

关于遂宁高新区跨境电商物流产业园及基础
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

成都达远会计师事务所
(普通合伙)

达远咨(2022)第029号
2022年12月



成都达远会计师事务所（普通合伙）

关于遂宁高新区跨境电商物流产业园及基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券的
财务评估报告

达远咨字（2022）第 029 号



遂宁天一投资集团有限公司：

我们接受委托，对遂宁高新区跨境电商物流产业园及基础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》。遂宁高新区跨境电商物流产业园及基础设施建设项目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,认为遂宁高新区跨境电商物流产业园及基础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,通过发行遂宁高新区跨境电商物流产业园及基础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

中国注册会计师



中国注册会计师



2022 年 12 月 9 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、项目基本情况

（1）项目名称：遂宁高新区跨境电商物流产业园及基础设施建设项目

（2）项目建设性质：新建

(3) 项目总投资：50000 万元

(4) 项目建设期：24 个月

(5) 项目投向领域：仓储物流基础设施-城乡冷链等物流基础设施

(6) 计划开工时间：2023 年 3 月

(7) 项目建设地点：遂宁高新区范围内

(8) 项目建设内容与规模：

新建高标准仓库、公共配送仓、装卸作业区及电商直播带货基地等相关配套设施 3 万平米，改建 6.5 万平米仓库(含 2 万平米的保税仓库)，建设配套停车场一个(车位 200 个) 智能立体停车场 1 个(车位 100 个)。建设符合海关监管要求的信息系统、终端设备及货物监管区、物流服务区等功能区，建设配套区间道路 2.5 公里。

2、项目投资估算

本项目工程估算总投资为 50000 万元，其中：

第一部分工程费用 36560.65 万元，占总投资的 73.12%；

第二部分工程建设其他费用 8849.51 万元，占总投资的 17.70%；

第三部分预备费 3047.84 万元，占总投资的 6.10%；

第四部分建设期利息 1518.00 万元。占总投资的 3.04%。

第五部分债券发行费 24.00 万元，占总投资的 0.05%。

本项目的投资估算详见《表 3-1 项目建设投资估算表》

表 3-1 项目建设投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)				单位	工程量	单位指标 (元)	备注	占总投资比例 (%)
		建筑安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计					
一	工程费用	36660.65			36660.65					73.12%
(一)	高标准仓库	2310			2310	m ²	10000			4.62%
1	土建工程	1200			1200	m ²	10000	1200		2.40%
2	安装工程	510			510	m ²	10000			1.02%
1.1	强电工程	170			170	m ²	10000	170		0.34%
1.2	弱电工程	140			140	m ²	10000	140		0.28%
1.3	给排水消防工程	120			120	m ²	10000	120		0.24%
1.4	暖通工程	80			80	m ²	10000	80		0.16%
3	装饰装修工程	600			600	m ²	10000	600		1.20%
(二)	公共配送仓	1150.75			1150.75	m ²	5000			2.30%
1	土建工程	600			600	m ²	5000	1200		1.20%
2	安装工程	250.75			250.75	m ²	5000			0.50%
1.1	强电工程	85			85	m ²	5000	170		0.17%
1.2	弱电工程	67.5			67.5	m ²	5000	135		0.13%
1.3	给排水消防工程	58.25			58.25	m ²	5000	117		0.12%
1.4	暖通工程	40			40	m ²	5000	80		0.08%
3	装饰装修工程	300			300	m ²	5000	600		0.60%
(三)	装卸作业区	1455			1455		5000			2.91%
1	土建工程	600			600	m ²	5000	1200		1.20%
2	安装工程	555			555	m ²	5000			1.11%

1.1	强电工程	85			85	m ²	5000	170		0.17%
1.2	弱电工程	70			70	m ²	5000	140		0.14%
1.3	给排水消防工程	60			60	m ²	5000	120		0.12%
1.4	暖通工程	40			40	m ²	5000	80		0.08%
3	装饰装修工程	300			300	m ²	5000	600		0.60%
(四)	电商直播带货基地	2910			2910	m ²	10000			5.82%
1	土建工程	1200			1200	m ²	10000	1200		2.40%
2	安装工程	1110			1110	m ²	10000			2.22%
1.1	强电工程	170			170	m ²	10000	170		0.34%
1.2	弱电工程	140			140	m ²	10000	140		0.28%
1.3	给排水消防工程	120			120	m ²	10000	120		0.24%
1.4	暖通工程	80			80	m ²	10000	80		0.16%
3	装饰装修工程	600			600	m ²	10000	600		1.20%
(五)	全库改建(含保税仓库)	19240			19240	m ²	65000		全库改建(含保税仓库20000平方米)	38.48%
1	土建工程	7800			7800	m ²	65000	1200		15.60%
2	安装工程	7540			7540	m ²	65000			15.08%
1.1	强电工程	1235			1235	m ²	65000	190		2.47%
1.2	弱电工程	975			975	m ²	65000	150		1.95%
1.3	给排水消防工程	845			845	m ²	65000	130		1.69%
1.4	暖通工程	585			585	m ²	65000	90		1.17%
3	装饰装修工程	3900			3900	m ²	65000	600		7.80%
(六)	园区配套建设	5034.9			5034.9					10.07%
1	附属工程	100			100	m ²	2000	500		0.20%
		51.6			51.6	盏	1200	430		0.10%
2	环卫设施	80			80	项	1	800000		0.16%

3	标识标牌	2			2	个	10	2000		0.00%
4	室外监控系统	30			30	项	1	300000		0.06%
5	灯箱广告位	37.5				项	150	2500		
6	立柱广告位	40				项	8	50000		
7	变压器	30			30	套	1	300000		0.06%
8	发电机	320			320	套	4	800000		0.64%
9	管线工程	3693.8			3693.8					7.39%
9.1	雨水管网	650			650	m	13000	500		1.30%
9.2	污水管网	739.5			739.5	m	14500	510		1.48%
9.3	电力管网	1080			1080	m	18000	600		2.16%
9.4	通信管网	643.5			643.5	m	14300	450		1.29%
9.6	给水管网	580.8			580.8	m	13200	440		1.16%
10	配套区问道路	650			650	m	2500	2600		1.30%
(七)	停车场	2620			2620					5.24%
1	停车场	1920			1920	m ²	8000	2400	车位200个60个充电桩	3.84%
2	智能立体停车场	700			700	m ²	4000	1750	100个车位30个充电桩	1.40%
(八)	功能区	1840			1840					3.68%
1	信息系统	240			240					0.48%
1.1	电子海关系统	80			80	套	1	800000		0.16%
1.2	电子口岸系统	80			80	套	1	800000		0.16%
1.3	电子总署系统	80			80	套	1	800000		0.16%
2	终端设备及货物监管区	800			800	m ²	5000	1600		1.60%
3	物流服务区	800			800	m ²	5000	1600		1.60%
二	工程建设其他费用			8849.51	8849.51					17.70%
1	征地拆迁补偿费用			5395.00	5395.00	暂估				10.79%

2	现状管线保护及迁改				项	1	2000000.00	根据类似项目暂估	
3	建设单位管理费		901.56	901.56	按照财建[2016]504号文计取				1.80%
4	工程勘察费		233.99	233.99	按照发改价格[2015]299号文件,参照计价格[2002]10号文计算,按工程费用的0.8%,并下浮20%				0.47%
5	工程招标代理服务		24.44	24.44	按照计价格[2015]299号和计价格[2002]1980号文件计取,参照发改价[2011]534号文下浮20%				0.05%
6	工程保险费		109.68	109.68	按工程费用的0.3%计算				0.22%
7	工程监理费		523.25	523.25	按照发改价格[2015]299号文,参照发改价格[2007]3670号文计算,并下浮20%				1.05%
8	环境影响咨询服务费		29.35	29.35	按照发改价格[2015]299号文件,参照计价格[2002]125号文计算,并下浮20%。本项目按环境影响报告表考虑				0.06%
9	项目前期工作咨询费		101.22	101.22	按照发改价格[2015]299号文件,参照计价格[1999]1283号文计算,并下浮20%				0.20%
10	施工图审查费		58.50	58.50	按川发改价格[2011]323号文件计算,按工程费用的1.6%计取				0.12%
11	竣工图编制费		62.09	62.09	根据国家计委、建设部计价格[2002]10号的有关规定计算,按工程设计费的8%计算				0.12%
12	场地准备费及临时设施费		182.80	182.80	按工程费用的0.5%计算				0.37%
13	工程量清单及招标控制价编制费		103.63	103.63	按照川价发[2015]769号文件,参照川价发[2008]141号文计算,下浮20%				0.21%
14	审核竣工结算费		108.23	108.23	按照川价发[2015]769号文件,参照川价发[2008]141号文计算,下浮20%				0.22%
15	工程检测费		182.80	182.80	按工程费用的0.5%计算				0.37%
16	水土保持补偿费		4.23	4.23	川发改价格[2017]347号,按弃方每平方米0.3元计取				0.01%
17	水土保持方案编制费		52.56	52.56	按照发改价格[2015]299号文件,参照水保监[2005]22号文计算,并下浮50%				0.11%
三	预备费		3047.84	3047.84	按照工程费用加工程建设其他费用和除土地费的5%计算				6.10%
四	建设期利息		1518.00	1518.00	建设期24个月				3.04%
五	债券发行费		24.00	24.00					0.05%
六	项目总投资	36560.65	13439.35	50000.00					100.00%

(1) 编制依据

1. 工程费用估算采用投资指标估算法。投资指标是参照遂宁市地区同类建筑按 2020 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》（建筑工程），并参照当前遂宁市建材的物价水平和建筑市场的供需情况，综合测算制定的。

2. 材料预算价格采用 2021 年 10 月《四川工程造价信息》中遂宁市的材料价格；《四川工程造价信息》中没有的材料价格采用现行市场价格。

3. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）

4. 《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》

5. 《建设工程造价咨询规范》（GB/T5095-2015）

6. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

7. 其他相关资料。

(2) 估算编制方法及依据

1. 建设单位管理费：按照财建[2016]504 号文计取。

2. 工程勘察费：按照发改价格[2015]299 号文件，参照计价格[2002]10 号文计算，按工程费用的 0.8%，并下浮 20%。

3. 工程设计费：按照发改价格[2015]299 号文件，参照计价格[2002]10 号文计算，并下浮 20%算。

4. 招标代理服务费：结合发改价格〔2015〕299 号，参考计价格〔2002〕1980 号，并下浮 20%算。

5. 工程保险费：按工程费用的 0.3% 计算；
6. 工程监理费：按照发改价格[2015]299 号文，参照发改价格[2007]670 号文计算，并下浮 20%；
7. 环境影响咨询服务费：按照发改价格[2015]299 号文件，参照计价格[2002]125 号文计算，并下浮 20%；
8. 项目前期工作咨询费：按照发改价格[2015]299 号文件，参照计价格[1999]1283 号文计算，并下浮 20%；
9. 施工图审查费：根据川发改价格〔2011〕323 号，按工程费用 0.16% 估算；
10. 竣工图编制费：根据国家计委、建设部计价格[2002]10 号的有关规定计算，按工程设计费的 8% 计算；
11. 场地准备费及临时设施费：按工程费用的 0.5% 计算；
12. 工程量清单及控制价编制费：按照川价发〔2015〕769 号文件，参照川价发〔2008〕141 号文计算，下浮 20%；
13. 审核竣工结算费：按照川价发〔2015〕769 号文件，参照川价发〔2008〕141 号文计算，下浮 20%；
14. 工程检测费：按工程费用的 0.5% 计算；
15. 水土保持方案编制费：按照发改价格[2015]299 号文件，参照水保监[2005]22 号文计算，并下浮 50%；
16. 预备费：按（第一部分费用+第二部分费用） \times 8.0% 计算；
17. 债券发行费：《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕

43 号)。

(二) 资金筹措方案

1、资金配置计划

根据政府批复,《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,资本金不得低于 20%。项目业主筹集资本金为 20000.00 万元,占总投资的 40.00%,符合相关规定。申请自求平衡专项债券资金 24000.00 万元。市场化融资 6000.00 万元(现已取得银行贷款承诺函)。

2、资金来源

(1) 资本金来源

本项目总投资 50000 万元,资金来源如下:

本项目资本金为 20000.00 万元,占总投资的 40.00%,资本金来源于业主自筹,项目资本金按照年度计划予以支付。

(2) 融资来源

1) 本项目拟发行专项债券总额 24000.00 万元,占总投资的 48.00%,其中:2023 年申请发行专项债券 10000.00 万元,2024 年申请发行专项债券 14000.00 万元,发行债券期限为 20 年,债券利率按 3.8%测算,发行费用为面值的 1%。

2) 市场化融资 6000.00 万元(现已取得银行贷款承诺函),占总投资的 12.00%。其中:2023 年市场化融资 3000.00 万元,2024 年市场化融资 3000.00 万元,发行期限为 20 年,利率按 4.90%测算。

3、项目建设进度计划

本项目拟定工期 24 个月（不含前期准备阶段），即 2023 年 6 月—2025 年 5 月。

1) 前期工作拟定至 2023 年 6 月之前，包括项目建议书、可行性研究报告编制、招投标、设计等工作；

2) 项目实施阶段 23 个月，2023 年 6 月—2025 年 4 月底。

3) 项目竣工验收阶段为 1 个月，2025 年 5 月—2025 年 6 月底。

4、资金使用计划

本项目总投资为 50000 万元。计划 2023 年投资规模为 23000 万元，2024 年投资规模为 27000 万元。

遂宁高新区跨境电商物流产业园及基础设施建设项目专项债券发行期内本项目 2025 年-2044 年运营收入的 81%用于偿还专项债本息，2025 年-2044 年运营收入的 19%用于偿还市场化融资的本息。具体项目投资使用计划和资金筹措详见下表：

表 3-2 资金使用计划（单位：万元）

序号	项 目	合计	建 设 期	
		（万元）	第 1 年	第 2 年
—	总投资	50000.00	23000.00	27000.00
1	建设投资（不含建设期利息）	48458.00	24229.00	24229.00
1.1	工程费用	36560.65	18280.33	18280.33
1.2	工程建设其他费用	8849.51	4424.76	4424.76
1.3	预备费	3047.84	1523.92	1523.92
2	建设期利息	1518.00	433.50	1084.50
3	债券发行费	24.00	10.00	14.00
二	资金筹措	50000.00	23000.00	27000.00
1	专项债券	24000.00	10000.00	14000.00
2	企业自筹	20000.00	10000.00	10000.00
3	市场化融资	6000.00	3000.00	3000.00

3.1	用于建设投资	24482.00	12566.50	11915.50
3.2	用于建设期利息	1518.00	433.50	1084.50

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1份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

本项目收入为专项收入，主要为分为：厂房、基地出租收入、停车场收入、广告位出租收入。

（3）项目收入预测

经测算本项目在债券发行期间，收入主要来源为分为：商直播带货基地租赁收入、公共配送仓及装卸作业区租赁收入、保税仓库租赁收入、仓库租赁收入、停车场收入、充电桩服务费收入、

广告位出租收入、立柱广告位出租收入。

债券发行期，项目运营约 19 年，总收入合计为：80302.00 万元。

1) 电商直播带货基地直租赁收入

电商基带货基地租赁收入=出租面积×出租单价×出租率

出租面积：根据《遂宁高新区跨境电商物流产业园及基础设施建设项目规划说明》，本项目高标准仓库、公共配送仓、装卸作业区及电商直播带货基地共三万平米，电商基地出租面积为 10000 平方米，运营期可全部用于对外出租。

出租单价：参照遂宁市及其周边城市同类型仓库出租单价，大部分电商直播带货基地出租单价约为（2.0-5.0）元 / m² / 天。本项目位于遂宁市高新区，保守按最低值 2 元/m² / 天，则本项目仓库出租价格为 2 元/m² / 天。考虑到高新区产业园的集中性、配套设施完善性和通货膨胀及物价上涨等因素，综合考虑出租单价每年增长 3%。

出租率：随着项目的建设及运营，极大提升工业综合服务水平以及综合承载能，遂宁市高新区跨进电商物流产业园建成后，不但可以促进当地和周围地区工业、非公有制经济的大发展，还必将发挥乘数效应，带动工业专业化、城市基础设施建设、商贸、旅游、金融、通讯、房地产、教育、科技、餐饮服务等相关产业的发展，扩大就业，增加财政收入，从而带动遂宁市经济社会各项事业的全面发展。本项目保守估计第一年的出租率为 60%，每

年增长 5%，增长至 95%不再增长。

2) 公共配送仓及装卸作业区租赁收入

公共配送仓及装卸作业区租赁收入=出租面积×出租单价
×出租率

出租面积：根据《遂宁高新区跨境电商物流产业园及基础设施建设项目规划说明》，本项目高标准仓库、公共配送仓、装卸作业区及电商直播带货基地共三万平米，公共配送仓及装卸作业区为 10000 平方米，运营期可全部用于对外出租。

项目考虑到流动车辆较多，很多中小型货车可能为新能源充电车型，故在只有 300 个车位的基础上，设置了 90 个充电桩，便于流动车辆快速充电。

出租单价：参照遂宁市及其周边城市同类型仓库出租单价，大部分公共配送仓及装卸作业区的租赁单价约为（0.45-1.0）元 / m² / 天。本项目位于遂宁市高新区，保守按 0.5 元/m² / 天，则本项目仓库出租价格为 0.5 元/m² / 天。考虑到高新区产业园的集中性、配套设施完善性和通货膨胀及物价上涨等因素，综合考虑出租单价每年增长 3%。

出租率：随着项目的建设及运营，极大提升工业综合服务水平以及综合承载能，遂宁市高新物流产业园建成后，不但可以促进当地和周围地区工业、非公有制经济的大发展，还必将发挥乘数效应，带动工业专业化、城市基础设施建设、商贸、旅游、金

融、通讯、房地产、教育、科技、餐饮服务等相关产业的发展，扩大就业，增加财政收入，从而带动遂宁市经济社会各项事业的全面发展。本项目保守估计第一年的出租率为 60%，每年增长 5%，增长至 95%不再增长。

3) 保税仓库租赁收入

保税仓库租赁收入=出租面积×出租单价×出租率

出租面积：根据《遂宁高新区跨境电商物流产业园及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，根据《四川遂宁高新技术产业园区管理委员会关于遂宁高新区跨境电商物流产业园及基础设施建设项目国有资产情况说明》进行改建的保税仓库 20000 平方米，属于国有资产且无抵押以及其他融资担保等情况，产生的收入纳入政府基金性预算管理，可作为本项目还本付息来源。本项目保税仓库为 20000 平方米，运营期可全部用于对外出租。

出租单价：参照全国同类型仓库出租单价，大部分保税仓库的租赁单价约为 1.1 元 / m² / 天。本项目位于遂宁市高新区，保守按 0.8 元/m² / 天，则本项目仓库出租价格为 0.8 元/m² / 天。考虑到高新区产业园的集中性、配套设施完善性和通货膨胀及物价上涨等因素，综合考虑出租单价每年增长 3%。

出租率：随着项目的建设及运营，极大提升工业综合服务水平以及综合承载能，遂宁市高新物流产业园建成后，不但可以促进当地和周围地区工业、非公有制经济的大发展，还必将发挥乘

数效应，带动工业专业化、城市基础设施建设、商贸、旅游、金融、通讯、房地产、教育、科技、餐饮服务等相关产业的发展，扩大就业，增加财政收入，从而带动遂宁市经济社会各项事业的全面发展。本项目保守估计第一年的出租率为 60%，每年增长 5%，增长至 95%不再增长。

4) 高标准仓库出租收入

高标准仓库出租=出租面积×出租单价×出租率

出租面积：根据《遂宁高新区跨境电商物流产业园及基础设施建设项目规划说明》，高标准仓库为 10000 平方米，运营期可全部用于对外出租。

出租单价：参照遂宁及周边城市同类型仓库出租单价，大部分高标准仓库的租赁单价约为（25-30 元 / m² / 月）。本项目位于遂宁市高新区，保守按 18 元/m² / 月，则本项目仓库出租价格为 0.6 元/m² / 天。考虑到高新区产业园的集中性、配套设施完善性和通货膨胀及物价上涨等因素，综合考虑出租单价每年增长 3%。

出租率：随着项目的建设及运营，极大提升工业综合服务水平以及综合承载能，遂宁市高新物流产业园建成后，不但可以促进当地和周围地区工业、非公有制经济的大发展，还必将发挥乘数效应，带动工业专业化、城市基础设施建设、商贸、旅游、金融、通讯、房地产、教育、科技、餐饮服务等相关产业的发展，

扩大就业，增加财政收入，从而带动遂宁市经济社会各项事业的全面发展。本项目保守估计第一年的出租率为 60%，每年增长 5%，增长至 95%不再增长。

5) 改建仓库出租

改建仓库出租=出租面积×出租单价×出租率

出租面积：根据《遂宁高新区跨境电商物流产业园及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》），根据《四川遂宁高新技术产业园区管理委员会关于遂宁高新区跨境电商物流产业园及基础设施建设项目国有资产情况说明》，进行改建的仓库 45000 m²平方米，属于国有资产且无抵押以及其他融资担保等情况，产生的收入纳入政府基金性预算管理，可作为本项目还本付息来源。改建仓库为 45000 平方米，运营期可全部用于对外出租。

出租单价：参照遂宁及周边城市同类型仓库出租单价，大部分高标准仓库的租赁单价约为（25-30 元 / m² / 月）。本项目位于遂宁市高新区，保守按 19 元/m² / 月，则本项目仓库出租价格为 0.65 元/m² / 天。考虑到高新区产业园的集中性、配套设施完善性和通货膨胀及物价上涨等因素，综合考虑出租单价每年增长 3%。

出租率：随着项目的建设及运营，极大提升工业综合服务水平以及综合承载能，遂宁市高新物流产业园建成后，不但可以促进当地和周围地区工业、非公有制经济的大发展，还必将发挥乘数效应，带动工业专业化、城市基础设施建设、商贸、旅游、金

融、通讯、房地产、教育、科技、餐饮服务等相关产业的发展，扩大就业，增加财政收入，从而带动遂宁市经济社会各项事业的全面发展。本项目保守估计第一年的出租率为 60%，每年增长 5%，增长至 95%不再增长。

6) 停车场收入

停车费收入=停车位个数×停车位单价×日周转次数×停车位使用率

数量：根据《遂宁高新区跨境电商物流产业园及基础设施建设可行性研究报告》，本项目运营期将对两处停车场实行统一运营管理，300 个车位可提供对外停车服务进行收费。

停车单价：本项目参考遂宁市及遂宁高新区周边城市停车收费标准。根据《四川省政府定价的经营服务性收费目录清单》（详见下图）。

货运停车位：停车时间 30 分钟（含）以内免费停放；停车时间 30 分钟以上至 4 个小时（含）以内：小型货车（载重 2 吨（含 2 吨）以下）3 元/辆·次，大型货车（载重 2 吨以上至 10 吨（含 10 吨）的）5 元/辆·次，超大型货车（载重 10 吨以上）7 元/辆·次；停车时间超过 4 个小时的，各类货车每超过 2 个小时均加收 1 元/辆（不足 2 小时的按 2 小时计算）；一天（24 小时）最高不超过：小型货车 8 元/辆·次，大型货车 12 元/辆·次，超大型货车 14 元/辆·次；连续停放超过 24 小时后，按上述规定重新计费。

本项目货运停车位设计规格为大型货车车位，能满足小型货车、中型货车、大型货车的停放管理。

小型停车位：小型汽车停放 30 分钟（含）内免费停放；30 分钟以上至 4 个小时（含）以内 3 元/辆.次；4 个小时后每超过 1 个小时加收 1 元/辆（不足 1 小时的按 1 小时计算）；一天（24 小时）最高不超过 15 元/辆。连续停放超过 24 小时后，按上述规定重新计费。

运营期停车费按最低 3 元/次，随着项目的建设及运营，极大提升工业综合服务水平以及综合承载能，考虑到通货膨胀及物价上涨等因素，综合增长率为每年增长 3%。

日周转次数：本项目停车场位于遂宁市高新区，日常货运次数较多，人流量也较高。故本项目车辆停车次数运营期前 5 年按每日 1 次计取，运营期第 6 年按 2 次计且后续不计增长。

停车位使用率：项目的建设将大大改善遂宁市跨境电商物流状况，对提升遂宁市高新产业园生产环节、居民居住条件和城乡一体化，特别是遂宁高新区跨境电商物流产业园有着至关重要的作用。随着项目的建设及运营，极大提升工业综合服务水平以及综合承载能力，因结合项目需求现状，本项目保守估计运营期内货运车辆以及小型车辆第一年停车位使用率为 70%，往后每年增加 5%，直至上涨到 90%后不再增加。

7) 充电桩服务费收入

充电桩服务费收入=充电桩数量×充电服务费单价×单次

充电量×充电桩日周转次数×充电桩使用率

项目运营期仅收取充电服务费，电费将上交至国家电网

根据《遂宁高新区跨境电商物流产业园及基础设施建设可行性研究报告》，本项目将配对车辆停车位建新能源汽车充电桩 90 套，运营期将对外经营和服务收费。

充电服务费单价：根据参考《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）以及线上平台公布的收费数据，故参考周边成都市青白江充电站充电服务费收费标准为（0.6 元-0.7 元）/kwh，本项目设定充电服务费为 0.7 元/kwh，随着新能源车的发展，充电桩服务会越来越广泛，考虑物价上涨因素，设定新能源汽车充电服务费运营期间每年增长 3%。

单次充电量：电动汽车目前主流续航里程为 600 公里。项目按照 600 公里续航里程计算，充满电大约需要电量 60-100KWh。本项目按照 80KWh 每车每次剩余 20%时进行充电，满负荷充电量为每车次 64KWh。

充电桩使用率：项目的建设将大大改善遂宁市跨境电商物流状况，对提升遂宁市高新产业园生产环节、居民居住条件和城乡一体化，特别是遂宁高新区跨境电商物流产业园有着至关重要的作用。随着项目的建设及运营，极大提升工业综合服务水平以及综合承载能力，因结合项目需求现状，本项目保守估计运营期内货运车辆以及小型车辆第一年停车位使用率为 70%，往后每年增

加 5%，直至上涨到 90%后不再增加。

8) 广告位出租收入

广告位出租收入=广告位个数×出租单价×出租率

根据根据《遂宁高新区跨境电商物流产业园及基础设施建设项目规划说明》（见下图），本项目将在部分停车场以及道路泊车位合理规划建设约 150 个灯箱广告位。可用于对外经营出租。

出租单价：参考相关价格信息网站公布的遂宁市及周边广告位价格作为出租单价依据，广告位出租价格，灯箱广告约为 2000-30000 元/月/个，本项目保守预计广告出租价格为 1800 元/月/个，考虑价格的时间因素，本项目广告位出租价格预计每年增长 3%。

出租率：本项目规划建设的广告位主要设置本项目部分停车场以及道路泊车位，车流量以及人流量比较充足，广告投放曝光量将大大提升。所以广告位需求能得到足够的满足。本项目结合该区域发展现状，设定第一年广告位出租率为 70%，每年增长 5%，出租率增长至 95%后不再增长。

9) 立柱广告出租收入

立柱广告出租收入=广告位个数×出租单价×出租率

根据根据《遂宁高新区跨境电商物流产业园及基础设施建设项目规划说明》，本项目将在部分园区以及道路两侧位合理规划建设约 8 个立柱广告位。可用于对外经营出租。

出租单价：参考相关价格信息网站公布的遂宁市及周边广告位价格作为出租单价依据，广告位出租价格，灯箱广告约为 18-30 万元/月/个，本项目保守预计广告出租价格为 18 万元/月/个，考虑价格的时间因素，本项目广告位出租价格预计每年增长 3%。

出租率：本项目规划建设的广告位主要设置本项目部分园区内以及内部道路两侧，车流量以及人流量比较充足，广告投放曝光量将大大提升。所以广告位需求能得到足够的满足。本项目结合该区域发展现状，设定第一年广告位出租率为 60%，每年增长 5%，出租率增长至 90%后不再增长。

综上，根据上述分析可对本项目债权期限内，项目收入进行测算，项目运营期收入合计 80302.00 万元。

其中：用于归还专项债券的收入为 50264.84 万元，占总收入的 82.00%、用于归还市场化融资收入为 11790.521 万元，占总收入的 19.00%。

运营期收入详见表 4-2：

表 4-2 收入测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		运营期（年）							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	营业收入(万元)	80302.00			2109.09	2348.32	2599.94	2864.46	3142.44	3617.24	3942.03	4184.48
1	电商直播带货基地直租货收入	16376.46			438.00	488.74	542.12	598.27	657.30	719.33	828.08	852.92
	出租面积 (m ²)				10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
	出租单价 (m ² /天)				2.00	2.06	2.12	2.19	2.25	2.32	2.39	2.46
	出租率 (%)				60%	65%	70%	75%	80%	85%	95%	95%
	销项税 (税率 9%)				42.97	47.94	53.18	58.69	64.48	70.57	81.23	83.67
	不含税收入				395.03	440.79	488.94	539.58	592.82	648.76	746.84	769.25
2	公共配送仓及装卸作业区租货收入	4083.22			109.50	122.18	135.53	149.57	164.32	179.83	196.12	213.23
	出租面积 (m ²)				10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
	出租单价 (m ² /天)				0.50	0.52	0.53	0.55	0.56	0.58	0.60	0.61
	出租率 (%)				60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%
	销项税 (税率 9%)				10.74	11.99	13.30	14.67	16.12	17.64	19.24	20.92
	不含税收入				98.76	110.20	122.23	134.89	148.20	162.19	176.88	192.31
3	保税仓库租货收入	13066.30			350.40	390.99	433.70	478.61	525.84	575.46	627.59	682.33
	出租面积 (m ²)				20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
	出租单价 (m ² /天)				0.80	0.82	0.85	0.87	0.90	0.93	0.96	0.98
	出租率 (%)				60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%
	销项税 (税率 9%)				34.37	38.36	42.55	46.95	51.58	56.45	61.57	66.94
	不含税收入				316.03	352.63	391.15	431.66	474.25	519.01	566.03	615.40

4	高标准仓库租赁收入	4899.86			131.40	146.62	162.64	179.48	197.19	215.80	235.35	255.88
	出租面积 (m ²)				10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
	出租单价 (m ² /天)				0.60	0.62	0.64	0.66	0.68	0.70	0.72	0.74
	出租率 (%)				60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%
	销项税 (税率9%)				12.89	14.38	15.95	17.61	19.34	21.17	23.09	25.10
	不含税收入				118.51	132.24	146.68	161.87	177.84	194.63	212.26	230.77
5	改建仓库租赁收入	23886.83			640.58	714.77	792.85	874.97	961.30	1052.02	1147.32	1247.39
	出租面积 (m ²)				45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000
	出租单价 (m ² /天)				0.65	0.67	0.69	0.71	0.73	0.75	0.78	0.80
	出租率 (%)				60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%
	销项税 (税率9%)				62.84	70.12	77.78	85.83	94.30	103.20	112.55	122.37
	不含税收入				577.73	644.66	715.07	789.13	866.99	948.82	1034.77	1125.02
6	停车场收入 (万元)	1540.67			23.00	24.64	26.28	27.92	29.57	68.99	68.99	68.99
	停车位数量 (个)				300	300	300	300	300	300	300	300
	使用率 (%)				70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
	价格 (元/次)				3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.50	3.50	3.50
	周转次数				1	1	1	1	1	2	2	2
	销项税 (税率9%)				2.26	2.42	2.58	2.74	2.90	6.77	6.77	6.77
	不含税收入				20.74	22.22	23.70	25.18	26.66	62.22	62.22	62.22
7	充电桩服务费收入 (万元)	5874.49			103.02	113.69	124.90	136.69	149.07	307.09	316.31	325.80
	充电桩数量 (个)				90	90	90	90	90	90	90	90
	充电服务费 (次/辆/元)				0.70	0.72	0.74	0.76	0.79	0.81	0.84	0.86
	单次充电量 (kwh)				64	64	64	64	64	64	64	64
	日周转次数 (日/次)				1	1	1	1	1	2	2	2
	充电桩使用率 (%)				70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%

	销项税(税率13%)				3.49	3.85	4.23	4.63	5.05	10.41	10.72	11.04
	不含税收入				99.53	109.83	120.67	132.06	144.02	296.68	305.58	314.75
8	广告位出租收入	7478.03			226.80	250.29	274.99	300.94	328.20	356.82	367.53	378.56
	广告位数量(个)				150	150	150	150	150	150	150	150
	价格(元/个/月)				1800.00	1854.00	1909.62	1966.91	2025.92	2086.69	2149.29	2213.77
	出租率(%)				70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
	销项税(税率9%)				22.25	24.55	26.98	29.52	32.20	35.00	36.05	37.14
	不含税收入				204.55	225.74	248.01	271.42	296.00	321.82	331.47	341.42
9	立柱广告位出租收入	3096.16			86.40	96.41	106.94	118.01	129.66	141.90	154.75	159.39
	立柱广告位数量(个)				8	8	8	8	8	8	8	8
	价格(万元/个/年)				18.00	18.54	19.10	19.67	20.26	20.87	21.49	22.14
	出租率(%)				60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%
	销项税(税率9%)				8.48	9.46	10.49	11.58	12.72	13.92	15.18	15.64
	不含税收入				77.92	86.95	96.45	106.44	116.94	127.98	139.57	143.76
二	经营收入(含税)	80302.00			2109.09	2348.32	2599.94	2864.46	3142.44	3617.24	3942.03	4184.48
三	经营收入(不含税)	72801.52			1908.80	2125.25	2352.91	2592.23	2843.74	3282.11	3575.62	3794.90
四	销项税	7500.48			200.29	223.07	247.04	272.23	298.70	335.14	366.41	389.58

—续表

序	项目	合计	运营期(年)
---	----	----	--------

号			第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
一	营业收入(万元)	80302.00	4307.94	4435.11	4615.37	4750.28	4889.24	5032.37	5179.80	5331.64	5488.04	5649.14	5815.06
1	电商直播带货基地租赁收入	16376.46	878.51	904.86	932.01	959.97	988.77	1018.43	1048.98	1080.45	1112.86	1146.25	1180.64
	出租面积 (㎡)		10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
	出租单价 (元/天)		2.53	2.61	2.69	2.77	2.85	2.94	3.03	3.12	3.21	3.31	3.40
	出租率 (%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税 (税率9%)		86.18	88.77	91.43	94.17	97.00	99.91	102.91	105.99	109.17	112.45	115.82
	不含税收入		792.32	816.09	840.58	865.79	891.77	918.52	946.08	974.46	1003.69	1033.80	1064.82
2	公共配送仓及装卸作业区租赁收入	4083.22	219.63	226.22	233.00	239.99	247.19	254.61	262.25	270.11	278.22	286.56	295.16
	出租面积 (㎡)		10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
	出租单价 (元/天)		0.63	0.65	0.67	0.69	0.71	0.73	0.76	0.78	0.80	0.83	0.85
	出租率 (%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税 (税率9%)		21.55	22.19	22.86	23.54	24.25	24.98	25.73	26.50	27.29	28.11	28.96
	不含税收入		198.08	204.02	210.14	216.45	222.94	229.63	236.52	243.61	250.92	258.45	266.20
3	保税仓库租赁收入	13066.30	702.80	723.89	745.60	767.97	791.01	814.74	839.18	864.36	890.29	917.00	944.51
	出租面积 (㎡)		20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
	出租单价 (元/天)		1.01	1.04	1.08	1.11	1.14	1.17	1.21	1.25	1.28	1.32	1.36
	出租率 (%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税 (税率9%)		68.95	71.01	73.14	75.34	77.60	79.93	82.32	84.79	87.34	89.96	92.66
	不含税收入		633.86	652.87	672.46	692.63	713.41	734.82	756.86	779.57	802.95	827.04	851.85
4	高标准仓库租赁收入	4899.86	263.55	271.46	279.60	287.99	296.63	305.53	314.69	324.14	333.86	343.87	354.19

	出租面积 (m ²)		10000.0 0	10000.0 0	10000.0 0	10000.0 0	10000.0 0	10000.0 0	10000.0 0	10000.0 0	10000.0 0	10000.0 0	10000.0 0
	出租单价 (m ² /天)		0.76	0.78	0.81	0.83	0.86	0.88	0.91	0.93	0.96	0.99	1.02
	出租率 (%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税 (税率9%)		25.85	26.63	27.43	28.25	29.10	29.97	30.87	31.80	32.75	33.73	34.75
	不含税收入		237.70	244.83	252.17	259.74	267.53	275.56	283.82	292.34	301.11	310.14	319.45
5	改建仓库租赁收入	23886.8 3	1284.81	1323.36	1363.06	1403.95	1446.07	1489.45	1534.13	1580.16	1627.56	1676.39	1726.68
	出租面积 (m ²)		45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000
	出租单价 (m ² /天)		0.82	0.85	0.87	0.90	0.93	0.95	0.98	1.01	1.04	1.07	1.11
	出租率 (%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税 (税率9%)		126.04	129.82	133.72	137.73	141.86	146.12	150.50	155.01	159.66	164.45	169.39
	不含税收入		1158.77	1193.54	1229.34	1266.22	1304.21	1343.3 4	1383.64	1425.15	1467.90	1511.94	1557.29
6	停车场收入 (万元)	1540.67	68.99	68.99	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26
	停车位数量 (个)		300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	使用率 (%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	价格 (元/次)		3.50	3.50	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	周转次数		2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	销项税 (税率9%)		6.77	6.77	11.60	11.60	11.60	11.60	11.60	11.60	11.60	11.60	11.60
	不含税收入		62.22	62.22	106.66	106.66	106.66	106.66	106.66	106.66	106.66	106.66	106.66
7	充电桩服务费收入 (万元)	5874.49	335.57	345.64	356.01	366.69	377.69	389.02	400.69	412.71	425.09	437.84	450.98
	充电桩数量 (个)		90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
	充电服务费 (次/辆/元)		0.89	0.91	0.94	0.97	1.00	1.03	1.06	1.09	1.12	1.16	1.19

	单次充电量 (kwh)		64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64
	日周转次数 (日/次)		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	充电桩使用率 (%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	销项税 (税率13%)		11.38	11.72	12.07	12.43	12.80	13.19	13.58	13.99	14.41	14.84	15.29
	不含税收入		324.19	333.92	343.94	354.26	364.88	375.83	387.11	398.72	410.68	423.00	435.69
8	广告位出租收入	7478.03	389.91	401.61	413.66	426.07	438.85	452.01	465.58	479.54	493.93	508.75	524.01
	广告位数量 (个)		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	价格 (元/个/月)		2280.19	2348.59	2419.05	2491.62	2566.37	2643.36	2722.66	2804.34	2888.47	2975.13	3064.38
	出租率 (%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税 (税率9%)		38.25	39.40	40.58	41.80	43.05	44.34	45.67	47.04	48.45	49.91	51.41
	不含税收入		351.66	362.21	373.08	384.27	395.80	407.67	419.90	432.50	445.47	458.84	472.60
9	立柱广告位出租收入	3096.16	164.17	169.10	174.17	179.40	184.78	190.32	196.03	201.91	207.97	214.21	220.64
	立柱广告位数量 (个)		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	价格 (万元/个/年)		22.80	23.49	24.19	24.92	25.66	26.43	27.23	28.04	28.88	29.75	30.64
	出租率 (%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	销项税 (税率9%)		16.11	16.59	17.09	17.60	18.13	18.67	19.23	19.81	20.40	21.01	21.64
	不含税收入		148.07	152.51	157.09	161.80	166.65	171.65	176.80	182.10	187.57	193.20	198.99
二	经营收入(含税)	80302.00	4307.94	4435.11	4615.37	4750.28	4889.24	5032.37	5179.80	5331.64	5488.04	5649.14	5815.06
三	经营收入(不含税)	72801.52	3906.88	4022.22	4185.46	4307.82	4433.86	4563.67	4697.38	4835.10	4976.96	5123.07	5273.56
四	销项税	7500.48	401.07	412.89	429.91	442.46	455.39	468.70	482.41	496.54	511.09	526.07	541.50

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

本项目总成本费用分为经营成本和其他成本，经营成本包括燃料动力费、其他成本、人员工资及福利费，其他成本包括折旧、财务费用，经测算本项目债券发行期，项目运营约 19 年，总成本合计为 58938.06 万元，其中：经营成本 9474.08 万元，其他成本 49463.99 万元。

根据目前运营情况，其他费用估计如下：

（1）经营成本

1) 燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为运营期项目所产生的水电气（含充电桩及广告位自耗电成本）按年收入的 3% 计算，运营期燃料及动力费共计：2409.06 万元。

2) 项目其他经营费用

包括管理费用、营业费用、销售费用等，根据目前市场情况，以保守谨慎原则，按年经营收入的 20% 计算，运营期成本为 625.58 万元。

3) 人员工资及福利费按中高层管理人员 5 人，人均年工资 6 万元。普通员工 25 人，人均年工资 4 万，福利费按工资总额 20% 估算。人员工资及福利费每三年增长 2%，运营期成本为 3127.88 万元。

4) 外购及原材料费用按年收入的 3% 估算，运营期外购原材料费用为 2409.06 万元。

5) 基础设施维修及固定资产维护费用按年固定资产折旧的 3%进行估算,运营期基础设施维修及固定资产维护费为 902.50 万元。

(2) 其他成本

1) 固定资产折旧

本项目总投资按照折旧年限 30 年,净残值率 5%测算,每年折旧费用 1583.33 万元,运营期成本为:30083.34 万元。

2) 财务费用

本项目拟发行专项债券总额 24000.00 万元,占总投资的 48.00%,其中:2023 年申请发行专项债券 10000.00 万元,2024 年申请发行专项债券 14000.00 万元,发行债券期限为 20 年,债券利率按 3.8%测算,发行费用为面值的 1%。

市场化融资 6000.00 万元(现已取得银行贷款承诺函),占总投资的 40.00%。其中:2023 年市场化融资 3000.00 万元,2024 年市场化融资 3000.00 万元,发行期限为 20 年,利率按 4.90%测算。

本项目成本估算详情见表 4-3

表 4-3 经营成本测算表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	运营期 (年)									
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一	经营成本 (含税)	9474.08	361.25	375.60	390.70	410.31	426.99	455.48	478.78	493.33	500.74	512.26
	经营成本 (不含税)	9136.02	348.80	362.55	377.03	395.95	411.95	439.26	461.72	475.66	482.77	493.94
(一)	运营期燃料及动力费 (含税)	2409.06	63.27	70.45	78.00	85.93	94.27	108.52	118.26	125.53	129.24	133.05
1	运营期燃料及动力费 (不含税)	2210.13	58.05	64.63	71.56	78.83	86.49	99.56	108.50	115.16	118.57	122.06
2	运营期燃料及动力费进项税	198.91	5.22	5.82	6.44	7.10	7.78	8.96	9.76	10.37	10.67	10.99
(二)	管理费用 (含税)	625.58	31.20	31.20	31.20	31.82	31.82	31.82	32.46	32.46	32.46	33.11
1	管理费用 (不含税)	590.17	29.43	29.43	29.43	30.02	30.02	30.02	30.62	30.62	30.62	31.24
2	管理费用进项税	35.41	1.77	1.77	1.77	1.80	1.80	1.80	1.84	1.84	1.84	1.87
(三)	人员工资及福利费	3127.88	156.00	156.00	156.00	159.12	159.12	159.12	162.30	162.30	162.30	165.55
1	中高层管理人员	721.82	36.00	36.00	36.00	36.72	36.72	36.72	37.45	37.45	37.45	38.20
1.1	人数		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
1.2	工资 (万元/年)		6.00	6.00	6.00	6.12	6.12	6.12	6.24	6.24	6.24	6.37
1.3	福利		1.20	1.20	1.20	1.22	1.22	1.22	1.25	1.25	1.25	1.27
2	普通员工、安保人员	2406.06	120.00	120.00	120.00	122.40	122.40	122.40	124.85	124.85	124.85	127.34
2.1	人数		25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
2.2	工资 (万元/年)		4.00	4.00	4.00	4.08	4.08	4.08	4.16	4.16	4.16	4.24
2.3	福利		0.80	0.80	0.80	0.82	0.82	0.82	0.83	0.83	0.83	0.85
(四)	外购原材料	2409.06	63.27	70.45	78.00	85.93	94.27	108.52	118.26	125.53	129.24	133.05
(五)	基础设施维修及固定资产维护费 (含税)	902.50	47.50	47.50	47.50	47.50	47.50	47.50	47.50	47.50	47.50	47.50
1	基础设施维修及固定资产维护费 (不含税)	798.76	42.04	42.04	42.04	42.04	42.04	42.04	42.04	42.04	42.04	42.04
2	基础设施维修及固定资产维护费进项税	103.74	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46
二	其他成本	49463.99	2741.33	2733.98	2729.08	2724.18	2716.83	2707.03	2692.33	2672.73	2653.13	2633.53
(一)	固定资产折旧	30083.34	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33
(二)	财务成本	19380.65	1158.00	1150.65	1145.75	1140.85	1133.50	1123.70	1109.00	1089.40	1069.80	1050.20
三	总成本 (含税)	58938.06	3102.58	3109.58	3119.78	3134.50	3143.82	3162.51	3171.12	3166.06	3153.87	3145.80

—续表

序号	项目	合计	运营期(年)								
			第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
一	经营成本(含税)	9474.08	523.08	531.18	543.49	552.07	560.92	574.08	583.47	593.13	607.22
	经营成本(不含税)	9136.02	504.32	512.08	524.01	532.23	540.72	553.46	562.47	571.73	585.37
(一)	运营期燃料及动力费(含税)	2409.06	138.46	142.51	146.68	150.97	155.39	159.95	164.64	169.47	174.45
1	运营期燃料及动力费(不含税)	2210.13	127.03	130.74	134.57	138.50	142.56	146.74	151.05	155.48	160.05
2	运营期燃料及动力费进项税	198.91	11.43	11.77	12.11	12.47	12.83	13.21	13.59	13.99	14.40
(二)	管理费用(含税)	625.58	33.11	33.11	33.77	33.77	33.77	34.45	34.45	34.45	35.14
1	管理费用(不含税)	590.17	31.24	31.24	31.86	31.86	31.86	32.50	32.50	32.50	33.15
2	管理费用进项税	35.41	1.87	1.87	1.91	1.91	1.91	1.95	1.95	1.95	1.99
(三)	人员工资及福利费	3127.88	165.55	165.55	168.86	168.86	168.86	172.24	172.24	172.24	175.68
1	中高层管理人员	721.82	38.20	38.20	38.97	38.97	38.97	39.75	39.75	39.75	40.54
1.1	人数		5	5	5	5	5	5	5	5	5
1.2	工资(万元/年)		6.37	6.37	6.49	6.49	6.49	6.62	6.62	6.62	6.76
1.3	福利		1.27	1.27	1.30	1.30	1.30	1.32	1.32	1.32	1.35
2	普通员工、安保人员	2406.06	127.34	127.34	129.89	129.89	129.89	132.49	132.49	132.49	135.14
2.1	人数		25	25	25	25	25	25	25	25	25
2.2	工资(万元/年)		4.24	4.24	4.33	4.33	4.33	4.42	4.42	4.42	4.50
2.3	福利		0.85	0.85	0.87	0.87	0.87	0.88	0.88	0.88	0.90
(四)	外购原材料	2409.06	138.46	142.51	146.68	150.97	155.39	159.95	164.64	169.47	174.45
(五)	基础设施维修及固定资产维护费(含税)	902.50	47.50	47.50	47.50	47.50	47.50	47.50	47.50	47.50	47.50
1	基础设施维修及固定资产维护费(不含税)	798.76	42.04	42.04	42.04	42.04	42.04	42.04	42.04	42.04	42.04
2	基础设施维修及固定资产维护费进项税	103.74	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46
二	其他成本	49463.99	2613.93	2594.33	2574.73	2555.13	2535.53	2515.93	2496.33	2476.73	2097.13
(一)	固定资产折旧	30083.34	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33
(二)	财务成本	19380.65	1030.60	1011.00	991.40	971.80	952.20	932.60	913.00	893.40	513.80
三	总成本(含税)	58938.06	3137.01	3125.51	3118.22	3107.21	3096.45	3090.02	3079.80	3069.87	2704.35

3、相关税费

根据财政部、国家税务总局相关政策,本项目涉及相关税费包括:增值税、城市建设附加税、教育附加税,地方教育附加税所得税等,具体情况如下表 4-4:

表 4-4 税金测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	增值税	3470.22										
1.1	销项税	7500.48			200.29	223.07	247.04	272.23	298.70	335.14	366.41	389.58
1.2	经营成本进项税	338.06			12.45	13.05	13.67	14.36	15.04	16.22	17.06	17.67
1.3	建安成本进项税	3692.20	1846.10	1846.10								
1.4	建安成本进项税抵扣	3692.20			187.84	210.02	233.37	257.87	283.66	318.92	349.35	371.91
1.5	建安成本进项税抵扣后余额				3504.37	3294.34	3060.98	2803.11	2519.45	2200.53	1851.19	1479.27
2	增值税附加	347.02										
2.1	城市维护建设税（5%）	173.51										
2.2	教育费附加（3%）	104.11										
2.3	地方教育附加（2%）	69.40										
3	土地使用税（5 元/平方米）											
5	税金及附加	3817.24										
6	所得税	4641.28										179.12
7	税收合计	8458.52										179.12

——续表——

序号	项目	合计	运营期										
			第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1	增值税	3470.22				132.91	435.91	448.86	462.21	475.92	490.09	504.67	519.65
1.1	销项税	7500.48	401.07	412.89	429.91	442.46	455.39	468.70	482.41	496.54	511.09	526.07	541.50
1.2	经营成本进项税	338.06	17.97	18.32	18.76	19.10	19.48	19.84	20.20	20.62	21.00	21.40	21.85
1.3	建安成本进项税	3692.20											
1.4	建安成本进项税抵扣	3692.20	383.10	394.57	411.15	290.45							
1.5	建安成本进项税抵扣后余额		1096.18	701.61	290.45								
2	增值税附加	347.02				13.29	43.59	44.89	46.22	47.59	49.01	50.47	51.97
2.1	城市维护建设税（5%）	173.51				6.65	21.80	22.44	23.11	23.80	24.50	25.23	25.98
2.2	教育费附加（3%）	104.11				3.99	13.08	13.47	13.87	14.28	14.70	15.14	15.59
2.3	地方教育附加（2%）	69.40				2.66	8.72	8.98	9.24	9.52	9.80	10.09	10.39
3	土地使用税（5 元/ 平方米）												
5	税金及附加	3817.24				146.20	479.50	493.75	508.44	523.51	539.09	555.14	571.62
6	所得税	4641.28	288.52	322.33	369.59	369.64	322.88	357.85	393.73	429.53	467.29	506.03	634.77
7	税收合计	8458.52	288.52	322.33	369.59	515.84	802.38	851.60	902.16	953.04	1006.38	1061.17	1206.39

项目损益 表 4-5 项目损益表（单位万元）

项目		合计	运营期（年）								
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
1	营业收入	80302.00	2109.09	2348.32	2599.94	2864.46	3142.44	3617.24	3942.03	4184.48	4307.94
2	税金及附加	3817.24									
3	总成本费用	58938.06	3102.58	3109.58	3119.78	3134.50	3143.82	3162.51	3171.12	3166.06	3153.87
4	息后税前利润总额(1-2-3)	17546.70	-993.49	-761.26	-519.84	-270.03	-1.38	454.73	770.91	1018.41	1154.07
5	弥补以前年度亏损							454.73	770.91	301.95	
6	应纳税所得额(4-5)	18565.11								716.46	1154.07
7	所得税	4641.28								179.12	288.52
8	息税后净利润(6-7)	13923.83								537.35	865.55
9	息税前利润(EBIT)	37945.76	1158.00	1150.65	1145.75	1140.85	1133.50	1123.70	1109.00	1805.86	2223.87
10	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	68029.09	2741.33	2733.98	2729.08	2724.18	2716.83	2707.03	2692.33	3389.20	3807.20

——续表——

项目		合计	运营期（年）									
			第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
1	营业收入	80302.00	4435.11	4615.37	4750.28	4889.24	5032.37	5179.80	5331.64	5488.04	5649.14	5815.06
2	税金及附加	3817.24			146.20	479.50	493.75	508.44	523.51	539.09	555.14	571.62
3	总成本费用	58938.06	3145.80	3137.01	3125.51	3118.22	3107.21	3096.45	3090.02	3079.80	3069.87	2704.35
4	息后税前利润总额(1-2-3)	17546.70	1289.31	1478.35	1478.57	1291.53	1431.42	1574.91	1718.12	1869.15	2024.13	2539.09
5	弥补以前年度亏损											
6	应纳税所得额(4-5)	18565.11	1289.31	1478.35	1478.57	1291.53	1431.42	1574.91	1718.12	1869.15	2024.13	2539.09
7	所得税	4641.28	322.33	369.59	369.64	322.88	357.85	393.73	429.53	467.29	506.03	634.77
8	息税后净利润(6-7)	13923.83	966.98	1108.77	1108.93	968.64	1073.56	1181.18	1288.59	1401.86	1518.10	1904.32
9	息税前利润（EBIT）	37945.76	2339.51	2508.95	2489.57	2282.93	2403.22	2527.11	2650.72	2782.15	2917.53	3052.89
10	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	68029.09	3922.85	4092.29	4072.91	3866.26	3986.55	4110.44	4234.05	4365.48	4500.87	4636.22

（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）偿债计划

1)专项债偿债计划

本项目拟发行专项债券总额 24000.00 万元。本项目发行债券需支付的利息，按照 3.8%利率计算。假设在年初发行债券，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 17280.00 万元，其中：专项债券建设期利息

计 1224.00 万元计入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 16056.00 万元。

2)市场化融资偿债计划

市场化融资 6000.00 万元。项目市场化融资的融资年限与专项债券发行期限保持一致，均为 20 年。利率按 4.90%，建设期只付利息，运营期内分期还本，项目计算期内共计支付利息 3618.65 万元。其中：市场化融资建设期利息 294.00 万元计入总投资，市场化融资在运营期间产生的利息费用 3324.65 万元。

债券存续期还本付息估算如下表 4-6 还本付息测算表：

表 4-6 专项债券还本付息表（单位：万元）

序号	项目	利率	合计	发行期（年）										
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	债券融资													
1	年初余额				10000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000
2	本期发行债券		24000	10000	14000									
3	本期应计利息	3.60%	17280.00	360.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
4	本期偿还本金		24000.00											
5	本期偿还利息		17280.00	360.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
二	期末还款本息		41280.00	360.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
1	期末偿还本金合计		24000.00											
2	期末偿还利息合计		17280.00	360.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
	建设期利息		1224.00	360.00	864.00									
	运营期利息		16056.00			864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00

—续表

序号	项目	利率	合计	发行期(年)									
				第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
一	债券融资												
1	年初余额			24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	14000
2	本期发行债券		24000										
3	本期应计利息	3.60%	17280.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	504.00
4	本期偿还本金		24000.00									10000.00	14000.00
5	本期偿还利息		17280.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	504.00
二	期末还款本息		41280.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	10864.00	14504.00
1	期末偿还本金合计		24000.00									10000.00	14000.00
2	期末偿还利息合计		17280.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	504.00
	建设期利息		1224.00										
	运营期利息		16056.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	504.00

市场化融资还本付息表（单位：万元）

序号	项目	利率	合计	建设期		运营期							
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
一	银行贷款												
1	年初余额			3000	6000	6000	5900	5800	5700	5600	5400	5200	4800
2	本期银行贷款		6000	3000	3000								
3	本期应计利息	4.90%	3618.65	73.5	220.5	294	286.65	281.75	276.85	269.5	259.7	245	225.4
4	本期未偿还本金		6000			100	100	100	100	200	200	400	400
5	本期未偿还利息		3618.65	73.5	220.5	294	286.65	281.75	276.85	269.5	259.7	245	225.4
二	期末还款本息		9618.65	73.5	220.5	394	386.65	381.75	376.85	469.5	459.7	645	625.4
1	期末偿还本金合计		6000			100	100	100	100	200	200	400	400
2	期末偿还利息合计		3618.65	73.5	220.5	294	286.65	281.75	276.85	269.5	259.7	245	225.4
	建设期利息		294	73.5	220.5								
	运营期利息		3324.65			294	286.65	281.75	276.85	269.5	259.7	245	225.4

—续表

序号	项目	利率	合计	运营期										
				第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
一	银行贷款													
1	年初余额			4400	4000	3600	3200	2800	2400	2000	1600	1200	800	400
2	本期银行贷款		6000											
3	本期应计利息	4.90 %	3618.65	205.8	186.2	166.6	147	127.4	107.8	88.2	68.6	49	29.4	9.8
4	本期未偿还本金		6000	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
5	本期未偿还利息		3618.65	205.8	186.2	166.6	147	127.4	107.8	88.2	68.6	49	29.4	9.8
二	期末还款本息		9618.65	605.8	586.2	566.6	547	527.4	507.8	488.2	468.6	449	429.4	409.8
1	期末偿还本金合计		6000	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
2	期末偿还利息合计		3618.65	205.8	186.2	166.6	147	127.4	107.8	88.2	68.6	49	29.4	9.8
	建设期利息		294											
	运营期利息		3324.65	205.8	186.2	166.6	147	127.4	107.8	88.2	68.6	49	29.4	9.8

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

(2) 资金测算平衡情况

经测算，本项目经营活动预计净现金收益为 62369.39 万元，整体融资本息合计 50898.65 万元，通过测算，项目净现金收益对项目整体融资本息覆盖倍数为 1.23；项目净现金收益的 81%用于归还专项债券本息，专项债本息合计 41280.00 万元，项目收益对债券本息覆盖倍数为 1.22；项目净现金收益的 19%用于归还专项市场化融资本息，市场化融资本息合计 9618.65 万元，项目收益对市场化融资本息覆盖倍数为 1.23。

项目分年度融资平衡情况（现金流量情况）详见下表 4-8:

表 4-8 专项债券资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	计算期									
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	项目收入	80302.00			2109.09	2348.32	2599.94	2864.46	3142.44	3617.24	3942.03	4184.48
	收入比例	82%			81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%
二	用于偿还专项债券收入	65044.62			1708.36	1902.14	2105.95	2320.22	2545.38	2929.97	3193.04	3389.43
三	项目运营成本及税费支出	14525.40			292.61	304.24	316.46	332.35	345.86	368.94	387.82	544.68
四	项目可用于归还专项债券本息的资金	50519.22			1415.75	1597.91	1789.49	1987.86	2199.52	2561.03	2805.23	2844.74
五	融资平衡计算											
(一)	期初借款金额			10000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000
(二)	还本付息金额	41280.00	360.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
1	专项债券利息	17280.00	360.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
2	专项债券还本	24000.00										
六	项目本息覆盖倍数	1.22										

—续表

序号	项目名称	合计	计算期										
			第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	项目收入	80302.00	4307.94	4435.11	4615.37	4750.28	4889.24	5032.37	5179.80	5331.64	5488.04	5649.14	5815.06
	收入比例	82%	81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%	81%
二	用于偿还专项债券收入	65044.62	3489.43	3592.44	3738.45	3847.73	3960.29	4076.22	4195.63	4318.63	4445.31	4575.80	4710.20
三	项目运营成本及税费支出	14525.40	639.30	676.02	723.06	848.08	1090.15	1136.98	1185.10	1236.97	1287.78	1339.99	1469.03
四	项目可用于归还专项债券本息的资金	50519.22	2850.13	2916.42	3015.39	2999.64	2870.14	2939.24	3010.54	3081.66	3157.54	3235.81	3241.17
五	融资平衡计算												
(一)	期初借款金额		24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	24000	14000
(二)	还本付息金额	41280.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	10864.00	14504.00
1	专项债券利息	17280.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	504.00
2	专项债券还本	24000.00										10000.00	14000.00
六	项目本息覆盖倍数	1.22											

市场化融资资金测算平衡表

序号	项目名称	合计	计算期									
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
一	项目收入	80302.00			2109.09	2348.32	2599.94	2864.46	3142.44	3617.24	3942.03	4184.48
	收入比例				19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
二	用于偿还银行贷款收入	15257.38			400.73	446.18	493.99	544.25	597.06	687.28	748.99	795.05
三	项目运营成本及税费支出	3407.19			68.64	71.36	74.23	77.96	81.13	86.54	90.97	127.77
四	项目可用于归还借款本息的资金	11850.19			332.09	374.82	419.76	466.29	515.94	600.74	658.02	667.29
五	融资平衡计算											
(一)	期初借款金额	/	3000.00	6000.00	6000.00	5900.00	5800.00	5700.00	5600.00	5400.00	5200.00	4800.00
(二)	还本付息金额	9618.65	73.50	220.50	394.00	386.65	381.75	376.85	469.50	459.70	645.00	625.40
1	市场化融资利息	3618.65	73.50	220.50	294.00	286.65	281.75	276.85	269.50	259.70	245.00	225.40
2	市场化融资还本	6000.00			100.00	100.00	100.00	100.00	200.00	200.00	400.00	400.00
六	项目本息覆盖倍数	1.23										

——续表——

序号	项目名称	合计	计算期										
			第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	项目收入	80302.00	4307.94	4435.11	4615.37	4750.28	4889.24	5032.37	5179.80	5331.64	5488.04	5649.14	5815.06
	收入比例		19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
二	用于偿还银行贷款收入	15257.38	818.51	842.67	876.92	902.55	928.96	956.15	984.16	1013.01	1042.73	1073.34	1104.86
三	项目运营成本及税费支出	3407.19	149.96	158.57	169.61	198.93	255.71	266.70	277.99	290.15	302.07	314.32	344.59
四	项目可用于归还借款本息的资金	11850.19	668.55	684.10	707.31	703.62	673.24	689.45	706.18	722.86	740.66	759.02	760.28
五	融资平衡计算												
(一)	期初借款金额	/	4400.00	4000.00	3600.00	3200.00	2800.00	2400.00	2000.00	1600.00	1200.00	800.00	400.00
(二)	还本付息金额	9618.65	605.80	586.20	566.60	547.00	527.40	507.80	488.20	468.60	449.00	429.40	409.80
1	市场化融资利息	3618.65	205.80	186.20	166.60	147.00	127.40	107.80	88.20	68.60	49.00	29.40	9.80
2	市场化融资还本	6000.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
六	项目本息覆盖倍数	1.23											

总体资金测算平衡表

序号	年份 项目	合计	发行期(年)								
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
1	经营活动净现金流量	62369.39			1747.84	1972.73	2209.24	2454.15	2715.45	3161.76	3463.25
1.1	现金流入	80302.00			2109.09	2348.32	2599.94	2864.46	3142.44	3617.24	3942.03
1.1.1	经营收入(含税)	80302.00			2109.09	2348.32	2599.94	2864.46	3142.44	3617.24	3942.03
1.2	现金流出	17932.60			361.25	375.60	390.70	410.31	426.99	455.48	478.78
1.2.1	经营成本(含税)	9474.08			361.25	375.60	390.70	410.31	426.99	455.48	478.78
1.2.2	税收成本	8458.52									
2	投资活动净现金流量	-50000.00	-24672.50	-25327.50							
2.1	现金流入										
2.2	现金流出	50000.00	24672.50	25327.50							
2.2.1	工程费用	36560.65	18280.33	18280.33							
2.2.3	工程其他费用	8849.51	4424.76	4424.76							
2.2.4	预备费	3047.84	1523.92	1523.92							
2.2.5	建设期利息	1518.00	433.50	1084.50							
2.2.6	发行费用	24.00	10.00	14.00							
3	筹资活动净现金流量	-898.65	22566.50	25915.50	-1258.00	-1250.65	-1245.75	-1240.85	-1333.50	-1323.70	-1509.00
3.1	现金流入	50000.00	23000.00	27000.00							
3.1.1	项目资本金	20000.00	10000.00	10000.00							
3.1.1.1	企业自筹	20000.00	10000.00	10000.00							
3.1.2	债券融资	24000.00	10000.00	14000.00							
3.1.3	市场化融资	6000.00	3000.00	3000.00							

3.2	现金流出	50898.65	433.50	1084.50	1258.00	1250.65	1245.75	1240.85	1333.50	1323.70	1509.00
3.2.1	债券利息支付	17280.00	360.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
3.2.2	偿还债券本金	24000.00									
3.2.3	市场化融资利息支付	3618.65	73.50	220.50	294.00	286.65	281.75	276.85	269.50	259.70	245.00
3.2.4	偿还市场化融资本金	6000.00			100.00	100.00	100.00	100.00	200.00	200.00	400.00
4	净现金流量	12988.74	-1672.50	1672.50	489.84	722.08	963.49	1213.30	1381.95	1838.06	1954.25
5	累计净现金流量	/			489.84	1211.92	2175.41	3388.71	4770.66	6608.72	8562.97
6	收益覆盖倍数	1.23									
7	收入覆盖倍数	1.58									

—续表

序号	年份 项目	合计	发行期(年)											
			第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
1	经营活动净现金流量	62369.39	3512.03	3518.68	3600.52	3722.70	3703.26	3543.38	3628.70	3716.71	3804.52	3898.19	3994.83	4001.45
1.1	现金流入	80302.00	4184.48	4307.94	4435.11	4615.37	4750.28	4889.24	5032.37	5179.80	5331.64	5488.04	5649.14	5815.06
1.1.2	经营收入(含税)	80302.00	4184.48	4307.94	4435.11	4615.37	4750.28	4889.24	5032.37	5179.80	5331.64	5488.04	5649.14	5815.06
1.2	现金流出	17932.60	672.45	789.26	834.59	892.67	1047.02	1345.87	1403.67	1463.08	1527.12	1589.85	1654.30	1813.61
1.2.1	经营成本(含税)	9474.08	493.33	500.74	512.26	523.08	531.18	543.49	552.07	560.92	574.08	583.47	593.13	607.22
1.2.2	税收成本	8458.52	179.12	288.52	322.33	369.59	515.84	802.38	851.60	902.16	953.04	1006.38	1061.17	1206.39
2	投资活动净现金流量	-50000.00												
2.1	现金流入													
2.2	现金流出	50000.00												
2.2.1	工程费用	36560.65												
2.2.3	工程其他费用	8849.51												
2.2.4	预备费	3047.84												
2.2.5	建设期利息	1518.00												
2.2.6	发行费用	24.00												
3	筹资活动净现金流量	-898.65	-1489.40	-1469.80	-1450.20	-1430.60	-1411.00	-1391.40	-1371.80	-1352.20	-1332.60	-1313.00	-1293.40	-14913.80
3.1	现金流入	50000.00												
3.1.1	项目资本金	20000.00												
3.1.1.1	企业自筹	20000.00												

3.1.2	债券融资	24000.00												
3.1.3	市场化融资	6000.00												
3.2	现金流出	50898.65	1489.40	1469.80	1450.20	1430.60	1411.00	1391.40	1371.80	1352.20	1332.60	1313.00	11293.40	14913.80
3.2.1	债券利息支付	17280.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	504.00
3.2.2	偿还债券本金	24000.00											10000.00	14000.00
3.2.3	市场化融资利息支付	3618.65	225.40	205.80	186.20	166.60	147.00	127.40	107.80	88.20	68.60	49.00	29.40	9.80
3.2.4	偿还市场化融资本金	6000.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
4	净现金流量	12988.74	2022.63	2048.88	2150.32	2292.10	2292.26	2151.98	2256.90	2364.51	2471.92	2585.19	-7298.57	-10912.35
5	累计净现金流量	/	10585.60	12634.48	14784.80	17076.90	19369.16	21521.14	23778.04	26142.55	28614.47	31199.66	23901.09	12988.74
6	收益覆盖倍数	1.23												
7	收入覆盖倍数	1.58												

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

（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、减轻相关风险的发生，经评估，项目风险可控。

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、相关资质附件



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
915101045800071444



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。

<p>名称 成都达远会计师事务所(普通合伙)</p> <p>类型 普通合伙企业</p> <p>执行事务合伙人 吕冰</p> <p>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: 工程造价咨询服务; 财务咨询; 企业管理咨询; 工程管理服务; 资产评估(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)。</p>	<p>成立日期 2011年07月27日</p> <p>合伙期限 2011年07月27日至长期</p> <p>主要经营场所 成都市锦江区牡丹街39号11栋1单元8楼821、822、823、824、825号</p>
--	--

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

<p>名称 成都达远会计师事务所(普通合伙)</p> <p>首席合伙人 吕冰</p> <p>主任会计师</p> <p>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</p> <p>组织形式 普通合伙</p> <p>执业证书编号 51010245</p> <p>批准执业文号 川财审批(2011)13号</p> <p>批准执业日期 2011年7月14日</p>	<p>说明</p> <ol style="list-style-type: none"> 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



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日



姓 名 吕冰
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1971年12月10日
Date of birth
工作单位 成都注册会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号 511025197112102125
Identity card No.





注册编号: 510100023049
Iss. of Certificate
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Approved Institute of CPAs
发证日期: 2003年10月21日
Date of Issuance



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日



姓 名 郭爱奇
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1970年9月25日
Date of birth
工作单位 成都注册会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号 513031197009250233
Identity card No.





注册编号: 510101276027
Iss. of Certificate
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Approved Institute of CPAs
发证日期: 2005年12月31日
Date of Issuance