

内江国际物流港核心区建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告
勤信川咨字【2021】第 0014 号

中勤万信会计师事务所
(特殊普通合伙)四川分所



内江国际物流港核心区建设项目
收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

勤信川咨字【2021】第 0014 号

我们接受委托,对内江国际物流港核心区建设项目(以下简称“本项目”或“项目”)的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项债券财务评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。委托方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。

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

本次总体评价仅供申请发行内江国际物流港核心区建设项目收益与融资自求平衡专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为申请发行内江国际物流港核心区建设项目收益与融资自求平衡专项债券所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

经专项审核,我们认为,在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的该项目,预期项目收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

评估过程和结果如下:

一、项目概述

依据《内江国际物流港核心区建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》,项目情况如下:

(1) 项目地点

本项目位于内江市市中区白马镇。

(2) 产出说明

本项目总占地 540000 平方米，建设内容主要包括产业用房及配套道路，其中产业用房包括仓储中心、冷链物流、标准厂房和服务用房，并配套建设室外道路停车场工程、供排水管网工程、供电工程、环卫、地下车库等，并配套场外道路工程。具体建设规模如下：

①产业用房：规划用地面积 392.67 亩，建设产业用房总建筑面积 217000 m²，其中地上建筑面积 199500 m²，其中仓储中心 65500 m²、冷库 42000 m²、标准厂房 48000 m²，服务用房 44000 m²，地下建筑面积 17500 m²，设置地下停车位 500 个，地面停车位 250 个，快速充电桩 50 座。

②配套道路：总占地 417.33 亩，道路总长度 4825m，建设内容包括：道路工程、交通工程、排水工程、下穿工程、涵洞工程等。

二、估算及资金筹措方案

（一）项目总投资

本项目总投资为 146000.00 万元，其中，工程费用 95484.87 万元，占 65.40%；工程建设其他费用 37218.95 万元（含土地费用 29160.00 万元），占 25.49%；预备费 5177.19 万元，占 3.55%；建设期债券利息 7665.00 万元，占 5.25%；债券发行费 73.00 万元，占 0.05%；铺底流动资金 380.99 万元，占 0.26%。

投资构成表

序号	名称	投资金额（万元）	投资比例
一	项目建设投资	137881.01	94.44%
1	工程费用	95484.87	65.40%
1.1	建筑工程费用	66918.28	45.83%
1.2	配套道路工程	28566.59	19.57%
2	工程建设其他费	37218.95	25.49%
2.1	土地费用	29160.00	19.97%
2.2	与工程建设相关的其他费用	8058.95	5.52%
3	预备费	5177.19	3.55%
二	专项费用	8118.99	5.56%
4	建设期债券利息	7665.00	5.25%
5	债券发行费用	73.00	0.05%
5	铺底流动资金	380.99	0.26%
三	总投资	146000.00	100.00%

（二）资金筹资方案

项目总投资为 146000.00 万元，其中资本金 73000.00 万元，占总投资的

50.00%，全部由本级财政预算安排资金。

融资计划：本项目计划发行专项债券融资 73000.00 万元，占总投资的 50%。
除专项债券外，本项目没有其他融资。

（三）资金使用计划

本项目 2022 年计划投资 21190.00 万元，2023 年计划投资 32310.00 万元，2024 年计划投资 33010.00 万元，2025 年计划投资 29830.00 万元，2026 年计划投资 29660.00 万元。

本项目建设期利息和债券发行费用全部由资本金覆盖。

资金使用计划表

单位：万元

序号	项 目	合计（万元）	建 设 期				
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	总投资	146000.00	21190.00	32310.00	33010.00	29830.00	29660.00
1	建设投资	137881.01	20904.00	31412.00	31440.00	27632.00	26493.01
2	建设期发债利息	7665.00	273.00	882.00	1554.00	2184.00	2772.00
3	债券发行费用	73.00	13.00	16.00	16.00	14.00	14.00
4	铺底流动资金	380.99					380.99
二	资金筹措	146000.00	21190.00	32310.00	33010.00	29830.00	29660.00
1	发行债券	73000.00	13000.00	16000.00	16000.00	14000.00	14000.00
2	资本金	73000.00	8190.00	16310.00	17010.00	15830.00	15660.00
2.1	用于项目投资	65262.00	7904.00	15412.00	15440.00	13632.00	12874.00
2.2	用于建设期债券利息	7665.00	273.00	882.00	1554.00	2184.00	2772.00
2.3	用于债券发行费用	73.00	13.00	16.00	16.00	14.00	14.00

（四）债券应付本息情况

本项目债券融资本金 73000.00 万元，本项目 2022 年计划发行 20 年期专项债券 13000.00 万元，2023 年计划发行 20 年期专项债券 16000.00 万元，2024 年计划发行 20 年期专项债券 16000.00 万元，2025 年计划发行 20 年期专项债券 14000.00 万元，2026 年计划发行 20 年期专项债券 14000.00 万元。债券年利率按 4.0% 测算。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

三、评价要素

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）（以下简称“该通知”）提出，分类

发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的充足性（应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入）和稳定性（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

（一）资金充足性

1、项目收入

（1）项目收入来源及分类

本项目收入来源于仓储中心租金收入、标准厂房的租金收入、冷库租金收入、商业服务用房的租售收入、以及停车场的停车费收入。

债券存续期项目预计总收入 235141.41 万元，全部为专项收入。

（2）项目收入预测

1) 收入可行性分析

根据项目建设内容规划，本项目共建设产业用房总建筑面积 217000 m²，其中地上建筑面积 199500 m²，包括仓储中心 65500 m²、冷库 42000 m²、标准厂房 48000 m²、服务用房 44000 m²（用于配套商业设施），地下建筑面积 17500 m²、设置地下停车位 500 个，地面停车位 250 个，拟全部对外租赁经营以获取租金收入。

根据项目建设进度安排，本项目将于 2026 年 12 月底前完成竣工验收并投入运营，因而本项目收入计算自 2027 年 1 月开始。

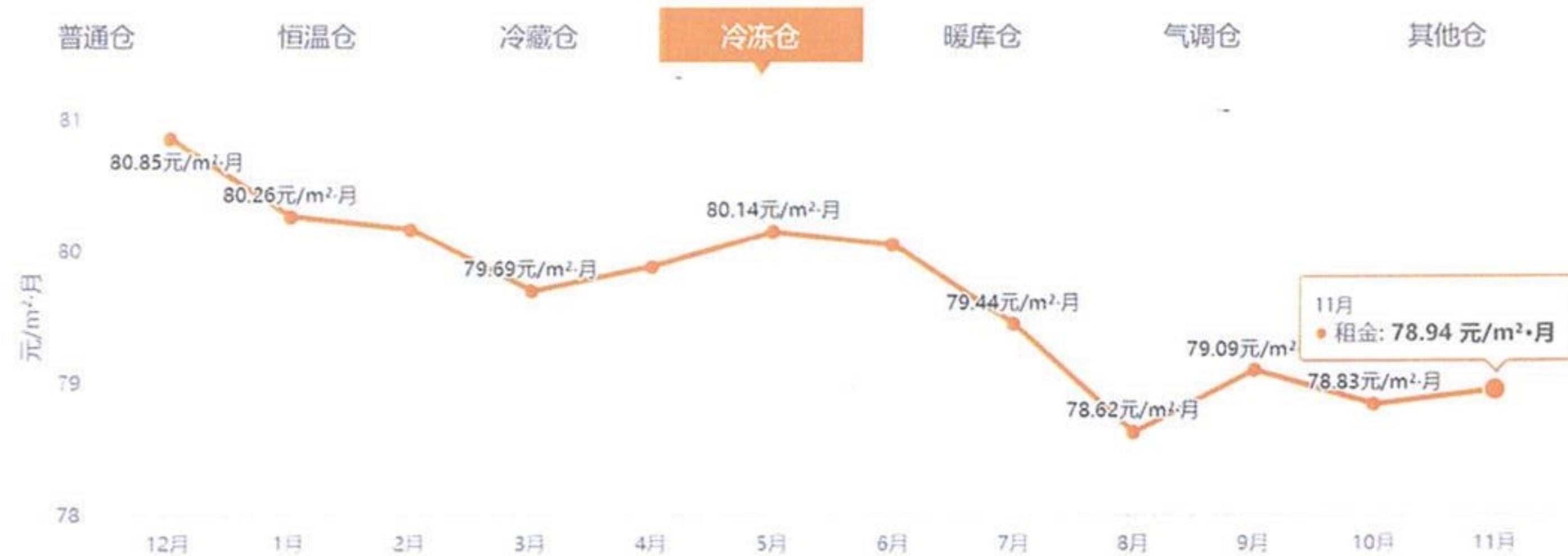
2) 冷库租金收入

参照奥玛物流行情中心近一年统计的全国冷藏库和冷冻库平均租金：冷藏库为 74.19-76.76 元/平米.月、冷冻库为 78.62-80.85 元/平米.月。



全国出租价格走势

全国托管价格走势



同时根据奥玛物流行情中心发布的成都市冷冻库和冷藏库的招租价格：冷藏库为 85-95 元/平米.月、冷冻库为 70-105 元/平米.月。

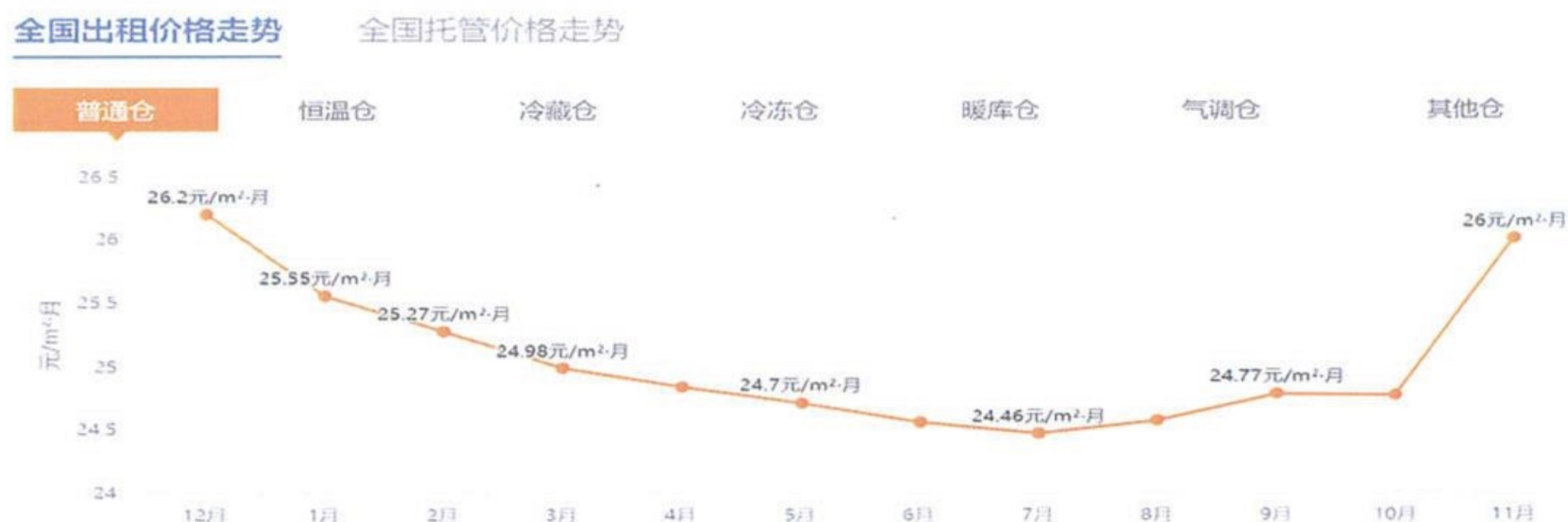
报价单·列表 / 共找到2条仓库报价记录								
仓库编号	所在地区	供应类型	仓库类型	可供面积	最新价格	历史涨跌	发布时间	操作
SW042215	四川成都	出租	冷藏库	390m²	85 元/m²·月	-	2021-02-28 00:00	详情 询价
SW033491	四川成都	出租	冷藏库	10000m²	95 元/m²·月	-	2021-02-28 00:00	详情 询价

报价单·列表 / 共找到7条仓库报价记录								
仓库编号	所在地区	供应类型	仓库类型	可供面积	最新价格	历史涨跌	发布时间	操作
SW044610	四川成都	出租	冷冻库	410m²	100 元/m²·月	-	2021-02-28 00:00	详情 询价
SW024883	四川成都	出租	冷冻库	500m²	80 元/m²·月	-	2021-02-28 00:00	详情 询价
SW024953	四川成都	出租	冷冻库	777m²	70 元/m²·月	-	2021-02-28 00:00	详情 询价
SW022841	四川成都	出租	冷冻库	4000m²	88 元/m²·月	-	2021-02-28 00:00	详情 询价
SW014992	四川成都	出租	冷冻库	6270m²	105 元/m²·月	-	2021-02-28 00:00	详情 询价
SW032593	四川成都	出租	冷冻库	2600m²	78 元/m²·月	-	2021-02-28 00:00	详情 询价
SW032700	四川成都	出租	冷冻库	2688m²	99 元/m²·月	-	2021-02-28 00:00	详情 询价

基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2027 年）冷库租金价格拟定为 60 元/平米.月（约为全国均价的 80%、成都均价的 60%-85%）、运营期价格涨幅按每两年增长 5%计算，2027 年空置率按 40%、2028 年空置率按 30%、2029 年空置率按 20%、2030 年起空置率按 10%计算。

3) 仓储中心租金收入

参照奥玛物流行情中心近一年统计的全国普通库平均租金：24.46-26.2 元/平米.月。



同时根据奥玛物流行情中心发布的成都市普通仓库招租价格（2021 年 11 月）：24-30 元/平米.月。

报价单·列表							
仓库编号	所在地区	供应类型	仓库类型	可供面积	最新价格	历史涨跌幅	发布时间
SW123729	四川成都	出租	普通仓	10000m²	30 元/m²·月	-	2021-11-30 00:00
SW123740	四川成都	出租	普通仓	1000m²	24 元/m²·月	-	2021-11-30 00:00
SW127107	四川成都	出租	普通仓	3400m²	25 元/m²·月	-	2021-11-30 00:00
SW127663	四川成都	出租	普通仓	10000m²	30 元/m²·月	-	2021-11-30 00:00
SW128179	四川成都	出租	普通仓	2000m²	30 元/m²·月	-	2021-11-30 00:00
SW128355	四川成都	出租	普通仓	6000m²	30 元/m²·月	-	2021-11-30 00:00
SW128368	四川成都	出租	普通仓	1000m²	24 元/m²·月	-	2021-11-30 00:00
SW129279	四川成都	出租	普通仓	10000m²	30 元/m²·月	-	2021-11-30 00:00
SW129388	四川成都	出租	普通仓	6000m²	30 元/m²·月	-	2021-11-30 00:00

基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2027 年）仓储中心租金价格拟定为 21 元/平米.月（约为全国均价的 80%、成都均价的 70%-80%）、运营期价格涨幅按每两年增长 5%计算，2027 年空置率按 40%、2028 年空置率按 30%、2029 年空置率按 20%、2030 年起空置率按 10%计算。

4) 标准厂房租金收入

内江标准厂房租金价格调查表

序号	物业类型	出租	位置	面积（平方米）	月租金（元/平方米）	数据来源
1	带独立大门的厂房	出租	内江国家级经济技术开发区	4000	25	内江百姓网
2	城西仓库厂房	出租	城西工业园旁	1500	30	内江百姓网
3	全新厂房	出租	犍南再生资源产业园	540	40	久久厂房网
4	厂房	出租	内江市中区白马镇	12000	24	58 同城
5	厂房	出租	内江市资中楠木寺村	5000	30	58 同城
6	标准仓库	出租	内江市中区汉渝大道	3000	22	物联云仓

内江工业厂房主要分布于开发区，以及部分独立的老工矿区，大部分厂房均为企业自建，出租交易主要限于开发区修建的标准厂房以及部分转型的厂矿企业，主要类型有车间、库房，房屋结构有多层框架结构、钢结构厂房，厂房配套设施主要有水、电，租金在 24 至 40 元不等。

基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2027 年）标准厂房租金价格拟定为 25 元/平米.月、运营期价格涨幅按每两年增长 5%计算，2027 年空置率按 40%、2028 年空置率按 30%、2029 年空置率按 20%、2030 年起空置率按 10%计算。

5) 配套商业服务用房租售收入

本项目新建配套商业服务用房 44000.00 平方米，拟按先租后售模式运营，在运营期后五年每年对外销售总面积的 10%，累计对外销售 22000 平米，占配套商业服务用房的 50.00%、占园区产业用房总面积的 11.03%。

①租金收入

根据中国房价行情网对内江市商业租金的价格监测：近一年内内江市（含区县）商业租金均价为 69.11 元/平米.月。

基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2027 年）配套商业服务用房租金价格拟定为 50 元/平米.月（约为全市均价的 70%）、运营期价格涨幅按每两年增长 5%计算，2027 年空置率按 40%、2028 年空置率按 30%、2029 年空置率按 20%、2030 年起空置率按 10%计算。



②销售收入

根据中国房价行情网对内江市商业销售均价的价格监测：2021 年 3 季度内江商业销售均价为 16513 元/平米。

内江市区商铺房价(季度)

地图查看

房价波动受供给量、结构变化影响,可通过房价结构进一步分析。

2021-12-31 截止

16,513 元/m² 环比 +4.20%

平均总价: 175 万元

在售比: 23

挂牌数量: 52 套

同时,参照内房网发布的内江市商业销售挂牌价:最高价已超 5 万元/平米。

NeiFun 内房网.com

首页

新房

二手房

出租

看房团

专题

资讯

装修

更多



公园街 临街商铺 人流集中地 年收12万.

[市中区] 公园街

底层/共1层

内房网唐强(经纪人) 7小时前

住宅底商 其他 百货超市 生活服务 美容美发 ...

266万

建筑面积 49m²

单价 54286元/m²

我有意向 对比



东兴区 8号路 临街商铺 带租约 年收7万2.

[东兴区] 兴盛路

内房网唐强(经纪人) 7小时前

住宅底商 其他 百货超市 生活服务 休闲娱乐 ...

138万

建筑面积 62m²

单价 22258元/m²

我有意向 对比



四方块 北街铺面 位于十字路口转角处 128万包税.

[] 北街

内房网唐强(经纪人) 7小时前

住宅底商 其他 百货超市 生活服务 美容美发 ...

128万

建筑面积 50m²

单价 25600元/m²

我有意向 对比



高铁北站附近 转角小商铺 大开间 证齐

[东兴区] 天成国际

底层/共2层

内房网唐强(经纪人) 7小时前

住宅底商 餐饮美食

105万

建筑面积 35m²

单价 30000元/m²

我有意向 对比

基于谨慎性原则,本项目运营期后五年(2042 年-2046 年)配套商业服务用房销售均价拟按 20000 元/平米计算(以现有全市均价为基数,每年增幅约为 1.5%,低于四川省 2020 年 CPI 平均涨幅)。

6) 停车费收入

根据项目建设内容规划,本项目共设置地下停车位 500 个、地面停车位 250 个,其中地下车位对园区企业开放、拟按月租收费,地面车位拟用于临停收费。

①地下车位停车费收入

地下月租车位收费标准参照内江市住宅小区月租标准（赶集网，内江房产频道）确定：

月租车位收费调查表

序号	区县	地点	月租价格（元）
1	东兴区	金科公园王府地下一层	260
2	东兴区	兴隆银杏家园旁锦巷府地下车位	416
3	东兴区	万晟城·华府	260
4	东兴区	邦泰国际社区·御峰	260
5	市中区	金科时代中心	200
6	东兴区	天和新城二期	360
7	东兴区	花满庭地下车位	320
8	东兴区	金鹏家园 10 号车位	300
9	东兴区	金科公园王府 62 号	280

基于谨慎性原则，本项目月租车位在运营期首年（2027 年）租金标准按每车位 200 元/月计算、运营期每两年价格涨幅按 5%测算，空置率 2027 年按 40%、2028 年按 30%、2029 年及以后按 20%进行计算。

②地面车位停车费收入

地面临停车位收费根据《内江城区临时占道停车收费区域和收费标准调整方案》（内发改收费〔2019〕91 号）：

一类区域小型汽车当日停车时段内每车 5 元/次（停车超过 1 小时以上，每超过 1 小时加收 1 元，最高不超过 17 元）；

二类区域小型汽车当日停车时段内每车 4 元/次（停车超过 1 小时以上，每超过 2 小时加收 1 元，最高不超过 10 元）；

三类收费区域由原当日停车时段内每车 3 元/次调整为每车 4 元/次。

基于谨慎性原则，本项目地面车位按 4 元/次收费、运营期不考虑价格涨幅，单车位日周转按 3 次，年运营天数按 300 天，车位空置率按 30%计算。

7) 项目收入预测

项目营业收入估算表

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	营业收入（万元）	235141.41	5387.76	6275.22	7517.66	8436.90	8855.59	8855.59	9295.22	9295.22	9756.83	9756.83
1	标准厂房租金收入（万元）	31730.68	864.00	1008.00	1209.60	1360.80	1428.84	1428.84	1500.28	1500.28	1575.30	1575.30
	可出租总面积（万平米）	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80
	月租金（元/平米）		25.00	25.00	26.25	26.25	27.56	27.56	28.94	28.94	30.39	30.39
	租金年涨幅（%）				5%		5%		5%		5%	
	空置率（%）		40%	30%	20%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
2	仓储中心内租金收入（万元）	36371.32	990.36	1155.42	1386.50	1559.82	1637.81	1637.81	1719.70	1719.70	1805.68	1805.68
	可出租总面积（万平米）	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55
	月租金（元/平米）		21.00	21.00	22.05	22.05	23.15	23.15	24.31	24.31	25.53	25.53
	租金年涨幅（%）				5%		5%		5%		5%	
	空置率（%）		40%	30%	20%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
3	冷库租金收入（万元）	66634.42	1814.40	2116.80	2540.16	2857.68	3000.56	3000.56	3150.59	3150.59	3308.12	3308.12
	租赁总面积（万平米）	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
	月租金（元/平米）		60.00	60.00	63.00	63.00	66.15	66.15	69.46	69.46	72.93	72.93
	租金年涨幅（%）				5%		5%		5%		5%	
	空置率（%）		40%	30%	20%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
4	商业服务用房租金收入（万元）	96766.03	1584.00	1848.00	2217.60	2494.80	2619.54	2619.54	2750.52	2750.52	2888.04	2888.04
	总面积（万平米）	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40
4.1	服务用房租金收入（万元）	52766.03	1584.00	1848.00	2217.60	2494.80	2619.54	2619.54	2750.52	2750.52	2888.04	2888.04
	租赁面积占比（%）		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	租赁总面积（万平米）		4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40
	月租金（元/平米）		50.00	50.00	52.50	52.50	55.13	55.13	57.88	57.88	60.78	60.78
	租金年涨幅（%）				5%		5%		5%		5%	
	空置率（%）		40%	30%	20%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
4.2	服务用房销售收入（万元）	44000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	销售面积占比（%）											
	租赁总面积（平米）	22000.00										
	销售均价（元/平米）											

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
5	停车费收入（万元）	3638.96	135.00	147.00	163.80	163.80	168.84	168.84	174.13	174.13	179.69	179.69
	停车位总数（个）		750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
5.1	地下车位停车费收入（万元）	2378.96	72.00	84.00	100.80	100.80	105.84	105.84	111.13	111.13	116.69	116.69
	地下车位数量（个）		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	月租收费标准（元/月）		200.00	200.00	210.00	210.00	220.50	220.50	231.53	231.53	243.10	243.10
	租金价格年涨幅（%）				5%		5%		5%		5%	
	空置率（%）		40%	30%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
5.2	地面车位停车费收入（万元）	1260.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
	地面车位数量（个）		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	次均收费（元/次）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	日周转次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数（天）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	空置率（%）		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%

项目营业收入估算表（续表）

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	营业收入（万元）	235141.41	10241.52	10241.52	10750.45	10750.45	11284.81	19750.48	19943.83	19592.78	19760.67	19392.08
1	标准厂房租金收入（万元）	31730.68	1654.06	1654.06	1736.76	1736.76	1823.60	1823.60	1914.78	1914.78	2010.52	2010.52
	可出租总面积（万平米）	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80
	月租金（元/平米）		31.91	31.91	33.50	33.50	35.18	35.18	36.94	36.94	38.78	38.78
	租金年涨幅（%）		5%		5%		5%		5%		5%	
	空置率（%）		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
2	仓储中心内租金收入（万元）	36371.32	1895.97	1895.97	1990.77	1990.77	2090.30	2090.30	2194.82	2194.82	2304.56	2304.56
	可出租总面积（万平米）	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55
	月租金（元/平米）		26.80	26.80	28.14	28.14	29.55	29.55	31.03	31.03	32.58	32.58
	租金年涨幅（%）		5%		5%		5%		5%		5%	
	空置率（%）		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
3	冷库租金收入（万元）	66634.42	3473.53	3473.53	3647.20	3647.20	3829.56	3829.56	4021.04	4021.04	4222.09	4222.09
	租赁总面积（万平米）	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
	月租金（元/平米）		76.58	76.58	80.41	80.41	84.43	84.43	88.65	88.65	93.08	93.08

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	租金年涨幅（%）		5%		5%		5%		5%		5%	
	空置率（%）		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
4	商业服务用房租金收入（万元）	96766.03	3032.44	3032.44	3184.07	3184.07	3343.27	11808.94	11608.35	11257.30	11011.57	10642.98
	总面积（万平米）	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40
4.1	服务用房租金收入（万元）	52766.03	3032.44	3032.44	3184.07	3184.07	3343.27	3008.94	2808.35	2457.30	2211.57	1842.98
	租赁面积占比（%）		100%	100%	100%	100%	100%	90%	80%	70%	60%	50%
	租赁总面积（万平米）		4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	3.96	3.52	3.08	2.64	2.20
	月租金（元/平米）		63.81	63.81	67.00	67.00	70.36	70.36	73.87	73.87	77.57	77.57
	租金年涨幅（%）		5%		5%		5%		5%		5%	
	空置率（%）		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
4.2	服务用房销售收入（万元）	44000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8800.00	8800.00	8800.00	8800.00	8800.00
	销售面积占比（%）							10%	10%	10%	10%	10%
	租赁总面积（平米）	22000.00						4400.00	4400.00	4400.00	4400.00	4400.00
	销售均价（元/平米）							20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
5	停车费收入（万元）	3638.96	185.52	185.52	191.65	191.65	198.08	198.08	204.84	204.84	211.93	211.93
	停车位总数（个）		750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
5.1	地下车位停车费收入（万元）	2378.96	122.52	122.52	128.65	128.65	135.08	135.08	141.84	141.84	148.93	148.93
	地下车位数量（个）		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	月租收费标准（元/月）		255.26	255.26	268.02	268.02	281.42	281.42	295.49	295.49	310.27	310.27
	租金价格年涨幅（%）		5%		5%		5%		5%		5%	
	空置率（%）		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
5.2	地面车位停车费收入（万元）	1260.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
	地面车位数量（个）		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	次均收费（元/次）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	日周转次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数（天）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	空置率（%）		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%

2.项目运营成本

(1) 经营成本

1) 工资福利费

根据《2020 年内江市人力资源和社会保障事业发展统计公报》：2020 年内江市全部单位就业人员年平均工资为 67573 元。

根据专业测算，本项目运营需员工定员数 35 人，平均工资福利费按 68400 元/年进行测算，高于内江市全部单位就业人员平均工资。工资福利费按每年增长 5%进行测算。

2) 外购燃料动力费

本项目为资产租赁运营，出租部分的燃料动力费由承租人承担，本项目燃料动力费主要为公共部分及员工办公用水电费，基于谨慎性原则，本项目外购燃料动力费拟按租金收入的 5%估算。

3) 修理费：修理费按建筑物类固定资产年折旧费用的 10%进行测算，运营期按每年增长 3%计算。

4) 其他管理费用：包括办公用品、低值易耗品费用、差旅费等，拟按工资福利费用的 10%进行测算。

5) 其他销售费用：包括印刷宣传费、广告费等。本项目其他销售费用拟按营业收入的 2%进行测算。

项目经营成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	外购燃料动力费	9494.06	266.24	310.61	372.73	418.70	439.63	439.63	461.61	461.61	484.69	484.69
2	工资和福利费	7916.23	239.40	251.37	263.94	277.14	291.00	305.55	320.83	336.87	353.71	371.40
3	维修费	7511.15	279.53	287.92	296.56	305.46	314.62	324.06	333.78	343.79	354.10	364.72
4	其他管理费用	791.62	23.94	25.14	26.39	27.71	29.10	30.56	32.08	33.69	35.37	37.14
5	其他销售费用	4702.83	107.76	125.50	150.35	168.74	177.11	177.11	185.90	185.90	195.14	195.14
	经营成本（1+2+~+5）	30415.89	916.87	1000.54	1109.97	1197.75	1251.46	1276.91	1334.20	1361.86	1423.01	1453.09

项目经营成本估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	外购燃料动力费	9494.06	508.93	508.93	534.37	534.37	561.09	544.37	554.04	536.49	544.88	526.45
2	工资和福利费	7916.23	389.97	409.47	429.94	451.44	474.01	497.71	522.60	548.73	576.17	604.98
3	维修费	7511.15	375.66	386.93	398.54	410.50	422.82	435.50	448.57	462.03	475.89	490.17
4	其他管理费用	791.62	39.00	40.95	42.99	45.14	47.40	49.77	52.26	54.87	57.62	60.50
5	其他销售费用	4702.83	204.83	204.83	215.01	215.01	225.70	395.01	398.88	391.86	395.21	387.84
	经营成本（1+2+~+5）	30415.89	1518.39	1551.11	1620.85	1656.46	1731.02	1922.36	1976.35	1993.98	2049.77	2069.94

（2）财务费用

本项目债券融资本金 73000.00 万元，其中 2022 年发行债券 13000.00 万元，债券年利率按 4.2% 测算，债券期限为 20 年；2023 年发行债券 16000.00 万元，债券年利率按 4.2% 测算，债券期限为 20 年；2024 年发行债券 16000.00 万元，债券年利率按 4.2% 测算，债券期限为 20 年；2025 年发行债券 14000.00 万元，债券年利率按 4.2% 测算，债券期限为 20 年；2026 年发行债券 14000.00 万元，债券年利率按 4.2% 测算，债券期限为 20 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目应付债券利息共 61320.00 万元，其中计入建设期利息 7665.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 53655.00 万元。

债券利率以最终发行利率为准。

项目财务费用估算表-专项债券

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期					经 营 期							
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	年初债券融资本金累计			13000	29000	45000	59000	73000	73000	73000	73000	73000	73000	73000	73000

序号	项 目	合计	建设期					经 营 期							
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
2	本年新增债券融资	73000	13000	16000	16000	14000	14000	0	0	0	0	0	0	0	0
3	本年应计利息	61320	273	882	1554	2184	2772	3066	3066	3066	3066	3066	3066	3066	3066
3.1	应计入建设期利息	7665	273	882	1554	2184	2772								
3.2	应计入经营期利息	53655						3066	3066	3066	3066	3066	3066	3066	3066
4	本年债券还本付息	134320	273	882	1554	2184	2772	3066	3066	3066	3066	3066	3066	3066	3066
4.1	债券还本	73000													
4.2	债券付息支付	61320	273.0	882.0	1554.0	2184.0	2772.0	3066.0	3066.0	3066.0	3066.0	3066.0	3066.0	3066.0	3066.0
5	年末债券融资本金累计		13000	29000	45000	59000	73000	73000	73000	73000	73000	73000	73000	73000	73000

项目财务费用估算表-专项债券（续表）

单位：万元

序号	项 目	合计	经 营 期											
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	年初债券融资本金累计		73000	73000	73000	73000	73000	73000	73000	73000	60000	44000	28000	14000
2	本年新增债券融资	73000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	本年应计利息	61320	3066	3066	3066	3066	3066	3066	3066	2793	2184	1512	882	294
3.1	应计入建设期利息	7665												
3.2	应计入经营期利息	53655	3066	3066	3066	3066	3066	3066	3066	2793	2184	1512	882	294
4	本年债券还本付息	134320	3066	3066	3066	3066	3066	3066	3066	15793	18184	17512	14882	14294
4.1	债券还本	73000								13000	16000	16000	14000	14000
4.2	债券付息支付	61320	3066.0	3066.0	3066.0	3066.0	3066.0	3066.0	3066.0	2793.0	2184.0	1512.0	882.0	294.0
5	年末债券融资本金累计		73000	73000	73000	73000	73000	73000	73000	60000	44000	28000	14000	0

(3) 折旧摊销

本项目固定资产按分类计提折旧摊销方式，其中房屋等构建筑物固定资产原值 88273.40 万元，残值率按 5%计，折旧年限按 30 年，年折旧费用 2795.32 万元；配套道路固定资产投资 28566.60 万元，按 20 年摊销，年摊销费用 1428.33 万元；本项目土地费用 29160.00 万元，分 20 年摊销，年待摊费用 1458.00 万元。

本项目年折旧摊销费用合计 5681.65 万元。

(4) 总成本费用

总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营成本	30415.89	916.87	1000.54	1109.97	1197.75	1251.46	1276.91	1334.20	1361.86	1423.01	1453.09
2	折旧费	55056.25	2795.32	2795.32	2795.32	2795.32	2795.32	2795.32	2795.32	2795.32	2795.32	2795.32
3	摊销费	57726.60	2886.33	2886.33	2886.33	2886.33	2886.33	2886.33	2886.33	2886.33	2886.33	2886.33
4	财务费用(专项债券)	53655.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00
5	总成本费用合计 (1+~+4)	196853.74	9664.52	9748.19	9857.62	9945.40	9999.11	10024.56	10081.85	10109.51	10170.66	10200.74

总成本费用估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营成本	30415.89	1518.39	1551.11	1620.85	1656.46	1731.02	1922.36	1976.35	1993.98	2049.77	2069.94
2	折旧费	55056.25	2795.32	2795.32	2795.32	2795.32	2795.32	2738.65	2681.97	2625.29	2568.61	2511.93
3	摊销费	57726.60	2886.33	2886.33	2886.33	2886.33	2886.33	2886.33	2886.33	2886.33	2886.33	2886.33
4	财务费用(专项债券)	53655.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	2793.00	2184.00	1512.00	882.00	294.00
5	总成本费用合计 (1+~+4)	196853.74	10266.04	10298.76	10368.50	10404.11	10478.67	10340.34	9728.65	9017.60	8386.71	7762.20

3.相关税费

——增值税：增值税销项税率 9%，增值税进项税率按 13%。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

——城市建设维护税为增值税款的 7%。

- 教育费附加为增值税款的 3%。
- 地方教育附加费为增值税款的 2%。
- 房产税为租金的 12%。
- 所得税率：25%。

项目相关税费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	税金及附加	24974.28	686.59	801.56	962.55	1081.62	1135.76	1135.59	1192.45	1192.27	1251.95	1251.75
1.1	城市维护建设税	1276.63	27.78	32.72	39.66	44.77	47.05	46.95	49.34	49.23	51.74	51.62
1.2	教育费附加	547.12	11.90	14.02	17.00	19.19	20.16	20.12	21.14	21.10	22.17	22.12
1.3	地方教育附加费	364.76	7.94	9.35	11.33	12.79	13.44	13.41	14.10	14.07	14.78	14.75
1.4	房产税	22785.77	638.97	745.47	894.56	1004.87	1055.11	1055.11	1107.87	1107.87	1163.26	1163.26
2	增值税	18237.77	396.83	467.38	566.61	639.64	672.14	670.72	704.83	703.32	739.10	737.49
2.1	增值税销项税	21162.71	484.90	564.77	676.59	759.32	797.00	797.00	836.57	836.57	878.11	878.11
2.2	增值税进项税	2924.94	88.07	97.39	109.98	119.68	124.86	126.28	131.74	133.25	139.01	140.62
3	所得税	10093.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目相关税费估算表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	税金及附加	24974.28	1314.42	1314.22	1380.01	1379.80	1448.89	1497.58	1522.42	1476.62	1498.15	1450.08
1.1	城市维护建设税	1276.63	54.25	54.13	56.89	56.76	59.66	111.46	112.42	110.28	111.08	108.84
1.2	教育费附加	547.12	23.25	23.20	24.38	24.33	25.57	47.77	48.18	47.26	47.61	46.65
1.3	地方教育附加费	364.76	15.50	15.47	16.25	16.22	17.04	31.85	32.12	31.51	31.74	31.10

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1.4	房产税	22785.77	1221.42	1221.42	1282.49	1282.49	1346.62	1306.50	1329.70	1287.57	1307.72	1263.49
2	增值税	18237.77	775.05	773.33	812.72	810.89	852.22	1592.34	1605.95	1575.47	1586.89	1554.85
2.1	增值税销项税	21162.71	921.74	921.74	967.54	967.54	1015.63	1777.54	1794.94	1763.35	1778.46	1745.29
2.2	增值税进项税	2924.94	146.69	148.41	154.82	156.65	163.41	185.20	188.99	187.88	191.57	190.44
3	所得税	10093.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	631.97	2173.19	2274.64	2468.95	2544.95

4.项目损益

本项目预计收入合计 235141.41 万元，预计可实现净利润 3219.69 万元。

项目损益情况预测

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	营业收入	235141.41	5387.76	6275.22	7517.66	8436.90	8855.59	8855.59	9295.22	9295.22	9756.83	9756.83
2	税金及附加	24974.28	686.59	801.56	962.55	1081.62	1135.76	1135.59	1192.45	1192.27	1251.95	1251.75
3	总成本费用	196853.74	9664.52	9748.19	9857.62	9945.40	9999.11	10024.56	10081.85	10109.51	10170.66	10200.74
4	补贴收入	0.00										
5	利润总额	13313.39	-4963.35	-4274.53	-3302.51	-2590.12	-2279.28	-2304.56	-1979.08	-2006.56	-1665.78	-1695.66
6	弥补以前年度亏损	5384.67										
7	应纳税所得额	7928.72	-4963.35	-4274.53	-3302.51	-2590.12	-2279.28	-2304.56	-1979.08	-2006.56	-1665.78	-1695.66
8	所得税	10093.70										
9	净利润	3219.69	-4963.35	-4274.53	-3302.51	-2590.12	-2279.28	-2304.56	-1979.08	-2006.56	-1665.78	-1695.66
10	息税折旧摊销前利润	179751.24	3784.30	4473.12	5445.14	6157.53	6468.37	6443.09	6768.57	6741.09	7081.87	7051.99

项目损益情况预测（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	营业收入	235141.41	10241.52	10241.52	10750.45	10750.45	11284.81	19750.48	19943.83	19592.78	19760.67	19392.08
2	税金及附加	24974.28	1314.42	1314.22	1380.01	1379.80	1448.89	1497.58	1522.42	1476.62	1498.15	1450.08

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
3	总成本费用	196853.74	10266.04	10298.76	10368.50	10404.11	10478.67	10340.34	9728.65	9017.60	8386.71	7762.20
4	补贴收入	0.00										
5	利润总额	13313.39	-1338.94	-1371.46	-998.06	-1033.46	-642.75	7912.56	8692.76	9098.56	9875.81	10179.80
6	弥补以前年度亏损	5384.67						5384.67				
7	应纳税所得额	7928.72	-1338.94	-1371.46	-998.06	-1033.46	-642.75	2527.89	8692.76	9098.56	9875.81	10179.80
8	所得税	10093.70						631.97	2173.19	2274.64	2468.95	2544.95
9	净利润	3219.69	-1338.94	-1371.46	-998.06	-1033.46	-642.75	7280.59	6519.57	6823.92	7406.86	7634.85
10	息税折旧摊销前利润	179751.24	7408.71	7376.19	7749.59	7714.19	8104.90	16330.54	16445.06	16122.18	16212.75	15872.06

（二）资金测算平衡情况

1.偿债计划表

根据债券发行特点，每年债券发行时间通常要在本年 1 月 1 日之后，因此，本项目按接近实际债券发行情况进行模拟测算，2022 年 1 月 1 日后发行的 20 年期债券，债券到期日在 2042 年；2023 年 1 月 1 日后发行的 20 年期债券，债券到期日在 2043 年；2024 年 1 月 1 日后发行的 20 年期债券，债券到期日在 2044 年；2025 年 1 月 1 日后发行的 20 年期债券，债券到期日在 2045 年；2026 年 1 月 1 日后发行的 20 年期债券，债券到期日在 2046 年。

专项债券偿债计划表

单位：万元

年份	年初债券本金累计	本年新增债券金额	债券利息支付	债券本金偿还	债券本息支付	期末债券本金余额
2022 年	0.00	13000.00	273.00		273.00	13000.00
2023 年	13000.00	16000.00	882.00		882.00	29000.00
2024 年	29000.00	16000.00	1554.00		1554.00	45000.00
2025 年	45000.00	14000.00	2184.00		2184.00	59000.00
2026 年	59000.00	14000.00	2772.00		2772.00	73000.00
2027 年	73000.00		3066.00		3066.00	73000.00
2028 年	73000.00		3066.00		3066.00	73000.00

年份	年初债券本金累计	本年新增债券金额	债券利息支付	债券本金偿还	债券本息支付	期末债券本金余额
2029 年	73000.00		3066.00		3066.00	73000.00
2030 年	73000.00		3066.00		3066.00	73000.00
2031 年	73000.00		3066.00		3066.00	73000.00
2032 年	73000.00		3066.00		3066.00	73000.00
2033 年	73000.00		3066.00		3066.00	73000.00
2034 年	73000.00		3066.00		3066.00	73000.00
2035 年	73000.00		3066.00		3066.00	73000.00
2036 年	73000.00		3066.00		3066.00	73000.00
2037 年	73000.00		3066.00		3066.00	73000.00
2038 年	73000.00		3066.00		3066.00	73000.00
2039 年	73000.00		3066.00		3066.00	73000.00
2040 年	73000.00		3066.00		3066.00	73000.00
2041 年	73000.00		3066.00		3066.00	73000.00
2042 年	73000.00		2793.00	13000.00	15793.00	60000.00
2043 年	60000.00		2184.00	16000.00	18184.00	44000.00
2044 年	44000.00		1512.00	16000.00	17512.00	28000.00
2045 年	28000.00		882.00	14000.00	14882.00	14000.00
2046 年	14000.00		294.00	14000.00	14294.00	0.00
合计		73000.00	61320.00	73000.00	134320.00	

2.融资平衡表

计算期内累计资金流入 402304.12 万元，累计资金流出 359301.58 万元，累计现金结余 43002.54 万元。本项目全部 73000.00 万元专项债全部到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍 43002.54 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍。

资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期					运营期							
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	经营活动净现金流量	169657.54						3784.30	4473.12	5445.14	6157.53	6468.37	6443.09	6768.57	6741.00
1.1	现金流入	256304.12						5872.66	6839.99	8194.25	9196.22	9652.59	9652.59	10131.79	10131.79
1.1.1	营业收入	235141.41						5387.76	6275.22	7517.66	8436.90	8855.59	8855.59	9295.22	9295.22
1.1.2	补贴收入	0.00						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	21162.71						484.90	564.77	676.59	759.32	797.00	797.00	836.57	836.57
1.1.4	其他流入	0.00													
1.2	现金流出	86646.58						2088.36	2366.87	2749.11	3038.69	3184.22	3209.50	3363.22	3390.70
1.2.1	经营成本	30415.89						916.87	1000.54	1109.97	1197.75	1251.46	1276.91	1334.20	1361.86
1.2.2	增值税进项税额	2924.94						88.07	97.39	109.98	119.68	124.86	126.28	131.74	133.25
1.2.3	税金及附加	24974.28						686.59	801.56	962.55	1081.62	1135.76	1135.59	1192.45	1192.27
1.2.4	增值税	18237.77						396.83	467.38	566.61	639.64	672.14	670.72	704.83	703.32
1.2.5	所得税	10093.70						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00													
2	投资活动净现金流量	-138262.00	-20904.00	-31412.00	-31440.00	-27632.00	-26874.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00													
2.2	现金流出	138262.00	20904.00	31412.00	31440.00	27632.00	26874.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	137881.01	20904.00	31412.00	31440.00	27632.00	26493.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00													
2.2.3	流动资金	380.99					380.99								
2.2.4	其他流出	0.00													
3	筹资活动净现金流量	11607.00	20904.00	31412.00	31440.00	27632.00	26874.00	-3066.00	-3066.00	-3066.00	-3066.00	-3066.00	-3066.00	-3066.00	-3066.00
3.1	现金流入	146000.00	21190.00	32310.00	33010.00	29830.00	29660.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投	73000.00	8190.00	16310.00	17010.00	15830.00	15660.00								

序号	项目	合计	建设期					运营期							
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	入														
3.1.2	市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00								
3.1.3	流动资金借款	0.00													
3.1.4	债券	73000.00	13000.00	16000.00	16000.00	14000.00	14000.00								
3.1.5	短期借款	0.00													
3.1.6	其他流入	0.00													
3.2	现金流出	134393.00	286.00	898.00	1570.00	2198.00	2786.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00
3.2.1	债券利息支付	61320.00	273.00	882.00	1554.00	2184.00	2772.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00
3.2.2	债券发行费用	73.00	13.00	16.00	16.00	14.00	14.00								
3.2.3	偿还债务本金	73000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	应付利润	0.00													
3.2.5	市场化融资本息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	43002.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	718.30	1407.12	2379.14	3091.53	3402.37	3377.09	3702.57	3675.09
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	718.30	2125.42	4504.56	7596.09	10998.46	14375.55	18078.12	21753.21

资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期											
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	经营活动净现金流量	169657.54	7081.87	7051.99	7408.71	7376.19	7749.59	7714.19	8104.90	15698.57	14271.87	13847.54	13743.80	13327.11
1.1	现金流入	256304.12	10634.94	10634.94	11163.26	11163.26	11717.99	11717.99	12300.44	21528.02	21738.77	21356.13	21539.13	21137.37
1.1.1	营业收入	235141.41	9756.83	9756.83	10241.52	10241.52	10750.45	10750.45	11284.81	19750.48	19943.83	19592.78	19760.67	19392.03
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	21162.71	878.11	878.11	921.74	921.74	967.54	967.54	1015.63	1777.54	1794.94	1763.35	1778.46	1745.20

序号	项目	合计	运营期											
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1.1.4	其他流入	0.00												
1.2	现金流出	86646.58	3553.07	3582.95	3754.55	3787.07	3968.40	4003.80	4195.54	5829.45	7466.90	7508.59	7795.33	7810.26
1.2.1	经营成本	30415.89	1423.01	1453.09	1518.39	1551.11	1620.85	1656.46	1731.02	1922.36	1976.35	1993.98	2049.77	2069.94
1.2.2	增值税进项税额	2924.94	139.01	140.62	146.69	148.41	154.82	156.65	163.41	185.20	188.99	187.88	191.57	190.44
1.2.3	税金及附加	24974.28	1251.95	1251.75	1314.42	1314.22	1380.01	1379.80	1448.89	1497.58	1522.42	1476.62	1498.15	1450.08
1.2.4	增值税	18237.77	739.10	737.49	775.05	773.33	812.72	810.89	852.22	1592.34	1605.95	1575.47	1586.89	1554.85
1.2.5	所得税	10093.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	631.97	2173.19	2274.64	2468.95	2544.95
1.2.6	其他流出	0.00												
2	投资活动净现金流量	-138262.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00												
2.2	现金流出	138262.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	137881.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00												
2.2.3	流动资金	380.99												
2.2.4	其他流出	0.00												
3	筹资活动净现金流量	11607.00	-3066.00	-3066.00	-3066.00	-3066.00	-3066.00	-3066.00	-3066.00	-15793.00	-18184.00	-17512.00	-14882.00	-14294.00
3.1	现金流入	146000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	73000.00												
3.1.2	市场化融资	0.00												
3.1.3	流动资金借款	0.00												
3.1.4	债券	73000.00												
3.1.5	短期借款	0.00												
3.1.6	其他流入	0.00												

序号	项目	合计	运营期											
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
3.2	现金流出	134393.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	15793.00	18184.00	17512.00	14882.00	14294.00
3.2.1	债券利息支付	61320.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	2793.00	2184.00	1512.00	882.00	294.00
3.2.2	债券发行费用	73.00												
3.2.3	偿还债务本金	73000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13000.00	16000.00	16000.00	14000.00	14000.00
3.2.4	应付利润	0.00												
3.2.5	市场化融资本息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	43002.54	4015.87	3985.99	4342.71	4310.19	4683.59	4648.19	5038.90	-94.43	-3912.13	-3664.46	-1138.20	-966.89
5	累计盈余资金		25769.08	29755.07	34097.78	38407.97	43091.56	47739.75	52778.65	52684.22	48772.09	45107.63	43969.43	43002.54

3.偿债能力分析（压力测试）

项目偿债能力评估表

敏感性分析		敏感性变化比率				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
专项债券	经营净收益	152691.79	161174.66	169657.54	178140.42	186623.29
	债券还本付息额	134320.00	134320.00	134320.00	134320.00	134320.00
	债券本息覆盖率	1.14	1.20	1.26	1.33	1.39

当整体经营活动净现金流量下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.20 倍；当经营活动净现金流量下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.14 倍。

由此可见本项目具有较强抗风险能力。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证内江国际物流港核心区建设项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足内江国际物流港核心区建设项目收益与融资自求平衡专项债券还本付息要求。

五、其他说明

本报告是基于“内江国际物流港核心区建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

四川分所



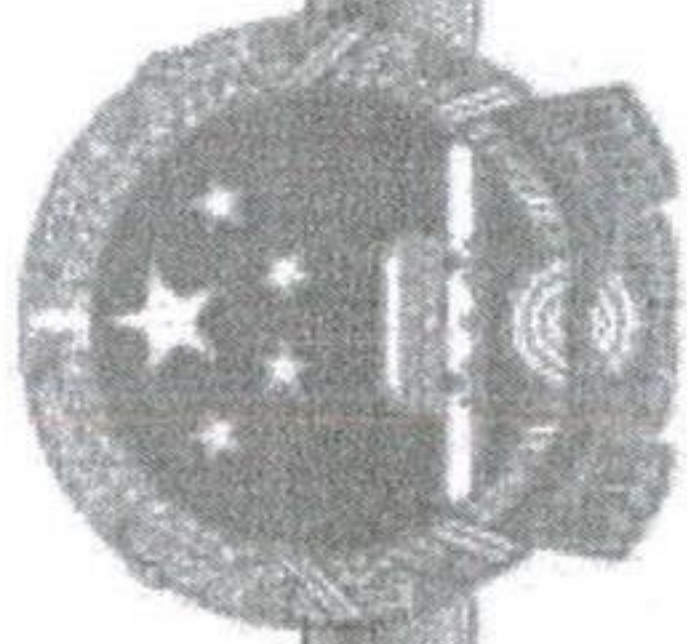
二〇二二年一月十九日

中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：|





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510100091296387C



扫描二维码登录
国家企业信用信息公示
系统，了解更多登
记、备案、许可、
监管信息。

名称 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

成立日期 2014年2月14日

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业期限 2014年2月14日至永久

负责人 万学军

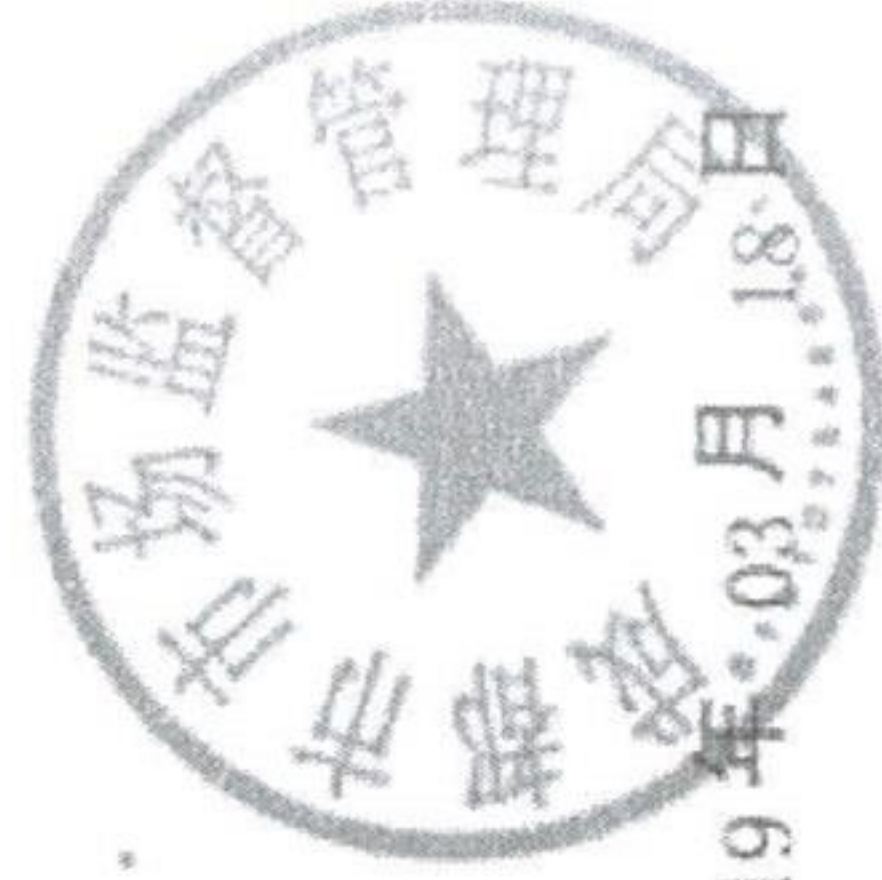
营业场所 成都高新区天府大道北段1480号7栋4层11号

经营范围

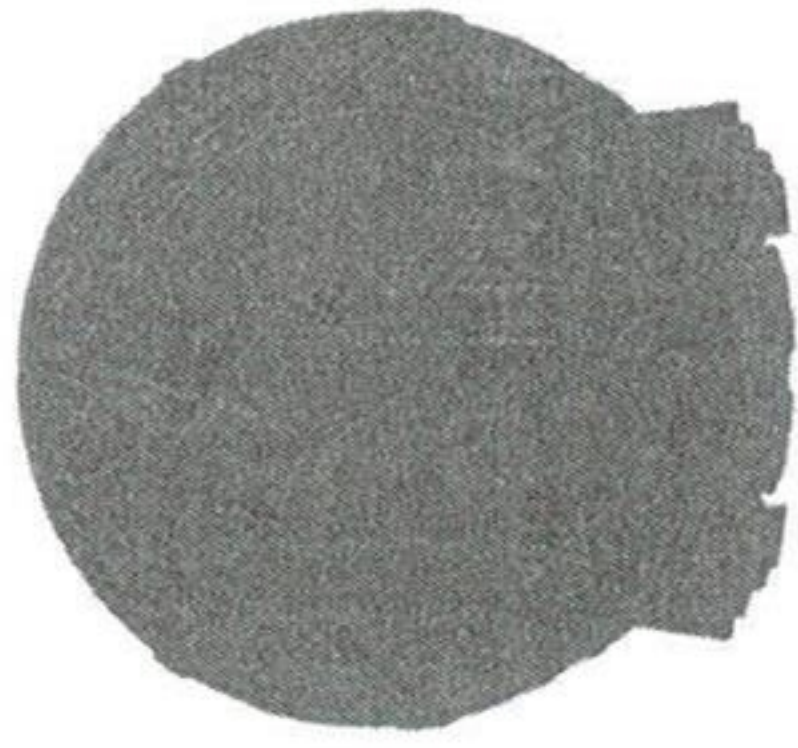
审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。(以上经营范围凭相关审批文件经营)。



登记机关



2019年03月18日



会计师事务所分所

执业证书

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）四

名称：川分所

万学军

负责人：

成都高新区天府大道北段1480号7栋4层1号

经营场所：

110001625101

分所执业证书编号：

川财审批（2014）002号

批准执业文号：

2014年01月27日

批准执业日期：



发证机关：

二〇一四年一月二十六日

中华人民共和国财政部制

证书序号：5002987

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



姓名 万学军
性别 男
出生日期 1989-01-27
工作单位 中勤万信会计师事务所(普通合伙)四川分所
身份证号 510102890127847
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效期一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate

110001630085

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

四川省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2016 年 08 月 11 日
/y /m /d





姓名: 王明

Sex: 男

出生日期: 1989-06-08

工作单位: 华普天健会计师事务所

身份证号: 51135119890608

Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y
月 /m
日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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

华普天健四川事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年12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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 /y 月 /m 日 /d