

四川乐至成渝中部战略腹地物流园区建设项目
收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川正则会咨字（2025）148 号

四川正则会计师事务所有限责任公司

二〇二五年十月



目 录

财务评价咨询报告	3
项目收益及项目息前净现金流测算说明	5
一、项目概述	5
（一）项目概况	5
（二）项目实施计划	5
二、评价基础与假设	6
（一）预测报告编制依据	6
（二）现金流量编制基础与假设条件	6
1.编制基础	6
2.假设条件	7
三、评价要素	7
（一）投资估算与资金筹措	8
（二）专项债还本付息	8
（三）项目收入与成本费用测算	9
（四）项目融资平衡情况分析	1 2
（五）项目偿付能力分析	1 2
（六）敏感性分析	1 2
四、评价结论	1 3
注册会计师声明	2 1

四川乐至成渝中部战略腹地物流园区建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川正则咨字（2025）148 号

乐至县商务和经济合作局：

我们接受资阳杰全电子商务有限公司委托，对四川乐至成渝中部战略腹地物流园区建设项目专项债券收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价咨询报告。

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》，相关单位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。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的四川乐至成渝中部战略腹地物流园区建设项目，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

融资方式	项目融资 本金	项目融资 利息	项目累计息 前净现金流	融资本息 覆盖倍数
地方政府专项债券	28,000.00	21,000.00	57,861.62	1.18

结论：我们未发现地方政府专项债券存续期内本项目出现无法满足还本付息要求的情况。

附件：项目收益及项目息前净现金流测算说明

(本页为报告签章页)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年十月十八日

项目收益及项目息前净现金流测算说明

一、项目概述

（一）项目概况

1. 项目名称：四川乐至成渝中部战略腹地物流园区建设项目
2. 实施机构：乐至县商务和经济合作局
3. 项目业主：资阳杰全电子商务有限公司
4. 项目性质：新建
5. 项目总投资：**35000.00** 万元
6. 项目建设期：24 个月
7. 项目投向领域：物流园区基础设施
8. 计划开工时间：2026 年 6 月
9. 项目建设地点：乐至县天池街道石板垭 1 组、2 组、安乐村 10 组。
10. 建设规模及内容

项目建设内容和规模：该项目计划用地约 115.94 亩，总建筑面积约 6.5 万平方米，新建标准仓库 3 万平方米，标准冻库 1 万平方米，标准冷库 1.5 万平方米，分拣中心 1 万平方米，新建停车场约 5000 平方米(停车位 150 个，充电桩 30 个)，配套园区道路 0.8 公里，给排水管网约 1.6 公里，电力管网 0.8 公里，通信管网 1.6 公里，以及其他附属设施。

（二）项目实施计划

项目计划建设工期 **24** 个月。预计于 **2026 年 6 月** 开始实施。

具体实施进度将根据项目单位根据资金筹措和工程进展情况确定。

二、评价基础与假设

本评价说明是结合四川乐至成渝中部战略腹地物流园区建设项目专项债券实施方案拟定的建设条件、经营环境、经营计划等推测性假设，在符合国家现行法律法规的前提下遵循合理性原则进行编制的。

（一）预测报告编制依据

- 1、项目可行性研究报告的批复
- 2、《四川乐至成渝中部战略腹地物流园区建设项目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、《地方政府专项债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号)
- 5、财政部《关于提前下达 2023 年新增地方政府债务限额的通知》(财预〔2022〕146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）现金流量编制基础与假设条件

1.编制基础

（1）依据四川乐至成渝中部战略腹地物流园区建设项目建设可行性研究成果，结合实施方案拟定的建设条件、经营环境、经营计划等推测性假设为前提；

(2) 编制项目收益及现金流预测所采用的会计政策及会计估计遵循国家现行法律法规及企事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与目前行业采用的会计政策及会计估计保持一致。

2.假设条件

(1) 项目实施机构及项目业主遵循国家现有法律法规和监管要求，项目所在地地方财政收支及地方经济状况长期保持稳定并持续向好，国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 财政部《关于提前下达 2023 年新增地方政府债务限额的通知》（财预〔2022〕146 号）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，无重大不合规事项。

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(5) 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。

(6) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

(7) 未来经营性收入在正常范围内变动，本项目估算的相关政策性费用及经营成本费用及相关税费在未来实现时与实际情况基本相符；

(8) 本项目拟定的经营性收入以及可用于偿还债券和市场化融资本息的净收益等能够顺利实现。

三、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的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，对四川乐至成渝中部战略腹地物流园区建设项目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

1、项目投资估算

本项目总投资为 35000.00 万元，其中：工程费 27205.60 万元，工程建设其他费用 5035.50 万元，预备费 1530.90 万元，建设期利息及债券发行费 1228.00 万元。

2、项目资金筹措

资本金：本项目的资本金为 7000.00 万元，占总投资的 20.00%，为业主自筹，项目资本金将根据建设进度分年投入。

融资：本项目拟通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券资金 28000.00 万元。

3、项目资金使用计划

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：

资金使用计划表（单位：万元）

序号	项 目	合 计	建设期		
			2026 年	2027 年	2028 年
	项目总投资	35000.00	20500.00	9000.00	5500.00
1	资金筹措总额	35000.00	20500.00	9000.00	5500.00
1.1	项目资本金	7000.00	500.00	5000.00	1500.00
1.2	专项债券资金	28000.00	20000.00	4000.00	4000.00
2	资金支出总额	35000.00	20500.00	9000.00	5500.00
2.1	建设投资	33772.00	20230.00	8396.00	5146.00
2.2	建设期利息	1200.00	250.00	600.00	350.00
2.3	发行费用	28.00	20.00	4.00	4.00

（二）专项债还本付息

本项目通过发行地方政府专项债券 28000 万元，其中：预计 2026 年发行债券金额为 20000 万元,2027 年发行债券金额为 4000 万元，2028 年发行债券金额为 4000 万元；债券发行期限均为 30 年，发行利率按 2.50% 计算，每年计息一次，到期还本。债券存续期内，债券本息总额为 49,000 万元，累计需支付利息 21,000.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 1,200.00 万元计入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 19,800.00 万元。详见报告附件“专项债券还本付息表”。

（三）项目收入与成本费用测算

※ 项目收入可行性

根据建设内容分析，本项目主要收入来源为：标准仓库、冷\冻库、分拣中心等租赁收入，停车位收费收入和充电桩服务收入等。

项目运营收费按照国家 and 省、市有关政策规定和价格政策，并参照行业市场实际收费标准测算，本次对项目收入的预测依据充分、合法合规，有较强的可行性

※ 项目收入预测

1) 项目自身运营收入

项目收入预测主要来源于：冷\冻库租赁收入，标准仓库租赁收入，分拣中心租赁收入，停车位出租收入和充电桩收入。

①冷冻库租赁收入

本项目规划建设冷冻库约 2.5 万平方米（标准冻库 1 万平方米，标准冷库 1.5 万平方米）。

在冷库业务出租行业里，可以整体出租（包仓）或分开出租（零仓）两种出租模式。一般零仓冷库的出租方式主要有：按平方、立方或吨位计算。综合考虑，本项目采用每平方米收费方式计算。

因目前成品冷库处于大力发展的阶段，不同于普通仓储用房，项目地区暂无类似项目参考价格，参考百度爱采购、惠农网等知名网站，冷库的储藏收费的市场价格在 2.3 元/平方米.天-6 元/平方米.天之间，成都周边地区冷库租赁市场价格也在 3-4.5 元/平方米.天左右。结合建设项目的初衷和项目地理位置，保守估计，项目运营第 1 年冷库租金按照 2.5 元/平方米.天保守测算，运营期内暂不考虑增长。

根据冷藏需求，项目保守估计运营期第 1 年出租率按 70%计，以后每年增长 10 个百分点，至 90%后达到租赁饱和状态。

②标准仓库和应急粮仓租赁收入

本项目规划建设标准仓库 3 万平方米。运营期第 1 年出租率按 70%计，以后每年增长 10 个百分点，至 90%后达到租赁饱和状态。参考项目地区同类物业租赁价格，本项目仓库租金运营期第 1 年按 25 元/平方米.月计算，运营期内暂不考虑增长。

③分拣中心租赁收入

本项目规划建设分拣中心 1 万平方米。运营期第 1 年出租率按 70%计，以后每年增长 10 个百分点，至 90%后达到租赁饱和状态。参考项目地区同类物业租赁价格，本项目分拣中心租金运营期第 1 年按 10 元/平方米.月计算，运营期内暂不考虑增长。

④停车位出租收入

本项目配套建设停车位共计 150 个，服务于物流园区用户和外来车辆。根据项目情况预测，运营期第 1 年车位使用率按 70%计，以后每年增长 10 个百分点，至 90%后达到饱和状态。预计单日车位周转次数为 2 次。

停车收费标准参照《乐至县发展和改革局关于我县城区机动车停放服务收费标准及有关事项的通知》（乐发改价格〔2020〕15 号）：小车收费标准为 3 元/4 小时.辆，当天停车时间超过 4 小时的，每增加 1 小时（不足 1 小时的按 1 小时计算）加收服务费 1 元，累计 24 小时内收费最高不过 10 元，超过 24 小时的重新计收服务费。运营期第 1 年停车费按平均单价 4 元/次进行测算，运营期内暂不考虑增长。

⑤充电服务收入

本项目拟设置 30 个充电桩。本项目建成后，考虑未来新能源汽车、货车普及情况，运营期第一年按充电桩使用率按 50%预计，随着新能源汽车的推广，充电桩使用率按 5%的比例逐年增长至 90%不再增长。运营期平均日充电时间按照 8 小时估计，一年按照 360 天进行测算。

目前，国家电网公司投资建设的公共领域充电桩分为直流充电桩和交流充电桩两种，直流充电桩主要有 37.5kW、60kW 两种功率类型，交流充电桩有 7kW 一种功率类型。根据规划实施的新能源汽车智能充电停车场站充电桩安装情况，拟采用 60kW 直流充电桩，每个充电桩的输出功率为 60KW。参考《成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》（成发改价格

[2017]611号)：“电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格上限为0.60元/千瓦时”；《南充市发展和改革委员会关于电动汽车充换电服务收费试行标准及用电价格问题的通知》（南发改价格〔2017〕250号）：“参考省内部分市经营性集中式电动汽车充换电服务费标准，根据我市实际，核定为：公交车0.34元/千瓦时；出租车0.60元/千瓦时；其他社会车辆0.70元/千瓦时”。本项目充电服务费参考成都发改委规定价格不高于0.6元/kWh的标准收取充电服务费。考虑到电动车市场服务费的实际情况，本项目服务费按0.6元/kWh的标准收取充电服务费（不含充电费），暂不考虑增长。

※ 项目经营成本费用估算

项目运营成本包括人员工资及福利费用、原辅材料及动力费、固定资产折旧费、维修费用、管理费用和财务费用等。预测如下：

（1）经营成本

本项目经营成本参照目前同类行业的情况，主要包括人员工资及福利费用、修理费、折旧费以及其他经营成本。

①人员工资及福利：本项目新建冷链仓储用房等主要用于出租，劳动定员主要负责物流中心后期的管理。结合本项目的实际情况，本项目新增定员约25人，运营第1年平均按每人每年6万元估算人员工资及福利费，此后每3年增长5%。

②原辅材料及动力费：主要为冷链中心电费和其他原辅材料费用等，根据项目情况，本次按总收入的10%估算。

③维护修理费：年维护修理费按固定资产折旧费的5%估算。

④折旧费：项目建设形成的固定资产，按照国家固定资产折旧的有关规定，综合考虑选择30年折旧期限，残值率5%。

⑤管理费用：本次预测的管理费用主要为该项目的日常费用支出，按总收入的1%计。

⑥财务费用：主要为项目进入运营期后的债券利息，建设期利息计入建设总投资额；营运期利息计入经营损益。

（2）相关税费

本项目税费包括增值税及附加、房产税、企业所得税等。

①增值税

根据财政部、税务总局、海关总署2019年第39号《国家税务总局关于深

化增值税改革有关事项的公告》，本项目房产租赁及停车费收入的增值税税率按 9% 简易计算，充电桩服务收入的增值税税率按 13% 计算。

②税金附加

税金及附加主要包括城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加，征收比率分别为增值税额的 5%，3%，2%。

③房产税

按房产租赁不含税收入的 12% 估算。

④所得税：按 25% 的税率计算。

※按如上假设条件，本项目的总成本费用估算情况详见本报告附件“项目成本费用估算表”。

※ 本项目损益及息前净现金流量计算

综合上述各项收入、成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 96,009.07 万元，总成本费用为 88854.52 万元，累计净利润 5365.88 万元，本项目息前净现金流量累计 57,861.62 万元。

详见本报告附件“项目损益状况及息前净现金流测算表”。

（四）项目融资平衡情况分析

测算结果显示，本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 10,061.65 万元，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。详见本报告附件“项目资金平衡测算表”。

（五）项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现息前净现金流 57,861.62 万元，政府专项债券到期本息合计 49,000.00 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.18 倍。

（六）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对收入向下波动进行敏感性分析（不考虑财政补贴标准变动），结果如下：

主要指标	敏感性分析
------	-------

	0%	-5%	-10%	-15%
息前净现金流量（万元）：	57,861.62	55,611.56	53,361.24	51,111.56
本项目政府专项债本息收益覆盖倍数：	1.18	1.13	1.09	1.04

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

四、评价结论

经分析测算我们未注意到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：还本付息估算表

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	期初政府专项债券本金累计		20000.00	24000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00
2	本年发行政府专项债券	28000.00	20000.00	4000.00	4000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	本年政府专项债券本金偿还额	28000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	期末政府专项债券金额		20000.00	24000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00
5	本年应付政府专项债券利息	21000.00	250.00	600.00	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
5.1	资本化利息	1200.00	250.00	600.00	350.00												
5.2	费用化利息	19800.00			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
6	本年政府专项债券本息偿还总额	49000.00	250.00	600.00	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
7	政府专项债券发行费（1‰）	28.00	20.00	4.00	4.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	4000.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24000.00	4000.00
28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	28000.00	4000.00	0.00
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	700.00	450.00	100.00
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	700.00	450.00	100.00
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	700.00	24450.00	4100.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

附件 2：项目收入估算表

	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	冷\冻库租赁收入(万元)	60111.08	798.44	1825.00	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13
	面积(万平方米)		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	出租率(%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	租金(元/平方米.天)		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
2	标准仓库租赁收入(万元)	23715.00	315.00	720.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00
	面积(万平方米)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	出租率(%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	租金(元/平方米.月)		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
3	分拣中心租赁收入(万元)	3162.00	42.00	96.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
	面积(万平方米)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	出租率(%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	租金(元/平方米.月)		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4	停车位出租收入(万元)	1153.92	15.12	35.04	39.42	39.42	39.42	39.42	39.42	39.42	39.42	39.42	39.42	39.42	39.42
	车位数(个)		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	车位利用率(%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	日周转率(次/日)		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	次均收费(元/个.次)		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
5	充电服务收入	7867.07	77.76	173.45	189.22	204.98	220.75	236.52	252.29	268.06	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82
	充电桩数量(个)		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	平均输出功率(KW)		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	充电桩使用率(%)		50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
	日充电时间(h)		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	充电服务收费单价(元/Kw.h)		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	项目收入合计(万元)	96009.07	1248.32	2849.49	3199.77	3215.53	3231.30	3247.07	3262.84	3278.61	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37

2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
2053.13	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13	2053.13
2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00	810.00
3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
39.42	39.42	39.42	39.42	39.42	39.42	39.42	39.42	39.42	39.42	39.42	39.42	39.42	39.42	39.42	39.42	39.42
150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
283.82	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82	283.82
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37

附件 3：成本费用估算表

序号	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	人员工资及福利	5585.07	75.00	150.00	150.00	157.50	157.50	157.50	165.38	165.38	165.38	173.64	173.64	173.64	182.33
2	原辅材料及动力费	9600.97	124.83	284.95	319.98	321.55	323.13	324.71	326.28	327.86	329.44	329.44	329.44	329.44	329.44
3	管理费用	960.01	12.48	28.49	32.00	32.16	32.31	32.47	32.63	32.79	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94
4	折旧摊销	32695.74	554.17	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33
5	维护修理费	1634.89	27.71	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42
6	财务费用	19800.00	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
7	营业税金及附加	18577.84	243.36	555.75	624.49	626.48	628.47	630.47	632.46	634.46	636.45	636.45	636.45	636.45	636.45
7.1	增值税	8182.86	105.60	240.91	270.35	272.16	273.97	275.79	277.60	279.42	281.23	281.23	281.23	281.23	281.23
7.2	增值税附加	818.23	10.56	24.09	27.04	27.22	27.40	27.58	27.76	27.94	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12
7.3	房产税	9576.75	127.20	290.75	327.10	327.10	327.10	327.10	327.10	327.10	327.10	327.10	327.10	327.10	327.10
项目运营成本（不含财务费用）		36358.78	483.38	1074.61	1181.89	1193.11	1196.83	1200.57	1212.17	1215.91	1219.63	1227.89	1227.89	1227.89	1236.58
总成本费用		88854.52	1387.55	2882.94	2990.22	3001.44	3005.16	3008.90	3020.50	3024.24	3027.96	3036.22	3036.22	3036.22	3044.91

2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
182.33	182.33	191.44	191.44	191.44	201.01	201.01	201.01	211.07	211.07	211.07	221.62	221.62	221.62	232.70	232.70	232.70
329.44	329.44	329.44	329.44	329.44	329.44	329.44	329.44	329.44	329.44	329.44	329.44	329.44	329.44	329.44	329.44	329.44
32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94	32.94
1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33
55.42	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42
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	700.00	450.00	100.00
636.45	636.45	636.45	636.45	636.45	636.45	636.45	636.45	636.45	636.45	636.45	636.45	636.45	636.45	636.45	636.45	636.45
281.23	281.23	281.23	281.23	281.23	281.23	281.23	281.23	281.23	281.23	281.23	281.23	281.23	281.23	281.23	281.23	281.23
28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12
327.10	327.10	327.10	327.10	327.10	327.10	327.10	327.10	327.10	327.10	327.10	327.10	327.10	327.10	327.10	327.10	327.10
1236.58	1236.58	1245.69	1245.69	1245.69	1255.26	1255.26	1255.26	1265.32	1265.32	1265.32	1275.87	1275.87	1275.87	1286.95	1286.95	1286.95
3044.91	3044.91	3054.02	3054.02	3054.02	3063.59	3063.59	3063.59	3073.65	3073.65	3073.65	3084.20	3084.20	3084.20	3095.28	2845.28	2495.28

附件 4：项目损益状况及息前净现金流测算表

序号	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	营业收入	96009.07	1248.32	2849.49	3199.77	3215.53	3231.30	3247.07	3262.84	3278.61	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37
2	总成本费用	88854.52	1387.55	2882.94	2990.22	3001.44	3005.16	3008.90	3020.50	3024.24	3027.96	3036.22	3036.22	3036.22	3044.91
	其中：固定资产折旧	32695.74	554.17	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33
	财务费用	19800.00	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
3	利润总额	7154.55	-139.23	-33.45	209.55	214.09	226.14	238.17	242.34	254.37	266.41	258.15	258.15	258.15	249.46
减：	所得税	1788.67						178.82	60.59	63.59	66.60	64.54	64.54	64.54	62.37
4	净利润	5365.88	-139.23	-33.45	209.55	214.09	226.14	59.35	181.75	190.78	199.81	193.61	193.61	193.61	187.09
5	主要指标														
a	项目收益（净利润+折旧+财务费用）	57861.62	764.94	1774.88	2017.88	2022.42	2034.47	1867.68	1990.08	1999.11	2008.14	2001.94	2001.94	2001.94	1995.42

2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37
3044.91	3044.91	3054.02	3054.02	3054.02	3063.59	3063.59	3063.59	3073.65	3073.65	3073.65	3084.20	3084.20	3084.20	3095.28	2845.28	2495.28
1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33
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	700.00	450.00	100.00
249.46	249.46	240.35	240.35	240.35	230.78	230.78	230.78	220.72	220.72	220.72	210.17	210.17	210.17	199.09	449.09	799.09
62.37	62.37	60.09	60.09	60.09	57.70	57.70	57.70	55.18	55.18	55.18	52.54	52.54	52.54	49.77	112.27	199.77
187.09	187.09	180.26	180.26	180.26	173.08	173.08	173.08	165.54	165.54	165.54	157.63	157.63	157.63	149.32	336.82	599.32
1995.42	1995.42	1988.59	1988.59	1988.59	1981.41	1981.41	1981.41	1973.87	1973.87	1973.87	1965.96	1965.96	1965.96	1957.65	1895.15	1807.65

附件 5：资金平衡测算表

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
资金来源																	
1	项目资本金	7000.00	500.00	5000.00	1500.00												
1.1	财政资金																
1.2	业主自有资金	7000.00	500.00	5000.00	1500.00												
2	项目融资资金	28000.00	20000.00	4000.00	4000.00												
2.1	政府专项债券	28000.00	20000.00	4000.00	4000.00												
2.2	市场化融资																
3	经营活动现金流入	96009.07			1248.32	2849.49	3199.77	3215.53	3231.30	3247.07	3262.84	3278.61	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37
3.1	财政运营补贴收入																
3.2	土地出让收入																
3.3	其他专项收入	96009.07			1248.32	2849.49	3199.77	3215.53	3231.30	3247.07	3262.84	3278.61	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37
	资金来源小计	131009.07	20500.00	9000.00	6748.32	2849.49	3199.77	3215.53	3231.30	3247.07	3262.84	3278.61	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37
资金占用																	
1	项目建设投资 (静态，不含发行费)	33772.00	20230.00	8396.00	5146.00												
2	发行费	28.00	20.00	4.00	4.00												
2.1	政府专项债券发行费	28.00	20.00	4.00	4.00												
2.2	市场化融资发行费																
3	经营活动现金流出	38147.45			483.38	1074.61	1181.89	1193.11	1196.83	1379.39	1272.76	1279.50	1286.23	1292.43	1292.43	1292.43	1298.95
	项目运营成本(不含财务费用)	36358.78			483.38	1074.61	1181.89	1193.11	1196.83	1200.57	1212.17	1215.91	1219.63	1227.89	1227.89	1227.89	1236.58
3.1																	
3.2	所得税	1788.67			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	178.82	60.59	63.59	66.60	64.54	64.54	64.54	62.37
4	归还政府专项债券	49000.00	250.00	600.00	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
4.1	归还政府专项债券本金	28000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	归还政府专项债券利息	21000.00	250.00	600.00	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
5	归还市场化融资																
5.1	归还市场化融资本金																
5.2	归还市场化融资利息																
	资金占用小计	120947.45	20500.00	9000.00	6333.38	1774.61	1881.89	1893.11	1896.83	2079.39	1972.76	1979.50	1986.23	1992.43	1992.43	1992.43	1998.95
	当年资金结余	10061.62	0.00	0.00	414.94	1074.88	1317.88	1322.42	1334.47	1167.68	1290.08	1299.11	1308.14	1301.94	1301.94	1301.94	1295.42
	期末累计资金结余		0.00	0.00	414.94	1489.82	2807.70	4130.12	5464.59	6632.27	7922.35	9221.46	10529.60	11831.54	13133.48	14435.42	15730.84
	项目收益(净利润+折旧+财务费用)	57861.62			764.94	1774.88	2017.88	2022.42	2034.47	1867.68	1990.08	1999.11	2008.14	2001.94	2001.94	2001.94	1995.42

2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37
3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37
3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37	3294.37
1298.95	1298.95	1305.78	1305.78	1305.78	1312.96	1312.96	1312.96	1320.50	1320.50	1320.50	1328.41	1328.41	1328.41	1336.72	1399.22	1486.72
1236.58	1236.58	1245.69	1245.69	1245.69	1255.26	1255.26	1255.26	1265.32	1265.32	1265.32	1275.87	1275.87	1275.87	1286.95	1286.95	1286.95
62.37	62.37	60.09	60.09	60.09	57.70	57.70	57.70	55.18	55.18	55.18	52.54	52.54	52.54	49.77	112.27	199.77
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	700.00	24450.00	4100.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24000.00	4000.00
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	700.00	450.00	100.00
1998.95	1998.95	2005.78	2005.78	2005.78	2012.96	2012.96	2012.96	2020.50	2020.50	2020.50	2028.41	2028.41	2028.41	2036.72	25849.22	5586.72
1295.42	1295.42	1288.59	1288.59	1288.59	1281.41	1281.41	1281.41	1273.87	1273.87	1273.87	1265.96	1265.96	1265.96	1257.65	-22554.85	-2292.35
17026.26	18321.68	19610.27	20898.86	22187.45	23468.86	24750.27	26031.68	27305.55	28579.42	29853.29	31119.25	32385.21	33651.17	34908.82	12353.97	10061.62
1995.42	1995.42	1988.59	1988.59	1988.59	1981.41	1981.41	1981.41	1973.87	1973.87	1973.87	1965.96	1965.96	1965.96	1957.65	1895.15	1807.65

注册会计师声明

我们对四川乐至成渝中部战略腹地物流园区建设项目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营运期的推测性假设等信息执行了核对，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，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评价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. 假设提供給我們的所有资料（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价结论的有效性，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价结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。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。