

四川长江工业园区电子信息产业园标准厂房二期
项目收益与融资自求平衡专项债券
专项财务评价报告

川博锐咨询字（2022）第 069 号

编制单位：四川博锐会计师事务所有限责任公司

编制时间：二〇二二年一月



四川长江工业园区电子信息产业园标准厂房二期 项目收益与融资自求平衡专项债券专项财务评价报告

川博锐咨询字（2022）第 069 号

我们接受宜宾市翠屏区工业园区管理委员会委托，对四川长江工业园区电子信息产业园标准厂房二期项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况编制财务评价报告。

在编制财务评价报告时我们参照《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》的有关规定。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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目的收益与融资自求平衡情况。由于在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此，我们提醒信息使用者注意，该评价报告不得用于评价项目的收益与融资自求平衡情况目的以外的其他目的。

即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。

本期债券项目建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，符合地方政府专项债券项目的公益性要求。

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，根据评价报告中的评价结果显示本次评价的四川长江工业园区电子信息产业园标准厂房二期项目（以下简称“本期债券对应项目”），预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目拟发行地方政府专项债券 20,000.00 万元，假设融资利率按 4% 预计，每期债券发行期为 20 年，按期支付利息，债券发行期最后一年偿还本金。项目还本付息情况如下：

还本付息表

单位：万元

项目计算期	年初余额	本期发行债券	本期末偿还本金	期末本金余额	利率	本期末支付利息
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4%	800.00
第 2 年	20,000.00			20,000.00	4%	800.00
第 3 年	20,000.00			20,000.00	4%	800.00
第 4 年	20,000.00			20,000.00	4%	800.00
第 5 年	20,000.00			20,000.00	4%	800.00
第 6 年	20,000.00			20,000.00	4%	800.00
第 7 年	20,000.00			20,000.00	4%	800.00
第 8 年	20,000.00			20,000.00	4%	800.00
第 9 年	20,000.00			20,000.00	4%	800.00
第 10 年	20,000.00			20,000.00	4%	800.00
第 11 年	20,000.00			20,000.00	4%	800.00
第 12 年	20,000.00			20,000.00	4%	800.00
第 13 年	20,000.00			20,000.00	4%	800.00
第 14 年	20,000.00			20,000.00	4%	800.00
第 15 年	20,000.00			20,000.00	4%	800.00
第 16 年	20,000.00			20,000.00	4%	800.00
第 17 年	20,000.00			20,000.00	4%	800.00
第 18 年	20,000.00			20,000.00	4%	800.00

项目计算期	年初余额	本期发行债券	本期末偿还本金	期末本金余额	利率	本期末支付利息
第 19 年	20,000.00			20,000.00	4%	800.00
第 20 年	20,000.00		20,000.00		4%	800.00
合计		20,000.00	20,000.00			16,000.00

二、收入产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

本期债券对应项目主要建设内容：

该项目用地规模约 215.15 亩，建筑面积约 8.7 万平方米，建设电子信息标准厂房二期及其配套。

主要建设内容包括：新建电子信息标准厂房约 7.78 万 m²，配套用房约 0.78 万 m² 以及门卫、配电用房、垃圾用房、消防水泵房及消防水池；并配套建设园区停车场、道路管网等基础设施。

项目建设期 1 年，拟自计算期第 2 年开始经营，结合项目拟申请发行债券融资计划，设定本期债券对应项目经营期为 19 年。

2. 项目运营期产生的净现金流入

假设本期债券对应项目自计算期第 2 年开始正式运营，运营期为 19 年，债券存续期内项目可实现总收入 53,334.13 万元，可用于还款的资金共计 43,389.86 万元。

三、预期收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目运营期产生的现金流入，本期债券对应项目预期收入偿还融资本金和利息情况为：债券存续期内，项目经营活动产生的净现金流量中可用于还款的资金共计 43,389.86 万元，对债券本息 36,000.00 万元的覆盖倍数为 1.21。

附件：项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文)



二〇二二年一月十四日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目预期收入为基础，结合项目的建设期、当地社会经济发展状况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本期债券对应项目收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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. 相关法律法规无重大变化；
4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）实施机构基本情况

实施机构：宜宾市翠屏区工业园区管理委员会

统一社会信用代码：115112013145239638

机构地址：宜宾市翠屏区蜀南大道东段 21 号

负责人：周文宇

（二）项目概况

1. 项目位置

本期债券对应项目位于宜宾市翠屏区。

2. 项目内容与规模

本期债券项目主要建设内容：

该项目用地规模约 215.15 亩，建筑面积约 8.7 万平方米，建设电子信息标准厂房二期及其配套。

主要建设内容包括：新建电子信息标准厂房约 7.78 万 m²，配套用房约 0.78 万 m² 以及门卫、配电用房、垃圾用房、消防水泵房及消防水池；并配套建设园区停车场、道路管网等基础设施。

3. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本期债券对应项目总投资 35,000.00 万元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为业主自筹和地方政府专项债券。

4. 资金平衡

本期债券对应项目形成的收入按照《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）等文件要求，用于偿还本期债券对应项目债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收入预测

本项目拟自计算期起 2 年开始正式运营，运营期为 19 年，债券存续期内，本项目预测收入来源包括电子信息厂房租售收入、配套用房租售收入、物业管理服务费收入、机动车停车位运营收入、非机动车停车位运营收入、充电桩充电服务费收入。

(1) 电子信息厂房租售收入

①电子信息厂房出租收入

电子信息厂房出租收入=出租面积(m^2) $\times$ 出租单价(元/ m^2 /月) $\times$ 出租率;

本项目规划建设电子信息厂房 77,802.19 m^2 , 计划采用先租后售的方式进行运营, 当年可用于出租面积为规划建设面积扣除出售面积;

参照地区市场平均水平并结合项目实际情况, 出租单价保守估计按 25.00 元/ m^2 /月估算;

项目运营期第 1 年出租率按 70%估算, 随着项目运营逐渐成熟以后年度考虑一定增幅。

经测算, 本项目当年可用于出租面积为规划建设面积扣除出售面积, 出租单价 20.00 元/ m^2 /月, 并考虑一定出租率。

②电子信息厂房出售收入

电子信息厂房出售收入=出售面积(m^2) $\times$ 出售单价(元/ m^2);

本项目规划建设电子信息厂房 77,802.19 m^2 , 计划采用先租后售的方式进行运营, 计划于项目计算期最后四年每年平均出售电子信息厂房 7,780.22 m^2 ;

参照地区市场平均水平并结合项目实际情况, 出售单价按 3,500.00 元/ m^2 估算;

经测算, 本项目计划出售电子信息厂房 31,120.88 m^2 , 出售单价 3,500.00 元/ m^2 。

(2) 配套用房租售收入

① 配套用房出租收入

配套用房出租收入=出租面积(m^2) $\times$ 出租单价(元/ m^2 /月) $\times$ 出租率;

本项目规划建设配套用房 7,796.88 m^2 , 计划采用先租后售的方式进行运营, 当年可用于出租面积为规划建设面积扣除出售面积;

参照地区市场平均水平并结合项目实际情况, 出租单价按 30.00 元/ m^2 /月估算;

项目运营期第 1 年出租率按 70%估算, 随着项目运营逐渐成熟以后年度考虑一定增幅。

经测算, 本项目当年可用于出租面积为规划建设面积扣除出售面积, 出租单价 30.00 元/ m^2 /月, 并考虑一定出租率。

② 配套用房出售收入

配套用房出售收入=出售面积(m^2) $\times$ 出售单价(元/ m^2);

本项目规划建设配套用房 7,796.88 m^2 , 计划采用先租后售的方式进行运营, 计划于项目计算期最后四年每年平均出售配套用房约 779.69 m^2 ;

参照地区市场平均水平并结合项目实际情况, 出售单价按 8,000.00 元/ m^2 估算;

经测算, 本项目计划出售配套用房 3,118.75 m^2 , 出售单价 8,000.00 元/ m^2 。

(3) 物业管理服务费收入

物业管理服务费收入=收缴面积（m²）×收费标准（元/m²/月）；

本项目物业管理服务费收费对象为已租售建筑；

根据《翠屏区小微企业园区管理办法》：“物业管理费费：由园区管理单位承担物业管理服务并按相关规定收取物业管理费，前三年按 2 元/m²·月执行”，本项目物业管理服务费收费标准保守按 1.00 元/m²/月估算；

经测算，本项目物业管理服务费收费标准 1.00 元/m²/月。

（4）机动车停车位运营收入

机动车停车位运营收入=停车位数量（个）×出租单价（元/次）
×周转次数（次/个/天）；

本项目规划建设机动车停车位 289 个，为方便园区工作人员交通出行全部投入运营；

根据《宜宾市发展和改革委员会关于重新公布中心城区机动车停放服务收费标准的通知》普通停车场中小型客车、轿车、轻微型货车白天停车（8:00-20:00）收费标准 5 元/次，参考市场运营并结合项目实际情况，本项目停车位收费按 5 元/次估算；

结合周边机动车停车场运营期情况，本项目周转次数按 1.2 次/个/天估算；

经测算，本项目机动车停车位 289 个，收费单价 5.00 元/次，周转次数 1.2 次/个/天。

（5）非机动车停车位运营收入

非机动车停车位运营收入=停车位数量（个）×出租单价（元/

次) × 周转次数 (次/个/天) ;

本项目规划建设非机动车停车位 408 个, 为方便园区工作人员交通出行全部投入运营;

结合周边非机动车停车场运营期情况, 本项目非机动车停车位收费标准按 2.00 次/个/元计算周转次数按 2.0 次/个/天估算;

经测算, 本项目停车位 408 个, 收费单价 2.00 元/次, 周转次数 2.0 次/个/天。

(6) 充电桩充电服务费收入

充电桩充电服务费收入=充电桩数量 (个) × 充电容量 (千瓦时) × 收费单价 (元/千瓦时) × 周转次数 (次/天) ;

根据《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》(川办发〔2017〕19 号), 公共停车场应按照不低于总停车位 10% 的比例预留充电基础设施安装条件, 同时允许充电服务企业依法向电动汽车用户收取充电服务费。

本项目按停车位数量的 20% 设置充电桩共计 57 个。根据目前充电桩运营市场调查, 本项目充电桩运营时间为 365 天, 单次充电耗电量为 30 千瓦时。

本项目充电服务费按四川省地区收费水平确定, 《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) 规定成都市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, 本项目充电服务收费标准按照 0.60 元/千瓦时计算, 周转次数按 1.0 次/个/天计算。

经测算，本项目充电桩 57 个，充电容量为 30.00 千瓦时，收费单价为 0.60 元/千瓦时，周转次数为 1.0 次/个/天。

综上所述，本项目运营期内合计可实现收入 53,334.13 万元，详见附件。

2. 项目成本

本项目成本费用主要包括工资及福利费、燃料及动力费、修理费、其他费用、折旧费、利息支出，分项估算如下：

（1）工资及福利费

根据项目日常运转实际需要，项目拟定员 20 人，参考近三年《宜宾市统计局关于发布 2020 年全市城镇全部就业单位人员平均工资的公告》并结合项目实际情况，本项目工资及福利费按 35,000.00 元/人/年估算。

（2）燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为停车场耗电，根据建筑面积计算，单位耗能指标按 20W/m² 计算，日运营 8h，年运营 365 天，电价根据《四川省发展和改革委员会关于再次降低四川电网一般工商业用电价格等有关事项的通知》（川发改价格〔2019〕257 号），按 0.6363 元/千瓦时估算。

（3）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》，修理费主要是指为了使固定资产经常处于最佳状态，恢复其使用价值发生的费用支出，本项目修理费每年按总投资的 0.05% 计算。

(4) 其他费用

本项目其他费用为项目经营期间发生的其他不可预见费用。根据《建设项目经济评价方法与参数》，其他费用每年按以上费用之和的8%预计。

(5) 折旧费

根据《建设项目经济评价方法与参数》，本项目资产折旧按年限平均法计提，折旧期限30年。经测算，项目运营期内折旧费共计22,166.73万元。

(6) 利息支出

本项目计划发行地方政府专项债券20,000.00万元，发行年限20年，发行利率按4.00%计算，项目建设期间产生的利息已计入建设期利息，运营期间产生的债券利息计入利息支出。经测算，项目运营期内利息支出共计15,200.00万元。

综上所述，本项目总成本共计39,725.77万元，其中经营成本2,359.04万元，详见附表。

3. 相关税费

本项目涉及的税种包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以及企业所得税。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号)、《中华

《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》、《四川省地方教育附加征收使用管理办法》、《中华人民共和国企业所得税法》，本项目适用的税率如下：

- (1) 增值税：9%；
- (2) 城市维护建设税：5%；
- (3) 教育费附加：3%；
- (4) 地方教育附加：2%；
- (5) 企业所得税：25%。

项目运营期内预计产生增值税 4,698.30 万元、税金及附加 4,778.12 万元、企业所得税 2,807.11 万元。

4. 项目损益

计算期内项目总收入为 53,334.13 万元，总成本费用为 39,725.77 万元，累计息税折旧摊销前利润 46,196.97 万元，可用于还款的资金共计 43,389.86 万元。详见附表。

(四) 还本付息的测算

经上述测算，在相关实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的债券项目，预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附表：项目收入、税金及附加和增值税估算表

项目总成本估算表

项目损益表

项目资金测算平衡表

附表:

项目收入、税金及附加和增值税估算表 1

单位: 万元

序号	项目	合计	项目计算期									
			第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	项目总收入	53,334.13	1,735.77	1,848.31	1,960.84	2,073.36	2,185.91	2,298.43	2,298.43	2,298.43	2,298.43	2,298.43
(一)	电子信息厂房租售收入	41,421.89	1,307.08	1,400.44	1,493.80	1,587.16	1,680.53	1,773.89	1,773.89	1,773.89	1,773.89	1,773.89
1	电子信息厂房出租收入	30,529.57	1,307.08	1,400.44	1,493.80	1,587.16	1,680.53	1,773.89	1,773.89	1,773.89	1,773.89	1,773.89
1.1	出租面积 (m²)		77,802.19	77,802.19	77,802.19	77,802.19	77,802.19	77,802.19	77,802.19	77,802.19	77,802.19	77,802.19
1.2	出租单价 (元/m²/月)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
1.3	出租率		70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
2	电子信息厂房出售收入	10,892.32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	出售面积 (m²)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	出售单价 (元/m²)		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
(二)	配套用房租售收入	7,084.20	196.48	210.52	224.55	238.58	252.62	266.65	266.65	266.65	266.65	266.65
1	配套用房出租收入	4,589.21	196.48	210.52	224.55	238.58	252.62	266.65	266.65	266.65	266.65	266.65
1.1	出租面积 (m²)		7,796.88	7,796.88	7,796.88	7,796.88	7,796.88	7,796.88	7,796.88	7,796.88	7,796.88	7,796.88
1.2	出租单价 (元/m²/月)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.3	出租率		70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
2	配套用房出售收入	2,494.99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	出售面积 (m²)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	出售单价 (元/m²)		8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00

序号	项目	合计	项目计算期									
			第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
(三)	物业管理服务费收入	1,782.15	71.90	77.04	82.18	87.31	92.45	97.58	97.58	97.58	97.58	97.58
1	收缴面积 (m²)		59,919.35	64,199.30	68,479.26	72,759.21	77,039.16	81,319.12	81,319.12	81,319.12	81,319.12	81,319.12
2	收费标准 (元/m²/月)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
(四)	机动车停车位运营收入	1,202.51	63.29	63.29	63.29	63.29	63.29	63.29	63.29	63.29	63.29	63.29
1	停车位数量 (个)		289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00
2	收费单价 (元/次)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
3	周转次数 (次/个/天)		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
(五)	非机动车停车位运营收入	1,131.83	59.57	59.57	59.57	59.57	59.57	59.57	59.57	59.57	59.57	59.57
1	停车位数量 (个)		408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00
2	收费单价 (元/次)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
3	周转次数 (次/个/天)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
(六)	充电桩充电服务费收入	711.55	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45
1	充电桩数量 (个)		57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00
2	充电容量 (千瓦时)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
3	收费单价 (元/千瓦时)		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
4	周转次数 (次/个/天)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
二	增值税	4,698.30	150.86	160.99	171.12	181.24	191.38	201.50	201.50	201.50	201.50	201.50
三	税金及附加	4,778.12	198.54	212.64	226.73	240.84	254.95	269.05	269.05	269.05	269.05	269.05
1	城市维护建设税	328.94	10.56	11.27	11.98	12.69	13.40	14.11	14.11	14.11	14.11	14.11
2	教育费附加	140.99	4.53	4.83	5.13	5.44	5.74	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05
3	地方教育附加	93.97	3.02	3.22	3.42	3.62	3.83	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03
4	房产税	4,214.22	180.43	193.32	206.20	219.09	231.98	244.86	244.86	244.86	244.86	244.86

项目收入、税金及附加和增值税估算表 2

单位: 万元

序号	项目	合计	项目计算期									
			第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	
一	项目总收入	53,334.13	2,298.43	2,298.43	2,298.43	2,298.43	2,298.43	5,441.72	5,238.18	5,034.64	4,831.10	
(一)	电子信息厂房租售收入	41,421.89	1,773.89	1,773.89	1,773.89	1,773.89	1,773.89	4,319.58	4,142.19	3,964.80	3,787.41	
1	电子信息厂房出租收入	30,529.57	1,773.89	1,773.89	1,773.89	1,773.89	1,773.89	1,596.50	1,419.11	1,241.72	1,064.33	
1.1	出租面积 (m²)		77,802.19	77,802.19	77,802.19	77,802.19	77,802.19	70,021.97	62,241.75	54,461.53	46,681.31	
1.2	出租单价 (元/m²/月)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
1.3	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
2	电子信息厂房出售收入	10,892.32	-	-	-	-	-	2,723.08	2,723.08	2,723.08	2,723.08	
2.1	出售面积 (m²)		-	-	-	-	-	7,780.22	7,780.22	7,780.22	7,780.22	
2.2	出售单价 (元/m²)		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	
(二)	配套用房租售收入	7,084.20	266.65	266.65	266.65	266.65	266.65	863.73	837.07	810.41	783.74	
1	配套用房出租收入	4,589.21	266.65	266.65	266.65	266.65	266.65	239.99	213.32	186.66	159.99	
1.1	出租面积 (m²)		7,796.88	7,796.88	7,796.88	7,796.88	7,796.88	7,017.20	6,237.51	5,457.83	4,678.14	
1.2	出租单价 (元/m²/月)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
1.3	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
2	配套用房出售收入	2,494.99	-	-	-	-	-	623.74	623.75	623.75	623.75	
2.1	出售面积 (m²)		-	-	-	-	-	779.68	779.69	779.69	779.69	
2.2	出售单价 (元/m²)		8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	
(三)	物业管理服务费收入	1,782.15	97.58	97.58	97.58	97.58	97.58	98.10	98.61	99.12	99.64	
1	收缴面积 (m²)		81,319.12	81,319.12	81,319.12	81,319.12	81,319.12	81,747.11	82,175.11	82,603.10	83,031.11	

序号	项目	合计	项目计算期									
			第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
2	收费标准（元/m²/月）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
(四)	机动车停车位运营收入	1,202.51	63.29	63.29	63.29	63.29	63.29	63.29	63.29	63.29	63.29	
1	停车位数量（个）		289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	289.00	
2	收费单价（元/次）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
3	周转次数（次/个/天）		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	
(五)	非机动车停车位运营收入	1,131.83	59.57	59.57	59.57	59.57	59.57	59.57	59.57	59.57	59.57	
1	停车位数量（个）		408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	
2	收费单价（元/次）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
3	周转次数（次/个/天）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
(六)	充电桩充电服务费收入	711.55	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	
1	充电桩数量（个）		57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	
2	充电容量（千瓦时）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
3	收费单价（元/千瓦时）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
4	周转次数（次/个/天）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
二	增值税	4,698.30	201.50	201.50	201.50	201.50	201.50	484.41	466.08	447.76	429.45	
三	税金及附加	4,778.12	269.05	269.05	269.05	269.05	269.05	278.51	251.82	225.14	198.45	
1	城市维护建设税	328.94	14.11	14.11	14.11	14.11	14.11	33.91	32.63	31.34	30.06	
2	教育费附加	140.99	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	14.53	13.98	13.43	12.88	
3	地方教育附加	93.97	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	9.69	9.32	8.96	8.59	
4	房产税	4,214.22	244.86	244.86	244.86	244.86	244.86	220.38	195.89	171.41	146.92	

项目总成本估算表

单位:万元

序号	项目	合计	项目计算期																		
			第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
1	工资及福利费	1,330.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
2	燃料及动力费	521.74	27.46	27.46	27.46	27.46	27.46	27.46	27.46	27.46	27.46	27.46	27.46	27.46	27.46	27.46	27.46	27.46	27.46	27.46	27.46
3	修理费	332.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50
4	其他费用	174.80	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20
5	经营成本（1+2+3+4）	2,359.04	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16
6	折旧费	22,166.73	1,166.67	1,166.67	1,166.67	1,166.67	1,166.67	1,166.67	1,166.67	1,166.67	1,166.67	1,166.67	1,166.67	1,166.67	1,166.67	1,166.67	1,166.67	1,166.67	1,166.67	1,166.67	1,166.67
7	利息支出	15,200.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
8	总成本费用（5+6+7）	39,725.77	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83

项目损益表 1

单位: 万元

序号	项目	合计	项目计算期									
			第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
1	项目收入	53,334.13	1,735.77	1,848.31	1,960.84	2,073.36	2,185.91	2,298.43	2,298.43	2,298.43	2,298.43	2,298.43
2	税金及附加	4,778.12	198.54	212.64	226.73	240.84	254.95	269.05	269.05	269.05	269.05	269.05
3	总成本费用	39,725.77	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83
4	应纳税所得额	11,228.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	所得税	2,807.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	息税折旧摊销前利润	46,196.97	1,413.07	1,511.51	1,609.95	1,708.36	1,806.80	1,905.22	1,905.22	1,905.22	1,905.22	1,905.22
7	可用于还款的资金（6-5）	43,389.86	1,413.07	1,511.51	1,609.95	1,708.36	1,806.80	1,905.22	1,905.22	1,905.22	1,905.22	1,905.22

项目损益表 2

单位：万元

序号	项目	合计	项目计算期									
			第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
1	项目收入	53,334.13	2,298.43	2,298.43	2,298.43	2,298.43	2,298.43	2,298.43	5,441.72	5,238.18	5,034.64	4,831.10
2	税金及附加	4,778.12	269.05	269.05	269.05	269.05	269.05	269.05	278.51	251.82	225.14	198.45
3	总成本费用	39,725.77	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83	2,090.83
4	应纳税所得额	11,228.40	-	-	-	-	-	-	3,072.38	2,895.53	2,718.67	2,541.82
5	所得税	2,807.11	-	-	-	-	-	-	768.10	723.88	679.67	635.46
6	息税折旧摊销前利润	46,196.97	1,905.22	1,905.22	1,905.22	1,905.22	1,905.22	1,905.22	5,039.05	4,862.20	4,685.34	4,508.49
7	可用于还款的资金（6-5）	43,389.86	1,905.22	1,905.22	1,905.22	1,905.22	1,905.22	1,905.22	4,270.95	4,138.32	4,005.67	3,873.03

项目资金测算平衡表 1

单位: 万元

序号	项目	合计	项目计算期										
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
1	经营活动净现金流量	43,389.86	-	1,413.07	1,511.51	1,609.95	1,708.36	1,806.80	1,905.22	1,905.22	1,905.22	1,905.22	1,905.22
1.1	现金流入	58,032.43	-	1,886.63	2,009.30	2,131.96	2,254.60	2,377.29	2,499.93	2,499.93	2,499.93	2,499.93	2,499.93
1.1.1	营业收入	53,334.13	-	1,735.77	1,848.31	1,960.84	2,073.36	2,185.91	2,298.43	2,298.43	2,298.43	2,298.43	2,298.43
1.1.2	补贴收入	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.3	增值税销项税额	4,698.30	-	150.86	160.99	171.12	181.24	191.38	201.50	201.50	201.50	201.50	201.50
1.1.4	其他流入	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	现金流出	14,642.57	-	473.56	497.79	522.01	546.24	570.49	594.71	594.71	594.71	594.71	594.71
1.2.1	经营成本	2,359.04	-	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16
1.2.2	税金及附加	4,778.12	-	198.54	212.64	226.73	240.84	254.95	269.05	269.05	269.05	269.05	269.05
1.2.3	增值税	4,698.30	-	150.86	160.99	171.12	181.24	191.38	201.50	201.50	201.50	201.50	201.50
1.2.4	所得税	2,807.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.5	其他流出	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	投资活动净现金流量	-34,180.00	-34,180.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	现金流出	34,180.00	34,180.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	34,180.00	34,180.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	维持运营投资	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

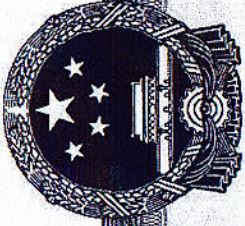
序号	项目	合计	项目计算期										
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
2.2.3	流动资金	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.4	其他流出	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	筹资活动净现金流量	-1,020.00	34,180.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00
3.1	现金流入	35,000.00	35,000.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	15,000.00	15,000.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	建设投资借款	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.3	流动资金借款	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.4	债券	20,000.00	20,000.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.5	短期借款	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.6	其他流入	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	36,020.00	820.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
3.2.1	债券利息支付	16,000.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
3.2.2	债券发行费用	20.00	20.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.3	偿还债务本金	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	应付利润（股利分配）	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.5	其他流出	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	净现金流量	8,189.86	-	613.07	711.51	809.95	908.36	1,006.80	1,105.22	1,105.22	1,105.22	1,105.22	1,105.22
5	累计盈余资金		-	613.07	1,324.58	2,134.53	3,042.89	4,049.69	5,154.91	6,260.13	7,365.35	8,470.57	9,575.79

项目资金测算平衡表 2

单位: 万元

序号	项目	合计	项目计算期									
			第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
1	经营活动净现金流量	43,389.86	1,905.22	1,905.22	1,905.22	1,905.22	1,905.22	4,270.95	4,138.32	4,005.67	3,873.03	
1.1	现金流入	58,032.43	2,499.93	2,499.93	2,499.93	2,499.93	2,499.93	5,926.13	5,704.26	5,482.40	5,260.55	
1.1.1	营业收入	53,334.13	2,298.43	2,298.43	2,298.43	2,298.43	2,298.43	5,441.72	5,238.18	5,034.64	4,831.10	
1.1.2	补贴收入	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.1.3	增值税销项税额	4,698.30	201.50	201.50	201.50	201.50	201.50	484.41	466.08	447.76	429.45	
1.1.4	其他流入	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.2	现金流出	14,642.57	594.71	594.71	594.71	594.71	594.71	1,655.18	1,565.94	1,476.73	1,387.52	
1.2.1	经营成本	2,359.04	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	
1.2.2	税金及附加	4,778.12	269.05	269.05	269.05	269.05	269.05	278.51	251.82	225.14	198.45	
1.2.3	增值税	4,698.30	201.50	201.50	201.50	201.50	201.50	484.41	466.08	447.76	429.45	
1.2.4	所得税	2,807.11	-	-	-	-	-	768.10	723.88	679.67	635.46	
1.2.5	其他流出	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	投资活动净现金流量	-34,180.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.1	现金流入	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2	现金流出	34,180.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2.1	建设投资	34,180.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2.2	维持运营投资	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

序号	项目	合计	项目计算期									
			第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	
2.2.3	流动资金	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2.4	其他流出	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	筹资活动净现金流量	-1,020.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-20,800.00	
3.1	现金流入	35,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.1.1	项目资本金投入	15,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.1.2	建设投资借款	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.1.3	流动资金借款	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.1.4	债券	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.1.5	短期借款	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.1.6	其他流入	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2	现金流出	36,020.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	20,800.00	
3.2.1	债券利息支付	16,000.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	
3.2.2	债券发行费用	20.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2.3	偿还债务本金	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00	
3.2.4	应付利润（股利分配）	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2.5	其他流出	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4	净现金流量	8,189.86	1,105.22	1,105.22	1,105.22	1,105.22	3,470.95	3,338.32	3,205.67	-16,926.97		
5	累计盈余资金		10,681.01	11,786.23	12,891.45	13,996.67	15,101.89	18,572.84	21,911.16	25,116.83	8,189.86	



营业执照

统一社会信用代码

91510000694829605F



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。

副本编号: 1-1
(副 本)



名称 四川博锐会计师事务所(自然人投资或控股)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 任泽卫

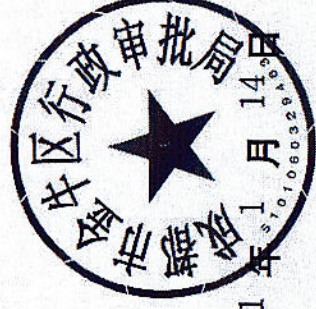
注册资本 壹佰万元整

成立日期 2009年09月30日

营业期限 2009年09月30日至 长期

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；法律、法规规定的其他业务。(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)。

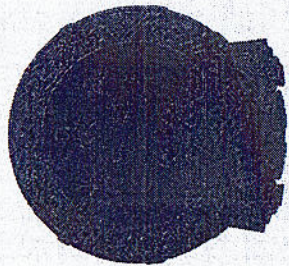
住所 成都市金牛区二环路西三段119号3楼29号



登记机关

2021年1月14日

此件仅供川博锐咨询字(2021)第069号
报告使用，复印及其它目的使用无效。



会计师事务所

执业证书

名称：四川博锐会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：任泽卫

经营场所：成都市金牛区二环路西三段119号3楼29号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010221

批准执业文号：川财审批(2009)70号

批准执业日期：2009年09月07日

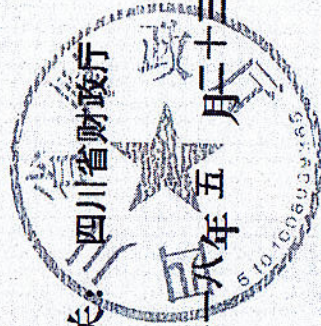


此件仅供川博锐咨询字(2021)第069号
报告使用,复印及其它目的使用无效。

证书序号:0003178

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

二〇一五年五月二十三日

中华人民共和国财政部制

姓名 周倩
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1986-06-16
Date of birth
工作单位 四川博锐会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 510103660616004
Identity card No.



证书编号:
No. of Certificate

510100742817

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

四川省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2003 10 21
年 月 日
/y /m /d

年度检验
Annual Renewal Registration

2018.7.31

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

