

防伪编号: 0282020120013706312
报告文号: 川信财【2020】264号
委托单位: 资阳港投产业发展有限公司
被审单位名称: 资阳港投产业发展有限公司
营业执照号码: 91512000MA65HACN7K
事务所名称: 四川信通会计师事务所有限责任公司
报告日期: 2020-12-03
报备时间: 2020-12-03 16:26
被审单位所在地: 资阳
签名注册会计师: 李玉棉
方朗



防伪二维码

资阳港投产业发展有限公司
资阳市临空经济区标准化厂房及配套设施项目（二期）专项债券项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

事务所名称: 四川信通会计师事务所有限责任公司
事务所电话: 028-85597038
传 真: 028-85597001
通 讯 地 址: 成都市洗面桥街30号高速大厦A座20楼
电 子 邮 件: 395033391@qq.com
事务所网址:

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>

资阳市临空经济区标准化厂房及配套设施项目（二期）专
项债券项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

川信财（2020）第 264 号

四川信通会计师事务所有限责任公司



四川信通会计师事务所有限责任公司

Si Chuan Xin tong Certified Public Accountants Co.,
Ltd

川信财（2020）第 264 号

资阳市临空经济区标准化厂房及配套设施项目（二期）专项 债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告

资阳港投产业发展有限公司：

我们接受贵政府委托,对资阳市临空经济区标准化厂房及配套设施项目（二期）专项债券(以下简称“本期债券”)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》。相关项目业主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。

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,在相关项目业主单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的资阳市临空经济区标准化厂房及配套设施项目（二期）,预期实现的运营净收益能够合理保障偿还融资本金和利息,能够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

资阳市临空经济区标准化厂房及配套设施项目（二期）采用组合融资方式进行融资，其中专项债发行 71,000.00 万元，市场融资 8,000.00 万元，具体明细如下：

1、专项债券情况

专项债券拟在 2021 年发行专项债券 25,000.00 万元，2022 年发行专项债券 20,000.00 万元；2023 年发行专项债券 15,000.00 万元；2024 年发行专项债券 11,000.00 万元，设定债券利率 4%，期限为 20 年，每年支付利息，到期一次性支付本金；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	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年	0.00	25,000.00	0.00	25,000.00	4.00%	1,000.00
第 2 年	25,000.00	20,000.00	0.00	45,000.00	4.00%	1,800.00
第 3 年	45,000.00	15,000.00	0.00	60,000.00	4.00%	2,400.00
第 4 年	60,000.00	11,000.00	0.00	71,000.00	4.00%	2,840.00
第 5 年	71,000.00	0.00	0.00	71,000.00	4.00%	2,840.00
第 6 年	71,000.00	0.00	0.00	71,000.00	4.00%	2,840.00
第 7 年	71,000.00	0.00	0.00	71,000.00	4.00%	2,840.00
第 8 年	71,000.00	0.00	0.00	71,000.00	4.00%	2,840.00
第 9 年	71,000.00	0.00	0.00	71,000.00	4.00%	2,840.00
第 10 年	71,000.00	0.00	0.00	71,000.00	4.00%	2,840.00
第 11 年	71,000.00	0.00	0.00	71,000.00	4.00%	2,840.00
第 12 年	71,000.00	0.00	0.00	71,000.00	4.00%	2,840.00
第 13 年	71,000.00	0.00	0.00	71,000.00	4.00%	2,840.00
第 14 年	71,000.00	0.00	0.00	71,000.00	4.00%	2,840.00
第 15 年	71,000.00	0.00	0.00	71,000.00	4.00%	2,840.00
第 16 年	71,000.00	0.00	0.00	71,000.00	4.00%	2,840.00
第 17 年	71,000.00	0.00	0.00	71,000.00	4.00%	2,840.00
第 18 年	71,000.00	0.00	0.00	71,000.00	4.00%	2,840.00
第 19 年	71,000.00	0.00	0.00	71,000.00	4.00%	2,840.00
第 20 年	71,000.00	0.00	25,000.00	46,000.00	4.00%	2,840.00
第 21 年	46,000.00	0.00	20,000.00	26,000.00	4.00%	1,840.00
第 22 年	26,000.00	0.00	15,000.00	11,000.00	4.00%	1,040.00
第 23 年	11,000.00	0.00	11,000.00	0.00	4.00%	440.00
合计		71,000.00	71,000.00			56,800.00

2、市场化融资情况

市场融资拟在 2021 年市场化融资 2,000.00 万元，2022 年市场化融资 2,000.00 万元；2023 年市场化融资 2,000.00 万元；2024 年市场化融资 2,000.00 万元；设定债券利率 4.90%，期限为 20 年，项目建设期间不归还本息，项目运营期内分期偿还本息；应还本付息情况如下：

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年	0.00	2,000.00	0.00	2,000.00	4.90%	98.00
第 2 年	2,000.00	2,000.00	0.00	4,000.00	4.90%	196.00
第 3 年	4,000.00	2,000.00	0.00	6,000.00	4.90%	294.00
第 4 年	6,000.00	2,000.00	0.00	8,000.00	4.90%	392.00
第 5 年	8,000.00	0.00	459.02	7,540.98	4.90%	392.00
第 6 年	7,540.98	0.00	459.02	7,081.96	4.90%	369.51
第 7 年	7,081.96	0.00	459.02	6,622.94	4.90%	347.02
第 8 年	6,622.94	0.00	459.02	6,163.91	4.90%	324.52
第 9 年	6,163.91	0.00	459.02	5,704.89	4.90%	302.03
第 10 年	5,704.89	0.00	459.02	5,245.87	4.90%	279.54
第 11 年	5,245.87	0.00	459.02	4,786.85	4.90%	257.05
第 12 年	4,786.85	0.00	459.02	4,327.83	4.90%	234.56
第 13 年	4,327.83	0.00	459.02	3,868.81	4.90%	212.06
第 14 年	3,868.81	0.00	459.02	3,409.79	4.90%	189.57
第 15 年	3,409.79	0.00	459.02	2,950.77	4.90%	167.08
第 16 年	2,950.77	0.00	459.02	2,491.74	4.90%	144.59
第 17 年	2,491.74	0.00	459.02	2,032.72	4.90%	122.10
第 18 年	2,032.72	0.00	459.02	1,573.70	4.90%	99.60
第 19 年	1,573.70	0.00	459.02	1,114.68	4.90%	77.11
第 20 年	1,114.68	0.00	459.02	655.66	4.90%	54.62
第 21 年	655.66	0.00	334.02	321.64	4.90%	32.13
第 22 年	321.64	0.00	216.37	105.26	4.90%	15.76
第 23 年	105.26	0.00	105.26	0.00	4.90%	5.16
合计		8,000.00	8,000.00			4,606.00

3、组合融资情况

综上资阳市临空经济区标准化厂房及配套设施项目（二期）项目组合融资还本付息表如下：

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息
第 1 年	0.00	27,000.00	0.00	27,000.00	1,098.00
第 2 年	27,000.00	22,000.00	0.00	49,000.00	1,996.00
第 3 年	49,000.00	17,000.00	0.00	66,000.00	2,694.00
第 4 年	66,000.00	13,000.00	0.00	79,000.00	3,232.00
第 5 年	79,000.00	0.00	459.02	78,540.98	3,232.00
第 6 年	78,540.98	0.00	459.02	78,081.96	3,209.51

第7年	78,081.96	0.00	459.02	77,622.94	3,187.02
第8年	77,622.94	0.00	459.02	77,163.91	3,164.52
第9年	77,163.91	0.00	459.02	76,704.89	3,142.03
第10年	76,704.89	0.00	459.02	76,245.87	3,119.54
第11年	76,245.87	0.00	459.02	75,786.85	3,097.05
第12年	75,786.85	0.00	459.02	75,327.83	3,074.56
第13年	75,327.83	0.00	459.02	74,868.81	3,052.06
第14年	74,868.81	0.00	459.02	74,409.79	3,029.57
第15年	74,409.79	0.00	459.02	73,950.77	3,007.08
第16年	73,950.77	0.00	459.02	73,491.74	2,984.59
第17年	73,491.74	0.00	459.02	73,032.72	2,962.10
第18年	73,032.72	0.00	459.02	72,573.70	2,939.60
第19年	72,573.70	0.00	459.02	72,114.68	2,917.11
第20年	72,114.68	0.00	25,459.02	46,655.66	2,894.62
第21年	46,655.66	0.00	20,334.02	26,321.64	1,872.13
第22年	26,321.64	0.00	15,216.37	11,105.26	1,055.76
第23年	11,105.26	0.00	11,105.26	0.00	445.16
合计		79,000.00	79,000.00		61,406.00

二、运营产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

1、预测期内国家政策、法律及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

4、预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；

5、项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为：

（1）标准厂房收入

标准厂房收入主要包含出租收入、出售收入、路灯广告收入、物业收入、停车位收入。

（2）人才服务中心收入

人才服务中心收入主要包含服务中心出租收入、配套用房出租收入、配套用房出售收入、广告收入、物业收入、停车位收入。

（3）补贴收入

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响；

7、本次资阳市临空经济区标准化厂房及配套设施项目（二期）的经营性收入包括：

（1）标准厂房收入

标准厂房收入主要包含出租收入、出售收入、路灯广告收入、物业收入、停车位收入。

（2）人才服务中心收入

人才服务中心收入主要包含服务中心出租收入、配套用房出租收入、配套用房出售收入、广告收入、物业收入、停车位收入；

（2）运营产生的净现金流入

根据项目建设管理有关规定，项目实施须制定建设项目总体及分阶段工程进度计划，保证建设项目的供水、供电、通讯等配

套辅助设施与主体工程同步建成，确保建设任务按期完成，预计项目时间为 48 个月，计划如下：

考虑到该项目的具体情况，拟定本项目工程建设期 48 个月，即是 2020 年 12 月-2024 年 12 月。

项目前期研究及审批、项目方案设计、招标等前期工作：2020 年 12 月上旬完成。

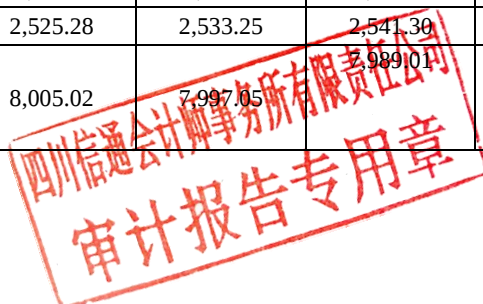
施工：2020 年 12 月中旬开工，2024 年 11 月完成施工。

2024 年 12 月，竣工验收。

19 年运营期可用于资金平衡相关收益情况如下

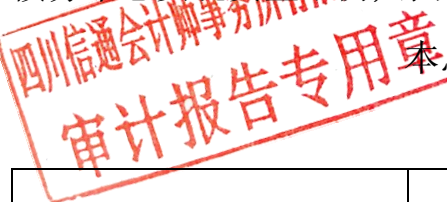
金额单位：人民币万元

年份	合计	5	6	7	8	9	10	11	12	13
总收入	208,068.91	7,758.44	8,154.38	8,553.08	9,304.39	9,722.91	9,722.91	10,116.79	10,116.79	10,116.79
总支出	50,753.62	1,403.84	1,561.64	1,720.31	2,013.27	2,179.58	2,187.23	2,344.62	2,352.39	2,360.23
息前税后折 旧摊销前利 润	157,315.30	6,354.59	6,592.74	6,832.77	7,291.12	7,543.33	7,535.69	7,772.17	7,764.40	7,756.56
年份	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
总收入	10,530.30	10,530.30	10,530.30	10,964.42	10,964.42	10,964.42	11,420.17	17,722.68	15,478.18	15,397.23
总支出	2,525.28	2,533.25	2,541.30	2,714.40	2,722.59	2,730.85	2,912.41	4,955.29	4,444.05	4,551.07
息前税后折 旧摊销前利 润	8,005.02	7,997.05	7,989.01	8,250.02	8,241.83	8,233.57	8,507.75	12,767.39	11,034.13	10,846.16



三、预期运营收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为运营产生的现金流入，预期收益可用以偿还债务本息实现资金平衡，综合本息覆盖倍数为 1.12 倍。



本息覆盖倍数计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目运营期息前现金净流量
	本金	利息	本息合计	
第 1 年	27,000.00	1,098.00	28,098.00	0.00
第 2 年	22,000.00	1,996.00	23,996.00	0.00
第 3 年	17,000.00	2,694.00	19,694.00	0.00
第 4 年	13,000.00	3,232.00	16,232.00	0.00
第 5 年	0.00	3,232.00	3,232.00	6,354.59
第 6 年	0.00	3,209.51	3,209.51	6,592.74
第 7 年	0.00	3,187.02	3,187.02	6,832.77
第 8 年	0.00	3,164.52	3,164.52	7,291.12
第 9 年	0.00	3,142.03	3,142.03	7,543.33
第 10 年	0.00	3,119.54	3,119.54	7,535.69
第 11 年	0.00	3,097.05	3,097.05	7,772.17
第 12 年	0.00	3,074.56	3,074.56	7,764.40
第 13 年	0.00	3,052.06	3,052.06	7,756.56
第 14 年	0.00	3,029.57	3,029.57	8,005.02
第 15 年	0.00	3,007.08	3,007.08	7,997.05
第 16 年	0.00	2,984.59	2,984.59	7,989.01
第 17 年	0.00	2,962.10	2,962.10	8,250.02
第 18 年	0.00	2,939.60	2,939.60	8,241.83
第 19 年	0.00	2,917.11	2,917.11	8,233.57
第 20 年	0.00	2,894.62	2,894.62	8,507.75
第 21 年	0.00	1,872.13	1,872.13	12,767.39
第 22 年	0.00	1,055.76	1,055.76	11,034.13
第 23 年	0.00	445.16	445.16	10,846.16
合计	79,000.00	61,406.00	140,406.00	157,315.30
本息覆盖倍数				1.12

四、资金测算平衡情况

资阳市临空经济区标准化厂房及配套设施项目（二期）以建成后运营收入为收益来源。待本项目全部 71,000.00 万元专项债和 8,000.00 万元社会融资全部到期时，在偿还到期的债券本息后，将仍有 25,929.30 万元的累计现金结余，能够实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明



四川信通会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：



中国●成都

中国注册会计师：



二〇二〇年十一月二九日

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

本次预测以项目所在地区资阳市临空经济区标准化厂房及配套设施项目（二期）运营情况为基础，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制资阳市临空经济区标准化厂房及配套设施项目（二期）收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（1）预测期内国家政策、法律及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（2）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（3）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（4）预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；

（5）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为：

1）标准厂房收入

标准厂房收入主要包含出租收入、出售收入、路灯广告收入、物业收入、停车位收入；

2）人才服务中心收入

人才服务中心收入主要包含服务中心出租收入、配套用房出租收入、配套用房出售收入、广告收入、物业收入、停车位收入；

3）补贴收入；

（6）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响；

(7) 本次资阳市临空经济区标准化厂房及配套设施项目（二期）的经营性收入包括：

1) 标准厂房收入

标准厂房收入主要包含出租收入、出售收入、路灯广告收入、物业收入、停车位收入；

2) 人才服务中心收入

人才服务中心收入主要包含服务中心出租收入、配套用房出租收入、配套用房出售收入、广告收入、物业收入、停车位收入；

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(1) 项目概况

1、项目位置

拟建项目位于资阳市临空经济区

(2) 投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目工程总投资为 123,704.25 万元，其中：工程费用 96,290.64 万元，工程建设其它费用 13,123.34 万元，预备费 5,199.27 万元，建设期利息为 9,020.00 万元，债券发行费 71.00 万元。

2、资金筹措方式

发行债券 71,000.00 万元，占总投资比例 57.39%；社会融资 8,000.00 万元，占总投资比例 6.47%，自有资金 44,704.25 万元，占总投资比例为 36.14%。

(3) 资金平衡

本次评价的资阳市临空经济区标准化厂房及配套设施项目（二期），预期实现的运营净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。主要收入、运营成本项目如下：

1、本项目的收入为运营收入

本次资阳市临空经济区标准化厂房及配套设施项目（二期）的经营性收入，包括：

（1）标准厂房收入

标准厂房收入主要包含出租收入、出售收入、路灯广告收入、物业收入、停车位收入。

1) 出租收入

本项目标准厂房建筑面积 183731.20 m²，计划均用于出租，最后三年因部分厂房出售，出租面积逐年减少。出租单价参考资阳市周边地区的厂房出租价格进行测算，按 28 元/平方米/月保守定价，每 3 年上浮 5%，出租率为运营期第一年 75%、逐年递增 5%，此后稳定在 95%。

2) 出售收入

本项目标准厂房出售建筑面积 45932.80 m²，计划于运营期最后三年按 40%、30%、30%出售，出售单价参考资阳市周边地区的厂房出售价格进行测算，按 3000 元/平方米保守定价，后每年增加 3%。

3) 广告收入

本项目广告收入主要考虑路灯广告牌。

路灯广告牌按 500M 沿总图布置，设置 15 个，本项目广告牌年基期单价按 3000 元/年/个进行测算，此后每 3 年按 5%上涨，出租率为运营期第一年 75%、逐年递增 5%，此后稳定在 95%。

4) 物业收入

本项目物管收费单价参照相关物业公司，本着保守估计的原则，本项目物业收费单价为 1 元/m²/月，价格按照每 3 年按 5% 上涨，按（出租面积×出租率+出售面积）收取。

5) 停车收入

本项目共设置普通停车位 288.00 个，充电桩停车位 80.00 个（全部为地上停车位），普通停车单价按 200 元/月/个起计算（单价每 3 年上浮 5%）；充电桩停车位按 300 元/月/个起计算（单价每 3 年上浮 5%），每年按运营 12 个月计算。出租率为运营期第一年 75%、逐年递增 5%，此后稳定在 95%。

（2）人才服务中心收入

人才服务中心收入主要包含服务中心出租收入、配套用房出租收入、配套用房出售收入、广告收入、物业收入、停车位收入。

1) 服务中心出租收入

本项目服务中心建筑面积 23952.25 m²，计划均用于出租。出租单价参考资阳市周边地区的服务中心出租价格进行测算，按 30 元/平方米/月保守定价，每 3 年上浮 5%，出租率为运营期第一年 75%、逐年递增 5%，此后稳定在 95%。

2) 配套用房出租收入

本项目配套用房建筑面积 10124.45 m²，计划均用于出租，最后三年因部分配套用房出售，出租面积逐年减少。出租单价参考资阳市周边地区的配套用房出租价格进行测算，按 35 元/平方米/月保守定价，每 3 年上浮 5%，出租率为运营期第一年 75%、逐年递增 5%，此后稳定在 95%。

3) 出售收入

本项目配套用房出售建筑面积 4049.78 m²，计划于运营期最后三年按 40%、30%、30%出售，出售单价参考资阳市周边地区的配套用房出售价格进行测算，按 10000 元/平方米保守定价，并且每年增加 3%。

4) 物业收入

本项目物管收费单价参照相关物业公司，本着保守估计的原则，本项目服务中心物业收费单价为 1 元/m²/月，每三年增加 5%，按（出租面积×出租率）收取。配套用房物业收费单价为 2 元/m²/月，每三年增加 5%，按（出租面积×出租率+出售面积）收取。

5) 广告收入

本项目广告收入主要考虑电梯广告位收入和大型户外广告牌收入。

①电梯广告位收入

电梯广告设置 32 个（每台电梯 2 个，16 个电梯共计 32 个），本项目广告牌年基期单价按 3000 元/年/个进行测算，此后每 3 年按 5%上涨，出租率按运营期第一年 70%、每 2 年递增 10%，此后稳定在 90%。

②大型户外广告牌

户外广告牌设置 3 个，本项目广告牌年基期单价按 6 万元进行测算，此后每 3 年按 5%上涨。出租率按运营期第一年 70%、每 2 年递增 10%，此后稳定在 90%。

6) 停车收入

共设置普通停车位 149.00 个，充电桩停车位 74 个（全部为地下停车位），普通停车单价按 260 元/月/个起计算（单价每 3 年上浮 5%）；充电桩停车位按 400 元/月/个起计算（单价每 3 年上浮

5%)，每年按运营 12 个月计算。出租率计算期第四年为 75%，每年上涨 5%，最后稳定在 95%。

(3) 补贴收入

补贴收入从运营期第一年开始，每年均为 1800.00 万元。

2、本项目的运营成本包括工资及福利费、动力费用、修缮费、管理费用、营销费用、折旧费用、财务费用等 7 项。其中工资及福利费、动力费用、修缮费、管理费用、营销费用、财务费用属于付现成本，折旧费用属于非付现成本，测算资金平衡时无需考虑非付现成本部分。

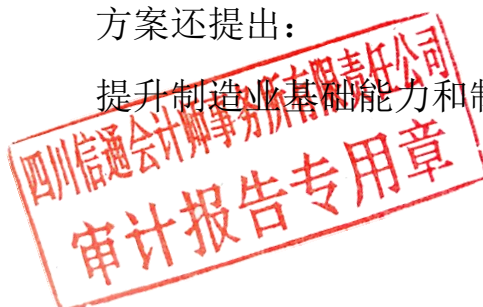
(二) 项目收益及现金流入预测项目说明

(1) 项目建设背景

在《中国制造 2025》《四川省“十三五”工业和信息化发展规划》《资阳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》等文件精神指导下，资阳市出台编制了《“互联网+资阳制造”实施方案》，该规划提出：紧紧围绕市委加快建设“三区一都市”战略部署，积极顺应“互联网+”发展趋势，抓住实施“中国制造 2025”和“中国制造 2025 四川行动计划”的重要机遇，坚持工业主导、制造立市、质效优先，以创新驱动、改革促动为动力，以信息化工业化深度融合为主线，以先进制造智能制造为主攻方向，大力培育战略性新兴产业和高端成长型产业，推动制造业网络化、智能化、绿色化和服务化，着力提升制造业核心竞争力，使先进制造业成为推动资阳经济转型升级的重要引擎。

方案还提出：

提升制造业基础能力和制造水平，加快推进重点领域突破发展



1. 壮大发展先进交通装备产业。依托中车资阳机车、电力机车等企业，推动新材料、新技术和新工艺的应用，大力发展交流传动内燃机车、新能源机车、内燃动车组和大功率电力机车，拓展城市轨道交通业务，建成世界知名、全国一流的机车制造及出口基地。加快四川现代、南骏汽车等龙头企业智能化改造提升，带动造车产业高端化、国际化、专业化、一体化。引进培育整车和发动机、车身、底盘、智能控制终端等关键零部件制造企业，提高关键零部件集成化能力和主要零部件本地化配套能力。推动新能源汽车产业化，大力发展油电混合动力汽车、高性能纯电动汽车、燃料电池汽车以及电池、电机、电控等关键零部件和智能充电终端建设。推进cng、lng汽车研发制造和推广应用。

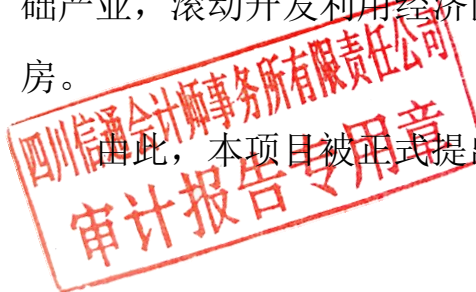
2. 提升发展生物医药和高端医疗器械产业。大力发展现代中药制造业，推动传统医药产业向生物医药产业转型升级。依托资阳生物医药科技产业园，招引韩国等世界知名制药企业，积极开发化学药、高端医药中间体、新型疫苗、基因治疗药物、生物诊断药物等新品种。依托港通南格尔等医疗器械重点骨干企业，突出发展手术设备及耗材、医疗供氧系统、移动医疗、诊断检测等特色产品，做大做强医疗器械、健康互联网设备产业。突出国光农化、华派生物产品及品牌影响力，提升资本运营能力，大力发展植物生长调节剂、微量元素化肥、农药系列产品，加快发展兽用生物疫苗产业。

3. 突破发展临空型高新技术产业和军民融合产业。紧紧依托临空经济区建设，重点发展移动通信终端制造、光电子器件、挠性电路板制造、车载智能电控系统、航电系统、船电系统、穿戴电子设备、led封装技术、智慧照明、软件、工业控制系统信息安全等新兴产业。集聚一批“本体”和“功能部件”制造企业、系统集成

商、大学和科研院所，研发生产工业机器人、智能化服务机器人及其系统、零部件，大力发展增材制造、3d 打印装备等制造业。围绕四川航天高新技术军民融合产业基地建设，推进科研开发、生产制造、运营服务、基础设施等协调同步发展，创新军民融合发展机制，搭建“军转民”、“民参军”对接合作平台，支持南车玉柴、空分集团等围绕航空航天研发新技术、新产品。积极对接国家重大专项，按照“突破整机、链式发展”的思路，积极发展通用航空航天器、无人机及零部件制造、新材料制造、旋压装备、特种车辆、卫星导航、量子产业等。

资阳港投产业发展有限公司按照《“互联网+资阳制造”实施方案》等文件精神，以及资阳市的现实条件，拟充分利用资阳市临空经济区土地优势，抓住资阳市政府对资阳市临空经济区规划的机会，结合政府需求和产业特点，打造发展电子信息、医疗器械为基础产业，滚动开发利用经济区土地，逐步形成临空经济区标准厂房。

由此，本项目被正式提出。



（2）项目收益及现金流入预测

1、项目运营收入

本次资阳市临空经济区标准化厂房及配套设施项目（二期）的经营性收入，包括：

（1）标准厂房收入

标准厂房收入主要包含出租收入、出售收入、路灯广告收入、物业收入、停车位收入。

1) 出租收入

本项目标准厂房建筑面积 183731.20 m²，计划均用于出租，最后三年因部分厂房出售，出租面积逐年减少。出租单价参考资阳市周边地区的厂房出租价格进行测算，按 28 元/平方米/月保守定价，每 3 年上浮 5%，出租率为运营期第一年 75%、逐年递增 5%，此后稳定在 95%。

2) 出售收入

本项目标准厂房出售建筑面积 45932.80 m²，计划于运营期最后三年按 40%、30%、30%出售，出售单价参考资阳市周边地区的厂房出售价格进行测算，按 3000 元/平方米保守定价，后每年增加 3%。

3) 广告收入

本项目广告收入主要考虑路灯广告牌。

路灯广告牌按 500M 沿总图布置，设置 15 个，本项目广告牌年基期单价按 3000 元/年/个进行测算，此后每 3 年按 5%上涨，出租率为运营期第一年 75%、逐年递增 5%，此后稳定在 95%。

4) 物业收入

本项目物管收费单价参照相关物业公司，本着保守估计的原则，本项目物业收费单价为 1 元/m²/月，价格按照每 3 年按 5% 上涨，按（出租面积×出租率+出售面积）收取。

5) 停车收入

本项目共设置普通停车位 288.00 个，充电桩停车位 80.00 个（全部为地上停车位），普通停车单价按 200 元/月/个起计算（单价每 3 年上浮 5%）；充电桩停车位按 300 元/月/个起计算（单价每 3 年上浮 5%），每年按运营 12 个月计算。出租率为运营期第一年 75%、逐年递增 5%，此后稳定在 95%。

(2) 人才服务中心收入

人才服务中心收入主要包含服务中心出租收入、配套用房出租收入、配套用房出售收入、广告收入、物业收入、停车位收入。

1) 服务中心出租收入

本项目服务中心建筑面积 23952.25 m²，计划均用于出租。出租单价参考资阳市周边地区的服务中心出租价格进行测算，按 30 元/平方米/月保守定价，每 3 年上浮 5%，出租率为运营期第一年 75%、逐年递增 5%，此后稳定在 95%。

2) 配套用房出租收入

本项目配套用房建筑面积 10124.45 m²，计划均用于出租，最后三年因部分配套用房出售，出租面积逐年减少。出租单价参考资阳市周边地区的配套用房出租价格进行测算，按 35 元/平方米/月保守定价，每 3 年上浮 5%，出租率为运营期第一年 75%、逐年递增 5%，此后稳定在 95%。

3) 出售收入

本项目配套用房出售建筑面积 4049.78 m²，计划于运营期最后三年按 40%、30%、30%出售，出售单价参考资阳市周边地区的配套用房出售价格进行测算，按 10000 元/平方米保守定价，并且每年增加 3%。

4) 物业收入

本项目物管收费单价参照相关物业公司，本着保守估计的原则，本项目服务中心物业收费单价为 1 元/m²/月，每三年增加 5%，按（出租面积×出租率）收取。配套用房物业收费单价为 2 元/m²/月，每三年增加 5%，按（出租面积×出租率+出售面积）收取。

5) 广告收入

本项目广告收入主要考虑电梯广告位收入和大型户外广告牌收入。

①电梯广告位收入

电梯广告设置 32 个（每台电梯 2 个, 16 个电梯共计 32 个），本项目广告牌年基期单价按 3000 元/年/个进行测算，此后每 3 年按 5%上涨，出租率按运营期第一年 70%、每 2 年递增 10%，此后稳定在 90%。

②大型户外广告牌

户外广告牌设置 3 个，本项目广告牌年基期单价按 6 万元进行测算，此后每 3 年按 5%上涨。出租率按运营期第一年 70%、每 2 年递增 10%，此后稳定在 90%。

6) 停车收入

共设置普通停车位 149.00 个，充电桩停车位 74 个（全部为地下停车位），普通停车单价按 260 元/月/个起计算（单价每 3 年上浮 5%）；充电桩停车位按 400 元/月/个起计算（单价每 3 年上浮 5%），每年按运营 12 个月计算。出租率计算期第四年为 75%，每年上涨 5%，最后稳定在 95%。

（3）补贴收入

补贴收入从运营期第一年开始，每年均为 1800.00 万元。

综上所述，资阳市临空经济区标准化厂房及配套设施项目（二期）的总收入如下表所示：

序号	项目	年份	合计	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	项目总收入		208068.91	7758.44	8154.38	8553.08	9304.39	9722.91	9722.91	10116.79	10116.79	10116.79
一	项目运营收入		173868.91	5958.44	6354.38	6753.08	7504.39	7922.91	7922.91	8316.79	8316.79	8316.79
1	标准厂房收入		141003.78	4872.20	5197.01	5521.83	6137.73	6478.71	6478.71	6801.29	6801.29	6801.29
1.1	标准厂房出租收入		120407.48	4630.03	4938.69	5247.36	5833.83	6157.93	6157.93	6465.83	6465.83	6465.83
	出租单价（元/月·m ² ）每 3 年上浮 5%			28.00	28.00	28.00	29.40	29.40	29.40	30.87	30.87	30.87
	面积（m ² ）			183731.20	183731.20	183731.20	183731.20	183731.20	183731.20	183731.20	183731.20	183731.20
	出租率			0.75	0.80	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.2	标准厂房出售收入		14155.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	面积（m ² ）			45932.80	45932.80	45932.80	45932.80	45932.80	45932.80	45932.80	45932.80	45932.80
	单价（元/平方）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	出售率			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	路灯广告收入		90.70	3.38	3.60	3.83	4.25	4.49	4.49	4.71	4.71	4.71
	路灯广告牌数量（个）			15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	出租率			0.75	0.80	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	单价（元/个·年）（每 3 年按 5% 上涨）			3000.00	3000.00	3000.00	3150.00	3150.00	3150.00	3307.50	3307.50	3307.50
1.4	物业收入		4451.52	165.36	176.38	187.41	208.35	219.93	219.93	230.92	230.92	230.92
	面积（m ² ）			137798.40	146984.96	156171.52	165358.08	174544.64	174544.64	174544.64	174544.64	174544.64
	单价（元/m ² /月）（每 3 年按 5% 上涨）			1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10
1.5	停车位出租收入		1898.46	73.44	78.34	83.23	91.29	96.36	96.36	99.83	99.83	99.83

1.5.1	普通停车位出租收入	1317.97	51.84	55.30	58.75	64.07	67.63	67.63	69.66	69.66	69.66
	租赁价格（元/月/个）（每3年上涨3%）		200.00	200.00	200.00	206.00	206.00	206.00	212.18	212.18	212.18
	车位数量（个）		288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00
	出租率		0.75	0.80	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.5.2	充电桩停车位出租收入	580.49	21.60	23.04	24.48	27.22	28.73	28.73	30.16	30.16	30.16
	租赁价格（元/月/个）（每3年上涨5%）		300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75
	车位数量（个）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	出租率		0.75	0.80	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	人才服务中心收入	32865.14	1086.24	1157.37	1231.25	1366.66	1444.20	1444.20	1515.50	1515.50	1515.50
2.1	服务中心出租收入	17380.17	646.71	689.82	732.94	814.86	860.13	860.13	903.13	903.13	903.13
	面积（m²）		23952.25	23952.25	23952.25	23952.25	23952.25	23952.25	23952.25	23952.25	23952.25
	单价（元/m²，月）（每3年按5%上涨）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
	出租率（%）		0.75	0.80	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2.2	配套用房出租收入	8127.50	318.92	340.18	361.44	401.84	424.16	424.16	445.37	445.37	445.37
	面积（m²）		10124.45	10124.45	10124.45	10124.45	10124.45	10124.45	10124.45	10124.45	10124.45
	单价（元/m²，月）（每3年按5%上涨）		35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	38.59	38.59	38.59
	出租率（%）		0.75	0.80	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2.3	配套用房出售收入	4160.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	面积（m²）		4049.78	4049.78	4049.78	4049.78	4049.78	4049.78	4049.78	4049.78	4049.78
	单价（元）										
	出售率（%）										
2.4	物业收入	1071.41	39.78	42.43	45.09	50.12	52.91	52.91	55.55	55.55	55.55
2.4.1	服务中心物管费	579.34	21.56	22.99	24.43	27.16	28.67	28.67	30.10	30.10	30.10
	服务中心出租面积（m²）		17964.19	19161.80	20359.41	21557.03	22754.64	22754.64	22754.64	22754.64	22754.64
	单价（元/m²，月）（每3年按5%上涨）		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10
2.4.2	配套用房物管费	492.08	18.22	19.44	20.65	22.96	24.24	24.24	25.45	25.45	25.45
	配套用房出租面积（m²）		7593.34	8099.56	8605.78	9112.01	9618.23	9618.23	9618.23	9618.23	9618.23
	单价（元/m²，月）		2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.21	2.21	2.21
2.5	广告收入	523.47	19.32	19.32	22.08	23.18	26.08	26.08	27.39	27.39	27.39
2.5.1	电梯广告牌收入	182.08	6.72	6.72	7.68	8.06	9.07	9.07	9.53	9.53	9.53

	单价（万元.年.个）（每3年上涨5%）		0.30	0.30	0.30	0.32	0.32	0.32	0.33	0.33	0.33	
	电梯广告设置 32 个（每台电梯 2 个,16 个电梯共计 32 个）		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	
	出租率（%）		0.70	0.70	0.80	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
2.5.2	大型户外广告牌收入	341.39	12.60	12.60	14.40	15.12	17.01	17.01	17.86	17.86	17.86	
	单价（万元.年.个）（每3年上涨5%）		6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	
	数量		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
	出租率（%）		0.70	0.70	0.80	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
2.6	停车位出租收入	1602.37	61.51	65.61	69.71	76.66	80.92	80.92	84.06	84.06	84.06	
2.6.1	停车位出租收入	886.42	34.87	37.19	39.51	43.09	45.49	45.49	46.85	46.85	46.85	
	租赁价格（元/月/个）（每3年上涨3%）		260.00	260.00	260.00	267.80	267.80	267.80	275.83	275.83	275.83	
	车位数量（个）		149.00	149.00	149.00	149.00	149.00	149.00	149.00	149.00	149.00	
	出租率		0.75	0.80	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	
2.6.2	充电桩停车位出租收入	715.94	26.64	28.42	30.19	33.57	35.43	35.43	37.20	37.20	37.20	
	租赁价格（元/月/个）（每3年上涨5%）		400.00	400.00	400.00	420.00	420.00	420.00	441.00	441.00	441.00	
	车位数量（个）		74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	
	出租率		0.75	0.80	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	
二	补贴收入	34200.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	
序号	项目	年份	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
	项目总收入		10530.30	10530.30	10530.30	10964.42	10964.42	10964.42	11420.17	17722.68	15478.18	15397.23
一	项目运营收入		8730.30	8730.30	8730.30	9164.42	9164.42	9164.42	9620.17	15922.68	13678.18	13597.23
1	标准厂房收入		7139.97	7139.97	7139.97	7495.53	7495.53	7495.53	7868.83	12633.67	10819.38	10685.34
1.1	标准厂房出租收入		6789.12	6789.12	6789.12	7128.58	7128.58	7128.58	7485.01	6736.51	6175.13	5894.44
	出租单价（元/月.㎡）每3年上浮5%		32.41	32.41	32.41	34.03	34.03	34.03	35.74	35.74	35.74	37.52
	面积（㎡）		183731.20	183731.20	183731.20	183731.20	183731.20	183731.20	183731.20	165358.08	151578.24	137798.40
	出租率		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.2	标准厂房出售收入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5511.94	4257.97	4385.71
	面积（㎡）		45932.80	45932.80	45932.80	45932.80	45932.80	45932.80	45932.80	45932.80	45932.80	45932.80
	单价（元/平方）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3000.00	3090.00	3182.70
	出售率		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.40	0.30	0.30
1.3	路灯广告收入		4.95	4.95	4.95	5.20	5.20	5.20	5.46	5.46	5.46	5.73

	路灯广告牌数量(个)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	出租率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	单价(元/个.年)(每3年按5%上涨)	3472.88	3472.88	3472.88	3646.52	3646.52	3646.52	3828.84	3828.84	3828.84	4020.29
1.4	物业收入	242.47	242.47	242.47	254.59	254.59	254.59	267.32	268.73	269.78	284.38
	面积(m²)	174544.64	174544.64	174544.64	174544.64	174544.64	174544.64	174544.64	175463.30	176152.29	176841.28
	单价(元/m²/月)(每3年按5%上涨)	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34
1.5	停车位出租收入	103.43	103.43	103.43	107.16	107.16	107.16	111.04	111.04	111.04	115.07
1.5.1	普通停车位出租收入	71.75	71.75	71.75	73.91	73.91	73.91	76.12	76.12	76.12	78.41
	租赁价格(元/月/个)(每3年上涨3%)	218.55	218.55	218.55	225.10	225.10	225.10	231.85	231.85	231.85	238.81
	车位数量(个)	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00
	出租率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1.5.2	充电桩停车位出租收入	31.67	31.67	31.67	33.26	33.26	33.26	34.92	34.92	34.92	36.67
	租赁价格(元/月/个)(每3年上涨5%)	347.29	347.29	347.29	364.65	364.65	364.65	382.88	382.88	382.88	402.03
	车位数量(个)	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	出租率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	人才服务中心收入	1590.34	1590.34	1590.34	1668.89	1668.89	1668.89	1751.34	3289.01	2858.80	2911.89
2.1	服务中心出租收入	948.29	948.29	948.29	995.70	995.70	995.70	1045.49	1045.49	1045.49	1097.76
	面积(m²)	23952.25	23952.25	23952.25	23952.25	23952.25	23952.25	23952.25	23952.25	23952.25	23952.25
	单价(元/m²,月)(每3年按5%上涨)	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20
	出租率(%)	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2.2	配套用房出租收入	467.64	467.64	467.64	491.02	491.02	491.02	515.57	433.08	371.21	324.81
	面积(m²)	10124.45	10124.45	10124.45	10124.45	10124.45	10124.45	10124.45	8504.54	7289.60	6074.67
	单价(元/m²,月)(每3年按5%上涨)	40.52	40.52	40.52	42.54	42.54	42.54	44.67	44.67	44.67	46.90
	出租率(%)	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2.3	配套用房出售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1619.91	1251.38	1288.92
	面积(m²)	4049.78	4049.78	4049.78	4049.78	4049.78	4049.78	4049.78	4049.78	4049.78	4049.78
	单价(元)								10000.00	10300.00	10609.00
	出售率(%)								0.40	0.30	0.30
2.4	物业收入	58.33	58.33	58.33	61.25	61.25	61.25	64.31	64.56	64.75	69.15
2.4.1	服务中心物管费	31.61	31.61	31.61	33.19	33.19	33.19	34.85	34.85	34.85	36.59

	服务中心出租面积 (m²)	22754.64	22754.64	22754.64	22754.64	22754.64	22754.64	22754.64	22754.64	22754.64	22754.64
	单价 (元/m², 月) (每 3 年按 5% 上涨)	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34
2.4.2	配套用房物管费	26.72	26.72	26.72	28.06	28.06	28.06	29.46	29.71	29.90	32.56
	配套用房出租面积 (m²)	9618.23	9618.23	9618.23	9618.23	9618.23	9618.23	9618.23	9699.22	9759.97	10124.45
	单价 (元/m², 月)	2.32	2.32	2.32	2.43	2.43	2.43	2.55	2.55	2.55	2.68
2.5	广告收入	28.76	28.76	28.76	30.19	30.19	30.19	31.70	31.70	31.70	33.29
2.5.1	电梯广告牌收入	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58
	单价 (万元. 年. 个) (每 3 年上涨 5%)	0.35	0.35	0.35	0.36	0.36	0.36	0.38	0.38	0.38	0.40
	电梯广告设置 32 个 (每台电梯 2 个, 16 个电梯共计 32 个)	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	出租率 (%)	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2.5.2	大型户外广告牌收入	18.75	18.75	18.75	19.69	19.69	19.69	20.68	20.68	20.68	21.71
	单价 (万元. 年. 个) (每 3 年上涨 5%)	6.95	6.95	6.95	7.29	7.29	7.29	7.66	7.66	7.66	8.04
	数量	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	出租率 (%)	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2.6	停车位出租收入	87.32	87.32	87.32	90.72	90.72	90.72	94.26	94.26	94.26	97.95
2.6.1	停车位出租收入	48.26	48.26	48.26	49.71	49.71	49.71	51.20	51.20	51.20	52.73
	租赁价格 (元/月/个) (每 3 年上涨 3%)	284.11	284.11	284.11	292.63	292.63	292.63	301.41	301.41	301.41	310.45
	车位数量 (个)	149.00	149.00	149.00	149.00	149.00	149.00	149.00	149.00	149.00	149.00
	出租率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2.6.2	充电桩停车位出租收入	39.06	39.06	39.06	41.02	41.02	41.02	43.07	43.07	43.07	45.22
	租赁价格 (元/月/个) (每 3 年上涨 5%)	463.05	463.05	463.05	486.20	486.20	486.20	510.51	510.51	510.51	536.04
	车位数量 (个)	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00
	出租率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
三	补贴收入	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00

2、运营成本测算

本项目的运营成本主要包括工资及福利费、销售费用、修理费、其他费用、折旧摊销费、财务费用等 6 项。

营业成本主要包括：工资及福利费、动力费、修缮费、折旧摊销、财务费用等。本项目总成本费按不含税价格计取。

1、工资及福利：按 20 人，年均工资及福利 4 万元，每年上涨 3%计取。

2、动力费：按运营收入（不含税）的 3%计算；

3、修缮费按项目折旧摊销的 8%计算；

4、其他费用

管理费用按收入的 3%计取，营销费用按收入的 4%计。

5、折旧费及摊销费

固定资产按 40 年，残值率 5%折旧，土地按 40 年，残值率 0 摊销。

6、财务费用

本项目专项债券拟在 2021 年发行专项债券 25,000.00 万元，2022 年发行专项债券 20,000.00 万元；2023 年发行专项债券 15,000.00 万元；2024 年发行专项债券 11,000.00 万元，设定债券利率 4%，期限为 20 年，每年支付利息，到期一次性支付本金；市场融资拟在 2021 年市场化融资 2,000.00 万元，2022 年市场化融资 2,000.00 万元；2023 年市场化融资 2,000.00 万元；2024 年市场化融资 2,000.00 万元；设定债券利率 4.9%，期限为 20 年，项目建设期间不归还本息，项目运营期内分期偿还本息。

资阳市临空经济区标准化厂房及配套设施项目（二期）运营期成本如下：

总成本费用表

单位：万元

序号	年份	合计	运营期								
	项目		5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	工资及福利费用	2,009.35	80.00	82.40	84.87	87.42	90.04	92.74	95.52	98.39	101.34
2	动力费用	5,216.07	178.75	190.63	202.59	225.13	237.69	237.69	249.50	249.50	249.50
3	修缮费	4,476.04	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58
4	管理费用	5,216.07	178.75	190.63	202.59	225.13	237.69	237.69	249.50	249.50	249.50
5	营销费用	6,954.76	238.34	254.18	270.12	300.18	316.92	316.92	332.67	332.67	332.67
6	经营成本 (1+2+3+4+5)	16,917.52	673.09	699.24	725.64	773.26	801.00	803.70	830.11	832.98	835.93
7	折旧摊销费	55,950.47	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76
8	债券利息支出	52,386.00	3,232.00	3,209.51	3,187.02	3,164.52	3,142.03	3,119.54	3,097.05	3,074.56	3,052.06
9	总成本费用合计 (6+7+8+9)	125,253.99	6,849.85	6,853.51	6,857.42	6,882.55	6,887.79	6,868.00	6,871.92	6,852.30	6,832.76
序号	项目	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
1	工资及福利费用	104.38	107.51	110.74	114.06	117.48	121.01	124.64	128.38	132.23	136.19
2	动力费用	261.91	261.91	261.91	274.93	274.93	274.93	288.61	477.68	410.35	407.92
3	修缮费	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58
4	管理费用	261.91	261.91	261.91	274.93	274.93	274.93	288.61	477.68	410.35	407.92
5	营销费用	349.21	349.21	349.21	366.58	366.58	366.58	384.81	636.91	547.13	543.89
6	经营成本 (1+2+3+4+5)	863.78	866.91	870.14	899.51	902.93	906.45	937.43	1,319.32	1,188.50	1,187.61
7	折旧摊销费	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76
8	债券利息支出	3,029.57	3,007.08	2,984.59	2,962.10	2,939.60	2,917.11	2,894.62	1,872.13	1,055.76	445.16
9	总成本费用合计 (6+7+8+9)	6,838.11	6,818.75	6,799.49	6,806.36	6,787.29	6,768.33	6,776.81	6,136.21	5,189.02	4,577.53

3、运营净利润的测算。项目截止测算运营期最后一年营业收入金额为 208,068.91 万元，项目截止测算运营期最后一年运营支出总额为 159,090.09 万元，19 年运营期净利润=收入总额-支出总额= 48,978.83 万元

利润及利润分配表											
											单位：万元
序号	年份	合计	5	6	7	8	9	10	11	12	13

1	本项目运营收入（不含税）	208,068.91	7,758.44	8,154.38	8,553.08	9,304.39	9,722.91	9,722.91	10,116.79	10,116.79	10,116.79
2	增值税金及附加	17,509.82	671.48	716.24	761.01	846.06	893.07	893.07	937.72	937.72	937.72
3	总成本费用	125,253.99	6,849.85	6,853.51	6,857.42	6,882.55	6,887.79	6,868.00	6,871.92	6,852.30	6,832.76
4	利润总额	65,305.10	237.11	584.62	934.66	1,575.78	1,942.05	1,961.85	2,307.15	2,326.78	2,346.32
5	土地增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	未弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应税所得额	65,305.10	237.11	584.62	934.66	1,575.78	1,942.05	1,961.85	2,307.15	2,326.78	2,346.32
8	所得税（25%）	16,326.28	59.28	146.16	233.66	393.94	485.51	490.46	576.79	581.69	586.58
9	净利润	48,978.83	177.83	438.47	700.99	1,181.83	1,456.54	1,471.38	1,730.36	1,745.08	1,759.74
序号	年份	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
1	本项目运营收入（不含税）	10,530.30	10,530.30	10,530.30	10,964.42	10,964.42	10,964.42	11,420.17	17,722.68	15,478.18	15,397.23
2	增值税金及附加	984.61	984.61	984.61	1,033.84	1,033.84	1,033.84	1,085.53	985.81	911.02	878.04
3	总成本费用	6,838.11	6,818.75	6,799.49	6,806.36	6,787.29	6,768.33	6,776.81	6,136.21	5,189.02	4,577.53
4	利润总额	2,707.58	2,726.94	2,746.21	3,124.22	3,143.29	3,162.26	3,557.83	10,600.66	9,378.14	9,941.66
5	土地增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	未弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应税所得额	2,707.58	2,726.94	2,746.21	3,124.22	3,143.29	3,162.26	3,557.83	10,600.66	9,378.14	9,941.66
8	所得税（25%）	676.90	681.74	686.55	781.05	785.82	790.56	889.46	2,650.17	2,344.53	2,485.41
9	净利润	2,030.69	2,045.21	2,059.66	2,343.16	2,357.47	2,371.69	2,668.37	7,950.50	7,033.60	7,456.24

4、还本付息的测算

通过上述利润总额的测算，利润总额加上各期发生的非付现成本即可得出各期现金净流量。各年固定资产折旧费、无形资产摊销费属于非付现成本。用于资金测算平衡的净现金流量为息税前净现金流量，因此利润总额加上各期发生的非付现成本得出的现金净流量应加上各年支付的利息，得出息税前净现金流量。

息前税后折旧摊销前利润测算表											
											单位：万元
序号	项目	合计	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	净利润	48,978.83	177.83	438.47	700.99	1,181.83	1,456.54	1,471.38	1,730.36	1,745.08	1,759.74

2	加：利息费用	52,386.00	3,232.00	3,209.51	3,187.02	3,164.52	3,142.03	3,119.54	3,097.05	3,074.56	3,052.06
3	息税前利润	101,364.83	3,409.83	3,647.97	3,888.01	4,346.36	4,598.57	4,590.92	4,827.41	4,819.64	4,811.80
4	加：折旧与摊销	55,950.47	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76
5	息前税后折旧摊销前净流量	157,315.30	6,354.59	6,592.74	6,832.77	7,291.12	7,543.33	7,535.69	7,772.17	7,764.40	7,756.56
序号	时间	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
1	净利润	2,030.69	2,045.21	2,059.66	2,343.16	2,357.47	2,371.69	2,668.37	7,950.50	7,033.60	7,456.24
2	加：利息费用	3,029.57	3,007.08	2,984.59	2,962.10	2,939.60	2,917.11	2,894.62	1,872.13	1,055.76	445.16
3	息税前利润	5,060.26	5,052.29	5,044.25	5,305.26	5,297.07	5,288.80	5,562.99	9,822.62	8,089.36	7,901.40
4	加：折旧与摊销	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76
5	息前税后折旧摊销前净流量	8,005.02	7,997.05	7,989.01	8,250.02	8,241.83	8,233.57	8,507.75	12,767.39	11,034.13	10,846.16

根据测算，截止测算运营期最后一年息前税后净现金流量为 157,315.30 万元，总体债务本息和为 140,406.00 万元。

偿债覆盖率=项目息前净现金流量÷运营期债券还本付息=1.12。

经上述测算，本次评价的资阳市临空经济区标准化厂房及配套设施项目（二期），预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，对本期债券本息的覆盖率为 1.12 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

（四）资金测算平衡情况

资阳市临空经济区标准化厂房及配套设施项目（二期）以建成后运营收入为收益来源，待本项目全部 71,000.00 万元专项债和 8,000.00 万元市场化融资到期时，在偿还到期的债券本息后，将仍有 25,929.30 万元的累计现金结余，能够实现项目收益和融资自求平衡，组合融资还本付息及本息保障倍数 1.12，其中专项债券的还本付息及本息保障倍数 1.12，市场化融资的还本付息及本息保障倍数 1.13，具体明细如下

1、组合融资还本付息及本息保障倍数如下表所示：

序号	项目	合计	建设期				项目还款期					
			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

一	组合融资												
1	期初本金金额		0.00	27,000.00	49,000.00	66,000.00							
2	本年新增本金	79,000.00	27,000.00	22,000.00	17,000.00	13,000.00							
3	本年应计利息	61,406.00	1,098.00	1,996.00	2,694.00	3,232.00	3,232.00	3,209.51	3,187.02	3,164.52	3,142.03	3,119.54	3,097.05
	其中：计入建设期利息	9,020.00	1,098.00	1,996.00	2,694.00	3,232.00							
	计入还款期利息	52,386.00					3,232.00	3,209.51	3,187.02	3,164.52	3,142.03	3,119.54	3,097.05
4	本年还本付息	140,406.00	1,098.00	1,996.00	2,694.00	3,232.00	3,691.02	3,668.53	3,646.04	3,623.55	3,601.05	3,578.56	3,556.07
	还本	79,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02
	付息	61,406.00	1,098.00	1,996.00	2,694.00	3,232.00	3,232.00	3,209.51	3,187.02	3,164.52	3,142.03	3,119.54	3,097.05
二	还款资金来源及还款分析												
1	还款资金来源	157,315.30	0.00	0.00	0.00	0.00	6,354.59	6,592.74	6,832.77	7,291.12	7,543.33	7,535.69	7,772.17
	当年净利润	48,978.83	0.00	0.00	0.00	0.00	177.83	438.47	700.99	1,181.83	1,456.54	1,471.38	1,730.36
	财务费用	52,386.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,232.00	3,209.51	3,187.02	3,164.52	3,142.03	3,119.54	3,097.05
	折旧及摊销	55,950.47	0.00	0.00	0.00	0.00	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76
序号	项目	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	第21年	第22年	第23年
一	组合融资												
1	期初本金金额												
2	本年新增本金												
3	本年应计利息	3,074.56	3,052.06	3,029.57	3,007.08	2,984.59	2,962.10	2,939.60	2,917.11	2,894.62	1,872.13	1,055.76	445.16
	其中：计入建设期利息												
	计入还款期利息	3,074.56	3,052.06	3,029.57	3,007.08	2,984.59	2,962.10	2,939.60	2,917.11	2,894.62	1,872.13	1,055.76	445.16
4	本年还本付息	3,533.58	3,511.08	3,488.59	3,466.10	3,443.61	3,421.12	3,398.62	3,376.13	28,353.64	22,206.15	16,272.13	11,550.42
	还本	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02	25,459.02	20,334.02	15,216.37	11,105.26

	付息	3,074.56	3,052.06	3,029.57	3,007.08	2,984.59	2,962.10	2,939.60	2,917.11	2,894.62	1,872.13	1,055.76	445.16
二	还款资金来源及还款分析												
1	还款资金来源	7,764.40	7,756.56	8,005.02	7,997.05	7,989.01	8,250.02	8,241.83	8,233.57	8,507.75	12,767.39	11,034.13	10,846.16
	当年净利润	1,745.08	1,759.74	2,030.69	2,045.21	2,059.66	2,343.16	2,357.47	2,371.69	2,668.37	7,950.50	7,033.60	7,456.24
	财务费用	3,074.56	3,052.06	3,029.57	3,007.08	2,984.59	2,962.10	2,939.60	2,917.11	2,894.62	1,872.13	1,055.76	445.16
	折旧及摊销	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76	2,944.76
2	本息偿还分析												
	本息覆盖倍数	1.12											

2、专项债券的还本付息及本息保障倍数如下表所示

序号	项目	合计	建设期				项目还款期						
			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	发行债券												
1	期初本金金额		0.00	25,000.00	45,000.00	60,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	本年新增本金	71,000.00	25,000.00	20,000.00	15,000.00	11,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应计利息	56,800.00	1,000.00	1,800.00	2,400.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00
	其中：计入建设期利息	8,040.00	1,000.00	1,800.00	2,400.00	2,840.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	计入还款期利息	48,760.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00
4	本年还本付息	127,800.00	1,000.00	1,800.00	2,400.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00
	还本	71,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	付息	56,800.00	1,000.00	1,800.00	2,400.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00
二	还款资金来源及还款分析												
1	还款资金来源	143,121.87	0.00	0.00	0.00	0.00	5,700.34	5,921.88	6,145.02	6,553.74	6,787.24	6,799.86	7,019.99
	当年净利润	42,887.44	0.00	0.00	0.00	0.00	151.16	372.70	595.84	1,004.56	1,238.06	1,250.68	1,470.81
	财务费用	48,760.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00
	折旧及摊销	51,474.43	0.00	0.00	0.00	0.00	2,709.18	2,709.18	2,709.18	2,709.18	2,709.18	2,709.18	2,709.18

序号	项目	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	第21年	第22年	第23年
一	发行债券												
1	期初本金金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	本年新增本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应计利息	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	1,840.00	1,040.00	440.00
	其中：计入建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	计入还款期利息	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	1,840.00	1,040.00	440.00
4	本年还本付息	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	27,840.00	21,840.00	16,040.00	11,440.00
	还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25,000.00	20,000.00	15,000.00	11,000.00
	付息	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	1,840.00	1,040.00	440.00
二	还款资金来源及还款分析												
1	还款资金来源	7,032.50	7,044.96	7,275.27	7,287.61	7,299.89	7,540.87	7,553.03	7,565.12	7,950.72	11,704.63	10,079.42	9,859.80
	当年净利润	1,483.32	1,495.78	1,726.08	1,738.43	1,750.71	1,991.69	2,003.85	2,015.94	2,401.54	7,155.45	6,330.24	6,710.62
	财务费用	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	2,840.00	1,840.00	1,040.00	440.00
	折旧及摊销	2,709.18	2,709.18	2,709.18	2,709.18	2,709.18	2,709.18	2,709.18	2,709.18	2,709.18	2,709.18	2,709.18	2,709.18
2	本息偿还分析												
	本息覆盖倍数	1.12											

注：专项债券融资部分的还款资金=当年净利润*85%+专项债券融资运营期财务费用+项目折旧摊销*92%。

3、市场化融资的还本付息及本息保障倍数如下表所示

序号	项目	合计	建设期				项目还款期						
			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
一	市场化融资												
1	期初本金金额		0.00	2,000.00	4,000.00	6,000.00							
2	本年新增本金	8,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00							
3	本年应计利息	4,606.00	98.00	196.00	294.00	392.00	392.00	369.51	347.02	324.52	302.03	279.54	257.05
	其中：计入建设期利息	980.00	98.00	196.00	294.00	392.00							
	计入还款期利息	3,626.00					392.00	369.51	347.02	324.52	302.03	279.54	257.05

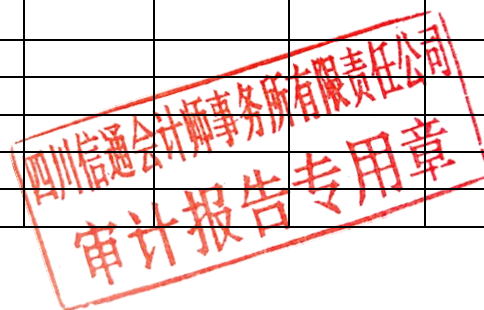
4	本年还本付息	12,606.00	98.00	196.00	294.00	392.00	851.02	828.53	806.04	783.55	761.05	738.56	716.07
	还本	8,000.00					459.02	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02
	付息	4,606.00	98.00	196.00	294.00	392.00	392.00	369.51	347.02	324.52	302.03	279.54	257.05
二	还款资金来源及还款分析												
1	还款资金来源	14,193.43	0.00	0.00	0.00	0.00	654.26	670.86	687.75	737.38	756.09	735.83	752.18
	当年净利润	6,091.39	0.00	0.00	0.00	0.00	26.67	65.77	105.15	177.28	218.48	220.71	259.55
	财务费用	3,626.00	0.00	0.00	0.00	0.00	392.00	369.51	347.02	324.52	302.03	279.54	257.05
	折旧及摊销	4,476.04	0.00	0.00	0.00	0.00	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58
序号	项目	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	第21年	第22年	第23年
一	市场化融资												
1	期初本金金额												
2	本年新增本金												
3	本年应计利息	234.56	212.06	189.57	167.08	144.59	122.10	99.60	77.11	54.62	32.13	15.76	5.16
	其中：计入建设期利息												
	计入还款期利息	234.56	212.06	189.57	167.08	144.59	122.10	99.60	77.11	54.62	32.13	15.76	5.16
4	本年还本付息	693.58	671.08	648.59	626.10	603.61	581.12	558.62	536.13	513.64	366.15	232.13	110.42
	还本	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02	334.02	216.37	105.26
	付息	234.56	212.06	189.57	167.08	144.59	122.10	99.60	77.11	54.62	32.13	15.76	5.16
二	还款资金来源及还款分析												
1	还款资金来源	731.90	711.61	729.76	709.44	689.12	709.15	688.80	668.45	557.04	1,062.76	954.70	986.36
	当年净利润	261.76	263.96	304.60	306.78	308.95	351.47	353.62	355.75	266.84	795.05	703.36	745.62
	财务费用	234.56	212.06	189.57	167.08	144.59	122.10	99.60	77.11	54.62	32.13	15.76	5.16
	折旧及摊销	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58	235.58
2	本息偿还分析												
	本息覆盖倍数	1.13											

注：市场化融资部分的还款资金=当年净利润*15%+市场化融资运营期财务费用+项目折旧摊销*8%。

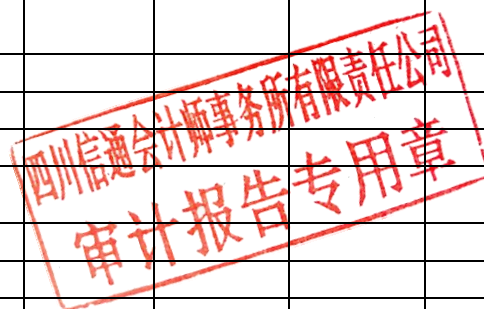
4、项目运营期现金流量情况如下

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						
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	157,315.30					6,354.59	6,592.74	6,832.77	7,291.12	7,543.33	7,535.69	7,772.17
1.1	现金流入	208,068.91					7,758.44	8,154.38	8,553.08	9,304.39	9,722.91	9,722.91	10,116.79
1.1.1	营业收入	173,868.91					5,958.44	6,354.38	6,753.08	7,504.39	7,922.91	7,922.91	8,316.79
1.1.2	补贴收入	34,200.00					1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
1.1.3	其他流入	0.00											
1.2	现金流出	50,753.62					1,403.84	1,561.64	1,720.31	2,013.27	2,179.58	2,187.23	2,344.62
1.2.1	经营成本	16,917.52					673.09	699.24	725.64	773.26	801.00	803.70	830.11
1.2.2	税金及附加	17,509.82					671.48	716.24	761.01	846.06	893.07	893.07	937.72
1.2.3	土地增值税	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	所得税	16,326.28					59.28	146.16	233.66	393.94	485.51	490.46	576.79
1.2.5	其他流出	0.00											
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-123,704.25	-35,000.00	-35,000.00	-30,000.00	-23,704.25							
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	123,704.25	35,000.00	35,000.00	30,000.00	23,704.25							
2.2.1	建设投资	123,704.25	35,000.00	35,000.00	30,000.00	23,704.25							
	其中建设期利息		1,098.00	1,996.00	2,694.00	3,232.00							
2.2.2	维持运营投资	0.00											
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 (3.1-3.2)	-16,701.75	33,902.00	33,004.00	27,306.00	20,472.25	-3,691.02	-3,668.53	-3,646.04	-3,623.55	-3,601.05	-3,578.56	-3,556.07
3.1	现金流入	123,704.25	35,000.00	35,000.00	30,000.00	23,704.25							
3.1.1	项目资本金投入	44,704.25	8,000.00	13,000.00	13,000.00	10,704.25							
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	71,000.00	25,000.00	20,000.00	15,000.00	11,000.00							
3.1.5	长期借款	8,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00							
3.1.6	其他流入	0.00											



3.2	现金流出	140,406.00	1,098.00	1,996.00	2,694.00	3,232.00	3,691.02	3,668.53	3,646.04	3,623.55	3,601.05	3,578.56	3,556.07
3.2.1	各种利息支出	61,406.00	1,098.00	1,996.00	2,694.00	3,232.00	3,232.00	3,209.51	3,187.02	3,164.52	3,142.03	3,119.54	3,097.05
3.2.2	偿还债务本金	79,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02
3.2.3	应付利润(股利分配)	0.00											
3.2.4	其他流出	0.00											
4	净现金流量 (1+2+3)	25,929.30	0.00	0.00	0.00	0.00	2,663.57	2,924.21	3,186.73	3,667.57	3,942.28	3,957.12	4,216.10
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	2,663.57	5,587.78	8,774.51	12,442.09	16,384.37	20,341.49	24,557.60
序号	项目	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	7,764.40	7,756.56	8,005.02	7,997.05	7,989.01	8,250.02	8,241.83	8,233.57	8,507.75	12,767.39	11,034.13	10,846.16
1.1	现金流入	10,116.79	10,116.79	10,530.30	10,530.30	10,530.30	10,964.42	10,964.42	10,964.42	11,420.17	17,722.68	15,478.18	15,397.23
1.1.1	营业收入	8,316.79	8,316.79	8,730.30	8,730.30	8,730.30	9,164.42	9,164.42	9,164.42	9,620.17	15,922.68	13,678.18	13,597.23
1.1.2	补贴收入	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
1.1.3	其他流入												
1.2	现金流出	2,352.39	2,360.23	2,525.28	2,533.25	2,541.30	2,714.40	2,722.59	2,730.85	2,912.41	4,955.29	4,444.05	4,551.07
1.2.1	经营成本	832.98	835.93	863.78	866.91	870.14	899.51	902.93	906.45	937.43	1,319.32	1,188.50	1,187.61
1.2.2	税金及附加	937.72	937.72	984.61	984.61	984.61	1,033.84	1,033.84	1,033.84	1,085.53	985.81	911.02	878.04
1.2.3	土地增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	所得税	581.69	586.58	676.90	681.74	686.55	781.05	785.82	790.56	889.46	2,650.17	2,344.53	2,485.41
1.2.5	其他流出												
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)												
2.1	现金流入												
2.2	现金流出												
2.2.1	建设投资												
	其中建设期利息												
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 (3.1-3.2)	-3,533.58	-3,511.08	-3,488.59	-3,466.10	-3,443.61	-3,421.12	-3,398.62	-3,376.13	-28,353.64	-22,206.15	-16,272.13	-11,550.42



3.1	现金流入												
3.1.1	项目资本投入												
3.1.2	建设投资借款												
3.1.3	流动资金借款												
3.1.4	债券												
3.1.5	长期借款												
3.1.6	其他流入												
3.2	现金流出	3,533.58	3,511.08	3,488.59	3,466.10	3,443.61	3,421.12	3,398.62	3,376.13	28,353.64	22,206.15	16,272.13	11,550.42
3.2.1	各种利息支出	3,074.56	3,052.06	3,029.57	3,007.08	2,984.59	2,962.10	2,939.60	2,917.11	2,894.62	1,872.13	1,055.76	445.16
3.2.2	偿还债务本金	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02	459.02	25,459.02	20,334.02	15,216.37	11,105.26
3.2.3	应付利润(股利分配)												
3.2.4	其他流出												
4	净现金流量 (1+2+3)	4,230.82	4,245.48	4,516.43	4,530.95	4,545.40	4,828.90	4,843.21	4,857.43	19,845.89	9,438.76	-5,238.01	-704.26
5	累计盈余资金	28,788.42	33,033.90	37,550.33	42,081.28	46,626.67	51,455.58	56,298.78	61,156.22	41,310.33	31,871.37	26,633.56	25,929.30

