

**2025 年张掖市第一批政府专项债券用途调整项目
—张掖丹霞公路港物流园(京东 5G 零碳智能物流产业
园)建设项目收益与融资自求平衡财务评估报告**

大信甘咨字[2025]第 00029 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. GANSU BRANCH

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：甘25YXUQE8LQ





甘肃省兰州市城关区雁园
路 601 号甘肃省商会大厦
A 座 12 层
邮编：730000

F12, Block A, Gansu Chamber
Of Commerce Building, No. 601,
Yanyuan Rd., Lanzhou,
China, 730000

电话 Telephone: 0931-8262812
传真 Fax: 0931-8262999
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

2025 年张掖市第一批政府专项债券用途调整项目 ——张掖丹霞公路港物流园(京东 5G 零碳智能物流产业园) 建设项目收益与融资自求平衡财务评估报告

大信甘咨字[2025]第 00029 号

张掖市财政局：

我们接受委托，对 2025 年张掖丹霞公路港物流园(京东 5G 零碳智能物流产业园)建设项目（以下称：“项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价。根据《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）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）和《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）等相关政策文件的要求，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，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

项目实施单位在编制《项目收益及融资自求平衡方案》时，运用了一整套假设，包括对项目未来收益的预测、项目融资方案的预测等，这些假设已在《项目收益及融资自求平衡方案》中披露。项目实施单位对《项目收益及融资自求平衡方案》的收益预测及其所依据的各项假设负责。

我们参照《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》的规定实施评价工作。根据我们对支持这些假设的证据的评价，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，且项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的。

评价情况如下：



一、项目基本情况

(一) 项目概况

张掖丹霞公路港物流园(京东 5G 零碳智能物流产业园)建设项目，主要建设内容为：

(1)农副产品交易区及电商中心主要建设内容包括:智能服务中心(电商中心)11664 m²、检疫认证中心 3000m² 特产馆 3500 m²、农产品交易区 16041.00 m²、冷冻库 7480 m²、保鲜库 7480 m²、冷链物流区 13699 m²、中央厨房 1728 m²、垃圾收集站 540 m²、室外工程及配套设施 967.27 m²；

(2)工业品交易区主要建设内容包括:配送中心 6000 m²、仓储用房 5759 m²、加油加气站 5390.64 m²、充电站 600m²室外工程及配套设施 2286.08 m²；

(3)公路服务港主要建设内容包括:快递物流中心 7094.55 m²、京东物流仓(快递)4968.64 m²、京东中转仓(零担)6268.8 m²、本地仓 4828.57 m²、京东交易仓(城配)4829.4 m²、产地仓 5958.57 m²、司机之家 3399.93 m²、其他(设备间)156.6 m²、室外工程及配套设施 3467.1 m²；

(4)交通运输应急救援中心主要建设内容包括:应急救援中心 3000 m²、物资储备库 4500 m²、室外工程及配套设施 5568.36 m²；

(5)汽修汽配区中心主要建设内容包括:汽修、汽配仓库 12000 m²、汽车仓 21000 m²、大车修理 1840.28 m²、小车修理 2027.82 m²、汽配超市 2983.18 m²、地下建筑 600 m²、室外工程及配套设施 5123.21 m²。项目实施单位为临泽县通达公路工程有限责任公司。该项目于 2022 年 6 月开工，预计建设期 42 个月，项目正在建设中。该项目收入主要为销售汽油、柴油、LNG 收入、司机之家收入、汽配超市收入、停车场收入、充电桩收入、租赁收入。

(二) 投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

张掖丹霞公路港物流园(京东 5G 零碳智能物流产业园)建设项目，投资总额 77,127.43 万元。建设资金数据取自项目《初设批复》；债券发行费用按发行债券筹资金额 0.10%测算；建设期利息费用根据项目预计建设期、发行专项债券及其他筹资金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用 and 建设期利息费用后的结果。具体情况详见下表：



单位：万元

投资明细	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设资金	75,007.77	75,007.77
铺底流动资金		
债券发行费用		29.87
建设期利息	3,798.00	2,089.79
其中：债券利息	3,798.00	2,089.79
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	78,805.77	77,127.43

2、项目筹资方式

张掖丹霞公路港物流园(京东 5G 零碳智能物流产业园)建设项目，项目筹资总额 77,127.43 万元，筹资方式主要为发行专项债券、财政资金以及其他筹资方式。其他筹资方式中项目建设单位自筹资金 7,142.50 万元。具体情况详见下表：

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	40,114.93
银行借款	
其他筹资	7,142.50
发行专项债券	29,870.00
其中：已发行债券	28,570.00
本期申请债券	1,300.00
未来拟发行债券	
筹资总额	77,127.43

二、债券发行及还本付息安排

张掖丹霞公路港物流园(京东 5G 零碳智能物流产业园)建设项目，计划发行专项债券金额 29,870.00 万元。其中前期已发 28,570.00 万元。本期拟调整 1,300.00 万元。

（一）前期已发行债券及还本付息安排

根据前期发行安排和发行结果，前期已发行债券金额为 28,570.00 万元，票面利率分别为：3.29%、3.10%、3.13%、2.22%，期限为 20 年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期支付本金，债券发行费用率 0.10%。

债券发行情况及还本付息情况详见下表：

债券名称	发行金额	预测发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
2022 年甘肃省专项债券	3,600.00	3.29%	20	2,368.80	5,968.80



债券名称	发行金额	预测发行利率	发行年限	应付利息	本息合计
(十二期)					
2023 年甘肃省政府专项债券(十三期)	16,570.00	3.10%	20	10,273.40	26,843.40
2023 年甘肃省政府专项债券(二十九期)	3,400.00	3.13%	20	2,128.40	5,528.40
2024 年甘肃省政府专项债券(二十期)	5,000.00	2.22%	20	2,220.00	7,220.00
合计	28,570.00	——	——	16,990.60	45,560.60

（一）本期拟调整债券及还本付息安排

本期拟调整债券金额为 1,300.00 万元，票面利率为 3.66%，期限为 20 年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期偿还本金。

债券调整情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券名称	发行金额	发行利率	发行年限	预计调整时间	应付利息	本息合计
2025 年张掖市第一批政府专项债券用途调整项目	1,300.00	3.66%	20 年	2025-6-25	713.70	2,013.70

三、项目预期收益、现金流入及本息覆盖倍数

本次债券募集资金投资项目现金流入来源为项目建成后的销售汽油、柴油、LNG 收入、司机之家收入、汽配超市收入、停车场收入、充电桩收入、租赁收入等。债券存续期内，张掖丹霞公路港物流园(京东 5G 零碳智能物流产业园)建设项目预测的项目收入 1,097,920.10 万元，项目净收益 72,962.68 万元。

张掖丹霞公路港物流园(京东 5G 零碳智能物流产业园)建设项目总投资 77,127.43 万元，其中前期通过发行和调整政府专项债券筹集资金 28,570.00 万元，本期拟通过调整政府专项债券筹集资金 1,300.00 万元。应付本息之和 47,574.30 万元。

经测算项目偿债覆盖率为 1.37，项目收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况见下表：

单位：万元

项目	收入	成本	运营净收益	可用于偿还债券本息的净现金流	前期债券本息
张掖丹霞公路港物流园(京东 5G 零碳智能物流产业园)建设项目	1,097,920.10	1,024,957.42	72,962.68	72,962.68	45,560.60

续表 1



单位：万元

项目	本期债券本息	后续债券本息	银行借款还本付息	其他债务资金还本付息	与项目收益相关的其他筹资还本付息
张掖丹霞公路港物流园(京东 5G 零碳智能物流产业园)建设项目	2,013.70				

续表 2

单位：万元

项目	本息合计	所得税	收回铺底流动资金	资金留存	偿债覆盖倍数
张掖丹霞公路港物流园(京东 5G 零碳智能物流产业园)建设项目	47,574.30	8,606.07		18,872.10	1.41

四、敏感性分析

考虑到项目可实现收入是本期所发行债券还本付息的基础，销售价格和销售量的变动会直接影响债券本息的偿还，按预测的销售收入分别下降 5%、10% 的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：

项目	预测的销售收入	预测的销售收入下降 5%	预测的销售收入下降 10%
债券偿债覆盖率	1.41	1.24	1.07

经分析张掖丹霞公路港物流园(京东 5G 零碳智能物流产业园)建设项目的债券偿债覆盖率大于 1，我们亦未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。通过对项目可实现收入的变动进行敏感性分析，按预测的销售收入下降 10% 的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

五、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行政府专项债券的要求，根据我们对项目收益预测的证据的合理性、收益计算过程的准确性及项目融资平衡方案的分析评价，我们没有注意到任何事项使我们认为项目收益不能满足债券存续期内还本付息要求。

项目收益与融资平衡方案中涉及预测信息，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。



本专项评估报告仅供发行人本期发行 2025 年张掖市政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年六月二十日



附件：

项目收益与融资自求平衡方案

一、项目基本情况

（一）项目实施单位基本情况

单位名称：临泽县通达公路工程有限责任公司

单位住所：甘肃省张掖市临泽县工业开发区（原临泽路政执法所院内）

法定代表人：张国韬

注册资本：人民币 3,000.00 万元

经营范围：一般项目：对外承包工程；承接总公司工程建设业务；轴承、齿轮和传动部件制造；机械零件、零部件加工；高速公路服务区燃气汽车加气站经营；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；水产品批发；食用农产品批发；未经加工的坚果、干果销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；汽车零配件批发；五金产品批发；新鲜蔬菜批发；鲜肉批发；谷物销售；豆及薯类销售；林业产品销售；农副产品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；新能源汽车整车销售；电车销售；食用农产品零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；鲜肉零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；汽车零配件零售；润滑油销售；机动车充电销售；五金产品零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；水产品零售；机械零件、零部件销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；汽车销售；食品销售（仅销售预包装食品，不含酒）；停车场服务；电子过磅服务；旅客票务代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；小微型客车租赁经营服务；运输设备租赁服务；仓储设备租赁服务；广告设计、代理；票务代理服务；二手车交易市场经营；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；机动车修理和维护（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；非煤矿山矿产资源开采；燃气汽车加气经营；建筑劳务分包；食品销售；酒类经营；食品互联网销售；邮政基本服务（邮政企业及其委托企业）；食品销售（不含酒）；预制菜销售；道路旅客运输经营；公路工程监理；巡游出租汽车经营服务；移动式压力容器/气瓶充装；道路旅客运



输站经营；校车运营服务；道路货物运输（不含危险货物）；邮件寄递服务（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）

（二）项目实施内容

张掖丹霞公路港物流园(京东 5G 零碳智能物流产业园)建设项目，主要建设内容为：

(1)农副产品交易区及电商中心主要建设内容包括:智能服务中心(电商中心)11664 m²、检疫认证中心 3000m² 特产馆 3500 m²、农产品交易区 16041.00 m²、冷冻库 7480 m²、保鲜库 7480 m²、冷链物流区 13699 m²、中央厨房 1728 m²、垃圾收集站 540 m²、室外工程及配套设施 967.27 m²；

(2)工业品交易区主要建设内容包括:配送中心 6000 m²、仓储用房 5759 m²、加油加气站 5390.64 m²、充电桩 600m²室外工程及配套设施 2286.08 m²；

(3)公路服务港主要建设内容包括:快递物流中心 7094.55 m²、京东物流仓(快递)4968.64 m²、京东中转仓(零担)6268.8 m²、本地仓 4828.57 m²、京东交易仓(城配)4829.4 m²、产地仓 5958.57 m²、司机之家 3399.93 m²、其他(设备间)156.6 m²、室外工程及配套设施 3467.1 m²；

(4)交通运输应急救援中心主要建设内容包括:应急救援中心 3000 m²、物资储备库 4500 m²、室外工程及配套设施 5568.36 m²；

(5)汽修汽配区中心主要建设内容包括:汽修、汽配仓库 12000 m²、汽车仓 21000 m²、大车修理 1840.28 m²、小车修理 2027.82 m²、汽配超市 2983.18 m²、地下建筑 600 m²、室外工程及配套设施 5123.21 m²。

（三）项目建设期限

该项目于 2022 年 6 月开工，预计建设期 42 个月，项目正在建设中。

二、投资估算与资金筹措方式

（一）项目投资估算

张掖丹霞公路港物流园(京东 5G 零碳智能物流产业园)建设项目，投资总额 77,127.43 万元。建设资金数据取自项目《初设批复》；债券发行费用按发行债券筹资金额 0.10%测算；建设期利息费用根据项目预计建设期、发行专项债券及其他筹资金额及利率测算。最



终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用和建设期利息费用后的结果。具体情况详见下表：

单位：万元

项目	初设批复投资估算	调整后投资估算
建设资金	75,007.77	75,007.77
铺底流动资金		
债券发行费用		29.87
建设期利息	3,798.00	2,089.79
其中：债券利息	3,798.00	2,089.79
银行借款及其他筹资利息		
投资总额	78,805.77	77,127.43

（二）项目筹资方式

张掖丹霞公路港物流园(京东 5G 零碳智能物流产业园)建设项目，项目筹资总额 77,127.43 万元，筹资方式主要为发行专项债券、财政资金以及其他筹资方式。其他筹资方式中项目建设单位自筹资金 7,142.50 万元。具体情况详见下表：

单位：万元

筹资方式	筹资金额
财政资金	40,114.93
银行借款	
其他筹资	7,142.50
发行专项债券	29,870.00
其中：已发行债券	28,570.00
本期申请债券	1,300.00
未来拟发行债券	
筹资总额	77,127.43

三、项目收益及现金流入预测

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。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，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

本次预测以张掖丹霞公路港物流园(京东 5G 零碳智能物流产业园)建设项目预期可实现的销售汽油、柴油、LNG 收入、司机之家收入、汽配超市收入、停车场收入、充电桩收入、租赁收入为基础，结合项目的建设期、可行性研究报告、政策性基金等信息，对预测期间经济环境的估计假设为前提，编制张掖丹霞公路港物流园(京东 5G 零碳智能物流产业园)建设项目收益预测表。

(二) 项目收益及现金流入预测编制依据

- 1、《张掖丹霞公路港物流园（京东 5G 零碳智能物流产业园）建设项目可行性研究报告》；
- 2、《临泽县发展和改革局关于张掖丹霞综合货运枢纽（公路港物流园）建设项目可行性研究报告的批复》（临发改字〔2020〕221 号）；
- 3、临泽县发展和改革局《关于张掖丹霞公路港物流园建设项目可研修改说明》；
- 4、《临泽县发展和改革局关于同意变更张掖丹霞公路港物流园（京东 5G 零碳智能物流产业园）建设项目信息的通知》（临发改字〔2024〕114 号）；
- 5、《张掖丹霞公路港物流园（京东 5G 零碳智能物流产业园）建设项目初步设计》；
- 6、《临泽县交通运输局关于张掖丹霞公路港物流园（京东 5G 零碳智能物流产业园）建设项目初步设计及概算的批复》（临交发〔2024〕18 号）；
- 7、四川众铭建筑设计有限公司《关于张掖丹霞公路港物流园（京东 5G 零碳智能物流产业园）已完成招标部分项目的情况说明》；
- 8、《项目中标通知书》；
- 9、《项目施工合同》；
- 10、《2024 年 1 月-2025 年 5 月加油加气站、司机之家财务数据》；

(三) 项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- 3、预测期内政府制定的开发计划、筹资计划及可返还政府收益等能够顺利执行。
- 4、项目实际建成后的投资额与估算的投资额无重大变化。



- 5、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。
- 6、销售价格、销售量、运营成本在正常范围内变动不发生重大不利变化。
- 7、预测期内项目可取得的专项收入能够顺利执行。
- 8、预测期内无其他人力不可抗拒和不可预见因素造成的重大不利影响。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目在债券存续期内分年度的净收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况如下表：

（1）分年度收入、成本和净收益情况表

单位：万元

年度	收入	成本	净收益
以前年度			
2025 年			
2026 年	45,041.30	42,355.79	2,685.51
2027 年	45,062.45	42,362.63	2,699.82
2028 年	50,520.19	47,377.67	3,142.52
2029 年	51,438.81	48,185.05	3,253.76
2030 年	56,905.70	53,202.63	3,703.07
2031 年	56,941.39	53,213.70	3,727.69
2032 年	57,879.74	54,023.03	3,856.71
2033 年	57,886.16	54,024.48	3,861.68
2034 年	57,886.16	54,024.48	3,861.68
2035 年	57,971.08	54,043.67	3,927.41
2036 年	57,971.08	54,043.67	3,927.41
2037 年	57,971.08	54,043.67	3,927.41
2038 年	57,971.08	54,043.67	3,927.41
2039 年	57,971.08	54,043.67	3,927.41
2040 年	57,971.08	54,043.67	3,927.41
2041 年	57,971.08	54,043.67	3,927.41
2042 年	57,971.08	54,043.67	3,927.41
2043 年	57,971.08	54,043.67	3,927.41
2044 年	57,971.08	54,043.67	3,927.41
2045 年	38,647.40	35,751.26	2,896.14
合计	1,097,920.10	1,024,957.42	72,962.68



(2) 分年度还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况表:

单位: 万元

年度	资金筹措流入						投资资金流出			
	财政资金	银行借款	前期债券	本期债券	未来债券	其他筹资	建设支出	铺底流动资金	发行费用	建设期利息
以前年度	22,792.76		28,570.00			3,000.00	53,065.42		28.57	1,173.04
2025 年	17,322.17			1,300.00		4,142.50	21,942.35		1.30	861.67
2026 年										55.08
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										
2041 年										
2042 年										
2043 年										
2044 年										
2045 年										
合计	40,114.93		28,570.00	1,300.00		7,142.50	75,007.77		29.87	2,089.79

续表



单位：万元

年度	净收益	可用于偿还债券本息的净现金流	运营期债券还本付息			运营期项目有息筹资还本付息		与项目收益相关的其他筹资还本付息	运营期本息合计	所得税	收回铺底流动资金	资金留存	偿债覆盖倍数
			前期债券本息	本期债券本息	后续债券本息	银行借款还本付息	其他债务资金还本付息						
以前年度												95.73	——
2025 年			11.66						11.66			43.42	——
2026 年	2,685.51	2,685.51	811.67	30.37					842.04	161.09		1,670.72	——
2027 年	2,699.82	2,699.82	849.54	47.58					897.12	164.67		3,308.75	——
2028 年	3,142.52	3,142.52	849.54	47.58					897.12	275.34		5,278.81	——
2029 年	3,253.76	3,253.76	849.54	47.58					897.12	303.15		7,332.30	——
2030 年	3,703.07	3,703.07	849.54	47.58					897.12	415.48		9,722.77	——
2031 年	3,727.69	3,727.69	849.54	47.58					897.12	421.64		12,131.70	——
2032 年	3,856.71	3,856.71	849.54	47.58					897.12	453.89		14,637.40	——
2033 年	3,861.68	3,861.68	849.54	47.58					897.12	455.13		17,146.83	——
2034 年	3,861.68	3,861.68	849.54	47.58					897.12	455.13		19,656.26	——
2035 年	3,927.41	3,927.41	849.54	47.58					897.12	471.57		22,214.98	——
2036 年	3,927.41	3,927.41	849.54	47.58					897.12	471.57		24,773.70	——
2037 年	3,927.41	3,927.41	849.54	47.58					897.12	471.57		27,332.42	——
2038 年	3,927.41	3,927.41	849.54	47.58					897.12	471.57		29,891.14	——
2039 年	3,927.41	3,927.41	849.54	47.58					897.12	471.57		32,449.86	——
2040 年	3,927.41	3,927.41	849.54	1,323.79					2,173.33	477.51		33,726.43	——
2041 年	3,927.41	3,927.41	849.54						849.54	483.46		36,320.84	——
2042 年	3,927.41	3,927.41	4,390.32						4,390.32	498.27		35,359.66	——
2043 年	3,927.41	3,927.41	20,444.06						20,444.06	577.33		18,265.68	——
2044 年	3,927.41	3,927.41	5,111.00						5,111.00	668.10		16,413.99	——
2045 年	2,896.14	2,896.14								438.03		18,872.10	——
合计	72,962.68	72,962.68	43,511.81	1,972.70					45,484.51	8,606.07			1.41

*偿债覆盖倍数计算公式：偿债覆盖倍数=（可用于偿还债券本息的净现金流-所得税）/（债券本息合计+银行借款本息合计+其他债务资金本息合计+与项目收益相关的其他筹资本息合计-建设期利息）



2、项目收益预测的说明

以下收益预测根据四川众铭建筑设计有限公司《关于张掖丹霞公路港物流园（京东5G 零碳智能物流产业园）已完成招标部分项目的情况说明》、《项目中标通知书》、《项目施工合同》，对已完成招标部分的建设内容进行计算，主要建设内容为：汽修、汽配仓库等建筑面积 25,900.00 m²，冷库及室外工程建筑面积 8,800.00 m²，加油加气站及设备、地下建筑等建筑面积 5,390.64 m²，司机之家、超市建筑面积 3,399.93 m²，2#物流仓（快递）建筑面积 4,968.64 m²，3#中转仓（零担）建筑面积 6,268.80 m²，4#本地仓建筑面积 4,828.57 m²，5#交易仓（城配）建筑面积 4,828.4 m²，6#产地仓建筑面积 5,958.57 m²，23#出地面楼梯间建筑面积 705.72 m²，20#修车库建筑面积 12,000.00 m²，21#修车库建筑面积 12,000.00 m²，22#仓库建筑面积 5,958.57 m²，24#设备间建筑面积 156.60 m²，充电桩建筑面积 600.00 m²共计 80 座，停车位 450 座。已完成招标部分的投资总额共计 57,201.41 万元，其中工程费用 45,264.09 万元，工程建设其他费用 7,711.43 万元，预备费 4,225.89 万元。该部分预计完工时间 2024 年 12 月。

（1）项目收入预测

项目建成后收入来源主要包括：销售汽油、柴油、LNG 收入、司机之家收入、车辆修理费收入、汽配超市收入、停车场收入、充电桩收入、租赁收入。

销售汽油、柴油、LNG 收入：根据 2024 年 1 月-8 月销售汽油、柴油的报表数据，月均销售汽油、柴油收入 3,671.84 万元，负载率预计运营期期初 80%，每两年增长 10%，预计运营期第五年达 100%，预计稳定运营期年销售汽油、柴油收入 44,062.05 万元。根据试运行销售 LNG 情况，预计每日销售 44 吨，每吨售价 0.59 万元，负载率预计运营期期初 80%，每两年增长 10%，预计运营期第五年达 100%，预计稳定运营期年销售 LNG 收入 9,345.60 万元。

司机之家收入：司机之家收入包含住宿收入和超市收入。根据 2024 年 1 月-8 月司机之家的报表数据，月均住宿收入 16.04 万元、月均超市收入 62.05 万元，负载率预计运营期期初 80%，每两年增长 10%，预计运营期第五年达 100%，预计稳定运营期年住宿收入 192.46 万元、年超市收入 744.58 万元。

车辆修理费收入：根据 2022 年临泽汽车维修行业协会统计数据，目前临泽县营运车辆包括农村客运班车、公交车、长途客车及旅游大巴车共计 2084 辆/年，该部分车辆全部在临泽县维修保养，社会小型旅游车（含私家车）约有 5000 辆在临泽县维修保养，考虑到项目建成后的聚集效应，初步预测有 30%的社会车辆在本项目维修保养厂区维护。预计



每辆车每年的维修费用约为 0.30 万元，维修成本约为 0.20 万元，每辆车毛利约 0.10 万元，预计可实现年收入 358.40 万元。

汽配超市收入：根据临泽县汽车修理厂采购数据，修理厂月均采购汽配零件 7 万元，临泽县交通局统计数据，截止目前临泽县汽车修理厂共计 98 家，预计运营期期初有 10% 的汽车修理厂从本项目采购，每三年增长 10%，预计第七年达 30% 后不再增长，预计稳定运营期年汽配超市收入 2,469.60 万元。

停车场收入：已完成招标部分停车位共计 450 个，其中自有公交车辆约 100 量，剩余 350 个车位进行可用于来往车辆的停放，结合临泽县目前车辆的收费标准，每个车位收费标准 10 元/天，按 30% 的周转率进行计算，预计可实现年收入 37.80 万元。

充电桩收入：已完成招标部分充电桩共计 80 个，每次充电用电量约为 40.5 千瓦时/辆，综合考虑当地实际情况预计充电桩服务费 0.54 元/千瓦时，使用率按 80% 计算，周转率预计运营期期初为 1，之后每年增长 10%，第六年后不再增长，预计稳定运营期年充电桩收入 81.15 万元。

租赁收入：已完成招标部分厂房面积共计 26,852.98 m²，分别为 2#物流仓（快递）4,968.64 m²、3#中转仓（零担）6,268.80 m²、4#本地仓 4,828.57 m²、6#产地仓 5,958.57 m²、5#交易仓 4,828.40 m²，根据当地实际情况，预计运营期期初租金 10 元/月，之后每年增长 10%，第 8 年达 18 元/月后，不再增长。出租率预计运营期期初 50%，之后每三年增长 10%，第十年达 80% 后，不再增长。预计稳定运营期年厂房出租收入 464.02 万元。已完成招标部分冷库面积 7,480.00 m²，根据当地实际情况预计租金 30 元/月，出租率预计运营期期初 50%，之后每三年增长 10%，第十年达 80% 后，不再增长。预计稳定运营期年冷库出租收入 215.42 万元。

（2）付现运营成本预测

项目主要运营成本包括外购汽油、柴油、LNG 成本、司机之家直接成本、汽配超市成本、充电桩成本、外购燃料动力费、工资及福利费、销售费用、管理费用、修理费。

外购汽油、柴油、LNG 成本：根据 2024 年 1 月-8 月销售汽油、柴油报表数据，月均外购汽油、柴油成本 3,321.62 万元，预计稳定运营期年外购汽油、柴油成本 39,859.41 万元。根据《LNG 报价确认函》，采购单价 0.47 万元/吨，预计稳定运营期年外购 LNG 成本 7,444.80 万元。

司机之家直接成本：根据 2024 年 1 月-8 月司机之家报表数据，月均司机之家直接成本 51.24 万元，预计稳定运营期年司机之家直接成本 614.82 万元。



汽配超市成本：根据调研市场同类型业务，成本率约为 75%-85%之间，本项目取平均值，按 80%计算成本，预计稳定运营期年汽配超市成本 1,975.68 万元。

充电桩成本：根据调研市场同类型业务，成本率 52%，预计稳定运营期年充电桩 42.20 万元。

外购燃料动力费：项目全部建成后预计年用电量 1355.98 万度，年用水量 59.66 万吨，本次建成部分约占总投资额 72.59%，故本次建成部分年用水量、年用电量按此比例计算，电费单价 0.5 元/度、水费单价 3.8 元/m³。预计年外购燃料动力费 656.68 万元。

工资及福利费：项目全部建成后劳动定员 40 人，其中：管理人员 10 人，员工 30 人。本次建成部分约占总投资额 72.59%，故本次建成部分计划用工 29 人，人员工资及福利费按照工资的 20%计算，预计年工资及福利费 483.58 万元。

销售费用：根据 2024 年 1 月-8 月报表，销售费用按收入 1%计。预计稳定运营期年销售费用 579.71 万元。

管理费用：根据 2024 年 1 月-8 月报表，销售费用按收入 1.5%计。预计稳定运营期年销售费用 869.57 万元。

修理费：按当期折旧费的 10%计，本次建成部分约占总投资额 72.59%，预计年修理费 181.14 万元。

其他费用：根据调研市场同类型业务，预计年其他费用 33.50 万元。

（3）各项税金预测

项目运营后，增值税税率分别按照 13%、11%、9%、6%，城市维护建设税税率 5%，教育费附加费率 3%，地方教育费附加费率 2%，企业所得税 25%。

（4）项目收益与 2023 年甘肃省专项债券（二十九期）发生变化的原因

截止本次债券发行，以下建设内容已完成招标，故增加以下收入：2#物流仓（快递）、3#中转仓（零担）、4#本地仓、6#产地仓、5#交易仓、冷库出租收入，充电桩收入，汽配超市收入。同时已完成招标部分停车位为 450 个较上次发行减少，故进行调整。本项目于 2022 年 6 月开工，加油加气站、司机之家已于 2024 年开始运营，并取得相关运营数据，故依据实际运营报告数据对收益预测进行调整。综合以上，较 2023 年甘肃省专项债券（二十九期）报告中运营期内年均增加收入 16,987.66 万元，年均增加运营成本 15,843.23 万元。

（5）对 2024 年已实现收益的部分与 2024 年发行债券后至 2025 年 5 月底已实现进行比较，收益未出现下降，本调整报告预测收入较 2024 年未发生变化。





统一社会信用代码
91620102MA7302E15T

营业执照

(副本)



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 大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

负责人 李宗义

类型 合伙企业分支机构

成立日期 2019年08月20日

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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：财政资金项目预算绩效评价服务；财务咨询；税务服务；企业管理咨询。（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）***

经营场所 甘肃省兰州市城关区雁园路601号甘肃省商会大厦A座12层

登记机关



2023年 06月 30日



会计师事务所分所 执业证书

名 称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）
甘肃分所

负 责 人：李宗义

经 营 场 所：甘肃省兰州市城关区雁园路601号
甘肃省商会大厦A座12层

分所执业证书编号：110101416201

批准执业文号：甘财会〔2019〕33号

批准执业日期：2019年09月18日

证书序号：5001509

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》。

发证机关：甘肃省财政厅

二〇二〇 年 九 月 一 日

中华人民共和国财政部制

姓名 魏才香
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1977年10月27日
Date of birth
工作单位 甘肃省注册会计师协会(甘肃分所)
Working unit
身份证号码 620103197710272628
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

魏才香 110004230145

以前年度已年检，换发证书

证书编号: 110004230145
No. of Certificate

批准注册协会: 甘肃省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024 年 09 月 27 日
Date of Issuance



姓名 Full name 李秋玲
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1979 年 10 月 13 日
工作单位 Working unit 大信会计师事务所(特殊普通合伙) 甘肃分所
身份证号码 Identity card No. 612129197910134928

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

以前年度已年检，换发证书

证书编号:
No. of Certificate 620100310397

批准注册协会: 甘肃省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2022 年 1 月 14 日
Date of Issuance /y /m /d