

自贡高新区承接东部产业转移示范
— 昆自产业园基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

四川德骏会计师事务所有限公司

防伪编号: 0282022030048909193
 报告文号: 川德骏咨字[2022]第0304号
 委托单位: 自贡高新技术产业开发区
 管理委员会经济运行局
 自贡市高新城市投资开发
 有限公司
 被审单位名称: 自贡市高新城市投资开发
 有限公司
 营业执照号码: 9151030005219007XQ
 事务所名称: 四川德骏会计师事务所有
 限公司
 报告日期: 2022-03-11
 报备时间: 2022-03-11 15:14
 被审单位所在地: 成都
 签名注册会计师: 曾梦琪
 陈思



防伪二维码

自贡市高新城市投资开发有限公司 自贡高新区承接东部产业转移示范一昆自产业园基础设施 建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

事务所名称: 四川德骏会计师事务所有限公司
 事务所电话: 028-85094293
 传 真: 028-85094293
 通 讯 地 址: 成都市成华区望平街118号天祥大厦B座477室
 电 子 邮 件: 823278930@qq.com
 事务所网址: 823278930@qq.com

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事
 务所出具, 报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报
 告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询, 请报告使用人谨慎使
 用。

四川省注册会计师协会
 防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676
 防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>

目录

第一部分报告正文.....	1
一、应付本息情况.....	2
二、销售产生的净现金流入.....	3
三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况.....	3
四、风险分析.....	4
第二部分项目收益及现金流入预测说明.....	5
一、项目收益及现金流入预测编制基础.....	5
二、项目收益及现金流入预测假设.....	5
三、项目收益及现金流入预测编制说明.....	5
（一）项目建设单位基本情况.....	5
（二）项目概况.....	6
（三）项目收益及现金流入预测项目说明.....	8
四、风险分析.....	32
五、使用提示和使用限制.....	33
（一）使用提示.....	33
（二）使用限制.....	33



四川德骏会计师事务所有限公司

通讯地址：中国·成都市武侯区簇锦街道武科东二路2号可采优城2栋B座A602

邮政编码 (Post Code)：610000

电话 (Tel)：028-85094293

传真 (Fax)：028-85094293

自贡高新区承接东部产业转移示范—昆自产业园基础设施建设项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评估报告 2022-2044 年度

我们接受委托，对自贡高新区承接东部产业转移示范—昆自产业园基础设施建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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》。项目实施机构对该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“自贡高新区承接东部产业转移示范—昆自产业园基础设施建设项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目债券融资本金 60,000.00 万元，其中 2022 年拟发行债券 30,000.00 万元，债券年利率按 4.2% 测算，债券期限为 20 年；2023 年拟发行债券 20,000.00 万元，债券年利率按 4.2% 测算，债券期限为 20 年；2024 年拟发行债券 10,000.00 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。自发行之日起，还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息
2022 年		30,000.00		30,000.00	4.20%	630.00
2023 年	30,000.00	20,000.00		50,000.00	4.20%	1,680.00
2024 年	50,000.00	10,000.00		60,000.00	4.20%	2,310.00
2025 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00
2026 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00
2027 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00
2028 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00
2029 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00
2030 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00
2031 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00
2032 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00
2033 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00
2034 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00
2035 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00
2036 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00
2037 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00
2038 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00
2039 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00
2040 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00
2041 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00
2042 年	60,000.00		30,000.00	30,000.00	4.20%	1,890.00

年度	期初本金金额	本期新增本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息
2043 年	30,000.00		20,000.00	10,000.00	4.20%	840.00
2044 年	10,000.00		10,000.00		4.20%	210.00
合计		60,000.00	60,000.00		4.20%	50,400.00

本期债券还本付息总额为 110,400.00 万元。

二、销售产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

- (1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (3) 对项目实施机构有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 项目实施机构制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (5) 市场价格在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目实施机构造成的重大不利影响。

2、销售产生的净现金流入

建设项目计算期 23 年，其中建设期约 35 个月（2022 年 1 月-2024 年 11 月），运营期 20 年（2025 年-2044 年）。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 4 年开始运营，根据对项目收益预测的审核，以融资开始日起运营期内营业现金流入、营业收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中预测数据计算，可用于资金平衡的项目收益总额为 144,257.91 万元。

三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资项目收益为经营产生的现金净流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金和融资资金，通过对运营情况的估算，预期项

目收益偿还融资本金和利息情况为：本期债券募集资金投资项目自债券存续期第4年开始运营，于2022年至2044年归还本息，本息覆盖倍数为1.31，还款倍数1.66。

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，标准厂房租金收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对标准厂房租金收入向下波动进行敏感性分析：

经测算，当标准厂房租金收入预测下降5.00%时，可用于资金平衡的项目收益为138,468.59万元，对债券本息覆盖率下降为1.25倍；当标准厂房租金收入预测下降10.00%时，可用于资金平衡的项目收益为132,401.65万元，对债券本息的覆盖率下降为1.20倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

附件：项目收益及现金流入预测说明

四川德骏会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年三月十一日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以自贡高新区承接东部产业转移示范—自贡产业园基础设施建设项目为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以近年统计资料为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政，经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 对项目实施机构有影响的法律法规无重大变化；

(四) 项目实施机构制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

(五) 市场价格在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目实施机构造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目建设单位基本情况

1、实施主体

自贡高新技术产业开发区管理委员会经济运行局。

2、项目业主

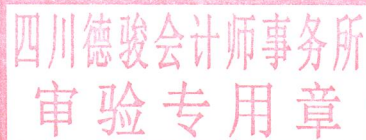
自贡市高新城市投资开发有限公司基本情况如下：

名称：自贡市高新城市投资开发有限公司

统一社会信用代码：9151030005219007XQ

地址：自贡市自流井区丹桂大街 186 号高新管委会 5 楼

法定代表人：李自良



(二) 项目概况

1、项目位置

本项目位于四川省自贡市高新区。

2、项目建设内容与规模

本项目为有一定收益的公益性项目，符合财预[2017]89 号文关于“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”的要求。

本项目新建和改建标准化厂房及建设配套服务用房共计 29 万平方米，新建园区道路约 2.4 公里，改扩建道路 2.035 公里，建设机动车停车位及室外给排水、电力、消防、弱电、管网、道交设施等配套基础设施。

本项目新建和改建标准化厂房及建设配套服务用房共计 29 万平方米，其中新建标准厂房建筑面积 93500 m²；改造提升存量厂房 180000 m²，新建园区配套用房建筑面积 16500 m²。

3、项目建设工期

本项目建设期约 35 个月（含前期准备阶段），自 2022 年 4 月至 2024 年 11 月，具体计划安排为：准备期从 2022 年 1 月-2022 年 3 月；施工期从 2022 年 4 月-2024 年 11 月，2024 年 12 月进行项目竣工验收。

4、投资估算编制依据

(1) 国家发展和改革委员会、建设部发《建设项目经济评价方法与参数（第三

版)》(发改投资〔2006〕1325号);

(2) 类似项目的资料、条件、图标说明及建设单位提供的资料;

(3) 四川省住房和城乡建设厅关于印发《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》的通知(川建造价发〔2019〕181号);

(4) 建设部关于印发《市政工程投资估算指标》(建标〔2007〕163号);

(5) 《市政工程投资估算编制办法》(建标〔2007〕164号);

(6) 《市政公用工程设计文件编制深度规定》(2013年版);

(7) 四川省工程量清单计价定额(2020年版);

(8) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);

(9) 《四川省工程造价信息》(2021.09);

(10) 其他相关资料和法律法规。

5、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

项目投资规模为 95,000.00 万元, 具体投资构成如下表:

金额单位: 万元

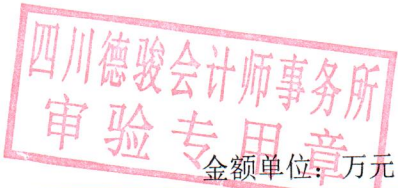
投资名称	投资额	占总投资比例(%)
一、项目建设投资	90,320.00	95.07
工程费用	73,332.99	77.19
工程建设其他费用	14,627.13	15.40
预备费	2,359.88	2.48
二、专项费用	4,680.00	4.93
建设期利息	4,620.00	4.86
债券发行费用	60.00	0.06
总投资	95,000.00	100.00

(2) 资金筹措方式及方案

项目资金筹措方式为建设单位自筹、专项债券融资。其中: 资本金来源于财政预算资金, 为 35,000.00 万元, 占总投资的 36.84%; 计划发行专项债券融资 60,000.00

万元，占总投资的 63.16%。

资金筹措方案具体情况如下：



资金来源	合计	占比(%)	2022 年	2023 年	2024 年
资本金投入	35,000.00	36.84	1,693.52	23,000.27	10,306.21
专项债券融资	60,000.00	63.16	30,000.00	20,000.00	10,000.00
合计	95,000.00	100.00	31,693.52	43,000.27	20,306.21

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

（1）项目符合国家和省市规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出要构筑产业体系新支柱。聚焦新一代信息技术、生物技术、新能源、新材料、高端装备、新能源汽车、绿色环保以及航空航天、海洋装备等战略性新兴产业，加快关键核心技术创新应用，增强要素保障能力，培育壮大产业发展新动能。推动生物技术和信息技术融合创新，加快发展生物医药、生物育种、生物材料、生物能源等产业，做大做强生物经济。深化北斗系统推广应用，推动北斗产业高质量发展。深入推进国家战略性新兴产业集群发展工程，健全产业集群组织管理和专业化推进机制，建设创新和公共服务综合体，构建一批各具特色、优势互补、结构合理的战略性新兴产业增长引擎。

2019 年 9 月 4 日，李克强总理主持召开国务院常务会议，部署精准施策加大力度做好“六稳”工作，明确要加快发行使用地方政府专项债券，重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施，城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目，农林水利，城镇污水垃圾处理等生态环保项目，职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务，冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施。

《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出要深入实施制造强省战略，打造具有国际竞争力的先进制造业集群：

1) 培育产业生态主导型企业，加大垂直一体化整合力度，构建大中小企业配套、上下游企业协同的产业生态圈，推动优势产业集群发展，做强万亿级支柱产业。聚焦半导体、新一代网络技术、智能终端软件等领域，突出创新驱动，构建世界级电子信息产业集群。锚定航空航天、能源装备、燃气轮机、数控机床、工业机器人等重点领域，突出质量为先，打造世界级装备制造产业集群。实施开发区“提扩培引”工程，重点支持千亿级园区和特色产业园区建设。继续支持老工业地区振兴发展和资源型地区转型发展。

2) 深入实施战略性新兴产业集群发展工程，推进“产业园区+创新孵化器+产业基金+产业联盟”一体化发展。加快建设国家战略性新兴产业集群，提升生物医药产业集群发展能级，壮大轨道交通装备产业集群规模，促进节能环保产业集群创新发展。立足产业基础和资源禀赋，积极创建网络安全、集成电路、新型显示等国家战略性新兴产业集群。培育打造核能与核技术、高端装备制造、新材料等特色优势产业集群。

3) 实施产业基础再造工程，构建高标准的产业基础体系。培育发展基础工艺中心、工业设计中心，打造高水平产业技术基础公共服务平台。开展产业链供应链安全风险评估，实施产业集群配套型和关联企业集聚型招引，推动产业链核心环节本土化、产业链供应链多元化。

《自贡市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出要全方位承接产业转移。抓住 RCEP 签署带来的机遇，在装备制造、先进材料等支柱产业和新兴产业领域，深化与发达经济体跨国公司的产业链供应链合作，搭建技术创新、产业对接、人才引进、金融服务等平台。紧盯粤港澳大湾区、长三角地区、京津冀区域智能制造、先进材料、食品饮料等外溢产业，瞄准电子信息、移动通讯、纺织、鞋类、家具及玩具等加工贸易行业，以及成渝地区汽车零部件、冷链物流等非核心功能疏解产业，主动对接“三类 500 强”、上市公司和行业龙头企业，突破性引进龙头企业和优质项目，建立异地孵化、飞地经济、伙伴园区等多种合作机制。推动组建区域招商联盟。积极融入成渝产业链供应链建设，推进产业链供应链现代化，树立全国老工业基地产业转型发展的标杆示范，打造制造强市和成渝地区先进制造业协同发展示范区。

（2）项目符合行业规划

《中国制造 2025》提出要优化制造业发展布局，落实国家区域发展总体战略和主体功能区规划，综合考虑资源能源、环境容量、市场空间等因素，制定和实施重点行业布局规划，调整优化重大生产力布局。完善产业转移指导目录，建设国家产业转移信息服务平台，创建一批承接产业转移示范园区，引导产业合理有序转移，推动东中西部制造业协调发展。积极推动京津冀和长江经济带产业协同发展。按照新型工业化的要求，改造提升现有制造业集聚区，推动产业集聚向产业集群转型升级。建设一批特色和优势突出、产业链协同高效、核心竞争力强、公共服务体系健全的新型工业化示范基地。

《国务院关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》（国发〔2020〕7号）提出要做大做强特色主导产业。国家高新区要立足区域资源禀赋和本地基础条件，发挥比较优势，因地制宜、因园施策，聚焦特色主导产业，加强区域内创新资源配置和产业发展统筹，优先布局相关重大产业项目，推动形成集聚效应和品牌优势，做大做强特色主导产业，避免趋同化。发挥主导产业战略引领作用，带动关联产业协同发展，形成各具特色的产业生态。支持以领军企业为龙头，以产业链关键产品、创新链关键技术为核心，推动建立专利导航产业发展工作机制，集成大中小企业、研发和服务机构等，加强资源高效配置，培育若干世界级创新型产业集群。

《中国制造 2025 四川行动计划》提出要建成中西部领先的制造业发展高地：

1）产业结构持续优化。战略性新兴产业占全部工业比重达到 20%；高端成长型产业（不含页岩气）占全部工业比重达到 7%；生产性服务业占服务业比重达到 60%。

2）创新能力显著增强。国家级企业技术创新中心达到 100 家；高新技术企业达到 3500 家；规模以上工业企业研发经费内部支出占主营业务收入比重达到 2%；科技创新对制造业增长的贡献率达到 50%以上；在重点领域攻克一批产业发展重大关键技术。

3）提高四川制造业自主创新能力。坚持把创新驱动作为提升制造业核心竞争力的主要路径，着力构建和完善企业主体、市场主导、政府引导、政产学研用相结合的创新体系，实现关键核心技术的攻关和突破，提高关键环节和重点领域的创新能力。

大力发展多平台集成、功能完善的新型科技孵化器。建设国内一流的制造业创客空间和区域创新创业 服务平台。形成以技术创新中心为载体、以公共服务平台和工程数据中心为重要支撑的制造业创新网络。

《关于加快推进川南经济区一体化发展的实施意见》提出要协同打造优势特色产业集群，培育形成全省经济副中心城市，初步建成全省第二经济增长极、南向开放重要门户和川渝滇黔结合部区域经济中心。

《四川省人民政府办公厅关于推进老工业基地振兴发展的实施意见》提出要有有序推进企业搬迁改造和产业园区建设，促进传统优势产业提质增效，推进制造业向高端发展，再造老工业基地产业竞争新优势。

《自贡市高新技术和新兴产业“双倍增”方案》提出以自贡市列为全国首批老工业城市转型升级示范区为契机，依托现有的国家高新技术开发区、节能环保装备和新材料基地以及自贡航空产业园创建国家级经开区的契机，加快发展高新技术产业和新兴产业。

2、项目收益及现金流入预测

（1）收入预测方法

本项目新建标准厂房建筑面积 93,500 m²，存量厂房建筑面积 180,000 m²，合计 273,500.00 m²；园区配套用房建筑面积 16,500 m²；停车位共 485 个。

本项目收入来源于标准厂房租金收入、园区配套用房租金收入、停车费收入。

预计总收入 182,930.58 万元，全部为专项收入。

（2）项目收入预测

本项目计划 2024 年 12 月竣工，2025 年 1 月开始正式运营。

1) 出租收入预测说明

本项目标准厂房可出租面积 273,500.00 m²。

根据项目业主调研统计，自贡市高新区标准厂房的出租率约为 92%-96%。本项目保守测算，运营期第一年出租率按 65%进行测算，第二年出租率按 75%进行测算，第三年出租率按 85%进行测算，第四年及以后出租率按 90%进行测算。

参考自贡市标准厂房出租情况，保守测算，本项目标准厂房出租价格按每月 24

元/m²进行测算。

周边厂房出租情况调研表

序号	类型	区域位置	每月租金（元/平方米）	备注
1	标准厂房	自贡市沿滩区	30-33	与本项目建设内容同等或相似条件
2	标准厂房	自贡市大安区	32-35	
3	标准厂房	自贡市高新区	33-34	

债券存续期内，租金涨幅按每3年增长5%进行测算，债券存续期内，年均复合增长率1.55%。2021年四川省GDP增长8.2%，本项目租金涨幅低于2021年四川省GDP涨幅的80%。

本项目园区配套用房可出租面积16500 m²，根据项目业主调研统计，自贡市高新区商业用房的出租率约为94%-98%。本项目保守测算，运营期第一年出租率按65%进行测算，第二年出租率按75%进行测算，第三年出租率按85%进行测算，第四年及以后出租率按90%进行测算。

根据全国房价行情网数据，2021年12月自贡市高新区商铺租金为每月62.49元/m²。参考全国房价行情网数据，保守测算，本项目配套用房出租价格按每月45元/m²进行测算。债券存续期内，租金涨幅按每3年增长5%进行测算，债券存续期内，年均复合增长率1.55%。2021年四川省GDP增长8.2%，本项目租金涨幅低于2021年四川省GDP涨幅的80%。



2) 停车费收入预测说明

本项目停车位共 485 个。根据自贡市《关于加强我市城区机动车停放服务收费管理的通知》（自发改发〔2017〕270 号）、《关于继续执行我市城区机动车停放服务收费管理有关规定的通知》（自发改发〔2020〕187 号）等文件以及自贡市停车位收费情况，本项目保守测算，每个停车位按每月收入 200 元测算，债券存续期内不考虑停车费价格涨幅。

运营期第一年停车位使用率按 65%进行测算，第二年使用率按 75%进行测算，第三年使用率按 85%进行测算，第四年及以后使用率按 90%进行测算。

(3) 经营收入的预测

项目收入测算表

单位: 万元

序号	项目	合计	运营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	总收入 (万元)	182,930.58	5,774.73	6,663.15	7,924.20	8,390.34	8,390.34	8,804.60	8,804.60	8,804.60	9,239.60	9,239.60
2	出租收入 (万元)	180,887.76	5,699.07	6,575.85	7,825.26	8,285.58	8,285.58	8,699.84	8,699.84	8,699.84	9,134.84	9,134.84
	出租率		65.00%	75.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	租金涨幅		0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%
2.1	标准厂房租金收入 (万元)	162,505.63	5,119.92	5,907.60	7,030.04	7,443.58	7,443.58	7,815.75	7,815.75	7,815.75	8,206.54	8,206.54
	面积 (m ²)		273,500.00	273,500.00	273,500.00	273,500.00	273,500.00	273,500.00	273,500.00	273,500.00	273,500.00	273,500.00
	每月租金 (元/m ²)		24.00	24.00	25.20	25.20	25.20	26.46	26.46	26.46	27.78	27.78
2.2	园区配套用房租金收入 (万元)	18,382.13	579.15	668.25	795.22	842.00	842.00	884.09	884.09	884.09	928.30	928.30
	面积 (m ²)		16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00
	每月租金 (元/m ²)		45.00	45.00	47.25	47.25	47.25	49.61	49.61	49.61	52.09	52.09
3	停车费收入 (万元)	2,042.82	75.66	87.30	98.94	104.76	104.76	104.76	104.76	104.76	104.76	104.76
	停车位数量 (个)		485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00
	每月收入 (元/个)		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	使用率		65%	75%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

(续)

项目收入测算表

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	
1	总收入（万元）	182,930.58	9,239.60	9,696.34	9,696.34	9,696.34	10,175.92	10,175.92	10,175.92	10,679.48	10,679.48	10,679.48	
2	出租收入（万元）	180,887.76	9,134.84	9,591.58	9,591.58	9,591.58	10,071.16	10,071.16	10,071.16	10,574.72	10,574.72	10,574.72	
	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
	租金涨幅		0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	
2.1	标准厂房租金收入（万元）	162,505.63	8,206.54	8,616.87	8,616.87	8,616.87	9,047.71	9,047.71	9,047.71	9,500.10	9,500.10	9,500.10	
	面积（㎡）		273,500.00	273,500.00	273,500.00	273,500.00	273,500.00	273,500.00	273,500.00	273,500.00	273,500.00	273,500.00	
	每月租金（元/㎡）		27.78	29.17	29.17	29.17	30.63	30.63	30.63	32.16	32.16	32.16	
2.2	园区配套用房租金收入（万元）	18,382.13	928.30	974.71	974.71	974.71	1,023.45	1,023.45	1,023.45	1,074.62	1,074.62	1,074.62	
	面积（㎡）		16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	
	每月租金（元/㎡）		52.09	54.70	54.70	54.70	57.43	57.43	57.43	60.30	60.30	60.30	
3	停车费收入（万元）	2,042.82	104.76	104.76	104.76	104.76	104.76	104.76	104.76	104.76	104.76	104.76	
	停车位数量（个）		485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	485.00	
	每月收入（元/个）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
	使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	

3、项目成本预测

本项目预测总成本包括经营成本、财务费用和折旧摊销费。

(1) 经营成本

本项目按员工 13 人进行测算，员工平均工资福利费按 7.5 万元/年进行测算。工资福利费按每年增长 3.5%（高于租金涨幅）进行测算。

本项目出租部分的燃料动力费由承租人负责。本项目外购燃料动力费主要包括员工工作用水电费等，每年用电量 46800.00 度，电价 0.6853 元/度；每年用水量 780.00 吨，水价 3.68 元/吨。外购燃料动力费按每年增长 3.5%（高于租金涨幅）进行测算。

运营期第一年维修费按折旧摊销费的 2%进行测算，维修费按每年增长 3.5%（高于租金涨幅）进行测算。

其他管理费用包括低值易耗品费用、差旅费等，本项目其他管理费用按收入的 2%进行测算。

其他销售费用包括宣传印刷费、广告费等。其他销售费用按收入的 1.5%进行测算。

项目经营成本测算表

单位: 万元

序号	项目	合计	运营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	外购燃料动力费	98.98	3.49	3.61	3.74	3.87	4.01	4.15	4.30	4.45	4.61	4.77
2	工资和福利费	2,757.08	97.50	100.91	104.44	108.10	111.88	115.80	119.85	124.04	128.38	132.87
3	维修费	2,686.72	95.00	98.33	101.77	105.33	109.02	112.84	116.79	120.88	125.11	129.49
4	其他管理费用	3,658.61	115.49	133.26	158.48	167.81	167.81	176.09	176.09	176.09	184.79	184.79
5	其他销售费用	2,743.97	86.62	99.95	118.86	125.86	125.86	132.07	132.07	132.07	138.59	138.59
6	经营成本	11,945.36	398.10	436.06	487.29	510.97	518.58	540.95	549.10	557.53	581.48	590.51

(续)

项目经营成本测算表

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
1	外购燃料动力费	98.98	4.94	5.11	5.29	5.48	5.67	5.87	6.08	6.29	6.51	6.74
2	工资和福利费	2,757.08	137.52	142.33	147.31	152.47	157.81	163.33	169.05	174.97	181.09	187.43
3	维修费	2,686.72	134.02	138.71	143.56	148.58	153.78	159.16	164.73	170.50	176.47	182.65
4	其他管理费用	3,658.61	184.79	193.93	193.93	193.93	203.52	203.52	203.52	213.59	213.59	213.59
5	其他销售费用	2,743.97	138.59	145.45	145.45	145.45	152.64	152.64	152.64	160.19	160.19	160.19
6	经营成本	11,945.36	599.86	625.53	635.54	645.91	673.42	684.52	696.02	725.54	737.85	750.60

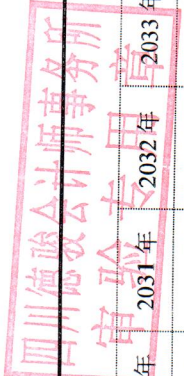
(2) 折旧摊销费用

本项目简易、保守估算，折旧摊销残值率统一按 0.00%计，折旧摊销年限取 20 年。

项目折旧摊销费用测算表

		运营期										单位：万元	
序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
1	折旧摊销费	95,000.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	

单位：万元



(续)

项目折旧摊销费用测算表

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
1	折旧摊销费	95,000.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00	4,750.00

单位：万元

单位：万元

(3) 财务费用

本项目债券融资本金 60,000.00 万元，其中 2022 年拟发行债券 30,000.00 万元，债券年利率按 4.2% 测算，债券期限为 20 年；2023 年拟发行债券 20,000.00 万元，债券年利率按 4.2% 测算，债券期限为 20 年；2024 年拟发行债券 10,000.00 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 50,400.00 万元，其中，计入建设期利息 4,620.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 45,780.00 万元。

债券利率以最终发行利率为准。

项目财务费用测算表

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		
1	年初债券融资本金累计			30,000.00	50,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00		
2	本年新增债券融资	60,000.00	30,000.00	20,000.00	10,000.00										
3	本年应付债券利息	50,400.00	630.00	1,680.00	2,310.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00		
3.1	建设期债券利息	4,620.00	630.00	1,680.00	2,310.00										
3.2	经营期债券利息	45,780.00				2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00		
4	本年债券还本付息	110,400.00	630.00	1,680.00	2,310.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00		
4.1	债券还本	60,000.00													
4.2	债券付息	50,400.00	630.00	1,680.00	2,310.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00		
5	年末债券融资本金累计		30,000.00	50,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00		

(续)

项目财务费用测算表

单位：万元

序号	项 目	合 计	运营期											
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	年初债券融资本金累计		60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	30,000.00	10,000.00
2	本年新增债券融资	60,000.00												
3	本年应付债券利息	50,400.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	1,890.00	840.00	210.00
3.1	建设期债券利息	4,620.00												
3.2	经营期债券利息	45,780.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	1,890.00	840.00	210.00
4	本年债券还本付息	110,400.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	31,890.00	20,840.00	10,210.00
4.1	债券还本	60,000.00										30,000.00	20,000.00	10,000.00
4.2	债券付息	50,400.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	1,890.00	840.00	210.00
5	年末债券融资本金累计		60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	30,000.00	10,000.00	

4、项目税费预测

增值税：本项目增值税销项税率按 9%，增值税进项税率按 9%。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。

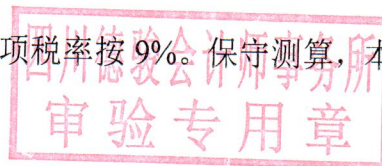
城市建设维护税为增值税款的 7%。

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%。

房产税为租金收入的 12%。

所得税率：25%。



项目相关税费测算表

单位: 万元

序号	项目	合计	运营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	税金及附加	23,582.95	743.01	857.45	1,020.47	1,080.54	1,080.50	1,134.47	1,134.43	1,134.39	1,191.07	1,191.03
1.1	城市维护建设税	1,094.57	34.49	39.87	47.51	50.32	50.30	52.79	52.76	52.74	55.35	55.33
1.2	教育费附加	469.10	14.78	17.09	20.36	21.57	21.56	22.62	22.61	22.60	23.72	23.71
1.3	地方教育附加费	312.74	9.85	11.39	13.57	14.38	14.37	15.08	15.08	15.07	15.82	15.81
1.4	房产税	21,706.54	683.89	789.10	939.03	994.27	994.27	1,043.98	1,043.98	1,043.98	1,096.18	1,096.18
2	增值税	15,636.77	492.68	569.52	678.72	718.87	718.53	754.15	753.78	753.40	790.78	790.37
2.1	增值税销项税额	16,463.71	519.73	599.68	713.18	755.13	755.13	792.41	792.41	792.41	831.56	831.56
2.2	增值税进项税额	826.94	27.05	30.16	34.46	36.26	36.60	38.26	38.63	39.01	40.78	41.19
3	所得税	3,144.36										

(续)

项目相关税费测算表

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
1	税金及附加	23,582.95	1,190.98	1,250.49	1,250.43	1,250.39	1,312.87	1,312.81	1,312.75	1,378.36	1,378.29	1,378.22
1.1	城市维护建设税	1,094.57	55.30	58.04	58.01	57.98	60.86	60.82	60.79	63.81	63.77	63.73
1.2	教育费附加	469.10	23.70	24.88	24.86	24.85	26.08	26.07	26.05	27.35	27.33	27.31
1.3	地方教育附加费	312.74	15.80	16.58	16.57	16.57	17.39	17.38	17.37	18.23	18.22	18.21
1.4	房产税	21,706.54	1,096.18	1,150.99	1,150.99	1,150.99	1,208.54	1,208.54	1,208.54	1,268.97	1,268.97	1,268.97
2	增值税	15,636.77	789.95	829.18	828.73	828.26	869.43	868.92	868.40	911.60	911.04	910.46
2.1	增值税销项税额	16,463.71	831.56	872.67	872.67	872.67	915.83	915.83	915.83	961.15	961.15	961.15
2.2	增值税进项税额	826.94	41.61	43.49	43.94	44.41	46.40	46.91	47.43	49.55	50.11	50.69
3	所得税	3,144.36		70.50	135.09	132.51	229.91	227.15	224.29	483.90	743.34	897.67

5、项目损益预测

本项目总收入 182,930.58 万元，预计可实现净利润 3,477.91 万元。详见下表：

项目损益表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	营业收入	182,930.58	5,774.73	6,663.15	7,924.20	8,390.34	8,390.34	8,804.60	8,804.60	8,804.60	9,239.60	9,239.60
2	税金及附加	23,582.95	743.01	857.45	1,020.47	1,080.54	1,080.50	1,134.47	1,134.43	1,134.39	1,191.07	1,191.03
3	总成本费用	152,725.36	7,668.10	7,706.06	7,757.29	7,780.97	7,788.58	7,810.95	7,819.10	7,827.53	7,851.48	7,860.51
4	补贴收入											
5	利润总额	6,622.27	-2,636.38	-1,900.36	-853.56	-471.17	-478.74	-140.82	-148.93	-157.32	197.05	188.06
6	弥补以前年度亏损	832.18									197.05	188.06
7	应纳税所得额	5,790.09	-2,636.38	-1,900.36	-853.56	-471.17	-478.74	-140.82	-148.93	-157.32		
8	所得税	3,144.36										
9	净利润	3,477.91	-2,636.38	-1,900.36	-853.56	-471.17	-478.74	-140.82	-148.93	-157.32	197.05	188.06
10	息税前利润	52,402.27	-116.38	619.64	1,666.44	2,048.83	2,041.26	2,379.18	2,371.07	2,362.68	2,717.05	2,708.06
11	息税折旧摊销前利润	147,402.27	4,633.62	5,369.64	6,416.44	6,798.83	6,791.26	7,129.18	7,121.07	7,112.68	7,467.05	7,458.06

(续)

项目损益表

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	
1	营业收入	182,930.58	9,239.60	9,696.34	9,696.34	9,696.34	10,175.92	10,175.92	10,175.92	10,679.48	10,679.48	10,679.48	
2	税金及附加	23,582.95	1,190.98	1,250.49	1,250.43	1,250.39	1,312.87	1,312.81	1,312.75	1,378.36	1,378.29	1,378.22	
3	总成本费用	152,725.36	7,869.86	7,895.53	7,905.54	7,915.91	7,943.42	7,954.52	7,966.02	7,365.54	6,327.85	5,710.60	
4	补贴收入												
5	利润总额	6,622.27	178.76	550.32	540.37	530.04	919.63	908.59	897.15	1,935.58	2,973.34	3,590.66	
6	弥补以前年度亏损	832.18	178.76	268.31									
7	应纳税所得额	5,790.09		282.01	540.37	530.04	919.63	908.59	897.15	1,935.58	2,973.34	3,590.66	
8	所得税	3,144.36		70.50	135.09	132.51	229.91	227.15	224.29	483.90	743.34	897.67	
9	净利润	3,477.91	178.76	479.82	405.28	397.53	689.72	681.44	672.86	1,451.68	2,230.00	2,692.99	
10	息税前利润	52,402.27	2,698.76	3,070.32	3,060.37	3,050.04	3,439.63	3,428.59	3,417.15	3,825.58	3,813.34	3,800.66	
11	息税折旧摊销前利润	147,402.27	7,448.76	7,820.32	7,810.37	7,800.04	8,189.63	8,178.59	8,167.15	8,575.58	8,563.34	8,550.66	

6、项目现金流量预测情况

计算期内累计资金流入 294,394.29 万元，累计资金流出 255,916.38 万元，累计现金结余 38,477.91 万元。本项目全部 60,000 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 38,477.91 万元的累计现金结余。具体情况如下：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期										单位：万元
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年		
1	经营活动净现金流量	144,257.91				4,633.62	5,369.64	6,416.44	6,798.83	6,791.26	7,129.18	7,121.07	7,112.68	7,467.05		
1.1	现金流入	199,394.29				6,294.46	7,262.83	8,637.38	9,145.47	9,145.47	9,597.01	9,597.01	9,597.01	10,071.16		
1.1.1	营业收入	182,930.58				5,774.73	6,663.15	7,924.20	8,390.34	8,390.34	8,804.60	8,804.60	8,804.60	9,239.60		
1.1.2	补贴收入															
1.1.3	增值税销项税额	16,463.71				519.73	599.68	713.18	755.13	755.13	792.41	792.41	792.41	831.56		
1.1.4	其他流入															
1.2	现金流出	55,136.38				1,660.84	1,893.19	2,220.94	2,346.64	2,354.21	2,467.83	2,475.94	2,484.33	2,604.11		
1.2.1	经营成本	11,945.36				398.10	436.06	487.29	510.97	518.58	540.95	549.10	557.53	581.48		
1.2.2	增值税进项税额	826.94				27.05	30.16	34.46	36.26	36.60	38.26	38.63	39.01	40.78		
1.2.3	税金及附加	23,582.95				743.01	857.45	1,020.47	1,080.54	1,080.50	1,134.47	1,134.43	1,134.39	1,191.07		
1.2.4	增值税	15,636.77				492.68	569.52	678.72	718.87	718.53	754.15	753.78	753.40	790.78		
1.2.5	所得税	3,144.36														
1.2.6	土地出让计提的基金															
2	投资活动净现金流量	-90,320.00	-31,033.52	-41,300.27	-17,986.21											
2.1	现金流入															
2.2	现金流出	90,320.00	31,033.52	41,300.27	17,986.21											
2.2.1	建设投资	90,320.00	31,033.52	41,300.27	17,986.21											
2.2.2	维持运营投资															
2.2.3	流动资金															

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	
2.2.4	其他流出														
3	筹资活动净现金流量	-15,460.00	31,033.52	41,300.27	17,986.21	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	
3.1	现金流入	95,000.00	31,693.52	43,000.27	20,306.21										
3.1.1	项目资本金投入	35,000.00	1,693.52	23,000.27	10,306.21										
3.1.2	建设投资借款														
3.1.3	流动资金借款														
3.1.4	债券	60,000.00	30,000.00	20,000.00	10,000.00										
3.1.5	短期借款														
3.1.6	其他流入														
3.2	现金流出	110,460.00	660.00	1,700.00	2,320.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	
3.2.1	债券利息支付	50,400.00	630.00	1,680.00	2,310.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	
3.2.2	债券发行登记费用	60.00	30.00	20.00	10.00										
3.2.3	偿还债务本金	60,000.00													
3.2.4	应付利润														
3.2.5	其他流出														
4	净现金流量	38,477.91				2,113.62	2,849.64	3,896.44	4,278.83	4,271.26	4,609.18	4,601.07	4,592.68	4,947.05	
5	累计盈余资金					2,113.62	4,963.26	8,859.70	13,138.53	17,409.79	22,018.97	26,620.04	31,212.72	36,159.77	

(续)

项目资金测算平衡表

单位: 万元

项目	合计	运营期										
		2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1 经营活动净现金流量	144,257.91	7,458.06	7,448.76	7,749.82	7,675.28	7,667.53	7,959.72	7,951.44	7,942.86	8,091.68	7,820.00	7,652.99
1.1 现金流入	199,394.29	10,071.16	10,071.16	10,569.01	10,569.01	10,569.01	11,091.75	11,091.75	11,091.75	11,640.63	11,640.63	11,640.63
1.1.1 营业收入	182,930.58	9,239.60	9,239.60	9,696.34	9,696.34	9,696.34	10,175.92	10,175.92	10,175.92	10,679.48	10,679.48	10,679.48
1.1.2 补贴收入												
1.1.3 增值税销项税额	16,463.71	831.56	831.56	872.67	872.67	872.67	915.83	915.83	915.83	961.15	961.15	961.15
1.1.4 其他流入												
1.2 现金流出	55,136.38	2,613.10	2,622.40	2,819.19	2,893.73	2,901.48	3,132.03	3,140.31	3,148.89	3,548.95	3,820.63	3,987.64
1.2.1 经营成本	11,945.36	590.51	599.86	625.53	635.54	645.91	673.42	684.52	696.02	725.54	737.85	750.60
1.2.2 增值税进项税额	826.94	41.19	41.61	43.49	43.94	44.41	46.40	46.91	47.43	49.55	50.11	50.69
1.2.3 税金及附加	23,582.95	1,191.03	1,190.98	1,250.49	1,250.43	1,250.39	1,312.87	1,312.81	1,312.75	1,378.36	1,378.29	1,378.22
1.2.4 增值税	15,636.77	790.37	789.95	829.18	828.73	828.26	869.43	868.92	868.40	911.60	911.04	910.46
1.2.5 所得税	3,144.36			70.50	135.09	132.51	229.91	227.15	224.29	483.90	743.34	897.67
1.2.6 土地出让计提的基金												
2 投资活动净现金流量	-90,320.00											
2.1 现金流入												
2.2 现金流出	90,320.00											
2.2.1 建设投资	90,320.00											
2.2.2 维持运营投资												

项目	合计	运营期											
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	
2.2.3 流动资金													
2.2.4 其他流出													
3 筹资活动净现金流量	-15,460.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-31,890.00	-20,840.00	-10,210.00	
3.1 现金流入	95,000.00												
3.1.1 项目资本金投入	35,000.00												
3.1.2 建设投资借款													
3.1.3 流动资金借款													
3.1.4 债券	60,000.00												
3.1.5 短期借款													
3.1.6 其他流入													
3.2 现金流出	110,460.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	31,890.00	20,840.00	10,210.00	
3.2.1 债券利息支付	50,400.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	1,890.00	840.00	210.00	
3.2.2 债券发行登记费用	60.00												
3.2.3 偿还债务本金	60,000.00									30,000.00	20,000.00	10,000.00	
3.2.4 应付利润													
3.2.5 其他流出													
4 净现金流量	38,477.91	4,938.06	4,928.76	5,229.82	5,155.28	5,147.53	5,439.72	5,431.44	5,422.86	-23,798.32	-13,020.00	-2,557.01	
5 累计盈余资金		41,097.83	46,026.59	51,256.41	56,411.69	61,559.22	66,998.94	72,430.38	77,853.24	54,054.92	41,034.92	38,477.91	

7、现金流覆盖还本付息的测算

本项目收入对债券本息的覆盖倍数为 1.66 倍，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 1.31 倍。

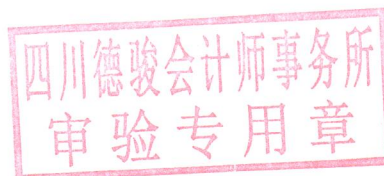
现金流覆盖还本付息的测算

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			经营活动净现金流量	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
2022 年		630.00	630.00		
2023 年		1,680.00	1,680.00		
2024 年		2,310.00	2,310.00		
2025 年		2,520.00	2,520.00	4,633.62	1.84
2026 年		2,520.00	2,520.00	5,369.64	2.13
2027 年		2,520.00	2,520.00	6,416.44	2.55
2028 年		2,520.00	2,520.00	6,798.83	2.70
2029 年		2,520.00	2,520.00	6,791.26	2.69
2030 年		2,520.00	2,520.00	7,129.18	2.83
2031 年		2,520.00	2,520.00	7,121.07	2.83
2032 年		2,520.00	2,520.00	7,112.68	2.82
2033 年		2,520.00	2,520.00	7,467.05	2.96
2034 年		2,520.00	2,520.00	7,458.06	2.96
2035 年		2,520.00	2,520.00	7,448.76	2.96
2036 年		2,520.00	2,520.00	7,749.82	3.08
2037 年		2,520.00	2,520.00	7,675.28	3.05
2038 年		2,520.00	2,520.00	7,667.53	3.04
2039 年		2,520.00	2,520.00	7,959.72	3.16
2040 年		2,520.00	2,520.00	7,951.44	3.16
2041 年		2,520.00	2,520.00	7,942.86	3.15
2042 年	30,000.00	1,890.00	31,890.00	8,091.68	0.25
2043 年	20,000.00	840.00	20,840.00	7,820.00	0.38
2044 年	10,000.00	210.00	10,210.00	7,652.99	0.75
合计	60,000.00	50,400.00	110,400.00	144,257.91	1.31

四、风险分析

（一）偿债能力分析



分析当经营活动净现金流量发生变动时，项目债券本息的偿还能力，具体情况如下表：

项目债券本息偿还能力评估表

偿债能力分析	变动比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营活动净现金流量（万元）	129,832.12	137,045.01	144,257.91	151,470.81	158,683.70
债券还本付息额（万元）	110,400.00	110,400.00	110,400.00	110,400.00	110,400.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.18	1.24	1.31	1.37	1.44

（二）敏感性分析

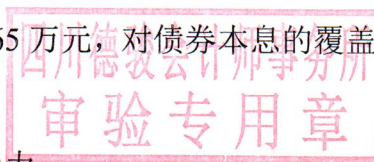
依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，标准厂房租金收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对标准厂房租金收入向下波动进行敏感性分析：

金额单位：万元

序号	项目	标准厂房租金收入无变化（万元）	标准厂房租金收入下降5%（万元）	标准厂房租金收入下降10%（万元）
1	总收入	182,930.58	174,805.30	166,680.02
2	总成本	179,452.67	177,116.71	175,058.37
3	净利润	3,477.91	-2,311.41	-8,378.35
4	经营活动净现金流量	144,257.91	138,468.59	132,401.65
5	借贷本息支付	110,400.00	110,400.00	110,400.00
6	本息覆盖倍数	1.31	1.25	1.20

经测算，当标准厂房租金收入预测下降 5.00% 时，可用于资金平衡的项目收益为 138,468.59 万元，对债券本息的覆盖率下降为 1.25 倍；当标准厂房租金收入预测下降

10.00%时，可用于资金平衡的项目收益为 132,401.65 万元，对债券本息的覆盖率为 1.20 倍。



由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

五、使用提示和使用限制

（一）使用提示

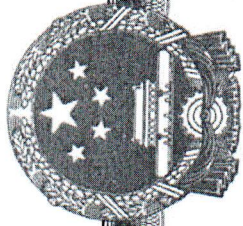
1、本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评估报告出具意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

（二）使用限制

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估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估机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510000771667241G



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 四川德骏会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 曾梦琪

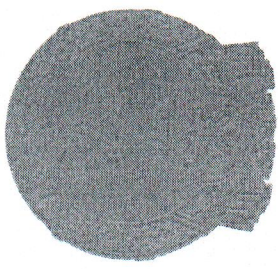
经营范围 企业会计报表审查, 企业审计报告出具, 企业资本验证, 验资报告出具, 企业合并、分立、清算业务, 基本建设年度财务决算审计, 代理记账、会计咨询、税务咨询(以上经营范围均需取得相关行政许可后方可开展经营活动); 企业管理咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

注册资本 壹佰万元整
成立日期 2005年01月28日
营业期限 2005年01月28日至 长期
住所 四川省成都市成华区望平街118号天祥大厦裙楼写字间410室

登记机关



2021年12月13日



证书序号: 0013383

会计师事务所

执业证书

名称: 四川德骏会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 曾梦琪

经营场所: 四川省成都市成华区望平街118号天祥大厦裙楼写字间410室

组织形式: 有限责任

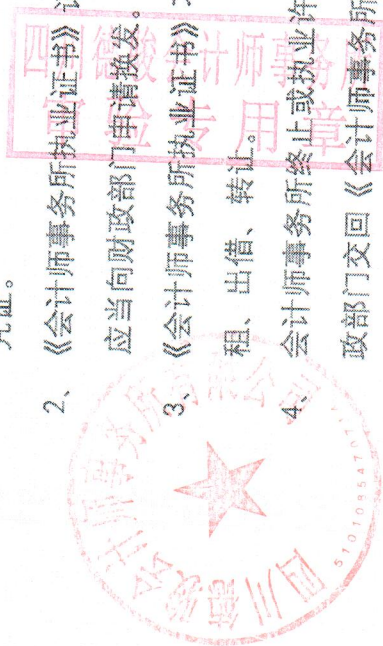
执业证书编号: 51010152

批准执业文号: 川财会[2005]2号

批准执业日期: 2005年01月18日

说明

- 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》。



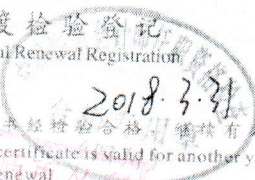
发证机关: 四川省财政厅

二〇〇五年一月廿二日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration



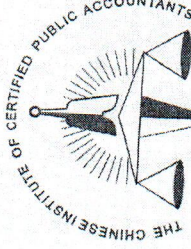
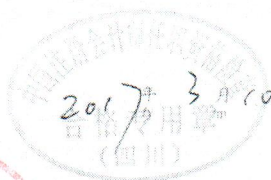
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110101300902
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 05 月 12 日
Date of Issuance



中国注册会计师

此复印件仅限用于审计报告
再次复印无效

姓名	曾梦琪
性别	女
出生日期	1989-02-27
工作单位	德安会计师事务所(普通合伙)四川分所
身份证号码	510107198902272969
Identity card No.	





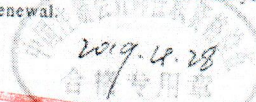
四川德骏会计师事务所(特殊普通合伙)成都分所
审验专用章

姓名: 田静
性别: 女
出生日期: 1987-07-16
工作单位: 德骏会计师事务所(特殊普通合伙)成都分所
身份证号: 513029138707160027



年度检验合格专用章
Annual Renewal Registration (四川)

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



此复印件仅限用于审计报告

再次复印无效

证书编号: 110002414525
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 06 月 24 日
Date of Issuance

