

四川广安临港经济开发区基础设施项目（二期）

收益与融资自求平衡

评价报告

华瑞中和咨询[2021]第 002 号

防伪编号: 0282021010029871174
 报告文号: 华瑞中和咨询[2021]第002号
 委托单位: 四川广安临港经济开发区管理委员会
 被审单位名称: 四川广安临港经济开发区管理委员会
 营业执照号码: 11511301066790076Y
 事务所名称: 四川华瑞中和会计师事务所有限公司
 报告日期: 2021-01-11
 报备时间: 2021-01-13 11:32
 被审单位所在地: 广安
 签名注册会计师: 张晓刚
 周正源



防伪二维码

四川广安临港经济开发区管理委员会

四川广安临港经济开发区基础设施项目（二期）收益与融资自求平衡评价报告

事务所名称: 四川华瑞中和会计师事务所有限公司
 事务所电话: 028-85161231
 传 真: 028-85161231
 通 讯 地 址: 成都市高新区剑南大道中段1537号时代晶座2栋13楼1309号
 电 子 邮 件: 85785379@qq.com
 事务所网址: www.huaruizhonghe.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，报告的法律责任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>

四川广安临港经济开发区基础设施项目（二期）

收益与融资自求平衡

评价报告

四川广安临港经济开发区管理委员会：

我们接受四川广安临港经济开发区管理委员会委托，对四川广安临港经济开发区基础设施项目（二期）专项债券—四川省政府专项债（以下简称“本期债券”）相关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评价报告。

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》。发行人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。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

四川广安临港经济开发区基础设施项目（二期）计划总投资额 327,061.61 万元，其中项目资本金 237,061.61 万元；发行专项债 90,000.00 万元。

本期债券拟融资金额 90,000.00 万元，假设债券票面利率 4.0%，分四期发行，每期期限 20 年，预计 2021 年初发行 40,000.00 万元；2022 年初发行 20,000.00 万元；2023 年初发行 20,000.00 万元；2024 年初发行 10,000.00 万元。每半年付息，到期后一次性还本以及支付最后一期利息（2040 年末还本 40,000.00 万元、2041 年末还本 20,000.00 万元、2042 年末还本 20,000.00 万元、2043 年末

还本 10,000.00 万元），自发行之日起二十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021 年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00
2022 年	60,000.00		60,000.00	4.00%	2,400.00
2023 年	80,000.00		80,000.00	4.00%	3,200.00
2024 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2025 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2026 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2027 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2028 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2029 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2030 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2031 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2032 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2033 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2034 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2035 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2036 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2037 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2038 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2039 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2040 年	90,000.00	40,000.00	50,000.00	4.00%	3,600.00
2041 年	50,000.00	20,000.00	30,000.00	4.00%	2,000.00
2042 年	30,000.00	20,000.00	10,000.00	4.00%	1,200.00
2043 年	10,000.00	10,000.00	0.00	4.00%	400.00
合计		90,000.00			72,000.00

备注：数据来源四川广安临港经济开发区管理委员会等项目相关单位（以下简称“项目相关单位”），本期债券还本付息总额为 162,000.00 万元。

二、项目经营产生的净现金流入

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）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）发行人制定的项目经营计划、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发行人造成的重大不利影响。

本项目主要收益来源于配套营业商铺租赁收入、弃土场消纳处置费收入、临港经济开发区现代服务业产业园区收入、物业费收入、停车位和充电桩服务费收入、广告位收入、配套土地出让收入。

备注：数据来源项目相关单位。

2. 项目经营产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目，自 2025 年开始进行项目运营。基于谨慎性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中项目经营收益预测数据计算，在考虑扣除项目经营成本与相关税费形成的基金收入，作为项目经营收益，用于资金平衡的项目相关收益为 202,021.32 万元。

三、预期项目经营收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本期债券融资项目收益为项目经营产生的现金净流入，项目经营交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算管理。

通过对近几年项目周边同类项目情况与相关政策等的查询，预期项目经营收入对应的政府性基金收入偿还本金和利息情况为：基于谨慎性原则，在考虑扣除项目经营成本与相关税费形成的基金收入，作为项目经营收益，计算本息覆盖倍数为 1.25。

四、评价结果

本项目截止到 2043 年，本息覆盖倍数为 1.25 倍，采用发行地方政府专项债券的方式，能够满足四川广安临港经济开发区基础设施项目（二期）的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件：项目收益及现金流入预测说明

四川华瑞中和会计师事务所有限公司

中国·成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021 年 1 月 11 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

本次项目收入来源于项目的经营性收入，包括配套营业商铺租赁收入、弃土场消纳处置费收入、临港经济开发区现代服务业产业园区收入、物业费收入、停车位和充电桩服务费收入、广告位收入、配套土地出让收入，收入纳入财政性基金收入或财政专项收入。结合项目的建设期、相关政策、近几年项目周边同类项目情况、项目经营收入运用分配机制等，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) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(四) 发行人制定的项目经营计划、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发行人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) 参与主体

四川广安临港经济开发区管理委员会

(二) 项目概况

1. 项目位置

本项目位于四川广安临港经济开发区。

2. 项目内容与规模

(1) 市政道路等基础设施建设项目

一是新建市政道路：新建长约 550 米、宽约 25 米的内塔路延伸段市政道路和新建长约 300 米、宽 25 米的龙湖二路市政道路；新建长 2370 米、宽 25 米的官坝片区市政道路工程；新建长 560 米，宽 25 米的槐角路延伸段市政道路；新建 2293 米，宽 25 米的前进片区市政道路；新建分别长约 390 米、宽 25 米，长约 320 米、宽 25 米

的 27、28、29 号地块市政道路；新建五方片区长约 8000 米、宽 25 米的市政道路。
建设道路配套设施：配套建设道路的排水、照明、交通、智慧路灯、绿化、美化等市政工程，建设约 100.8 万平方米的绿化带。

二是新建渠江右岸防护堤岸：新建渠江右岸广安城区官盛大桥至肖家沟段堤防护岸 2.7 公里（上起官盛大桥右岸桥墩，下至肖家沟岸坡基岩），并沿堤防配套建设滨江公园景观工程面积约 350000 平方米，包括配套服务场地及管理用房约 40000 平方米（其中服务场地约 39600 平米，管理用房约 400 平方米），用于提升项目整体效果、繁荣区域经济。堤防工程按近期防洪标准 20 年一遇设计，通过上游防洪水库调蓄后，河段防洪标准可达到 50 年一遇，堤防工程级别为 4 级，主要建筑物级别为 4 级。

三是新建弃土场在南浔片区拆迁区域内，利用深山深沟的原始地形地貌，规划建设一个容积约为 5000 万立方米的弃土场，用于收纳新区各建设工程项目的土石方集中统一堆码并处置等。

市政道路等基础设施建设项目相关建设指标

序号	项目和费用名称	单位	负荷或工程量	单位指标（元）	备注
1	市政道路		369575		
1.1	道路工程				
1.1.1	内塔路延伸段道路	m ²	13750	1100	宽 25m
1.1.2	龙湖二路道路	m ²	7500	1000	宽 25m
1.1.3	官坝片区道路	m ²	59250	1000	宽 25m
1.1.4	槐角路道路	m ²	14000	1000	宽 25m
1.1.5	前进片区道路	m ²	57325	1000	宽 25m
1.1.6	27、28、29 号地块道路	m ²	9750	1000	宽 25m
		m ²	8000	1000	宽 25m
1.1.7	五方片区道路	m ²	200000	1000	宽 25m
1.2	配套设施建设				
1.2.1	道路绿化景观	m ²	1008000	250	
1.2.2	路灯工程	盏	400	3346.7	
1.2.3	综合管线	m	14783	1550	道路总长 14783m
1.2.4	交通工程	m	14783	1550	
1.2.5	港湾式公交站	座	20	240000	
1.2.6	占道停车位划线	个	4696	98	

2	渠江右岸堤防工程建设				
2.1	堤防主体工程建设费用	m	2700	30000	
2.2	滨江公园式景观工程	m ²	310000	300	
2.3	配套服务及管理用房	m ²	40000	2800	配套服务用房 39600 平米, 管理用房 400 平米
2.4	灯箱广告位	个	40	935	80cm 长×96cm 高
3	弃土场建设工程				
3.1	便道及入口道路建设	m ²	2475	1200	
3.2	弃土场排水沟建设	m	2300	710	

(2) 临港经济开发区现代服务产业园建设

临港经济开发区现代服务产业园建设: 现代服务业产业园规划建于临港经济开发区 GS01-31、GS01-34、GS01-35、B4-04、D01-01 地块, 总面积约 393 亩, 建筑面积约 15.54 万平方米。

临港经济开发区现代服务产业园相关建设指标

序号	项目和费用名称	单位	负荷或工程量	单位指标 (元)
1	新建标准化厂房	m ²	31800	2315.09
2	新建现代服务产业孵化园	m ²	75000	3000
3	提升改造仓储(冷链仓储)零售产业建筑	m ²	48582.27	1646.692

新建厂房约 31800 平方米: 其中新建 15#厂房 (共 4 层, 建筑面积约 4800 平方米) 布局电子商务及配套企业; 16#厂房 (共 5 层, 建筑面积约 6000 平方米) 布局医药贸易企业; 17#厂房 (共 5 层, 建筑面积约 6000 平方米) 布局高端制造业等; 厂房 15000 平方米, 用于布局电子信息产业; 提升改造占地约 280 亩的厂房, 用于布局仓储(冷链仓储)零售产业; 配套建设附属基础设施和购买建设相关的设备、资产。新建临港经济开发区现代服务产业孵化园建筑面积约 75000 平方米, 集办公、研发、食宿、商业为一体产业孵化园区。

(3) 临港经济开发区第二批安置房

南浔片区征地补偿面积 1922 亩, 其中商住用地面积约为 1020.44 亩, 商业用地 83.13 亩, 其他性质用地 818.43 亩。

在拆迁区域内建设占地约 100 亩, 容积率 2.5, 总建筑面积约 235111.79 平方

米的安置房小区，其中地上建筑面积约 172313 平方米，住宅建筑面积约 159553 平方米，配套服务场地和管理用房约 7160 平方米，其中物管及社区用房约 507 平方米，大门及门卫用房约 38 平方米，地上不计入容积率建筑面积约 5638 平方米（主要包括住宅首层架空建筑面积约 5492 平方米，车库出入口建筑面积约 147 平方米）；地下建筑面积约 62799 平方米（其中地下机动车库面积约 59112 平方米，地下非机动车车库面积约 3687 平方米）。可建设安置房 1812 户，其中 50 平方米的户型 405 套，70 平方米的户型 480 套，105 平方米的户型 719 套，140 平方米的户型 208 套；建设 1678 个停车位及充电桩等配套设施。

主要户型分类

户型名称	建筑面积 (m²)	套数
A	50	405
B	70	480
C	105	719
D	140	208

临港经济开发区第二批安置房相关建设指标

序号	项目和费用名称	单位	负荷或工程	单 位 指 标	备注
1	地上建筑工程				
1.1	土建工程	m²	172313.37	1700	
1.2	装饰装修工程	m²	172313.37	200	
1.3	安装工程	m²	172313.37	400	
2	地下建筑工程		62798.42		
2.1	土建工程	m²	62798.42	1800	
2.2	装饰工程	m²	62798.42	200	
2.3	安装工程	m²	62798.42	300	
3	配套设施建设				
3.1	充电桩	个	160	50000	
3.2	绿化	m²	23334.5	100	绿化率 35%
3.3	室外综合管线	m²	66670	120	
3.4	场地平整	m²	66670	30	
4	征地补偿费用	亩			
4.1	上缴费用	亩	1922	50000	

4.2	土地补偿安置	亩	1922	60000	
4.3	社会保险	亩	1922	140000	
5	房屋、附属设施拆迁费用				
5.1	房屋拆迁费用	户	576	130000	
5.2	坟墓	座	63	1400	
5.3	附属物赔偿	亩	1922	10000	
5.4	弃土场林地报征费	亩	191	32356.02	

备注：建设情况来源项目相关单位。

3. 项目建设工期

项目建设期为 48 个月。

4. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目总投资额约 327,061.61 万元，其中：建设投资 312,083.31 万元，债券利息 10,800.00 万元（债券利率按照 4%进行预估），债券发行费用 450.00 万元（发行相关费用按照 5%进行预估），流动资金 3,728.30 万元。

备注：投资估算来源项目相关单位。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为政府项目资本金和政府专项债券。

四川广安临港经济开发区基础设施项目（二期）计划总投资额 327,061.61 万元，其中项目资本金 237,061.61 万元；发行专项债 90,000.00 万元。

本期债券拟融资金额 90,000.00 万元，假设债券票面利率 4.0%，分四期发行，每期期限 20 年，预计 2021 年初发行 40,000.00 万元；2022 年初发行 20,000.00 万元；2023 年初发行 20,000.00 万元；2024 年初发行 10,000.00 万元。每半年付息，到期后一次性还本以及支付最后一期利息（2040 年末还本 40,000.00 万元、2041 年末还本 20,000.00 万元、2042 年末还本 20,000.00 万元、2043 年末还本 10,000.00 万元），自发行之日起二十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021 年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00
2022 年	60,000.00		60,000.00	4.00%	2,400.00
2023 年	80,000.00		80,000.00	4.00%	3,200.00
2024 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2025 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2026 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2027 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2028 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2029 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2030 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2031 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2032 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2033 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2034 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2035 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2036 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2037 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2038 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2039 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2040 年	90,000.00	40,000.00	50,000.00	4.00%	3,600.00
2041 年	50,000.00	20,000.00	30,000.00	4.00%	2,000.00
2042 年	30,000.00	20,000.00	10,000.00	4.00%	1,200.00
2043 年	10,000.00	10,000.00	0.00	4.00%	400.00
合计		90,000.00			72,000.00

备注：数据来源四川广安临港经济开发区管理委员会等项目相关单位（以下简称“项目相关单位”），本期债券还本付息总额为 162,000.00 万元。

5. 资金平衡

相关项目出让收入在考虑扣除项目经营成本与相关税费形成的基金收入，专项用于专项债券本息。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景

为充分利用可利用的融资资源建设相关项目，按照《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号文）要求，结合《广安市国民经济和社会发展第十三个五年规划》，四川广安临港经济开发区基础设施项目（二期）专项债券应运而生。

2. 项目收益及现金流入预测

(1) 项目经营收入预测（备注：数据来源项目相关单位）

基于合理性原则，本次评价本项目的实际情况与周边同类项目收入情况预测收入，具体如下所示：

本次项目预计 2024 年 10 月竣工验收，11 月至 12 月项目开始启动初步运营，本次谨慎考虑，从 2025 年开始考虑项目收入。

1) 配套营业商铺租赁收入

配套营业商铺共计 45907.28 m²可对外出租，按照当地情况，初步按照 50 元/m²·月计算租金，每两年租金增长率为 3%，第一年出租率 70%，第二年 80%，第三年及以后达到 90%。

2) 弃土场消纳处置费收入

弃土场经营收入，按照弃土 5 元/方收费计算，经营期内每年预计可容纳 250 万立方弃土。

3) 临港经济开发区现代服务业产业园区收入

临港经济开发区现代服务业产业园区标准厂房出租面积 31800 m²，租金按每月 20 元/m²出租，每两年租金增长率为 3%，第一年出租率 70%，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后达到 95%。经营期最后四年拟对外出售标准厂房，年均出售 6360 m²，按 3000 元/m²出售，每两年单价增长率为 3%。产业孵化园出租面积 75000 m²，租金按每月 30 元/m²出租，每两年租金增长率为 3%，第一年出租率 70%，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后达到 95%。

4) 物业费收入

配套营业商铺及临港经济开发区现代服务业产业园区拟按 1 元/m²·月收取物业管理费，每两年收费增长率为 3%。

5) 停车位和充电桩服务费收入

拟在项目规划范围内的设置 1500 个占道停车位。按照每次停车 3 元/次（2 小时内），一天周转 3 次，按照一天收费 9 元保守计算，每两年收费增长率为 3%；考虑到占道停车位需要预留出交叉路口、公交站附近的区域，以及其他道路交通的限制，1500 个占道停车位无法全部投入使用，设置第一年使用率 50%，第二年及以后达到 60%。

本项目在社区内设置 1518 个配套停车位。按照每月 200 元出租，每两年租金增长率为 3%，第一年出租率 70%，第二年 80%，第三年及以后达到 90%。配套停车位在经营期前四年每年对外出售 300 个，销售单价为 60000 元/个，每两年单价增长率为 3%。

项目拟设置 160 个充电桩，按照 0.6 元/度服务费计价（使用电费由使用人按实际电费缴纳），每次充电量为 48 度，每次充电桩每天可服务 3 次，预计随未来新能源汽车增加，使用率呈逐年上升趋势，第一年为 30%、第二年及以后为 40%。

6) 广告收入

拟在项目建设范围内投放 30 个防护堤岸滨江公园广告位、40 个公交站广告位、90 个框架广告、30 个电子屏广告、10 个其他广告，广告费按照防护堤岸滨江公园广告位 1800 元/个.月、公交站广告位 2500 元/个.月、框架广告 850 元/个.月、电子屏广告 800 元/个.月、其他广告 1000 元/个.月计算，第一年出租率 70%，第二年 80%，第三年及以后达到 90%，广告费用每两年上涨 3%。

7) 配套土地出让收入

本项目征地拆迁工程中将整理出商住用地面积约 1020.44 亩，商业用地 83.13 亩，其他性质用地 818.43 亩。本项目预计出让 375 亩商住用地，土地出让收入扣除综合成本后用于偿还专项债券本息。本项目测算按照 2028 年-2030 年每年出让土地 60.00 亩，2031-2033 年每年出让土地 65.00 亩，土地出让单价保持不变。

土地出让收入参考官盛新区 ZQ04-04 号国有建设用地使用权拍卖出让公告-广市资交土拍（2020）28 号，其拍卖价格约 311 万/亩，本项目按照 300.00 万元/亩计算具有可行性和合理性。

本项目计提土地出让收入的 40%作为综合成本，其中土地出让收入的 10%专项用于农业农村，土地出让收入的 30%作为中央、省级计提等费用，符合中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》。

地块编号	土地位置	土地用途	规划建设用地面积	规划条件					地环报告	出让年限	拍卖起价	竞买保证金
				容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高	用地性质				
官盛新区2904-04号	凤凰大道与学府路交界处东北侧（“观澜·梧桐郡”项目东侧）	商服（含所有二级类）、城镇住宅用地	78132平方米（117.20亩）	≤2.5	≤25%	≥35%	54米	二类居住用地（R2）	选址合理适宜修建	商服40年、住宅70年	36500万元（311.43万元/亩，楼面地价1869元/平方米，包含地下空间出让价款）	7300万元

供地结果信息				
行政区: 广安市本级		电子监管号: 5116002020800299		
项目名称: GC2020-28号				
项目位置: 协兴园区广福街道岩头村				
面积(公顷): 0.483900		土地来源: 新增建设用地		
土地用途: 0703		供地方式: 协议出让		
土地使用年限: 商服截至2059年7月22日止、住宅截至2099年7月22日止年		行业分类: 房地产业		
土地级别: 三级		成交价格(万元): 2235.0600		
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
	1	2021年01月16日	2235.0600	
土地使用人: 广安泰昆置业有限公司				
约定容积率:	下限: 1.00	上限: 2.20	约定交地时间:	2021年02月14日
约定开工时间:	2021年08月14日		约定竣工时间:	2024年08月14日
实际开工时间:			实际竣工时间:	
批准单位:	协兴园区管委会人民政府		合同签订日期:	2020年12月16日

广安泰昆置业有限公司
会计师事务所有限公司
审验专用章



序号	项目	合计	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	营业收入(万元)	293,347.23					8,355.17	9,098.36	9,975.69	28,093.90	26,443.55	26,443.55	28,153.30	28,153.30
1	配套营业商铺租赁收入	52,776.90					1928.11	2203.55	2553.36	2553.36	2629.96	2629.96	2708.86	2708.86
	单价(元/㎡·月)						50.00	50.00	51.50	51.50	53.05	53.05	54.64	54.64
	数量(㎡)						45907.28	45907.28	45907.28	45907.28	45907.28	45907.28	45907.28	45907.28
	出租率						70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	弃土场消纳处置费收入	23,750.00					1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00
	单价(元/立方)						5	5	5	5	5	5	5	5
	数量(万立方)						250	250	250	250	250	250	250	250
3	临港经济开发区现代服务业产业园区收入	75,469.72					2424.24	2770.56	3210.39	3388.74	3490.40	3490.40	3595.12	3595.12
3.1	标准厂房租赁收入	13,479.33					534.24	610.56	707.49	746.79	769.19	769.19	792.27	792.27
	单价(元/㎡·月)						20.00	20.00	20.60	20.60	21.22	21.22	21.85	21.85
	数量(㎡)						31800	31800	31800	31800	31800	31800	31800	31800
	出租率						70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
3.2	标准厂房出售收入	7,746.48												
	单价(元/㎡·年)													
	数量(㎡)													
3.3	产业园化园租赁收入	54,243.91					1890.00	2160.00	2502.90	2641.95	2721.21	2721.21	2802.84	2802.84
	单价(元/㎡·月)						30.00	30.00	30.90	30.90	31.83	31.83	32.78	32.78
	数量(㎡)						75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000
	出租率						70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
4	物业费收入	3,537.63					128.27	146.60	169.87	176.47	181.77	181.77	187.22	187.22
	单价(元/㎡·月)						1.00	1.00	1.03	1.03	1.06	1.06	1.09	1.09
	数量(㎡)						106895.10	122165.82	137136.55	142776.55	142776.55	142776.55	142776.55	142776.55
5	停车位和充电桩服务费收入	19,231.37					2402.37	2473.74	2497.84	2431.10	588.36	588.36	599.95	599.95
5.1	占道停车位收费	6,343.56					246.38	295.65	304.52	304.52	313.66	313.66	323.06	323.06



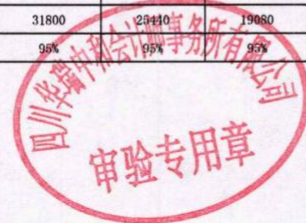
	单价 (元/个.天)					9.00	9.00	9.27	9.27	9.55	9.55	9.83	9.83
	数量 (个)					1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
	使用率					50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
5.2	社区配套车位出租收入	1,795.49				204.62	176.26	137.49	70.75	72.87	72.87	75.06	75.06
	单价 (元/个.月)					200.00	200.00	206.00	206.00	212.18	212.18	218.55	218.55
	数量 (个)					1218	918	618	318	318	318	318	318
	出租率					70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5.3	社区配套车位出售收入	7,308.00				1800.00	1800.00	1854.00	1854.00				
	单价 (元/个)					60000.00	60000.00	61800.00	61800.00				
	数量 (个)					300	300	300	300				
5.4	社区充电桩充电服务费收入	3,784.32				151.37	201.83	201.83	201.83	201.83	201.83	201.83	201.83
	充电桩					160	160	160	160	160	160	160	160
	充电桩使用负荷率					30%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	充电桩日充电次数					3	3	3	3	3	3	3	3
	每辆充电量 (kw.h)					48	48	48	48	48	48	48	48
	充电服务费单价 (元/kw.h)					0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
6	广告位收入	6,081.60				222.18	253.92	294.23	294.23	303.06	303.06	312.15	312.15
6.1	防护堤滨江公园广告位收入	1,241.61				45.36	51.84	60.07	60.07	61.87	61.87	63.73	63.73
	单价 (元/个.月)					1800.00	1800.00	1854.00	1854.00	1909.62	1909.62	1966.91	1966.91
	数量 (个)					30	30	30	30	30	30	30	30
	出租率					70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
6.2	公交车站广告位收入	2,299.28				84.00	96.00	111.24	111.24	114.58	114.58	118.01	118.01
	单价 (元/个.月)					2500.00	2500.00	2575.00	2575.00	2652.25	2652.25	2731.82	2731.82
	数量 (个)					40	40	40	40	40	40	40	40
	出租率					70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
6.3	社区广告位收入	2,540.71				92.82	106.08	122.92	122.92	126.61	126.61	130.41	130.41



	框架广告单价 (元/个.月)					850.00	850.00	875.50	875.50	901.77	901.77	928.82	928.82
	数量 (个)					90	90	90	90	90	90	90	90
	电子屏广告单价 (元/个.月)					800.00	800.00	824.00	824.00	848.72	848.72	874.18	874.18
	数量 (个)					30	30	30	30	30	30	30	30
	社区其他广告单价 (元/个.月)					1000.00	1000.00	1030.00	1030.00	1060.90	1060.90	1092.73	1092.73
	数量 (个)					10	10	10	10	10	10	10	10
	出租率					70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
7	配套土地出让收入	112,500.00							18,000.00	18,000.00	18,000.00	19,500.00	19,500.00
	单价 (万元/亩)								300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	数量 (亩)	375.00							60.00	60.00	60.00	65.00	65.00

续表

序号	项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	营业收入 (万元)	28,369.34	8,869.34	9,091.87	9,091.87	9,321.07	9,321.07	9,557.15	11,277.89	11,322.55	11,186.92	11,221.35
1	配套营业商铺租赁收入	2790.13	2790.13	2873.83	2873.83	2960.05	2960.05	3048.85	3048.85	3140.31	3140.31	3234.52
	单价 (元/㎡.月)	56.28	56.28	57.96	57.96	59.70	59.70	61.49	61.49	63.34	63.34	65.24
	数量 (㎡)	45907.28	45907.28	45907.28	45907.28	45907.28	45907.28	45907.28	45907.28	45907.28	45907.28	45907.28
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	弃土场消纳处置费收入	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00
	单价 (元/立方)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	数量 (万立方)	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
3	临港经济开发区现代服务业产业园区收入	3702.97	3702.97	3814.06	3814.06	3928.48	3928.48	4046.33	5775.99	5708.34	5581.89	5501.19
3.1	标准厂房租赁收入	816.04	816.04	840.52	840.52	865.74	865.74	891.71	713.37	551.08	367.38	189.20
	单价 (元/㎡.月)	22.51	22.51	23.19	23.19	23.88	23.88	24.60	24.60	25.34	25.34	26.10
	数量 (㎡)	31800	31800	31800	31800	31800	31800	31800	23110	19080	12720	6360
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%



3.2	标准厂房出售收入								1908.00	1908.00	1965.24	1965.24
	单价(元/㎡.年)								3000.00	3000.00	3090.00	3090.00
	数量(㎡)								6360	6360	6360	6360
3.3	产业园租赁收入	2886.93	2886.93	2973.54	2973.54	3062.74	3062.74	3154.63	3154.63	3249.27	3249.27	3346.74
	单价(元/㎡.月)	33.77	33.77	34.78	34.78	35.82	35.82	36.90	36.90	38.00	38.00	39.14
	数量(㎡)	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	物业费收入	192.84	192.84	198.62	198.62	204.58	204.58	210.72	201.80	198.67	189.48	185.71
	单价(元/㎡.月)	1.13	1.13	1.16	1.16	1.19	1.19	1.23	1.23	1.27	1.27	1.30
	数量(㎡)	142776.55	142776.55	142776.55	142776.55	142776.55	142776.55	142776.55	136734.55	130692.55	124650.55	118608.55
5	停车位和充电桩服务费收入	611.90	611.90	624.20	624.20	636.87	636.87	649.92	649.92	663.36	663.36	677.21
5.1	占道停车位收费	332.76	332.76	342.74	342.74	353.02	353.02	363.61	363.61	374.52	374.52	385.76
	单价(元/个.天)	10.13	10.13	10.43	10.43	10.75	10.75	11.07	11.07	11.40	11.40	11.74
	数量(个)	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
	使用率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
5.2	社区配套车位出租收入	77.31	77.31	79.63	79.63	82.02	82.02	84.48	84.48	87.01	87.01	89.62
	单价(元/个.月)	225.10	225.10	231.85	231.85	238.81	238.81	245.97	245.97	253.35	253.35	260.95
	数量(个)	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5.3	社区配套车位出售收入											
	单价(元/个)											
	数量(个)											
5.4	社区充电桩充电服务费收入	201.83	201.83	201.83	201.83	201.83	201.83	201.83	201.83	201.83	201.83	201.83
	充电桩	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
	充电桩使用负荷率	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	充电桩日充电次数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	每辆车充电量(kw.h)	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48



	充电服务费单价 (元/kw.h)	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
6	广告位收入	321.51	321.51	331.16	331.16	341.09	341.09	351.33	351.33	361.87	361.87	372.72
6.1	防护堤滨江公园广告位收入	65.64	65.64	67.61	67.61	69.64	69.64	71.73	71.73	73.88	73.88	76.09
	单价 (元/个.月)	2025.92	2025.92	2086.69	2086.69	2149.29	2149.29	2213.77	2213.77	2280.19	2280.19	2348.59
	数量 (个)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
6.2	公交车站广告位收入	121.55	121.55	125.20	125.20	128.96	128.96	132.83	132.83	136.81	136.81	140.92
	单价 (元/个.月)	2813.77	2813.77	2898.19	2898.19	2985.13	2985.13	3074.68	3074.68	3166.93	3166.93	3261.93
	数量 (个)	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
6.3	社区广告位收入	134.32	134.32	138.35	138.35	142.50	142.50	146.77	146.77	151.18	151.18	155.71
	框架广告单价 (元/个.月)	956.68	956.68	985.38	985.38	1014.94	1014.94	1045.39	1045.39	1076.75	1076.75	1109.06
	数量 (个)	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
	电子屏广告单价 (元/个.月)	900.41	900.41	927.42	927.42	955.24	955.24	983.90	983.90	1013.42	1013.42	1043.82
	数量 (个)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	社区其他广告单价 (元/个.月)	1125.51	1125.51	1159.27	1159.27	1194.05	1194.05	1229.87	1229.87	1266.77	1266.77	1304.77
	数量 (个)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
7	配套土地出让收入	19,500.00										
	单价 (万元/亩)	300.00										
	数量 (亩)	65.00										



(2) 项目成本

本项目成本主要包括外购燃动力费、人员工资及福利费、维护修理费用、废土场成本及其它费用等。

1) 外购燃料动力费：燃料动力消耗主要为弃土场的水耗，年消耗水量为 30 万吨。单价分别为 2.47 元/吨，则经营期内年均外购燃料及动力费合计为 74.1 万元。

2) 人员工资及福利费：本项目拟配置工作人员 58 人，其中物业管理人员 8 人，年人均工资为 7.2 万元；保洁人员及维修人员 30 人，年人均工资为 4.8 万元；弃土场工作人员 20 个，年人均工资为 6 万元。福利费用计提比例 14.00%，则项目年工资及福利费用总额为 366.62 万元。工资及福利费每两年增长 2%。

3) 维护修理费：维修费按照固定资产原值的 0.25% 计算，年均设施维修费为 808.42 万元。

4) 废土场成本：参照一般废土厂生产的资料，生产成本约占收入的 25%；

5) 其他费用：其他费用按其他管理费用 50 万/年、其他销售费用 30 万/年计算。

6) 土地预提费用：土地预提费用，中央及省级计提费用按照土地出让收入的 40% 计提，中央及省级计提费用主要包括国有土地收益基金，农村基础设施建设基金，保障性安居工程，农田水利建设基金，教育基金，农业土地开发金等。

7) 固定资产折旧：建构筑物净残值率为 5%，折旧年限为 60 年，本项目建构筑物原值为 190572.77 万元，运营期内年均折旧费 3017.4 万元。

8) 无形资产摊销：无形资产按照 40 年进行摊销，递延资产按照 25 年摊销，无形资产原值为 63086.82 万元，递延资产原值为 70208.74 万元，则经营期内年均摊销费用为 4385.52 万元。



序号	项目	合计	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	外购燃料及动力费	1,407.90					74.10	74.10	74.10	74.10	74.10	74.10	74.10	74.10
	年耗水量(吨)						30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价(元/吨)						2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47
2	工资及福利费	7,590.71					366.62	366.62	373.96	373.96	381.44	381.44	389.06	389.06
	物业管理人员						8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	年均工资(万元)						7.20	7.20	7.34	7.34	7.49	7.49	7.64	7.64
	保洁人员及维修人员						30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	年均工资(万元)						1.80	1.80	1.90	1.90	1.99	1.99	5.09	5.09
	弃土场工作人员						20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	年均工资(万元)						6.00	6.00	6.12	6.12	6.24	6.24	6.37	6.37
3	维护修理费	15,359.98					808.42	808.42	808.42	808.42	808.42	808.42	808.42	808.42
4	弃土场成本	5,937.50					312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50
	成本占比						25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
5	其他费用	1,520.00					80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
5.1	其他管理费用	950.00					50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
5.2	其他销售费用	570.00					30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
6	六金一费(10%计提)	45,000.00								7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,800.00	7,800.00
7	经营成本	76,816.09					1,641.64	1,641.64	1,648.98	8,848.98	8,856.46	8,856.46	9,464.08	9,464.08
8	折旧费	57,330.60					3,017.40	3,017.40	3,017.40	3,017.40	3,017.40	3,017.40	3,017.40	3,017.40
9	摊销费	83,324.88					4,385.52	4,385.52	4,385.52	4,385.52	4,385.52	4,385.52	4,385.52	4,385.52
10	财务费用	68,800.00					4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00



续表

序号	项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	外购燃料及动力费	74.10	74.10	74.10	74.10	74.10	74.10	74.10	74.10	74.10	74.10	74.10
	年耗水量(吨)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价(元/吨)	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47	2.47
2	工资及福利费	396.85	396.85	404.78	404.78	412.88	412.88	421.14	421.14	429.56	429.56	438.15
	物业管理人员	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	年均工资(万元)	7.79	7.79	7.95	7.95	8.11	8.11	8.27	8.27	8.44	8.44	8.60
	保洁人员及维修人员	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	年均工资(万元)	5.20	5.20	5.30	5.30	5.41	5.41	5.51	5.51	5.62	5.62	5.74
	弃土场工作人员	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	年均工资(万元)	6.49	6.49	6.62	6.62	6.76	6.76	6.89	6.89	7.03	7.03	7.17
3	维护修理费	808.42	808.42	808.42	808.42	808.42	808.42	808.42	808.42	808.42	808.42	808.42
4	弃土场成本	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50	312.50
	成本占比	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
5	其他费用	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
5.1	其他管理费用	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
5.2	其他销售费用	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
6	六费一费(40%计提)	7,800.00										
7	经营成本	9,471.87	1,671.87	1,679.80	1,679.80	1,687.90	1,687.90	1,696.16	1,696.16	1,704.58	1,704.58	1,713.17
8	折旧费	3,017.40	3,017.40	3,017.40	3,017.40	3,017.40	3,017.40	3,017.40	3,017.40	3,017.40	3,017.40	3,017.40
9	摊销费	4,385.52	4,385.52	4,385.52	4,385.52	4,385.52	4,385.52	4,385.52	4,385.52	4,385.52	4,385.52	4,385.52
10	财务费用	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00



(3) 相关税费

本项目现阶段不涉及税费，涉及的相关税费发生在项目开始运营后。包括：增值税 6%（简易征收）；城建税 7%、教育附加 3%、地方附加 2%；房产税 12%（暂按从租计征方式征收）。税费明细如下：

税金测算表

单位：万元

序号	项目	税率	合计	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	营业税金及附加		1,228.40					56.75	61.80	67.76	68.56	57.35	57.35	58.78	58.78	60.24	60.24	61.76	61.76	63.31	63.31	64.92	76.60	76.91	75.99	76.22
1.1	城市维护建设税	7%	716.56					33.11	36.05	39.53	39.99	33.46	33.46	34.29	34.29	35.14	35.14	36.02	36.02	36.93	36.93	37.87	44.69	44.86	44.33	44.46
1.2	教育费附加	3%	307.10					14.19	15.45	16.91	17.14	14.34	14.34	14.69	14.69	15.06	15.06	15.44	15.44	15.83	15.83	16.23	19.15	19.23	19.00	19.06
1.3	地方教育费附加	2%	204.73					9.46	10.30	11.29	11.43	9.56	9.56	9.80	9.80	10.04	10.04	10.29	10.29	10.55	10.55	10.82	12.77	12.82	12.66	12.70
2	增值税	6%	10,236.64					472.93	515.00	564.66	571.35	477.94	477.94	489.81	489.81	502.04	502.04	514.63	514.63	527.61	527.61	540.97	638.37	640.90	633.22	635.17
2	房产税	12%	13,844.79					515.88	583.06	668.07	680.70	701.12	701.12	722.15	722.15	743.82	743.82	766.13	766.13	789.12	789.12	812.79	792.60	795.58	771.79	776.61
	合计		25,309.82					1045.57	1159.86	1300.49	1320.62	1236.41	1236.41	1270.74	1270.74	1306.10	1306.10	1342.52	1342.52	1380.04	1380.04	1418.68	1507.58	1513.39	1484.00	1488.01



(4) 项目损益

根据项目营业情况，测算运营期内的盈利状况，具体数据如下：

项目损益测算表

单位：万元

年份/项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
一、经营收入/成本																				
1. 经营收入	293,347.23	8,355.17	9,098.36	9,975.69	28,093.90	26,443.55	26,443.55	28,153.30	28,153.30	28,369.34	8,869.34	9,091.87	9,091.87	9,321.07	9,321.07	9,557.15	11,277.89	11,322.55	11,186.92	11,221.35
2. 经营成本	76,816.09	1,641.64	1,641.64	1,648.98	8,848.98	8,856.46	8,856.46	9,464.08	9,464.08	9,471.87	1,671.87	1,679.80	1,679.80	1,687.90	1,687.90	1,696.16	1,696.16	1,704.58	1,704.58	1,713.17
3. 税费	25,309.82	1,045.57	1,159.86	1,300.49	1,320.62	1,236.41	1,236.41	1,270.74	1,270.74	1,306.10	1,306.10	1,342.52	1,342.52	1,380.04	1,380.04	1,418.68	1,507.58	1,513.39	1,484.00	1,488.01
4. 利息折旧及摊销前利润	191,221.32	5,667.96	6,296.86	7,026.23	17,924.31	16,350.68	16,350.68	17,418.47	17,418.47	17,591.37	5,891.37	6,069.54	6,069.54	6,253.13	6,253.13	6,442.31	8,074.15	8,104.58	7,998.34	8,020.17
二、折旧与摊销																				
1. 总折旧和摊销	140,655.48	7402.92	7402.92	7402.92	7402.92	7402.92	7402.92	7402.92	7402.92	7402.92	7402.92	7402.92	7402.92	7402.92	7402.92	7402.92	7402.92	7402.92	7402.92	7402.92
2. 息税前利润	50,565.84	-1,734.96	-1,106.06	-376.69	10,521.39	8,947.76	8,947.76	10,015.55	10,015.55	10,188.45	-1,511.55	-1,333.38	-1,333.38	-1,149.79	-1,149.79	-960.61	671.23	701.66	595.42	617.25



(5) 资金测算平衡情况
根据政府性基金收入和专项收入的稳定现金流收益规模分析项目年现金流。

资金测算平衡表

单位：万元

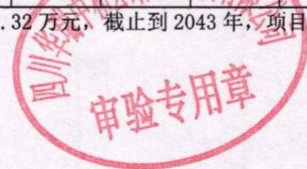
年份/项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、经营活动产生的现金流													
1. 经营收入						8,355.17	9,098.36	9,975.69	28,093.90	26,443.55	26,443.55	28,153.30	28,153.30
2. 经营活动支付的现金						1,611.61	1,611.61	1,648.98	8,818.98	8,856.46	8,856.46	9,461.08	9,461.08
3. 经营税金及附加						1,045.57	1,159.86	1,300.49	1,320.62	1,236.41	1,236.41	1,270.74	1,270.74
经营活动产生的现金流小计						5,667.96	6,296.86	7,026.23	17,924.31	16,350.68	16,350.68	17,418.47	17,418.47
二、投资活动产生的现金流													
1. 支付项目建设资金	4,134.27	98,200.00	77,500.00	76,700.00	59,277.34								
投资活动产生的现金流小计	-4,134.27	-98,200.00	-77,500.00	-76,700.00	-59,277.34								
三、融资活动产生的现金流													
1. 项目资本金	4,134.27	60,000.00	60,000.00	60,000.00	52,927.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 债券融资款	0.00	40,000.00	20,000.00	20,000.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 市场化融资款	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. 债券发行费	0.00	200.00	100.00	100.00	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 偿还债券本金	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
6. 偿还市场化融资本金	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
7. 支付债券利息	0.00	1,600.00	2,400.00	3,200.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
8. 支付市场化融资利息	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
融资活动产生的现金流合计	4,134.27	98,200.00	77,500.00	76,700.00	59,277.34	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00
四、现金流总计													
1. 期初现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,067.96	4,764.82	8,191.05	22,515.36	35,266.04	48,016.72	61,835.19
2. 期内现金变动	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,067.96	2,696.86	3,426.23	14,324.31	12,750.68	12,750.68	13,818.47	13,818.47
3. 期末现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,067.96	4,764.82	8,191.05	22,515.36	35,266.04	48,016.72	61,835.19	75,653.66



续表

年份/项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计
一、经营活动产生的现金流												
1. 经营收入	28,369.34	8,869.34	9,091.87	9,091.87	9,321.07	9,321.07	9,557.15	11,277.89	11,322.55	11,186.92	11,221.35	293,347.23
2. 经营活动支付的现金	9,471.87	1,671.87	1,679.80	1,679.80	1,687.90	1,687.90	1,696.16	1,696.16	1,704.58	1,704.58	1,713.17	76,816.09
3. 经营税金及附加	1,306.10	1,306.10	1,342.52	1,342.52	1,380.04	1,380.04	1,418.68	1,507.58	1,513.39	1,484.00	1,488.01	25,309.82
经营活动产生的现金流小计	17,591.37	5,891.37	6,069.54	6,069.54	6,253.13	6,253.13	6,442.31	8,074.15	8,104.58	7,998.34	8,020.17	191,221.32
二、投资活动产生的现金流												
1. 支付项目建设资金												315,811.61
投资活动产生的现金流小计												-315,811.61
三、融资活动产生的现金流												
1. 项目资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	237,061.61
2. 债券融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	90,000.00
3. 市场化融资款	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. 债券发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	450.00
5. 偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00	20,000.00	20,000.00	10,000.00	90,000.00
6. 偿还市场化融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7. 支付债券利息	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	2,000.00	1,200.00	400.00	72,000.00
8. 支付市场化融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
融资活动产生的现金流合计	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-43,600.00	-22,000.00	-21,200.00	-10,400.00	164,611.61
四、现金流总计												
1. 期初现金	75,653.66	89,645.04	91,936.41	94,405.95	96,875.49	99,528.63	102,181.76	105,024.07	69,498.22	55,602.80	42,401.14	
2. 期内现金变动	13,991.37	2,291.37	2,469.54	2,469.54	2,653.13	2,653.13	2,842.31	-35,525.85	-13,895.42	-13,201.66	-2,379.63	
3. 期末现金	89,645.04	91,936.41	94,405.95	96,875.49	99,528.63	102,181.76	105,024.07	69,498.22	55,602.80	42,401.14	40,021.32	

由上表所示，2025 年-2043 年项目经营期，项目预计带来经营活动现金流入 191,221.32 万元，截止到 2043 年，项目仍旧留存资金 40,021.32 万元，完全能够满足本次专项债本息偿还要求。



(6) 项目经营收益预测

相关项目经营收入在考虑扣除项目经营成本与相关税费形成的基金收入，作为项目经营收益，用于专项债券资金平衡的项目相关收益为 202,021.32 万元。

3. 还本付息测算扣除后项目相关收益

本项目拟以专项债券融 90,000.00 万元，假设在融资成本 4.0%的情况下，二十年融资期内还本付息总额为 162,000.00 万元。

经上述测算，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，发行人本项目下经营收入在存续期内可以全部实现。在考虑扣除项目经营成本与相关税费形成的基金收入，作为项目经营收益，用于专项债券资金平衡的项目相关收益为 202,021.32 万元，对债券本息的覆盖率为 1.25 倍。

4. 债券本息偿还能力评估

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

偿还能力敏感性分析表（专项债）

资金平衡收益变动情况 敏感性分析	敏感性变动比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
资金平衡收益	181,819.18	191,920.25	202,021.32	212,122.38	222,223.45
债券还本付息额	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00
债券本息覆盖率	1.12	1.18	1.25	1.31	1.37

综上所述，本项目收益足以支撑 90,000.00 万元专项债券，项目收益能够与债券本息自求平衡。总体而言，本项目预计的收入对拟使用的专项债券资金保障程度较高，但经营收入、成本等受宏观经济及相关行业市场影响较大。若因项目相关收入结算方式等变动，而导致不能偿还到期债权本金，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9151000079789424X7



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多等级、
备案、许可、监
管信息。

名称 四川华瑞中和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 张晓刚

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。（以上项目经营期限以审批文件为准）（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 (人民币) 壹佰万元

成立日期 2007年03月09日

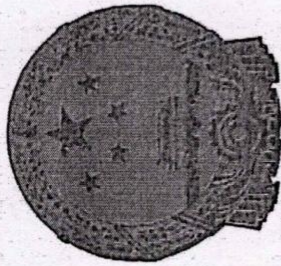
再次复印无效
营业期限 2007年03月09日至2057年03月08日

住所 成都市高新区剑南大道中段1537号2栋1309号



登记机关

2019



会计师事务所

执业证书

名称：四川华瑞中和会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：张晓刚

经营场所：成都市高新区剑南大道中段1537号2栋1309号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010194

批准执业文号：川财会[2007]14号

批准执业日期：2007年05月25日



说明

证书序号：0007961

- 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》。

再次复印无效



发证机关：四川省财政厅

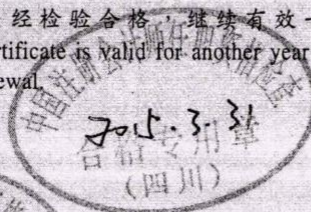
二〇〇八年六月 日

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：
No. of Certificate

510101940002

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

四川省注册

办会

发证日期：
Date of Issuance

2009

年
/y

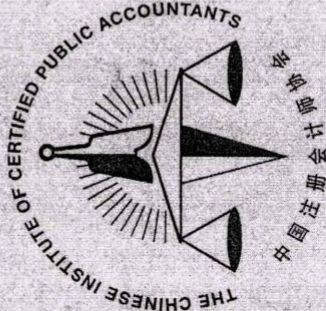
02
月
/m

日
/d

2016 年 2 月 2 日
合格专用章 (四川)

4

5



姓名	性别	出生日期	工作单位	身份证号码
张瑞	男	1959-8-28	华瑞中和会计师事务所	512921195903280011





证书编号: 510100651022
No. of Certificate

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

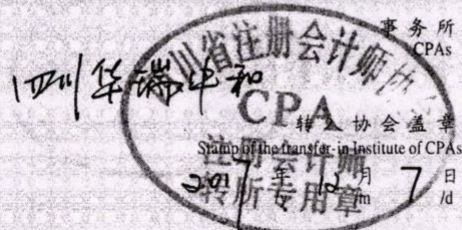
发证日期: 2011 年 09 月 29 日
Date of Issuance /y /m /d

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名: 周正源
性别: 男
出生日期: 1951-12-28
工作单位: 四川经卫会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码: 510102195112084378
Identity card No.

