

雅州新区产业孵化中心项目
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 113 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：二〇二二年三月



雅州新区产业孵化中心项目

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 113 号

我们接受雅安经济技术开发区管理委员会委托，对雅州新区产业孵化中心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雅州新区产业孵化中心项目（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

本期债券对应项目计划总融资金额 31,000.00 万元，假设融资利率 4.00%，每期债券发行期限 20 年，按期支付利息，债券发行期最后一年偿还本金，应还本付息情况如下：

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		15,000.00		15,000.00	4.00%	600.00
第 2 年	15,000.00	10,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00
第 3 年	25,000.00	6,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00
第 4 年	31,000.00			31,000.00	4.00%	1,240.00
第 5 年	31,000.00			31,000.00	4.00%	1,240.00
第 6 年	31,000.00			31,000.00	4.00%	1,240.00
第 7 年	31,000.00			31,000.00	4.00%	1,240.00
第 8 年	31,000.00			31,000.00	4.00%	1,240.00
第 9 年	31,000.00			31,000.00	4.00%	1,240.00
第 10 年	31,000.00			31,000.00	4.00%	1,240.00
第 11 年	31,000.00			31,000.00	4.00%	1,240.00
第 12 年	31,000.00			31,000.00	4.00%	1,240.00
第 13 年	31,000.00			31,000.00	4.00%	1,240.00
第 14 年	31,000.00			31,000.00	4.00%	1,240.00
第 15 年	31,000.00			31,000.00	4.00%	1,240.00
第 16 年	31,000.00			31,000.00	4.00%	1,240.00
第 17 年	31,000.00			31,000.00	4.00%	1,240.00
第 18 年	31,000.00			31,000.00	4.00%	1,240.00
第 19 年	31,000.00			31,000.00	4.00%	1,240.00
第 20 年	31,000.00		15,000.00	16,000.00	4.00%	1,240.00
第 21 年	16,000.00		10,000.00	6,000.00	4.00%	640.00
第 22 年	6,000.00		6,000.00		4.00%	240.00

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
合计		31,000.00	31,000.00			24,800.00

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：

项目占地约 103 亩，建筑面积约 7.1 万 m²，其中产业孵化园 A 区 2.7 万 m²，产业孵化园 B 区 1.8 万 m²，服务设施 0.9 万 m²，配套建设智慧停车场约 1.7 万 m²、园区配套道路，并建设环境工程、充电桩等附属设施。

项目拟自计算期第 4 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起第 4 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 81,055.81 万元，可用于还款的资金为 67,416.58 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，本项目可实现收入 81,055.81 万元，对债券本息 55,800.00 万元（含建设期本息）的覆盖倍数为 1.45；可用于还款的资金为 67,416.58 万元，对债券本息 55,800.00 万元（含建设期本息）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)

四川博锐会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年三月十三日

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：雅安经济技术开发区管理委员会

统一社会信用代码：1251160074690097X2

机构地址：雅安市经开区滨河东路 11 号

负责人：胡雪松

（二）项目概况

1. 项目位置

本期债券对应项目位于四川省雅安市。

2. 项目内容与规模

本期债券对应项目主要建设内容：

项目占地约 103 亩，建筑面积约 7.1 万 m²，其中产业孵化园 A 区 2.7 万 m²，产业孵化园 B 区 1.8 万 m²，服务设施 0.9 万 m²，配套建设智慧停车场约 1.7 万 m²、园区配套道路，并建设环境工程、充电桩等附属设施。

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 60,163.00 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. 收入预测

本项目拟自计算期起第 4 年开始经营，结合项目拟申请发行债券融资计划，设定本项目经营期为 19 年。债券存续期内，项目收入来源为产业孵化园 A 区租售收入、产业孵化园 B 区租售收入、服务设施租售收入、物业管理服务费收入、停车位运营收入、充电桩充电服务费收入及财政补贴收入。

(1) 产业孵化园 A 区租售收入

本项目产业孵化园 A 区租售收入=产业孵化园 A 区出租收入+产业孵化园 A 区出售收入；

①产业孵化园 A 区出租收入

本项目产业孵化园 A 区出租收入=出租面积(m^2) $\times$ 出租单价(元/ m^2 /月) $\times$ 出租率；

本项目规划建设产业孵化中心 54,000.00 m^2 ，其中产业孵化园 A 区 27,000.00 m^2 ，为带动电子信息产业、机械制造、轻加工产业发展，计划采取先租后售的方式进行运营，每年可用于出租面积为规划建筑面积扣除已出售建筑面积；

本项目出租价格参考相关情况，并结合项目实际情况，保守按 30.00 元/ m^2 /月计算。

结合市场和项目情况，本项目运营期第 1 年出租率按 70%计算，随着项目运营逐渐成熟，以后年度考虑一定增长。

综上，本项目每年可用于出租面积为规划建筑面积扣除已出售建筑面积，出租单价 30.00 元/ m^2 /月，并考虑一定出租率。

②产业孵化园 A 区出售收入

本项目产业孵化园 A 区出售收入=出售面积(m^2) $\times$ 出售单价(元/ m^2 /月)；

本项目规划建设产业孵化中心 54,000.00 m^2 ，其中产业孵化园 A 区 27,000.00 m^2 ，为带动电子信息产业、机械制造、轻加工产业发展，计划采取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 2,700.00 m²产业孵化园 A 区；

本项目出售价格参考相关情况，并结合项目实际情况，保守按 7,000.00 元/m²计算。

综上，本项目计划出售产业孵化园 A 区 10,800.00 m²，出售单价 7,000.00 元/m²。

(2) 产业孵化园 B 区租售收入

本项目产业孵化园 B 区租售收入=产业孵化园 B 区出租收入+产业孵化园 B 区出售收入；

①产业孵化园 B 区出租收入

本项目产业孵化园 B 区出租收入=出租面积(m²)×出租单价(元/m²/月)×出租率；

本项目规划建设产业孵化中心 54,000.00 m²，其中产业孵化园 B 区 18,000.00 m²，为带动新材料、生物技术、生物能源、节能环保产业发展，计划采取先租后售的方式进行运营，每年可用于出租面积为规划建筑面积扣除已出售建筑面积；

本项目出租价格参考相关情况，并结合项目实际情况，保守按 30.00 元/m²/月计算。

结合市场和项目情况，本项目运营期第 1 年出租率按 70%计算，随着项目运营逐渐成熟，以后年度考虑一定增长。

综上，本项目每年可用于出租面积为规划建筑面积扣除已出售建筑面积，出租单价 30.00 元/m²/月，并考虑一定出租率。

②产业孵化园 B 区出售收入

本项目产业孵化园 B 区出售收入=出售面积(m^2) $\times$ 出售单价(元/ m^2 /月)；

本项目规划建设产业孵化中心 54,000.00 m^2 ，其中产业孵化园 B 区 18,000.00 m^2 ，为带动新材料、生物技术、生物能源、节能环保产业发展，计划采取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 1,800.00 m^2 产业孵化园 B 区；

本项目出售价格参考相关情况，并结合项目实际情况，保守按 7,000.00 元/ m^2 计算。

综上，本项目计划出售产业孵化园 B 区 7,200.00 m^2 ，出售单价 7,000.00 元/ m^2 。

(3) 服务设施租售收入

本项目服务设施租售收入=服务设施出租收入+服务设施出售收入；

①服务设施出租收入

本项目服务设施出租收入=出租面积(m^2) $\times$ 出租单价(元/ m^2 /月) $\times$ 出租率；

本项目规划建设服务设施 9,000.00 m^2 ，为做好孵化中心后勤保障，带动产业发展，计划采取先租后售的方式进行运营，每年可用于出租面积为规划建筑面积扣除已出售建筑面积；

本项目出租价格参考相关情况，并结合项目实际情况，保守按 30.00 元/ m^2 /月计算。

结合市场和项目情况，本项目运营期第 1 年出租率按 70% 计算，

随着项目运营逐渐成熟，以后年度考虑一定增长。

综上，本项目每年可用于出租面积为规划建筑面积扣除已出售建筑面积，出租单价 30.00 元/m²/月，并考虑一定出租率。

②服务设施出售收入

本项目服务设施出售收入=出售面积(m²)×出售单价(元/m²/月)；

本项目规划建设服务设施 9,000.00 m²，为做好孵化中心后勤保障，带动产业发展，计划采取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 900.00 m²服务设施；

本项目出售价格参考相关情况，并结合项目实际情况，保守按 7,000.00 元/m²计算。

综上，本项目计划出售服务设施 3,600.00 m²，出售单价 7,000.00 元/m²。

(4) 物业管理服务费收入

本项目物业管理服务费收入=收缴面积(m²)×收费标准(元/m²/月)；

本项目计划对每年已租售孵化园及服务设施收取物业管理服务费；

收费标准参照地区市场平均水平保守按 1.00 元/m²/月估算。

(5) 停车位运营收入

本项目停车位运营收入=停车位(个)×收费标准(元/个/次)×周转次数(次/天)×营业时间(天)；

本项目规划建设停车位 680.00 个，用于项目运营；

根据《雅安市名山区发展和改革局关于调整雅安市名山区机动车停放服务收费标准的通知》，本项目停车位的停车收费单价按 5.00 元/次估算。

同时基于谨慎性原则，本项目考虑一定的周转次数，参考周边停车场运营情况及项目情况，周转次数按 1.20 估算，年运营时间为 365 天。

（6）充电桩充电服务费收入

本项目充电桩充电服务费收入=充电桩（个）×充电服务费（元/千瓦时）×充电电量（千瓦时/次）×经营时间（天/年）×周转次数（次/个/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）和《四川省公（专）用充电基础设施建设运营管理暂行办法》，应按照不低于总停车位 10% 的比例配建充电基础设施；允许服务企业向电动汽车用户收取电费和充电服务费。本项目停车场按 20% 配建充电桩，道路临停停车位按 10% 配建充电桩，项目共计配建充电桩 136 个。

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为 0.60 元/千瓦时，本项目充电服，收费标准按照 0.60 元/千瓦时计算，本项目仅收取充电服务，本项目连接

国家电网，充电桩运营产生的电费由电力公司直接收取，故不计算该部分的收入及成本。

根据调查，电动汽车的电池容量因品牌、产地等因素的不同而有所不同，一般在 20.00—60.00 千瓦时之间。本项目充电桩单位充电量为 30.00 千瓦时估算，年运营 365 天，参考市场运营情况并结合项目实际情况，周转次数按 1.00 次计算。

综上，本项目充电桩 136 个，充电服务费 0.60 元 / 千瓦时，单位充电数 30.00 千瓦时，年运营 365 天，周转次数 1.00 次。

（7）财政补贴收入

本项目是不以盈利为目的的公益性项目，为保障项目正常运营，为支持项目运营，根据该文件精神，地方财政在运营期内将每年补贴项 1,500.00 万元。项目运营期内预计获得政府补贴收入共计 28,500.00 万元。项目财政补贴已经过财政承受能力论证，地方财政有能力保障项目财政补贴及时足额到位。本项目的实施不会加剧财政收支矛盾、新增政府隐性债务，形成半拉子工程。

综上所述，本项目运营期内合计可实现收入 81,055.81 万元，项目收入预测详见附表。

2. 项目成本

项目成本主要包括工资及福利费、燃料及动力费、修理费、其他费用、折旧费以及利息支出，具体构成明细如下：

（1）工资及福利费

结合行业特点和项目实际情况，本项目定员 30 人。根据雅安市

统计局《关于我市发布 2020 年全部单位就业人员平均工资的通知》，结合项目实际情况，本项目人均工资按 7.00 万元/人/年估算。

（2）燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为项目运营消耗的电力，包括停车场耗电（由于充电桩输出电量电费全部由国家电网收取，故只考虑日常运营消耗电力）。耗电指标参考《全国民用建筑工程设计技术措施（节能专篇-电气）》，停车场耗电按建筑面积核算，单位耗电量按 20W/m² 计算，日运营 8h，年运营 365 天；电费参考《四川省发展和改革委员会关于降低四川电网目录销售电价合理调整电价结构有关事项的通知》（川发改价格〔2017〕379 号），按 0.6363 元/度计算。

（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项目投资的 0.05% 计算。

（4）其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》，其他费用为项目经营期间发生的其他不可预见费用，每年按工资及福利费、燃料及动力费与修理费之和的 8% 估算。

（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，不考虑净残值。

经测算，项目运营期内折旧费共计 36,284.87 万元。

(6) 利息支出

本项目计划发行地方政府专项债券 31,000.00 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 21,960.00 万元。

综上所述，本项目总成本费用 64,467.56 万元，其中经营成本 6,222.69 万元，详见附表。

3. 相关税费

根据《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》、《中华人民共和国房产税暂行条例》、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《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》（财政部税务总局公告 2019 年第 39 号）、《中华人民共和国房产税暂行条例》等相关文件。

本项目增值税税率为 9%、城市维护建设税税率为 7%、教育费附加为 3%、地方教育附加为 2%、房产税税率为 12%。

经测算，本项目增值税 4,503.13 万元，税金及附加 3,718.78 万元。

4. 项目损益

经测算，本项目计算期内项目总收入为 81,055.81 万元，项目可用于还款资金 67,416.58 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：收入与税费估算表

总成本费用估算表

项目损益表

项目资金测算平衡表

附表：

收入与税费估算表 1

单位：万元

序号	项目	合计	项目计算期								
			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
一	项目总收入	81,055.81	3,144.43	3,244.87	3,345.31	3,445.75	3,546.19	3,646.63	3,646.63	3,646.63	3,646.63
(一)	产业孵化园 A 区租售收入	23,452.20	680.40	729.00	777.60	826.20	874.80	923.40	923.40	923.40	923.40
1	产业孵化园 A 区出租收入	15,892.20	680.40	729.00	777.60	826.20	874.80	923.40	923.40	923.40	923.40
1.1	出租面积 (m²)		27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
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		70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%
2	产业孵化园 A 区出售收入	7,560.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	出售面积 (m²)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	出售单价 (元/m²)		7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
(二)	产业孵化园 B 区租售收入	15634.8	453.6	486	518.4	550.8	583.2	615.6	615.6	615.6	615.6
1	产业孵化园 B 区出租收入	10,594.80	453.60	486.00	518.40	550.80	583.20	615.60	615.60	615.60	615.60
1.1	出租面积 (m²)		18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
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

序号	项目	合计	项目计算期								
			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
1.3	出租率		70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%
2	产业孵化园B区出售收入	5,040.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	出售面积（m²）		-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	出售单价（元/m²）		7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
（三）	服务设施租售收入	7,817.40	226.80	243.00	259.20	275.40	291.60	307.80	307.80	307.80	307.80
1	服务设施出租收入	5,297.40	226.80	243.00	259.20	275.40	291.60	307.80	307.80	307.80	307.80
1.1	出租面积（m²）		9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
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		70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%
2	服务设施出售收入	2,520.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	出售面积（m²）		-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	出售单价（元/m²）		7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
（四）	物业管理服务费收入	1,124.28	45.36	48.60	51.84	55.08	58.32	61.56	61.56	61.56	61.56
1	收缴面积（m²）		37,800.00	40,500.00	43,200.00	45,900.00	48,600.00	51,300.00	51,300.00	51,300.00	51,300.00
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
（五）	停车位运营收入	2,829.48	148.92	148.92	148.92	148.92	148.92	148.92	148.92	148.92	148.92
1	停车位数量（个）		680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00
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

序号	项目	合计	项目计算期								
			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
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
(六)	充电桩充电服务费收入	1,697.65	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35
1	充电桩数量（个）		136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00
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
(七)	财政补贴收入	28,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
二	增值税	4,503.13	147.99	157.03	166.08	175.12	184.15	193.19	193.19	193.19	193.19
三	税金及附加	3,718.78	153.84	164.64	175.45	186.25	197.05	207.86	207.86	207.86	207.86
1	城市维护建设税	315.19	10.36	10.99	11.63	12.26	12.89	13.52	13.52	13.52	13.52
2	教育费附加	135.13	4.44	4.71	4.98	5.25	5.52	5.80	5.80	5.80	5.80
3	地方教育附加	90.02	2.96	3.14	3.32	3.50	3.68	3.86	3.86	3.86	3.86
4	房产税	3,178.44	136.08	145.80	155.52	165.24	174.96	184.68	184.68	184.68	184.68

收入与税费估算表 2

单位: 万元

序号	项目	项目计算期									
		第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一	项目总收入	3,646.63	3,646.63	3,646.63	3,646.63	3,646.63	3,646.63	7,242.27	7,057.92	6,873.56	6,689.21
(一)	产业孵化园 A 区租售收入	923.40	923.40	923.40	923.40	923.40	923.40	2,721.06	2,628.72	2,536.38	2,444.04
1	产业孵化园 A 区出租收入	923.40	923.40	923.40	923.40	923.40	923.40	831.06	738.72	646.38	554.04
1.1	出租面积 (m²)	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	24,300.00	21,600.00	18,900.00	16,200.00
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	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	产业孵化园 A 区出售收入	-	-	-	-	-	-	1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00
2.1	出售面积 (m²)	-	-	-	-	-	-	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
2.2	出售单价 (元/m²)	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
(二)	产业孵化园 B 区租售收入	615.6	615.6	615.6	615.6	615.6	615.6	1814.04	1752.48	1690.92	1629.36
1	产业孵化园 B 区出租收入	615.60	615.60	615.60	615.60	615.60	615.60	554.04	492.48	430.92	369.36
1.1	出租面积 (m²)	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	16,200.00	14,400.00	12,600.00	10,800.00
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	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	产业孵化园 B 区出售收入	-	-	-	-	-	-	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00

序号	项目	项目计算期									
		第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
2.1	出售面积 (m²)	-	-	-	-	-	-	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
2.2	出售单价 (元/m²)	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
(三)	服务设施租售收入	307.80	307.80	307.80	307.80	307.80	307.80	907.02	876.24	845.46	814.68
1	服务设施出租收入	307.80	307.80	307.80	307.80	307.80	307.80	277.02	246.24	215.46	184.68
1.1	出租面积 (m²)	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	8,100.00	7,200.00	6,300.00	5,400.00
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	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	服务设施出售收入	-	-	-	-	-	-	630.00	630.00	630.00	630.00
2.1	出售面积 (m²)	-	-	-	-	-	-	900.00	900.00	900.00	900.00
2.2	出售单价 (元/m²)	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
(四)	物业管理服务费收入	61.56	61.56	61.56	61.56	61.56	61.56	61.88	62.21	62.53	62.86
1	收缴面积 (m²)	51,300.00	51,300.00	51,300.00	51,300.00	51,300.00	51,300.00	51,570.00	51,840.00	52,110.00	52,380.00
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
(五)	停车位运营收入	148.92	148.92	148.92	148.92	148.92	148.92	148.92	148.92	148.92	148.92
1	停车位数量 (个)	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00
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
(六)	充电桩充电服务费收入	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35

序号	项目	项目计算期									
		第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1	充电桩数量（个）	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00
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
（七）	财政补贴收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
二	增值税	193.19	193.19	193.19	193.19	193.19	193.19	460.10	443.50	426.91	410.32
三	税金及附加	207.86	207.86	207.86	207.86	207.86	207.86	221.42	200.97	180.51	160.05
1	城市维护建设税	13.52	13.52	13.52	13.52	13.52	13.52	32.21	31.05	29.88	28.72
2	教育费附加	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	5.80	13.80	13.31	12.81	12.31
3	地方教育附加	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	9.20	8.87	8.54	8.21
4	房产税	184.68	184.68	184.68	184.68	184.68	184.68	166.21	147.74	129.28	110.81

总成本费用估算表 1

单位：万元

序号	项目	合计	项目计算期								
			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
1	工资及福利费	3,990.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
2	燃料及动力费	1,200.23	63.17	63.17	63.17	63.17	63.17	63.17	63.17	63.17	63.17
3	修理费	571.52	30.08	30.08	30.08	30.08	30.08	30.08	30.08	30.08	30.08
4	其他费用	460.94	24.26	24.26	24.26	24.26	24.26	24.26	24.26	24.26	24.26
5	经营成本（1+2+3+4）	6,222.69	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51
6	折旧费	36,284.87	1,909.73	1,909.73	1,909.73	1,909.73	1,909.73	1,909.73	1,909.73	1,909.73	1,909.73
7	利息支出	21,960.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00
8	总成本费用（5+6+7）	64,467.56	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24

总成本费用估算表 2

单位: 万元

序号	项目	合计	项目计算期									
			第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1	工资及福利费	3,990.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
2	燃料及动力费	1,200.23	63.17	63.17	63.17	63.17	63.17	63.17	63.17	63.17	63.17	63.17
3	修理费	571.52	30.08	30.08	30.08	30.08	30.08	30.08	30.08	30.08	30.08	30.08
4	其他费用	460.94	24.26	24.26	24.26	24.26	24.26	24.26	24.26	24.26	24.26	24.26
5	经营成本 (1+2+3+4)	6,222.69	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51
6	折旧费	36,284.87	1,909.73	1,909.73	1,909.73	1,909.73	1,909.73	1,909.73	1,909.73	1,909.73	1,909.73	1,909.73
7	利息支出	21,960.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	640.00	240.00
8	总成本费用 (5+6+7)	64,467.56	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	2,877.24	2,477.24

项目损益表 1

单位: 万元

序号	项目	合计	项目计算期									
			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	
1	项目收入	81,055.81	3,144.43	3,244.87	3,345.31	3,445.75	3,546.19	3,646.63	3,646.63	3,646.63	3,646.63	
2	税金及附加	3,718.78	153.84	164.64	175.45	186.25	197.05	207.86	207.86	207.86	207.86	
3	总成本费用	64,467.56	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	
4	应纳税所得额	14,791.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5	所得税	3,697.76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6	息税折旧摊销前利润	71,114.34	2,663.08	2,752.72	2,842.35	2,931.99	3,021.63	3,111.26	3,111.26	3,111.26	3,111.26	
7	可用于还款的资金（6-5）	67,416.58	2,663.08	2,752.72	2,842.35	2,931.99	3,021.63	3,111.26	3,111.26	3,111.26	3,111.26	

项目损益表 2

单位: 万元

序号	项目	合计	项目计算期									
			第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1	项目收入	81,055.81	3,646.63	3,646.63	3,646.63	3,646.63	3,646.63	3,646.63	7,242.27	7,057.92	6,873.56	6,689.21
2	税金及附加	3,718.78	207.86	207.86	207.86	207.86	207.86	207.86	221.42	200.97	180.51	160.05
3	总成本费用	64,467.56	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	3,477.24	2,877.24	2,477.24
4	应纳税所得额	14,791.05	-	-	-	-	-	-	3,543.61	3,379.71	3,815.81	4,051.92
5	所得税	3,697.76	-	-	-	-	-	-	885.90	844.93	953.95	1,012.98
6	息税折旧摊销前利润	71,114.34	3,111.26	3,111.26	3,111.26	3,111.26	3,111.26	3,111.26	6,693.34	6,529.44	6,365.54	6,201.65
7	可用于还款的资金 (6-5)	67,416.58	3,111.26	3,111.26	3,111.26	3,111.26	3,111.26	3,111.26	5,807.44	5,684.51	5,411.59	5,188.67

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	第 12 年
1	经营活动 净现金流量	67,416.58	-	-		2,663.08	2,752.72	2,842.35	2,931.99	3,021.63	3,111.26	3,111.26	3,111.26	3,111.26
1.1	现金流入	85,558.94	-	-		3,292.42	3,401.90	3,511.39	3,620.87	3,730.34	3,839.82	3,839.82	3,839.82	3,839.82
1.1.1	营业收入	52,555.81	-	-		1,644.43	1,744.87	1,845.31	1,945.75	2,046.19	2,146.63	2,146.63	2,146.63	2,146.63
1.1.2	补贴收入	28,500.00	-	-		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
1.1.3	增值税销 项税额	4,503.13	-	-		147.99	157.03	166.08	175.12	184.15	193.19	193.19	193.19	193.19
1.1.4	其他流入		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	现金流出	18,142.36	-	-		629.34	649.18	669.04	688.88	708.71	728.56	728.56	728.56	728.56
1.2.1	经营成本	6,222.69	-	-		327.51	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51
1.2.2	税金及附 加	3,718.78	-	-		153.84	164.64	175.45	186.25	197.05	207.86	207.86	207.86	207.86
1.2.3	增值税	4,503.13	-	-		147.99	157.03	166.08	175.12	184.15	193.19	193.19	193.19	193.19
1.2.4	所得税	3,697.76	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.5	其他流出		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	第 12 年
2	投资活动 净现金流量	-57,292.00	-22,916.80	-17,187.60	-17,187.60			-	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入		-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
2.2	现金流出	57,292.00	22,916.80	17,187.60	17,187.60			-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	57,292.00	22,916.80	17,187.60	17,187.60			-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	维持运营 投资		-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
2.2.3	流动资金		-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
2.2.4	其他流出		-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
3	筹资活动 净现金流量	4,332.00	22,916.80	17,187.60	17,187.60	-1,240.00	-1,240.00	-1,240.00	-1,240.00	-1,240.00	-1,240.00	-1,240.00	-1,240.00	-1,240.00
3.1	现金流入	60,163.00	23,531.80	18,197.60	18,433.60			-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本 金投入	29,163.00	8,531.80	8,197.60	12,433.60			-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	建设投资 借款		-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
3.1.3	流动资金 借款		-	-	-			-	-	-	-	-	-	-

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	第12年
3.1.4	债券	31,000.00	15,000.00	10,000.00	6,000.00			-	-	-	-	-	-	-
3.1.5	短期借款		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.6	其他流入		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	55,831.00	615.00	1,010.00	1,246.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00
3.2.1	债券利息支付	24,800.00	600.00	1,000.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00
3.2.2	债券发行费用	31.00	15.00	10.00	6.00		-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.3	偿还债务本金	31,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	应付利润（股利分配）		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.5	其他流出		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	净现金流量	14,456.58	-	-		1,423.08	1,512.72	1,602.35	1,691.99	1,781.63	1,871.26	1,871.26	1,871.26	1,871.26
5	累计盈余资金		-	-		1,423.08	2,935.80	4,538.15	6,230.14	8,011.77	9,883.03	11,754.29	13,625.55	15,496.81

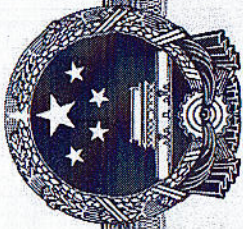
项目资金测算平衡表 2

单位: 万元

序号	项目	合计	项目计算期									
			第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
1	经营活动净现金流量	67,416.58	3,111.26	3,111.26	3,111.26	3,111.26	3,111.26	3,111.26	5,807.44	5,684.51	5,411.59	5,188.67
1.1	现金流入	85,558.94	3,839.82	3,839.82	3,839.82	3,839.82	3,839.82	3,839.82	7,702.37	7,501.42	7,300.47	7,099.53
1.1.1	营业收入	52,555.81	2,146.63	2,146.63	2,146.63	2,146.63	2,146.63	2,146.63	5,742.27	5,557.92	5,373.56	5,189.21
1.1.2	补贴收入	28,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
1.1.3	增值税销项税额	4,503.13	193.19	193.19	193.19	193.19	193.19	193.19	460.10	443.50	426.91	410.32
1.1.4	其他流入		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	现金流出	18,142.36	728.56	728.56	728.56	728.56	728.56	728.56	1,894.93	1,816.91	1,888.88	1,910.86
1.2.1	经营成本	6,222.69	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51	327.51
1.2.2	税金及附加	3,718.78	207.86	207.86	207.86	207.86	207.86	207.86	221.42	200.97	180.51	160.05
1.2.3	增值税	4,503.13	193.19	193.19	193.19	193.19	193.19	193.19	460.10	443.50	426.91	410.32
1.2.4	所得税	3,697.76	-	-	-	-	-	-	885.90	844.93	953.95	1,012.98
1.2.5	其他流出		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	投资活动净现金流量	-57,292.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	合计	项目计算期									
			第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
2.2	现金流出	57,292.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	57,292.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	维持运营投资		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.3	流动资金		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.4	其他流出		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	筹资活动净现金流量	4,332.00	-1,240.00	-1,240.00	-1,240.00	-1,240.00	-1,240.00	-1,240.00	-1,240.00	-16,240.00	-10,640.00	-6,240.00
3.1	现金流入	60,163.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	29,163.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	建设投资借款		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.3	流动资金借款		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.4	债券	31,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.5	短期借款		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.6	其他流入		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	55,831.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	16,240.00	10,640.00	6,240.00
3.2.1	债券利息支付	24,800.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	640.00	240.00

序号	项目	合计	项目计算期									
			第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
3.2.2	债券发行费用	31.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.3	偿还债务本金	31,000.00	-	-	-	-	-	-	-	15,000.00	10,000.00	6,000.00
3.2.4	应付利润（股利分配）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.5	其他流出		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	净现金流量	14,456.58	1,871.26	1,871.26	1,871.26	1,871.26	1,871.26	1,871.26	4,567.44	-10,555.49	-5,228.41	-1,051.33
5	累计盈余资金		17,368.07	19,239.33	21,110.59	22,981.85	24,853.11	26,724.37	31,291.81	20,736.32	15,507.91	14,456.58



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)
副本编号: 1-1

名称 四川博锐会计师事务所有限责任公司
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

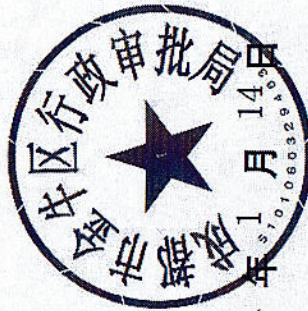
营业期限 2009年09月30日至 长期

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)。

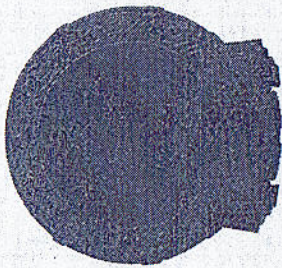
住所 成都市金牛区二环路西三段119号3楼29号

此件仅供川博锐咨询字(2022)第123号
报告使用,复印及其它目的使用无效。

登记机关



2021年1月14日



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(2009)第43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

二〇一〇年五月二十日

中华人民共和国财政部制

任泽卫

姓 Full name 男

性 Sex 1983-12-12

出生 Date of birth 四川德锐会计师事务所有限责任公司

工作 Working unit 公司

单位 510824631212839

身份 Identity card No.

101085017213



证书编号: 510701971996
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: 2015 04 08
Date of Issuance 年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2021.5.10

注册会计师协会

印章

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

中国注册会计师任职资格检查

2019年 9月 1日

四川

日 / 月 / 年

姓名 周倩

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1986-06-16

Date of birth

工作单位 四川恒信会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 5101065017213

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

年
/y

10
/m

21
/d

年度检验
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.

