设工期为 30 个月，暂定为 2025 年 2 月—2027 年 7 月，以实际开工和竣工日期为准。具体安排如下：

（1）2025 年 2 月前，完成项目相关规划设计、初步设计、施工图设计、招标等工程前期工作；

（2）2025 年 2 月至 2027 年 6 月，完成工程主体施工。

（3）2027 年 7 月完成竣工验收工作。

### （六）经济社会效益分析

#### （一）经济效益分析

##### 1.直接经济效益：

租金与物业收入：物流园区建成后，通过出租仓库等设施，能获得稳定的租金收入。物流园区的仓库出租给各类物流企业、商贸企业等，租金收益颇为可观。同时，园区内的物业管理服务，也能带来相应的收入。

增值服务收益：除了基本的物流服务，物流园区还可开展一系列增值服务，如供应链金融服务（为企业提供存货质押融资、应收账款融资等）、物流信息服务（提供物流信息平台，实现信息的发布、查询、匹配等功能）、物流技术咨询服务等。这些增值服务不仅能满足企业的多样化需求，还能为园区带来额外的收入来源。

税收贡献：随着物流园区内企业的运营和发展，它们会向当地政府缴纳各种税收，如增值税、所得税、营业税等。这些税收收入将为地方财政做出贡献，用于支持当地的基础设施建设、公共服务等方面。

##### 2.间接经济效益





带动相关产业发展：物流园区的建设和运营能够带动上下游相关产业的发展，如包装、加工、制造业、商贸业等。例如，物流园区的存在吸引了大量的商贸企业入驻，这些企业的业务活动又会促进周边餐饮、住宿、零售等服务业的繁荣，形成产业集聚效应，推动区域经济的整体发展。

促进就业增长：物流园区的建设和运营过程中，会创造大量的就业机会，包括物流作业岗位（如装卸工、驾驶员、仓库管理员等）、管理岗位（如园区管理人员、物流企业管理人员等）以及相关配套服务岗位（如餐饮服务人员、安保人员等）。这不仅有助于缓解当地的就业压力，还能提高居民的收入水平，促进消费增长。

降低物流成本：物流园区通过整合物流资源，实现物流设施的共享和优化配置，能够提高物流运作效率，降低物流成本。例如，园区内的企业可以通过共同配送、集中采购等方式，降低运输成本和采购成本。对于区域内的其他企业来说，物流成本的降低将提高其产品的市场竞争力，促进企业的发展。

提升区域经济竞争力：一个功能完善、运作高效的物流园区能够改善区域的投资环境，吸引更多的企业入驻和投资。同时，物流园区还能促进区域内产业结构的优化升级，提高区域经济的整体竞争力。例如，一些地区通过建设物流园区，吸引了大量的高端制造业和现代服务业企业，推动了区域经济的转型升级。

## （二）社会效益分析

优化区域产业结构：物流园区的建设能够吸引运输、仓储、包装、加工、配送等相关物流企业集聚，形成较为完整的物流产业链。同时，它还会带动上下游产业的协同发展，如制造业、商贸业、信息技术产业等。例如，吸引高端制造业企业入驻，促进当地产业从传统模式向先进制造、智能制造转型升级，优化区域产业结构，提升区域经济的整体竞争力。

促进就业机会增加：在物流园区的建设阶段，就会产生大量对建筑工人、技术人员等的用工需求，带动建筑行业的就业。建成运营后，园区内需要大量的物流操作人员、管理人员、技术人员等，涵盖了从一线的装卸搬运、运输驾驶，到中高层的物流规划、运营管理等不同层次的岗位。此外，园区周边的配套服务行业，如餐饮、住宿、零售、维修等，也会因园区的发展而兴起，创造更多的就业岗位，有效缓解当地的就业压力。

推动区域经济一体化：物流园区作为区域物流网络的重要节点，能够加强区域之间的物资流通和经济联系，促进区域间的产业协同发展和资源优化配置。它可以打破区域

之间的行政壁垒和市场分割，推动区域经济一体化进程。例如，一些跨区域的物流园区能够连接不同城市和地区的产业园区，促进产业转移和承接，实现区域经济的优势互补和共同发展。

### 三、评价基础与假设

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《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》（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或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

#### （一）预测报告编制依据

- 1.项目可行性研究报告的批复；
- 2.《内江国家级高新区物流园区基础设施建设项目（一期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》；
- 3.国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 4.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- 5.《财政部关于报送2020年地方政府债券需求的通知》（财预〔2019〕212号）；
- 6.财政部印发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 7.《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- 8.《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》；
- 9.四川省人民政府《关于进一步加强政府债务和融资管理的通知》（川府发〔2017〕10号）；
- 10.《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》。

#### （二）数据预测的前提假设

- 1.预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；



2.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；

3.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4.政府制定的土地出让计划、可返还成本等能顺利执行；

5.对发行人有影响的法律法规无重大变化；

6.发行人预测的项目收入能够顺利执行；

7.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

8.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

#### 四、评价要素

财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定地反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，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，对内江国家级高新区物流园区基础设施建设项目（一期）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 40,100.00 万元，资金来源为业主自筹和申请地方政府专项债券。其中：工程建设费用 28,891.03 万元，占总投资的 72.05%；工程建设其他费用 6,980.48 万元，占总投资的 17.41%；预备费 2,528.49 万元，占总投资的 6.30%；建设期利息 1,680.00 万元，占总投资的 4.19%；发行费用 20.00 万元，占总投资的 0.05%。

项目资本金：项目资本金 20,100.00 万元，为业主自有，占总投资的 50.12%，根据建设进度分年投入。

**地方政府专项债券：**申请地方政府专项债券资金 20,000.00 万元，占项目总投资的 49.88%。计划申请发行专项债券 20,000.00 万元，其中 2025 年拟申请发行 18,000.00 万元，2026 年拟申请发行 2,000.00 万元，债券期限 30 年。

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资于本项目，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。按照建设进度，总投资计划根据项目建设计划投入。具体的资金使用计划见下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			投资占比
			第 1 年	第 2 年	第 3 年 1-6 月	
一	总投资	40100.00	24030.00	10040.00	6030.00	100.00%
1	建设投资支出	38400.00	23382.00	9338.00	5680.00	95.76%
1.1	工程建设费用	28891.03	8667.31	11556.41	8667.31	72.05%
1.2	工程建设其他费用	6980.48	2094.14	2792.19	2094.14	17.41%
1.3	预备费	2528.49	758.55	1011.40	758.55	6.31%
2	建设期利息	1680.00	630.00	700.00	350.00	4.19%
3	发行费用	20.00	18.00	2.00	0.00	0.05%
二	筹资总额	40100.00	24030.00	10040.00	6030.00	100.00%
1	项目资本金	20100.00	6030.00	8040.00	6030.00	50.12%
1.1	财政投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
1.2	业主自有资金	20100.00	6030.00	8040.00	6030.00	50.12%
2	地方政府专项债券	20000.00	18000.00	2000.00	0.00	49.88%

## （二）还本付息

本项目拟发行政府专项债券 20,000.00 万元，其中 2025 年拟申请发行 18,000.00 万元，2026 年拟申请发行 2,000.00 万元，债券期限 30 年，债券利率按 3.5% 测算，每半年付息一次，期满一次性偿还本金，详见还本付息表：



还本付息表

(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 1-6月	第3年 7-12月	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	期初借款余额		-	18,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
2	当期借款本金	20,000.00	18,000.00	2,000.00	-								
3	本期还本	20,000.00											
4	期末借款余额		18,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
5	本期应付利息	21,000.00	630.00	700.00	350.00	350.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	资本化	1,680.00	630.00	700.00	350.00								
	费用化	19,320.00				350.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
6	当期还本付息总额	41,000.00	630.00	700.00	350.00	350.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00





还本付息表--续表 1

序号	项目	运营期									
		第11年	第12年	第13年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
1	期初借款余额	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
2	当期借款本金										
3	本期还本										
4	期末借款余额	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
5	本期应付利息	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	资本化										
	费用化	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
6	当期还本付息总额	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00



还本付息表--续表 2

序号	项目	运营期									
		第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	期初借款余额	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	2,000.00
2	当期借款本金										
3	本期还本									18,000.00	2,000.00
4	期末借款余额	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	2,000.00	-
5	本期应付利息	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	70.00
	资本化										
	费用化	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	70.00
6	当期还本付息总额	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	18,700.00	2,070.00



### （三）项目收入与成本费用测算

#### 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。

##### ①项目收益具有合理依据

项目在测算时严格依据相关部门发布的项目相关收费标准文件、《中华人民共和国价格法》《四川省价格管理条例》等有关文件、法律法规进行测算。项目收入在测算过程中，主要参考相关法律法规，项目所在地周边同类业态价格，具有较高的可行性。

②本项目的收入来源为分拣中心出租收入、干仓出租收入、仓库出租收入、冷库出租收入、研发用房出租收入、停车位收入、物业管理费收入等，收费单价参考全国、四川省、内江市以及同类项目的市场价格。

③收费依据：《内江市 2024 年度政府定价的经营服务性收费目录清单》以及相关交易平台数据。

##### （2）项目收入预测

##### 1) 分拣中心出租收入

收入计算公式：分拣中心出租收入=出租面积×出租单价×出租率。

本项目建成后，可将 25165.40 平方米的分拣中心用于对外出租。参考项目区同类型资产出租价格，本项目分拣中心出租价格估算为 0.6 元/m<sup>2</sup>/日。租赁单价每 2 年增长 5%，运营期初始出租率为 70%，后续每年增长 5%，出租率增长至 90%后不再增长。运营期内分拣中心出租收入共计 19951.70 万元。

##### 2) 干仓出租收入

收入计算公式：干仓出租收入=出租面积×出租单价×出租率。

本项目建成后，可将 8,064.93 平方米的干仓用于对外出租，经市场调研，内江市及川内其他城市干仓租赁价格为 0.66-0.73 元/m<sup>2</sup>/日（20-22 元/m<sup>2</sup>/月），本项目干仓出租价格估算为 0.6 元/m<sup>2</sup>/日。租赁单价每 2 年增长 5%，运营期初始出租率为 70%，后续每年增长 5%，出租率增长至 90%后不再增长。运营期内干仓出租收入共计 6,394.10 万元。

##### 3) 仓库出租收入

收入计算公式：仓库出租收入=出租面积×出租单价×出租率。



本项目建成后，可将 1,332.52 平方米的仓库及设备用房用于对外出租，经市场调研，内江市及川内其他城市仓储库租赁价格为 0.67-0.92 元/m<sup>2</sup>/日（20.1-27.6 元/m<sup>2</sup>/月），本项目仓库及设备用房出租价格估算为 0.5 元/m<sup>2</sup>/日。租赁单价每 2 年增长 5%，运营期初始出租率为 70%，后续每年增长 5%，出租率增长至 90%后不再增长。运营期内仓储物流库出租收入共计 880.37 万元。

#### 4) 冷库出租收入

收入计算公式：冷库出租收入=出租面积×出租单价×出租率。

本项目建成后，可将 14,156.27 平方米的冷库用于对外出租，经市场调查，内江市及川内其他城市冷库租赁价格区间为 3.33-4 元/m<sup>2</sup>/日（99.9-120 元/m<sup>2</sup>/月），本项目冻库租赁价格保守估算为 2.6 元/m<sup>2</sup>/日。租赁单价每 2 年增长 5%，运营期初始出租率为 70%，每年增长 5%，出租率增长至 90%后不再增长。运营期内冷库收入共计 48,634.83 万元。

#### 5) 研发用房出租收入

收入计算公式：研发用房出租收入=出租面积×出租单价×出租率。

本项目建成后，可将 23 平方米的研发用房用于对外出租，本项目研发用房出租价格估算为 0.85 元/m<sup>2</sup>/日。租赁单价每 2 年增长 5%，运营期初始出租率为 75%，后续每年增长 5%，出租率增长至 90%后不再增长。运营期内研发用房出租收入共计 6,672.99 万元。

#### 6) 物业管理费收入

收入计算公式：物业管理费收入=服务面积×收费单价。

本项目建成后，物业服务覆盖面积为 38262.25 平方米。参考《内江市 2024 年度政府定价的经营服务性收费目录清单》，内江市保障性住房物业服务价格为 1.2-4.5 元/m<sup>2</sup>/月，考虑到本项目主要服务是工业园区，故物业管理费保守按 1 元/m<sup>2</sup>/月计算。收费单价每 2 年增长 5%，运营期内物业管理费收入合计 2,374.61 万元。

#### 7) 停车位收入

本项目建成后，将产生 194 个机动车停车位。停车费收入参照内江市及项目区周边停车位价格，并结合本项目情况及未来发展前景，机动车停车位按照平均 3 元/车次的收费标准进行预测，平均周转次数为 3 次/天。运营期内收费标准每 2 年上涨 5%；周转次数每 2 年增长 0.5 次，增长至 4 次后不变；停车位初始使用率为 70%，使用率每年上涨 5%，上涨至 90%后保持不变。运营期内停车位收入共计 3,034.39 万元。

综上，项目运营期内总收入合计 87,942.99 万元。预测期项目收入测算结果如下：

项目收入表

单位：万元

序号	项目	合计	项目计算期									
			第3年 7-12月	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	项目总收入	87,942.99	843.20	1,806.85	2,032.59	2,159.64	2,411.54	2,411.54	2,532.13	2,532.13	2,658.74	2,658.74
1	分拣中心出租收入	19,951.70	192.89	413.34	462.94	491.88	546.85	546.85	574.19	574.19	602.90	602.90
	面积（m²）		25,165.40	25,165.40	25,165.40	25,165.40	25,165.40	25,165.40	25,165.40	25,165.40	25,165.40	25,165.40
	出租单价（元/m²/日）		0.60	0.60	0.63	0.63	0.66	0.66	0.69	0.69	0.73	0.73
	出租率		0.70	0.75	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税		17.36	37.20	41.66	44.27	49.22	49.22	51.68	51.68	54.26	54.26
2	干仓出租收入	6,394.10	61.82	132.47	148.36	157.64	175.25	175.25	184.02	184.02	193.22	193.22
	面积（m²）		8,064.93	8,064.93	8,064.93	8,064.93	8,064.93	8,064.93	8,064.93	8,064.93	8,064.93	8,064.93
	出租单价（元/m²/月）		0.60	0.60	0.63	0.63	0.66	0.66	0.69	0.69	0.73	0.73
	出租率		0.70	0.75	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税		5.56	11.92	13.35	14.19	15.77	15.77	16.56	16.56	17.39	17.39
3	仓库出租收入	880.37	8.51	18.24	20.43	21.70	24.13	24.13	25.34	25.34	26.60	26.60
	面积（m²）		1,332.52	1,332.52	1,332.52	1,332.52	1,332.52	1,332.52	1,332.52	1,332.52	1,332.52	1,332.52
	出租单价（元/m²/月）		0.50	0.50	0.53	0.53	0.55	0.55	0.58	0.58	0.61	0.61
	出租率		0.70	0.75	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税		0.77	1.64	1.84	1.95	2.17	2.17	2.28	2.28	2.39	2.39
4	冷库出租收入	48,634.83	470.20	1,007.57	1,128.48	1,199.01	1,333.02	1,333.02	1,399.67	1,399.67	1,469.65	1,469.65
	面积（m²）		14,156.27	14,156.27	14,156.27	14,156.27	14,156.27	14,156.27	14,156.27	14,156.27	14,156.27	14,156.27
	出租单价（元/m²/月）		2.60	2.60	2.73	2.73	2.87	2.87	3.01	3.01	3.16	3.16
	出租率		0.70	0.75	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税		42.32	90.68	101.56	107.91	119.97	119.97	125.97	125.97	132.27	132.27
5	研发用房出租收入	6,672.99	64.51	138.24	154.83	164.51	182.90	182.90	192.04	192.04	201.65	201.65



序号	项目	合计	项目计算期									
			第3年 7-12月	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
	面积（m <sup>2</sup> ）		5,941.23	5,941.23	5,941.23	5,941.23	5,941.23	5,941.23	5,941.23	5,941.23	5,941.23	5,941.23
	出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）		0.85	0.85	0.89	0.89	0.94	0.94	0.98	0.98	1.03	1.03
	出租率		0.70	0.75	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税		5.81	12.44	13.93	14.81	16.46	16.46	17.28	17.28	18.15	18.15
6	物业管理费收入	2,374.61	22.96	49.19	55.10	58.54	65.08	65.08	68.34	68.34	71.76	71.76
	服务面积（m <sup>2</sup> ）		38,262.25	40,995.26	43,728.28	46,461.30	49,194.32	49,194.32	49,194.32	49,194.32	49,194.32	49,194.32
	收费单价（元/m <sup>2</sup> /月）		1.00	1.00	1.05	1.05	1.10	1.10	1.16	1.16	1.22	1.22
	销项税		1.38	2.95	3.31	3.51	3.90	3.90	4.10	4.10	4.31	4.31
7	停车位收入	3,034.39	22.31	47.80	62.45	66.36	84.31	84.31	88.53	88.53	92.96	92.96
	停车位数量（个）		194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00
	单价（元/次）		3.00	3.00	3.15	3.15	3.31	3.31	3.47	3.47	3.65	3.65
	周转率（次/天）		3.00	3.00	3.50	3.50	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	使用率		0.70	0.75	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税		2.01	4.30	5.62	5.97	7.59	7.59	7.97	7.97	8.37	8.37
二	应交增值税	4,983.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	销项税额	7,843.55	75.21	161.13	181.27	192.61	215.08	215.08	225.84	225.84	237.14	237.14
2	进项税额	290.51	3.74	7.82	8.43	8.76	9.45	9.45	9.78	9.78	10.13	10.13
3	期初留抵税额		2,569.79	2,498.32	2,345.01	2,172.17	1,988.32	1,782.69	1,577.06	1,361.00	1,144.94	917.93
4	期末留抵税额		2,498.32	2,345.01	2,172.17	1,988.32	1,782.69	1,577.06	1,361.00	1,144.94	917.93	690.92
三	税金及附加	10,502.06	95.75	205.18	229.80	244.17	271.46	271.46	285.03	285.03	299.28	299.28
1	城市维护建设税	348.85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	教育费附加	149.47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	地方教育费附加	99.66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	房产税	9,904.08	95.75	205.18	229.80	244.17	271.46	271.46	285.03	285.03	299.28	299.28

项目收入表一续表 1

序号	项目	合计	项目计算期								
			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
一	项目总收入	87,942.99	2,791.67	2,791.67	2,931.24	2,931.24	3,077.83	3,077.83	3,231.71	3,231.71	3,393.29
1	分拣中心出租收入	19,951.70	633.05	633.05	664.70	664.70	697.94	697.94	732.83	732.83	769.47
	面积 (m <sup>2</sup> )		25,165.40	25,165.40	25,165.40	25,165.40	25,165.40	25,165.40	25,165.40	25,165.40	25,165.40
	出租单价 (元/m <sup>2</sup> /日)		0.77	0.77	0.80	0.80	0.84	0.84	0.89	0.89	0.93
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税		56.97	56.97	59.82	59.82	62.81	62.81	65.95	65.95	69.25
2	干仓出租收入	6,394.10	202.88	202.88	213.02	213.02	223.67	223.67	234.86	234.86	246.60
	面积 (m <sup>2</sup> )		8,064.93	8,064.93	8,064.93	8,064.93	8,064.93	8,064.93	8,064.93	8,064.93	8,064.93
	出租单价 (元/m <sup>2</sup> /月)		0.77	0.77	0.80	0.80	0.84	0.84	0.89	0.89	0.93
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税		18.26	18.26	19.17	19.17	20.13	20.13	21.14	21.14	22.19
3	仓库出租收入	880.37	27.93	27.93	29.33	29.33	30.80	30.80	32.34	32.34	33.95
	面积 (m <sup>2</sup> )		1,332.52	1,332.52	1,332.52	1,332.52	1,332.52	1,332.52	1,332.52	1,332.52	1,332.52
	出租单价 (元/m <sup>2</sup> /月)		0.64	0.64	0.67	0.67	0.70	0.70	0.74	0.74	0.78
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税		2.51	2.51	2.64	2.64	2.77	2.77	2.91	2.91	3.06
4	冷库出租收入	48,634.83	1,543.14	1,543.14	1,620.29	1,620.29	1,701.31	1,701.31	1,786.37	1,786.37	1,875.69
	面积 (m <sup>2</sup> )		14,156.27	14,156.27	14,156.27	14,156.27	14,156.27	14,156.27	14,156.27	14,156.27	14,156.27
	出租单价 (元/m <sup>2</sup> /月)		3.32	3.32	3.48	3.48	3.66	3.66	3.84	3.84	4.03
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税		138.88	138.88	145.83	145.83	153.12	153.12	160.77	160.77	168.81
5	研发用房出租收入	6,672.99	211.73	211.73	222.31	222.31	233.43	233.43	245.10	245.10	257.36



序 号	项 目	合 计	项目计算期								
			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
	面积（m²）		5,941.23	5,941.23	5,941.23	5,941.23	5,941.23	5,941.23	5,941.23	5,941.23	5,941.23
	出租单价（元/m²/月）		1.08	1.08	1.14	1.14	1.20	1.20	1.26	1.26	1.32
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税		19.06	19.06	20.01	20.01	21.01	21.01	22.06	22.06	23.16
6	物业管理费收入	2,374.61	75.34	75.34	79.11	79.11	83.07	83.07	87.22	87.22	91.58
	服务面积（m²）		49,194.32	49,194.32	49,194.32	49,194.32	49,194.32	49,194.32	49,194.32	49,194.32	49,194.32
	收费单价（元/m²/月）		1.28	1.28	1.34	1.34	1.41	1.41	1.48	1.48	1.55
	销项税		4.52	4.52	4.75	4.75	4.98	4.98	5.23	5.23	5.49
7	停车位收入	3,034.39	97.60	97.60	102.48	102.48	107.61	107.61	112.99	112.99	118.64
	停车位数量（个）		194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00
	单价（元/次）		3.83	3.83	4.02	4.02	4.22	4.22	4.43	4.43	4.65
	周转率（次/天）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	使用率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税		8.78	8.78	9.22	9.22	9.68	9.68	10.17	10.17	10.68
二	应交增值税	4,983.25	-	-	37.14	250.82	263.48	263.48	276.79	276.79	290.77
1	销项税额	7,843.55	248.98	248.98	261.44	261.44	274.50	274.50	288.23	288.23	302.64
2	进项税额	290.51	10.48	10.24	10.62	10.62	11.02	11.02	11.44	11.44	11.87
3	期初留抵税额		690.92	452.42	213.68	-	-	-	-	-	-
4	期末留抵税额		452.42	213.68	-	-	-	-	-	-	-
三	税金及附加	10,502.06	314.25	314.25	334.41	360.06	378.07	378.07	397.00	397.00	416.86
1	城市维护建设税	348.85	-	-	2.60	17.56	18.44	18.44	19.38	19.38	20.35
2	教育费附加	149.47	-	-	1.11	7.52	7.90	7.90	8.30	8.30	8.72
3	地方教育费附加	99.66	-	-	0.74	5.02	5.27	5.27	5.54	5.54	5.82
4	房产税	9,904.08	314.25	314.25	329.96	329.96	346.46	346.46	363.78	363.78	381.97



项目收益表—续表 2

序号	项目	合计	项目计算期									
			第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	项目总收入	87,942.99	3,393.29	3,562.96	3,562.96	3,741.12	3,741.12	3,928.17	3,928.17	4,124.56	4,124.56	4,330.79
1	分拣中心出租收入	19,951.70	769.47	807.95	807.95	848.35	848.35	890.76	890.76	935.30	935.30	982.07
	面积（m <sup>2</sup> ）		25,165.40	25,165.40	25,165.40	25,165.40	25,165.40	25,165.40	25,165.40	25,165.40	25,165.40	25,165.40
	出租单价（元/m <sup>2</sup> /日）		0.93	0.98	0.98	1.03	1.03	1.08	1.08	1.13	1.13	1.19
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税		69.25	72.72	72.72	76.35	76.35	80.17	80.17	84.18	84.18	88.39
2	干仓出租收入	6,394.10	246.60	258.93	258.93	271.88	271.88	285.47	285.47	299.74	299.74	314.73
	面积（m <sup>2</sup> ）		8,064.93	8,064.93	8,064.93	8,064.93	8,064.93	8,064.93	8,064.93	8,064.93	8,064.93	8,064.93
	出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）		0.93	0.98	0.98	1.03	1.03	1.08	1.08	1.13	1.13	1.19
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税		22.19	23.30	23.30	24.47	24.47	25.69	25.69	26.98	26.98	28.33
3	仓库出租收入	880.37	33.95	35.65	35.65	37.43	37.43	39.31	39.31	41.27	41.27	43.33
	面积（m <sup>2</sup> ）		1,332.52	1,332.52	1,332.52	1,332.52	1,332.52	1,332.52	1,332.52	1,332.52	1,332.52	1,332.52
	出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）		0.78	0.81	0.81	0.86	0.86	0.90	0.90	0.94	0.94	0.99
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税		3.06	3.21	3.21	3.37	3.37	3.54	3.54	3.71	3.71	3.90
4	冷库出租收入	48,634.83	1,875.69	1,969.48	1,969.48	2,067.95	2,067.95	2,171.35	2,171.35	2,279.91	2,279.91	2,393.91
	面积（m <sup>2</sup> ）		14,156.27	14,156.27	14,156.27	14,156.27	14,156.27	14,156.27	14,156.27	14,156.27	14,156.27	14,156.27
	出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）		4.03	4.24	4.24	4.45	4.45	4.67	4.67	4.90	4.90	5.15
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税		168.81	177.25	177.25	186.12	186.12	195.42	195.42	205.19	205.19	215.45
5	研发用房出租收入	6,672.99	257.36	270.22	270.22	283.74	283.74	297.92	297.92	312.82	312.82	328.46
	面积（m <sup>2</sup> ）		5,941.23	5,941.23	5,941.23	5,941.23	5,941.23	5,941.23	5,941.23	5,941.23	5,941.23	5,941.23



序号	项目	合计	项目计算期									
			第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
	出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）		1.32	1.38	1.38	1.45	1.45	1.53	1.53	1.60	1.60	1.68
	出租率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税		23.16	24.32	24.32	25.54	25.54	26.81	26.81	28.15	28.15	29.56
6	物业管理费收入	2,374.61	91.58	96.16	96.16	100.97	100.97	106.02	106.02	111.32	111.32	116.88
	服务面积（m <sup>2</sup> ）		49,194.32	49,194.32	49,194.32	49,194.32	49,194.32	49,194.32	49,194.32	49,194.32	49,194.32	49,194.32
	收费单价（元/m <sup>2</sup> /月）		1.55	1.63	1.63	1.71	1.71	1.80	1.80	1.89	1.89	1.98
	销项税		5.49	5.77	5.77	6.06	6.06	6.36	6.36	6.68	6.68	7.01
7	停车位收入	3,034.39	118.64	124.57	124.57	130.80	130.80	137.34	137.34	144.20	144.20	151.41
	停车位数量（个）		194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00
	单价（元/次）		4.65	4.89	4.89	5.13	5.13	5.39	5.39	5.66	5.66	5.94
	周转率（次/天）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	使用率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	销项税		10.68	11.21	11.21	11.77	11.77	12.36	12.36	12.98	12.98	13.63
二	应交增值税	4,983.25	293.44	308.11	308.11	323.54	323.54	339.69	339.69	356.67	356.67	374.52
1	销项税额	7,843.55	302.64	317.78	317.78	333.68	333.68	350.35	350.35	367.87	367.87	386.27
2	进项税额	290.51	9.20	9.67	9.67	10.14	10.14	10.66	10.66	11.20	11.20	11.75
3	期初留抵税额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	期末留抵税额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	税金及附加	10,502.06	417.18	438.04	438.04	459.95	459.95	482.94	482.94	507.08	507.08	532.45
1	城市维护建设税	348.85	20.54	21.57	21.57	22.65	22.65	23.78	23.78	24.97	24.97	26.22
2	教育费附加	149.47	8.80	9.24	9.24	9.71	9.71	10.19	10.19	10.70	10.70	11.24
3	地方教育费附加	99.66	5.87	6.16	6.16	6.47	6.47	6.79	6.79	7.13	7.13	7.49
4	房产税	9,904.08	381.97	401.07	401.07	421.12	421.12	442.18	442.18	464.28	464.28	487.50

## 2.项目成本

项目总成本费用主要包括经营成本、财务费用和折旧摊销。运营期内总成本合计 51,761.73 万元。

### （1）经营成本

主要包括人员工资福利费、燃料与动力费用、管理费用、维修维护费，运营期内经营成本合计 5636.87 万元。

①人员工资福利费：本项目预计配置管理人员 3 名，普通员工 15 名。参考内江市人民政府《关于调整全市最低工资标准的通知》（内府规〔2022〕2 号）并结合内江市当地同类型工作人员薪资待遇，管理人员工资为 5,000 元/月，普通员工薪资为 3,000 元/月，薪资每 2 年增长 5%，职工福利费按工资的 14% 计算，职工保险费按工资的 28% 计算。

②维修维护费：根据行业经验，项目维修维护成本按项目折旧和摊销的 3% 估算。

③管理费用：管理费用取值按照相应营业收入原值为基准，取相应的百分比，在本项目中按照项目营业收入的 1% 估算。

④燃料与动力费用：水电费用取值按照相应营业收入原值为基准，取相应的百分比，运营期水费按收入的 0.5% 计算，电费按收入的 1% 计算。

⑤外购原材料：外购原材料费用取值按照相应营业收入原值为基准，取相应的百分比，运营期外购原材料费用按收入的 1% 计算。

### （2）财务费用

债券利率按 3.5% 计算，运营期内财务费用合计 19,320.00 万元。

### （3）折旧摊销

固定资产折旧年限为 40 年，机器设备折旧年限为 10 年，残值率为 5%，土地摊销年限为 30 年，本项目采用直线折旧法，整个项目折旧摊销金额为 26,804.86 万元。

本项目成本费用测算详见下表：

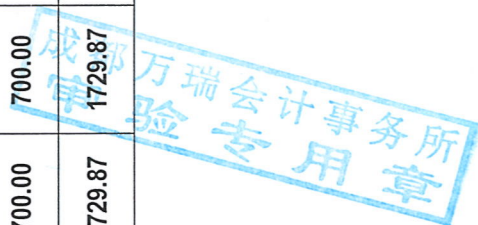


项目成本测算表—续表 1

序 号	项 目	计 算 期													
		第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	经营成本	263.75	275.90	275.90	332.51	109.56	115.03	115.03	120.79	120.79	126.82	126.82	133.17	133.17	139.84
1	人员工资与福利费	143.86	151.05	151.05	202.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	维修维护费	20.51	20.51	20.51	20.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	管理费	30.78	32.32	32.32	33.93	33.93	35.63	35.63	37.41	37.41	39.28	39.28	41.25	41.25	43.31
4	燃料与动力费	41.36	43.42	43.42	45.60	45.60	47.87	47.87	50.27	50.27	52.78	52.78	55.42	55.42	58.20
5	外购原材料	27.24	28.60	28.60	30.03	30.03	31.53	31.53	33.11	33.11	34.76	34.76	36.50	36.50	38.33
二	折旧与摊销	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84
三	财务费用	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	70.00
四	总成本	1878.59	1890.74	1890.74	1947.35	1724.40	1729.87	1729.87	1735.63	1735.63	1741.66	1741.66	1748.01	1748.01	1124.68

成都万瑞会计事务所  
专用章

序 号	项 目	计 算 期													
		第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	经营成本	263.75	275.90	275.90	332.51	109.56	115.03	115.03	120.79	120.79	126.82	126.82	133.17	133.17	139.84
1	人员工资与福利费	143.86	151.05	151.05	202.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	维修维护费	20.51	20.51	20.51	20.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	管理费	30.78	32.32	32.32	33.93	33.93	35.63	35.63	37.41	37.41	39.28	39.28	41.25	41.25	43.31
4	燃料与动力费	41.36	43.42	43.42	45.60	45.60	47.87	47.87	50.27	50.27	52.78	52.78	55.42	55.42	58.20
5	外购原材料	27.24	28.60	28.60	30.03	30.03	31.53	31.53	33.11	33.11	34.76	34.76	36.50	36.50	38.33
二	折旧与摊销	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84
三	财务费用	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	70.00
四	总成本	1878.59	1890.74	1890.74	1947.35	1724.40	1729.87	1729.87	1735.63	1735.63	1741.66	1741.66	1748.01	1748.01	1124.68



### 3.相关税费

#### （1）增值税

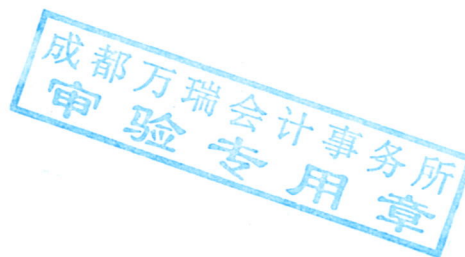
本项目分拣中心出租收入、干仓出租收入、仓库出租收入、冷库出租收入、研发用房出租收入、停车位收入适用增值税税率为 9%，物业管理费收入适用增值税税率为 6%。

#### （2）税金及附加

城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加征收比率分别为增值税额的 7%，3%，2%。房产税按出租收入的 12%计算。

#### （3）所得税

企业所得税税率 25%。

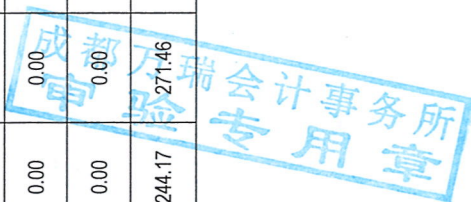




税费表

单位：万元

序号	项目	合计	第3年 7-12月	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
一	应交增值税	4983.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	37.14	250.82
1	销项税额	7843.55	75.21	161.13	181.27	192.61	215.08	215.08	225.84	225.84	237.14	237.14	248.98	248.98	261.44	261.44
2	进项税额	290.51	3.74	7.82	8.43	8.76	9.45	9.45	9.78	9.78	10.13	10.13	10.48	10.24	10.62	10.62
3	期初留抵税额		2569.79	2498.32	2345.01	2172.17	1988.32	1782.69	1577.06	1361.00	1144.94	917.93	690.92	452.42	213.68	0.00
4	期末留抵税额		2498.32	2345.01	2172.17	1988.32	1782.69	1577.06	1361.00	1144.94	917.93	690.92	452.42	213.68	0.00	0.00
二	税金及附加	10502.06	95.75	205.18	229.80	244.17	271.46	271.46	285.03	285.03	299.28	299.28	314.25	314.25	334.41	360.06
1	城市维护建设税	348.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.60	17.56
2	教育费附加	149.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.11	7.52
3	地方教育费附加	99.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.74	5.02
4	房产税	9904.08	95.75	205.18	229.80	244.17	271.46	271.46	285.03	285.03	299.28	299.28	314.25	314.25	329.96	329.96



税费表—续表 1

序号	项目	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
二	应交增值税	263.48	263.48	276.79	276.79	290.77	293.44	308.11	308.11	323.54	323.54	339.69	339.69	356.67	356.67	374.52
1	销项税额	274.50	274.50	288.23	288.23	302.64	302.64	317.78	317.78	333.68	333.68	350.35	350.35	367.87	367.87	386.27
2	进项税额	11.02	11.02	11.44	11.44	11.87	9.20	9.67	9.67	10.14	10.14	10.66	10.66	11.20	11.20	11.75
3	期初留抵税额	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	0.00
4	期末留抵税额	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	0.00
三	税金及附加	378.07	378.07	397.00	397.00	416.86	417.18	438.04	438.04	459.95	459.95	482.94	482.94	507.08	507.08	532.45
1	城市维护建设税	18.44	18.44	19.38	19.38	20.35	20.54	21.57	21.57	22.65	22.65	23.78	23.78	24.97	24.97	26.22
2	教育费附加	7.90	7.90	8.30	8.30	8.72	8.80	9.24	9.24	9.71	9.71	10.19	10.19	10.70	10.70	11.24
3	地方教育费附加	5.27	5.27	5.54	5.54	5.82	5.87	6.16	6.16	6.47	6.47	6.79	6.79	7.13	7.13	7.49
4	房产税	346.46	346.46	363.78	363.78	381.97	381.97	401.07	401.07	421.12	421.12	442.18	442.18	464.28	464.28	487.50





#### 4、项目损益

综合上述项目收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内总营业收入 87,942.99 万元，总成本费用 51,761.73 万元，可实现利润总额 25,679.20 万元，息前净现金流量（净利润+折旧+利息）为 65,254.44 万元。项目损益状况测算如下表：



项目损益表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期														
			第 3 年 7-12 月	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
一	项目收入	87942.99	843.20	1806.85	2032.59	2159.64	2411.54	2411.54	2532.13	2532.13	2658.74	2658.74	2791.67	2791.67	2931.24	2931.24	3077.83
二	税金及附加	10502.06	95.75	205.18	229.80	244.17	271.46	271.46	285.03	285.03	299.28	299.28	314.25	314.25	334.41	360.06	378.07
三	项目总成本	51761.73	924.15	1867.31	1879.71	1883.81	1897.32	1897.32	1906.85	1906.85	1916.86	1916.86	1929.24	1855.98	1867.01	1867.01	1878.59
1	经营成本	5636.87	81.96	182.94	195.34	199.44	212.95	212.95	222.48	222.48	232.49	232.49	243.04	241.14	252.17	252.17	263.75
2	折旧	26804.86	492.19	984.37	984.37	984.37	984.37	984.37	984.37	984.37	984.37	984.37	986.20	914.84	914.84	914.84	914.84
3	财务费用	19320.00	350.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
四	利润总额	25679.20	-176.70	-265.64	-76.92	31.66	242.76	242.76	340.25	340.25	442.60	442.60	548.18	621.44	729.82	704.17	821.17
减:	所得税	6549.62	0.00	0.00	0.00	7.91	60.69	60.69	85.06	85.06	110.65	110.65	137.04	155.36	182.46	176.04	205.29
五	净利润	19129.58	-176.70	-265.64	-76.92	23.74	182.07	182.07	255.19	255.19	331.95	331.95	411.13	466.08	547.37	528.13	615.88
六	主要指标:	0.00															
1	息前税后利润 NOPAT	38449.58	173.30	434.36	623.03	723.74	882.07	882.07	955.19	955.19	1031.95	1031.95	1111.13	1166.08	1247.37	1228.13	1315.88
2	息前净现金流量 (净利润+折旧+利息)	65254.44	665.49	1418.73	1607.45	1708.12	1866.44	1866.44	1939.56	1939.56	2016.32	2016.32	2097.34	2080.92	2162.21	2142.97	2230.72



项目损益表-续表 1

序号	项目	计算期													
		第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	项目收入	3077.83	3231.71	3231.71	3393.29	3393.29	3562.96	3562.96	3741.12	3741.12	3928.17	3928.17	4124.56	4124.56	4330.79
二	税金及附加	378.07	397.00	397.00	416.86	417.18	438.04	438.04	459.95	459.95	482.94	482.94	507.08	507.08	532.45
三	项目总成本	1878.59	1890.74	1890.74	1947.35	1724.40	1729.87	1729.87	1735.63	1735.63	1741.66	1741.66	1748.01	1748.01	1124.68
1	经营成本	263.75	275.90	275.90	332.51	109.56	115.03	115.03	120.79	120.79	126.82	126.82	133.17	133.17	139.84
2	折旧	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84	914.84
3	财务费用	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	70.00
四	利润总额	821.17	943.97	943.97	1029.08	1251.71	1395.05	1395.05	1545.54	1545.54	1703.57	1703.57	1869.47	1869.47	2673.66
减:	所得税	205.29	235.99	235.99	257.27	312.93	348.76	348.76	386.39	386.39	425.89	425.89	467.37	467.37	668.42
五	净利润	615.88	707.98	707.98	771.81	938.78	1046.29	1046.29	1159.16	1159.16	1277.68	1277.68	1402.10	1402.10	2005.25
六	主要指标:														
1	息前税后利润 NOPAT	1315.88	1407.98	1407.98	1471.81	1638.78	1746.29	1746.29	1859.16	1859.16	1977.68	1977.68	2102.10	2102.10	2075.25
2	息前净现金流量 (净利润+折旧+利息)	2230.72	2322.82	2322.82	2386.65	2553.62	2661.13	2661.13	2774.00	2774.00	2892.52	2892.52	3016.94	3016.94	2990.09

#### （四）项目融资平衡情况分析

通过对各项收入的估算，在考虑相关营运成本费用及税费的情况下，预测债券存续期内项目收益偿还融资本金和利息以及项目净收益情况为：可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 65,254.44 万元，地方政府专项债券到期本息合计 41,000.00 万元，收益覆盖倍数为 1.59 倍，项目收益能覆盖债券本金及利息。资金测算平衡情况详见下表：

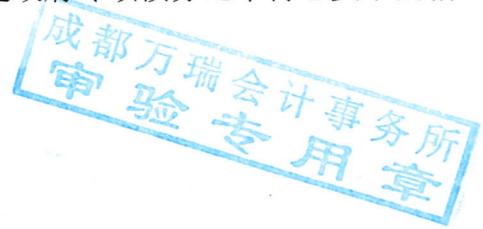
#### 五、评价结论

经分析测算我们未发现本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

附件：

1.资金平衡测算表

2.项目损益情况表

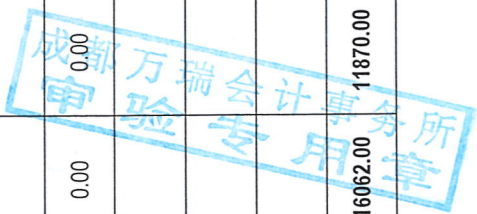




1.资金平衡测算表

资金平衡测算表

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			第1年	第2年	第3年 1-6月	第3年 7-12月	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
	一、资金来源	128042.99	24030.00	10040.00	6030.00	843.20	1806.85	2032.59	2159.64	2411.54	2411.54	2532.13
1	项目资本金	20100.00	6030.00	8040.00	6030.00							
1.1	财政投入项目资本金	0.00	0.00	0.00	0.00							
1.2	业主投入项目资本金	20100.00	6030.00	8040.00	6030.00							
2	融资资金	20000.00	18000.00	2000.00	0.00							
2.1	地方政府专项债券	20000.00	18000.00	2000.00	0.00							
2.2	其他融资	0.00										
3	项目收入	87942.99	0.00	0.00	0.00	843.20	1806.85	2032.59	2159.64	2411.54	2411.54	2532.13
3.1	财政运营补贴收入	0.00										
3.2	其他收入	0.00										
3.3	项目自身收入	87942.99				843.20	1806.85	2032.59	2159.64	2411.54	2411.54	2532.13
	二、资金占用	102108.54	12168.00	16062.00	11870.00	527.71	1088.12	1125.14	1151.52	1245.10	1245.10	1292.57



序号	项目	合计	建设期			运营期								
			第1年	第2年	第3年 1-6月	第3年 7-12月	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年		
1	项目建设投资（静态，不含发行费及利息）	38400.00	11520.00	15360.00	11520.00									
2	债券发行费	20.00	18.00	2.00	0.00									
3	项目运营成本（经营活动现金流出）	22688.55	0.00	0.00	0.00	177.71	388.12	425.14	451.52	545.10	545.10	592.57		
3.1	经营成本	5636.87				81.96	182.94	195.34	199.44	212.95	212.95	222.48		
3.2	税金及附加	10502.06				95.75	205.18	229.80	244.17	271.46	271.46	285.03		
3.3	所得税	6549.62				0.00	0.00	0.00	7.91	60.69	60.69	85.06		
4	偿还债券本息	41000.00	630.00	700.00	350.00	350.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00		
4.1	归还专项债券本金	20000.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4.2	归还专项债券利息	21000.00	630.00	700.00	350.00	350.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00		
其中	资本化	1680.00	630.00	700.00	350.00									
	费用化	19320.00				350.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00		
三、盈余资金		25934.45	11862.00	-6022.00	-5840.00	315.49	718.73	907.45	1008.12	1166.44	1166.44	1239.56		
四、累计盈余资金			11862.00	5840.00	0.00	315.49	1034.22	1941.67	2949.79	4116.23	5282.67	6522.23		
五、收益覆盖倍数			1.59											



资金平衡测算表—续表 1:

序号	项目	运营期										
		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
	一、资金来源	2532.13	2658.74	2658.74	2791.67	2791.67	2931.24	2931.24	3077.83	3077.83	3231.71	3231.71
1	项目资本金											
1.1	财政投入项目资本金											
1.2	业主投入项目资本金											
2	融资资金											
2.1	地方政府专项债券											
2.2	其他融资											
3	项目收入	2532.13	2658.74	2658.74	2791.67	2791.67	2931.24	2931.24	3077.83	3077.83	3231.71	3231.71
3.1	财政运营补贴收入											
3.2	其他收入											
3.3	项目自身收入	2532.13	2658.74	2658.74	2791.67	2791.67	2931.24	2931.24	3077.83	3077.83	3231.71	3231.71
	二、资金占用	1292.57	1342.42	1342.42	1394.33	1410.75	1469.04	1488.27	1547.11	1547.11	1608.89	1608.89
1	项目建设投资（静态，不含发行费及利息）											
2	债券发行费											

序号	项目	运营期										
		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
3	项目运营成本（经营活动现金流出）	592.57	642.42	642.42	694.33	710.75	769.04	788.27	847.11	847.11	908.89	908.89
3.1	经营成本	222.48	232.49	232.49	243.04	241.14	252.17	252.17	263.75	263.75	275.90	275.90
3.2	税金及附加	285.03	299.28	299.28	314.25	314.25	334.41	360.06	378.07	378.07	397.00	397.00
3.3	所得税	85.06	110.65	110.65	137.04	155.36	182.46	176.04	205.29	205.29	235.99	235.99
4	偿还债券本息	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
4.1	归还专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	归还专项债券利息	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
其中	资本化											
	费用化	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	三、盈余资金	1239.56	1316.32	1316.32	1397.34	1380.92	1462.21	1442.97	1530.72	1530.72	1622.82	1622.82
	四、累计盈余资金	7761.79	9078.11	10394.43	11791.76	13172.68	14634.89	16077.85	17608.57	19139.29	20762.11	22384.92
	五、收益覆盖倍数	1.59										





资金平衡测算表—续表 2:

序号	项目	运营期										
		第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
	一、资金来源	3393.29	3393.29	3562.96	3562.96	3741.12	3741.12	3928.17	3928.17	4124.56	4124.56	4330.79
1	项目资本金											
1.1	财政投入项目资本金											
1.2	业主投入项目资本金											
2	融资资金											
2.1	地方政府专项债券											
2.2	其他融资											
3	项目收入	3393.29	3393.29	3562.96	3562.96	3741.12	3741.12	3928.17	3928.17	4124.56	4124.56	4330.79
3.1	财政运营补贴收入											
3.2	其他收入											
3.3	项目自身收入	3393.29	3393.29	3562.96	3562.96	3741.12	3741.12	3928.17	3928.17	4124.56	4124.56	4330.79
	二、资金占用	1706.64	1539.67	1601.83	1601.83	1667.13	1667.13	1735.65	1735.65	1807.62	19807.62	3410.71
1	项目建设投资（静态，不含发行费及利息）											

序号	项目	运营期										
		第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
2	债券发行费											
3	项目运营成本（经营活动现金流出）	1006.64	839.67	901.83	901.83	967.13	967.13	1035.65	1035.65	1107.62	1107.62	1340.71
3.1	经营成本	332.51	109.56	115.03	115.03	120.79	120.79	126.82	126.82	133.17	133.17	139.84
3.2	税金及附加	416.86	417.18	438.04	438.04	459.95	459.95	482.94	482.94	507.08	507.08	532.45
3.3	所得税	257.27	312.93	348.76	348.76	386.39	386.39	425.89	425.89	467.37	467.37	668.42
4	偿还债券本息	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	18700.00	2070.00
4.1	归还专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18000.00	2000.00
4.2	归还专项债券利息	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	70.00
其中	资本化											
	费用化	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	70.00
三、盈余资金		1686.65	1853.62	1961.13	1961.13	2074.00	2074.00	2192.52	2192.52	2316.94	-15683.06	920.09
四、累计盈余资金		24071.57	25925.20	27886.32	29847.45	31921.45	33995.44	36187.96	38380.48	40697.42	25014.36	25934.45
五、收益覆盖倍数		1.59										



## 2.项目损益表

项目损益表

单位：万元

序号	项目	合计	项目运营期									
			第1年 (6个月)	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
一	项目收入	52,864.79	709.91	1,419.81	1,419.81	1,490.80	1,490.80	1,490.80	1,565.34	1,565.34	1,565.34	1,643.61
二	税金及附加	293.16	3.91	7.81	7.81	8.21	8.21	8.21	8.64	8.64	8.64	9.09
三	项目总成本	48,490.07	795.71	1,591.43	1,591.43	1,603.68	1,603.68	1,603.68	1,616.54	1,616.54	1,616.54	1,630.06
1	经营成本	9,710.32	132.46	264.93	264.93	277.18	277.18	277.18	290.04	290.04	290.04	303.56
2	折旧	22,139.75	375.25	750.50	750.50	750.50	750.50	750.50	750.50	750.50	750.50	750.50
3	财务费用	16,640.00	288.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00
四	利润总额	4,081.56	-89.71	-179.43	-179.43	-121.09	-121.09	-121.09	-59.84	-59.84	-59.84	4.46
减：	所得税	1,268.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.12
五	净利润	2,813.33	-89.71	-179.43	-179.43	-121.09	-121.09	-121.09	-59.84	-59.84	-59.84	3.35
六	主要指标：	-										
1	息前税后利润 NOPAT	19,453.33	198.29	396.57	396.57	454.91	454.91	454.91	516.16	516.16	516.16	579.35
2	息前净现金流量 (净利润+折旧+利息)	41,593.08	573.54	1,147.07	1,147.07	1,205.41	1,205.41	1,205.41	1,266.66	1,266.66	1,266.66	1,329.85

项目损益表-续表 1

序号	项目	合计	项目运营期									
			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
一	项目收入	52,864.79	1,643.61	1,643.61	1,725.79	1,725.79	1,725.79	1,725.79	1,812.08	1,812.08	1,902.68	1,902.68
二	税金及附加	293.16	9.09	9.09	9.56	9.56	9.56	9.56	10.05	10.05	10.57	10.57
三	项目总成本	48,490.07	1,630.06	1,630.06	1,644.23	1,644.23	1,644.23	1,644.23	1,659.11	1,659.11	1,674.76	1,674.76
1	经营成本	9,710.32	303.56	303.56	317.73	317.73	317.73	317.73	332.61	332.61	348.26	348.26
2	折旧	22,139.75	750.50	750.50	750.50	750.50	750.50	750.50	750.50	750.50	750.50	750.50
3	财务费用	16,640.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00
四	利润总额	4,081.56	4.46	4.46	72.00	72.00	72.00	72.00	142.92	142.92	217.35	217.35
减:	所得税	1,268.23	1.12	1.12	18.00	18.00	18.00	18.00	35.73	35.73	54.34	54.34
五	净利润	2,813.33	3.35	3.35	54.00	54.00	54.00	54.00	107.19	107.19	163.01	163.01
六	主要指标:	-										
1	息前税后利润 NOPAT	19,453.33	579.35	579.35	630.00	630.00	630.00	630.00	683.19	683.19	739.01	739.01
2	息前净现金流量 (净利润+折旧+利息)	41,593.08	1,329.85	1,329.85	1,380.50	1,380.50	1,380.50	1,380.50	1,433.69	1,433.69	1,489.51	1,489.51



项目损益表-续表 2


序号	项目	合计	项目运营期									
			第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	项目收入	52,864.79	1,902.68	1,997.82	1,997.82	1,997.82	2,097.71	2,097.71	2,097.71	2,202.59	2,202.59	2,202.59
二	税金及附加	293.16	10.57	11.11	11.11	11.11	11.69	11.69	11.69	12.29	12.29	12.29
三	项目总成本	48,490.07	1,674.76	1,691.18	1,691.18	1,691.18	1,708.42	1,708.42	1,708.42	1,726.52	1,726.52	1,374.52
1	经营成本	9,710.32	348.26	364.68	364.68	364.68	381.92	381.92	381.92	400.02	400.02	400.02
2	折旧	22,139.75	750.50	750.50	750.50	750.50	750.50	750.50	750.50	750.50	750.50	750.50
3	财务费用	16,640.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	576.00	224.00
四	利润总额	4,081.56	217.35	295.53	295.53	295.53	377.60	377.60	377.60	463.78	463.78	815.78
减：	所得税	1,268.23	54.34	73.88	73.88	73.88	94.40	94.40	94.40	115.95	115.95	203.95
五	净利润	2,813.33	163.01	221.65	221.65	221.65	283.20	283.20	283.20	347.84	347.84	611.84
六	主要指标：	-										
1	息前税后利润 NOPAT	19,453.33	739.01	797.65	797.65	797.65	859.20	859.20	859.20	923.84	923.84	835.84
2	息前净现金流量 (净利润+折旧+利息)	41,593.08	1,489.51	1,548.15	1,548.15	1,548.15	1,609.70	1,609.70	1,609.70	1,674.34	1,674.34	1,586.34

统一社会信用代码 915101846909379590		<b>营业执照</b> (副本)		 扫描二维码 “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。	
名称	成都万瑞会计师事务所有限公司	注册资本	叁拾万元整		
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2009年07月28日		
法定代表人	郑春燕	营业期限	2009年07月28日至长期		
经营范围	审查企业会计报表、验证企业资本、办理企业合并分立清算事宜中的审计业务、基本建设年度财务决算审计、司法会计鉴定、办理法律法规规定的其它审计业务，出具相应报告；代理记账；会计顾问、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；工程造价咨询；企业投资项目可行性范围咨询；项目管理咨询（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）。				
		住 所	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府四街66号2栋8层6号		
		登记机关	2022 年 5 月 27 日		

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

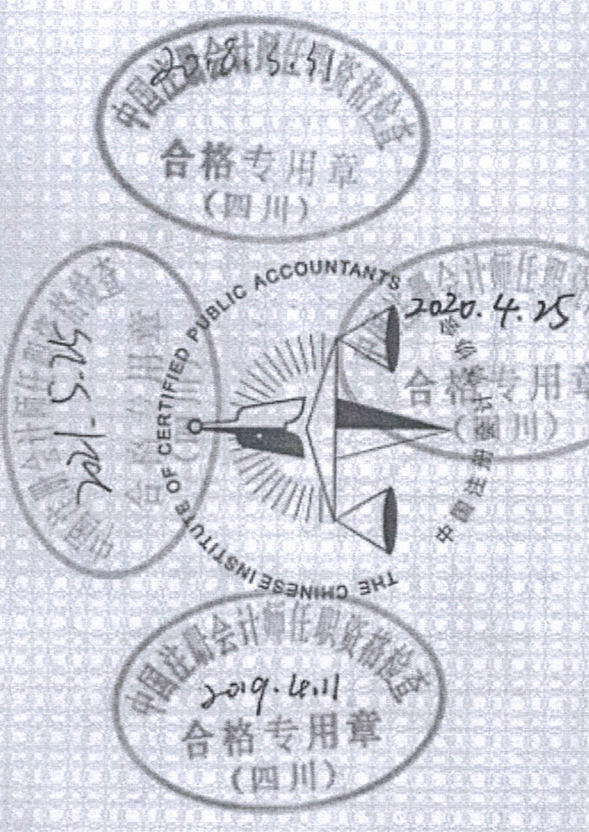
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。


国家市场监督管理总局监制

	
<b>会计师事务所 执业证书</b>	
名称:	成都万瑞会计师事务所有限公司
首席合伙人:	郑春燕
主任会计师:	郑春燕
经营场所:	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府四街66号2栋8层6号
组织形式:	有限责任
执业证书编号:	51010220
批准执业文号:	川财审批（2009）48号
批准执业日期:	2009年07月27日

证书序号:	0008070
<b>说 明</b>	
1、《会计师事务所执业证书》是证明持有《会计师事务所执业证书》的会计师事务所依法从事、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、变造、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	
	
中华人民共和国财政部制	







姓名: 杨金


性别: 女

出生日期: 1970-04-21

工作单位: 成都万瑞会计师事务所有限公司

身份证号: 510102700421166

成都万瑞会计师事务所 审验专用章





注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

证书编号:  
No. of Certificate 510101051359

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs 四川省

发证日期:  
Date of Issuance 1997 年 11 月 20 日

成都万瑞会计师事务所 CPAs

四川省注册会计师协会 转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017 年 8 月 11 日

4

10




中国注册会计师协会  
2019.4.11  
合格专用章  
(四川)

2021.5.18

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
合格专用章  
(四川)


2020.4.25

合格专用章  
(四川)



姓名: 徐勇  
性别: 男  
出生日期: 1970-10-17  
工作单位: 四川崇信会计师事务所有限公司  
身份证号: 510129701017001

成都万瑞会计师事务所  
用章



中国注册会计师协会  
2015.3.31  
合格专用章  
(四川)

2018.12.13

合格专用章  
(四川)

证书编号:  
No. of Certificate: 510100962813

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs: 四川省

发证日期:  
Date of Issuance: 2001 年 10 月 17 日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

成都万瑞会计师事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2009 年 6 月 24 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

成都万瑞会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2009 年 8 月 11 日