

东部新区丹景片区创新孵化园及配套设施项目(二期)
收益与融资自求平衡专项债

专项评价报告

中天银川咨字[2022]第 010 号

中天银会计师事务所有限责任公司四川分所



中天银会计师事务所有限责任公司四川分所

中天银川咨字[2022]第 010 号

东部新区丹景片区创新孵化园及配套设施项目（二期）收益与融资自求平衡专项债专项评价报告

成都东部城乡发展有限公司：

我们接受成都东部城乡发展有限公司（以下简称“发行人”）委托，对东部新区丹景片区创新孵化园及配套设施项目（二期）专项债券的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

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。

经专项审核，我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的东部新区丹景片区创新孵化园及配套设施项目（二期）预期收益对应的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

本项目计划总投资额 125470.00 元，其中项目资本金 55470.00 万元，剩余 70000.00 万元以东部新区丹景片区创新孵化园及配套设施项目（二期）专项债券融资。

本期债券拟融资金额 70000.00 万元，其中：2022 年发行 30000.00 万元，2023 年发行 20000.00 万元，2024 年发行 20000.00 万元，期限为 20 年，假设融资利率 4.20%，每半年支付利息，到期偿还本金，应还本付息情况如下：

项目应还本付息表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期借入本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息
2022 年		30,000.00		30,000.00	4.20%	1,260.00
2023 年	30,000.00	20,000.00		50,000.00	4.20%	2,100.00
2024 年	50,000.00	20,000.00		70,000.00	4.20%	2,940.00
2025 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2,940.00
2026 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2,940.00
2027 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2,940.00
2028 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2,940.00
2029 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2,940.00
2030 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2,940.00
2031 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2,940.00
2032 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2,940.00
2033 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2,940.00
2034 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2,940.00
2035 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2,940.00
2036 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2,940.00
2037 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2,940.00
2038 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2,940.00
2039 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2,940.00
2040 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2,940.00
2041 年	70,000.00			70,000.00	4.20%	2,940.00
2042 年	70,000.00		30,000.00	40,000.00	4.20%	1,680.00
2043 年	40,000.00		20,000.00	20,000.00	4.20%	840.00
2044 年	20,000.00		20,000.00	-	4.20%	-
合计		70,000.00	70,000.00			58,800.00

本期债券还本付息总额为 128800.00 万元。

二、项目产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

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

2、项目运营期产生的净现金流入

本期债券对应项目收入来源包括房屋建筑出租及出售收入、物管收入、停车位收入、充电桩服务费收入。各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价估算。

(1) 假定本项目建设完成后的运营及出让计划如下：

项目出租、出让计划表

年份	标准厂房出租面积(m²)	配套用房出租面积(m²)	商业用房出租面积(m²)	停车位(个)	充电桩(桩)	标准厂房出售面积(m²)	配套用房出售面积(m²)	商业用房出售面积(m²)
2025年	56000.6	34000.17	11900.06	1300	130			
2026年	56000.6	34000.17	11900.06	1300	130			
2027年	56000.6	34000.17	11900.06	1300	130			
2028年	56000.6	34000.17	11900.06	1300	130			
2029年	56000.6	34000.17	11900.06	1300	130			
2030年	56000.6	34000.17	11900.06	1300	130			
2031年	56000.6	34000.17	11900.06	1300	130			
2032年	56000.6	34000.17	11900.06	1300	130			
2033年	56000.6	34000.17	11900.06	1300	130			
2034年	56000.6	34000.17	11900.06	1300	130			
2035年	56000.6	34000.17	11900.06	1300	130			
2036年	56000.6	34000.17	11900.06	1300	130			
2037年	56000.6	34000.17	11900.06	1300	130			
2038年	56000.6	34000.17	11900.06	1300	130			
2039年	56000.6	34000.17	11900.06	1300	130			
2040年	56000.6	34000.17	11900.06	1300	130			
2041年	56000.6	34000.17	11900.06	1300	130			
2042年	56000.6	34000.17	11900.06	1300	130	10000	6000	3000
2043年	46000.6	28000.17	8900.06	1300	130	9000	6000	3000
2044年	37000.6	22000.17	5900.06	1300	130	9000	5000	5900.06
合计						28000	17000	11900.06

以上数据来源于《东部新区丹景片区创新孵化园及配套设施项目（二期）项目建议书》及相关资料，该项目于2022年1月27日经成都东部新区战略研究局备案，备案号：川投资备【2201-510186-04-01-692302】FGQB-0020号。

(2) 项目收入

1) 标准厂房出租及出售收入

根据本项目建议书及相关资料，本项目建成后标准厂房可出租面积56000.6平方米，假定项目建成后第1年开始出租，出租率第一年为80%、第二年为90%、以后每年为100%；根据项目所在地市场及类似项目情况考虑，假定标准厂房初始出租单价25元/平方米/月，每年上涨3%；标准厂房产于经营期最后三年出售28000平方米，根据项目所在地市场及类似项目情况考虑，假定出售均价8000元/平方米。经测算，经营期标准厂房出租收入43125.45万元，出售收入22400.00万元。

2) 配套用房出租及出售收入

根据本项目建议书及相关资料，本项目建成后配套用房可出租面积34000.17平方米，假

定项目建成后第1年开始出租，出租率第一年为80%、第二年为90%、以后每年为100%；根据项目所在地市场及类似项目情况考虑，假定配套用房初始出租单价35元/平方米/月，每年上涨3%；配套用房于经营期最后三年出售17000平方米，根据项目所在地市场及类似项目情况考虑，假定出售均价20000元/平方米。经测算，经营期配套用房出租收入36621.06万元，出售收入34000.00万元。

3) 商业用房出租及出售收入

根据本项目建议书及相关资料，本项目建成后商业用房可出租面积11900.06平方米，假定项目建成后第1年开始出租，出租率第一年为80%、第二年为90%、以后每年为100%；根据项目所在地市场及类似项目情况考虑，假定商业用房初始出租单价50元/平方米/月，每年上涨3%；商业用房于经营期最后三年出售11900.06平方米，根据项目所在地市场及类似项目情况考虑，假定出售均价30000元/平方米。经测算，经营期商业用房出租收入18035.21万元，出售收入35700.18万元。

4) 物业管理费收入

本项目物管面积101900.83平方米计算，根据成都市物业服务费用考虑，假定物管费初始价格2元/㎡·月。假定出租率第一年为80%、第二年为90%、以后每年为100%。经测算，经营期物业管理收入4817.84万元。

5) 停车位收入

本项目共设置停车位1300个，参照成都市机动车停放服务收费管理办法，假定停车收费价格为300元/月，停车率第一年60%、第二年70%、第三年80%、以后每年90%。经测算，经营期停车位收费收入12528.00万元。

6) 充电桩充电服务收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后60kW/小时充电桩130个，按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发【2015】73号），结合项目周边市场及类似项目情况，假定充电桩每年可充时间为：360天×4h/d=1440h；充电桩服务费0.5元/kW。经测算，经营期充电桩充电服务收入为11388.00万元。

综上所述，经测算，运营期内可实现项目总收入232087.74万元，可实现利润总额为78035.32万元，本期债券对应项目可用于资金平衡相关收益为190215.32万元，项目运营活动现金流具体情况见后附件“项目收益及现金流入评价说明”中的“项目损益预测表”。

3、项目收益覆盖融资本息情况

本次融资项目收益为房屋建筑出租及出售收入、物业管理收入、停车位收入、充电桩服务费收入产生的净现金流入。通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资本金和利息情况为：本息覆盖倍数为1.48。详见下表：

项目收益覆盖本息倍数表

金额单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益		
	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地出让收益	专项收益	合计
2022 年	-	1,260.00	1,260.00			-
2023 年	-	2,100.00	2,100.00			-
2024 年	-	2,940.00	2,940.00			-
2025 年	-	2,940.00	2,940.00		4,081.74	4,081.74
2026 年	-	2,940.00	2,940.00		4,465.19	4,465.19
2027 年	-	2,940.00	2,940.00		4,868.35	4,868.35
2028 年	-	2,940.00	2,940.00		4,945.24	4,945.24
2029 年	-	2,940.00	2,940.00		5,028.67	5,028.67
2030 年	-	2,940.00	2,940.00		5,113.78	5,113.78
2031 年	-	2,940.00	2,940.00		5,201.84	5,201.84
2032 年	-	2,940.00	2,940.00		5,292.14	5,292.14
2033 年	-	2,940.00	2,940.00		5,384.75	5,384.75
2034 年	-	2,940.00	2,940.00		5,479.90	5,479.90
2035 年	-	2,940.00	2,940.00		5,577.45	5,577.45
2036 年	-	2,940.00	2,940.00		5,677.77	5,677.77
2037 年	-	2,940.00	2,940.00		5,780.69	5,780.69
2038 年	-	2,940.00	2,940.00		5,886.38	5,886.38
2039 年	-	2,940.00	2,940.00		5,994.50	5,994.50
2040 年	-	2,940.00	2,940.00		6,105.57	6,105.57
2041 年	-	2,940.00	2,940.00		6,219.98	6,219.98
2042 年	30,000.00	1,680.00	31,680.00		32,364.81	32,364.81
2043 年	20,000.00	840.00	20,840.00		30,797.94	30,797.94
2044 年	20,000.00	-	20,000.00		35,948.63	35,948.63
合计	70,000.00	58,800.00	128,800.00	-	190,215.32	190,215.32
本息覆盖倍数						1.48

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为东部新区丹景片区创新孵化园及配套设施项目（二期）可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为东部新区丹景片区创新孵化园及配套设施项目（二期）提供足够的资金支持，保证东部新区丹景片区创新孵化园及配套设施项目（二期）顺利施工。符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足东部新区丹景片区创新孵化园及配套设施项目（二期）专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入预测说明

中天银会计师事务所四川分所

中国 成都

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2022 年 3 月 10 日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本期债券预测以东部新区丹景片区创新孵化园及配套设施项目（二期）预期收入为基础，结合项目的建设期、参考成都市土地、房产市场行情等相近市场的价格等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目建设单位基本情况

单位名称：成都东部城乡发展有限公司

单位住所：成都东部新区三岔街6号

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：陈杰

注册资本：200000.00 万元人民币

经营范围：一般项目：食用农产品零售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；市政设施管理；工业工程设计服务；休闲观光活动；包装服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；市场营销策划（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；建设工程设计；餐饮服务；道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

统一社会信用代码：91510100MA6B6CW90G

（二）项目概况

1、项目范围及规模

本项目位于成都市 66 产业功能区之一的天府奥体公园内，项目主要建设内容为园区基础设施、新建标准厂房及配套设施（包括综合管廊工程、电力通道工程和市政管线连通工程给水工程、排水工程、电力通信工程等基础配套工程）。

2、建设工期：36 个月。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资为 125470.00 万元，其中：建设投资 119100.00 万元，建设期利息 6300.00 万元，发行费用 70.00 万元。具体如下表：

投资估算表

金额单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	总计
一	总投资	52,404.46	37,914.95	35,150.59	125,470.00
1	建设投资（静态）	51,114.46	35,794.95	32,190.59	119,100.00
1.1	工程建设投资	40,261.50	30,196.12	30,196.12	100,653.74
1.2	工程建设其他费用	9,878.69	4,559.61	760.39	15,198.69
1.3	预备费	974.27	1,039.22	1,234.08	3,247.57
2	建设期利息	1,260.00	2,100.00	2,940.00	6,300.00
3	发行费用	30.00	20.00	20.00	70.00

东部新区丹景片区创新孵化园及配套设施项目（二期）总投资是依据《《东部新区丹景片区创新孵化园及配套设施项目（二期）项目建议书》及相关资料，该项目于 2022 年 1 月 27 日经成都东部新区战略研究局备案，备案号：川投资备【2201-510186-04-01-692302】FGQB-0020 号。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为企业自筹和项目专项债券。项目拟发行专项债券融资 70000.00 万元。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

（1）东部新区基本概况

成都东部新区位于四川省成都市，规划面积 729 平方公里，空间范围包括简阳市所辖的 13 个镇（街道）所属行政区域。2020 年 4 月 28 日，四川省人民政府关于同意设立成都东部新区的批复。成都东部新区规划面积 729 平方公里，空间范围包括简阳市所辖的 13 个镇（街道）所属行政区域，分别是海螺镇、芦葭镇、董家埂镇、壮溪镇、玉成街道、草池街道、石板凳街道、福田街道、养马街道、石盘街道所属全部行政区域及高明镇、三岔街道、贾家街道所属部分行政区域。

（2）丹景片区基本概况

丹景片区其实是天府新区简阳片区的丹景街道，行政区位上隶属于简阳片区，简阳片区纳入东部新区面积 191 平方公里，包括空港新城范围内的丹景街道全域和三岔街道部分区域及现由简阳市管理的武庙镇全域和高明镇、贾家街道部分区域委托成都东部新区集中统一管理。

简州新城建设是以成都东部新区铁路枢纽站为核心的成渝地区双城经济圈开放创新服务平台以新经济为引领的商业商务、生活服务、文化教育中心以先进汽车产业为支撑的现代制造基地。

据了解，简州新城拟设立规模 100 亿元产业发展基金，构建财政资金引导投资机构和社会资本系统联动机制，培育发展先进制造业和现代服务业。与此同时，启动新城中央公园概念性方案设计、商业商务中心综合体和规划展示馆设计前期工作，为加快新城重大项目建设奠定基础。此外，一批基础配套项目也正在加快启动中。“三路一轨”加快启动（“三路”：简州大道综合提升工程、东西大道和南北大道整治提升工程，“一轨”：市域铁路 13 号线），积极争取加密向西连接中心城区的快速路网，按照“骨干成网、整治提升、节点打造”的思路抓好交通体系建设，确立了新建 3 条骨干道路、整治提升 4 条道路、打造 5 处景观节点等首批实施项目；“三中心一公园”加快启动（“三中心”：新建一个规划展示中心、一个人才服务中心和一个商业中心，“一公园”：简州新城龙马湖中央公园）；“三校一院”加快启动（“三校”：引进一所国际幼儿园、一所国际小学、一所国际中学，“一院”：引进一所国际化医院），研究制定高端人才引进政策体系，促进师大一中、新欧鹏集团等项目签约落地，尽快形成产业和人口承载能力；城市供水项目加快启动。着力打造水资源集约节约综合利用示范城区。

丹景片区位于东部新区简州新城腹地，是未来东部新区重要发展地区，承载着生态和产业重任，未来发展前景广阔。

2、项目建设必要性

（1）项目建设符合规划要求，是推进城市建设的必需举措

本项目实施是落实区域规划，完善区域配套基础设施的政府工程，是顶层设计的基础，是城市发展、产业升级必须依赖的基础配套，建设必要性充分。

（2）是推进城市化进程、壮大产业发展的关键环节

项目所在区域属于东部新区简州新城，是未来简阳市和东部新区重点的建设区域，随着成渝双城经济圈建设的推进，经济圈内的各大城市都在抢抓先机，成败关键就在于各个城区或区域的规划以及基础配套是否完善、是否及时，本项目涉及的内容均是城市基础配套设施，其建设程度的深浅直接影响着城市竞争力，直接影响着招商引资，因此本项目建设十分必要，刻不容缓。

五、项目投资估算及资。

3、项目收益及现金流入预测

（1）项目收入的测算

本期债券对应项目收入来源房屋建筑物出租及出售收入、物业管理收入、停车位收入、充电桩服务收入。各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价估算。

1) 标准厂房出租及出售收入

根据本项目建议书及相关资料，本项目建成后标准厂房可出租面积 56000.6 平方米，假定项目建成后第 1 年开始出租，出租率第一年为 80%、第二年为 90%、以后每年为 100%；根据项目所在地市场及类似项目情况考虑，假定标准厂房初始出租单价 25 元/平方米/月，每年上涨 3%；标准厂房于经营期最后三年出售 28000 平方米，根据项目所在地市场及类似项目情况考虑，假定出售均价 8000 元/平方米。经测算，经营期标准厂房出租收入 43125.45 万元，出售收入 22400.00 万元。

2) 配套用房出租及出售收入

根据本项目建议书及相关资料，本项目建成后配套用房可出租面积 34000.17 平方米，假定项目建成后第 1 年开始出租，出租率第一年为 80%、第二年为 90%、以后每年为 100%；根据项目所在地市场及类似项目情况考虑，假定配套用房初始出租单价 35 元/平方米/月，每年上涨 3%；配套用房于经营期最后三年出售 17000 平方米，根据项目所在地市场及类似项目情况考虑，假定出售均价 20000 元/平方米。经测算，经营期配套用房出租收入 36621.06 万元，出售收入 34000.00 万元。

3) 商业用房出租及出售收入

根据本项目建议书及相关资料，本项目建成后商业用房可出租面积 11900.06 平方米，假定项目建成后第 1 年开始出租，出租率第一年为 80%、第二年为 90%、以后每年为 100%；根据项目所在地市场及类似项目情况考虑，假定商业用房初始出租单价 50 元/平方米/月，每年上涨 3%；商业用房于经营期最后三年出售 11900.06 平方米，根据项目所在地市场及类似项目情况考虑，假定出售均价 30000 元/平方米。经测算，经营期商业用房出租收入 18035.21 万元，出售收入 35700.18 万元。

4) 物业管理费收入

本项目物管面积 101900.83 平方米计算，根据成都市物业服务费用考虑，假定物管费初始价格 2 元/㎡·月。假定出租率第一年为 80%、第二年为 90%、以后每年为 100%。经测算，经营期物业管理收入 4817.84 万元。

5) 停车位收入

本项目共设置停车位 1300 个，参照成都市机动车停放服务收费管理办法，假定停车收费价格为 300 元/月，停车率第一年 60%、第二年 70%、第三年 80%、以后每年 90%。经测算，经营期停车位收费收入 12528.00 万元。

6) 充电桩充电服务收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后 60kW/小时充电桩 130 个，按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发【2015】73 号），结合项目周边市场及类似项目情况，假定充电桩每年可充时间为：360 天 $\times$ 4h/d=1440h；充电桩服务费 0.5 元/kW。经测算，经营期充电桩充电服务收入为 11388.00 万元。

综上所述，经测算，运营期内可实现项目总收入 232087.74 万元，详见下表：

项目收入测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期																			
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
	项目收入	232087.74	5122.67	5632.53	6168.59	6290.34	6415.79	6544.52	6677.60	6814.64	6955.52	7100.76	7250.49	7404.75	7563.50	7727.16	7895.33	8068.56	8247.51	37431.10	35574.61	41201.77
1	房屋建筑出租收入	97781.72	3057.62	3543.02	4054.63	4176.38	4301.83	4430.56	4563.64	4700.68	4841.56	4986.80	5136.53	5290.79	5449.54	5613.20	5781.37	5954.60	6133.55	6317.14	5260.65	4187.63
1.1	标准厂房出租收入	43125.45	1344.01	1557.38	1782.16	1835.92	1891.03	1947.48	2005.94	2066.42	2128.25	2192.09	2257.94	2325.82	2395.71	2467.61	2541.53	2617.47	2696.09	2776.73	2349.34	1946.53
1.1.1	出租面积 (m²)		56000.6	56000.6	56000.6	56000.6	56000.6	56000.6	56000.6	56000.6	56000.6	56000.6	56000.6	56000.6	56000.6	56000.6	56000.6	56000.6	56000.6	56000.6	46000.6	37000.6
1.1.2	出租单价 (元/m²/月)		25.00	25.75	26.52	27.32	28.14	28.98	29.85	30.75	31.67	32.62	33.60	34.61	35.65	36.72	37.82	38.95	40.12	41.32	42.56	43.84
1.1.3	价格上涨幅度			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
1.1.4	出租率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.2	配套用房出租收入	36621.06	1142.41	1323.76	1514.91	1560.20	1607.12	1655.26	1705.04	1756.04	1808.67	1862.94	1918.83	1976.36	2035.52	2096.72	2159.55	2224.43	2291.34	2359.88	2001.90	1620.18
1.2.1	出租面积 (m²)		34000.17	34000.17	34000.17	34000.17	34000.17	34000.17	34000.17	34000.17	34000.17	34000.17	34000.17	34000.17	34000.17	34000.17	34000.17	34000.17	34000.17	34000.17	28000.17	22000.17
1.2.2	出租单价 (元/m²/月)		35.00	36.05	37.13	38.24	39.39	40.57	41.79	43.04	44.33	45.66	47.03	48.44	49.89	51.39	52.93	54.52	56.16	57.84	59.58	61.37
1.2.3	价格上涨幅度			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
1.2.4	出租率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.2	商业用房出租收入	18035.21	571.20	661.88	757.56	780.26	803.68	827.82	852.66	878.22	904.64	931.77	959.76	988.61	1018.31	1048.87	1080.29	1112.70	1146.12	1180.53	909.41	620.92
1.2.1	出租面积 (m²)		11900.06	11900.06	11900.06	11900.06	11900.06	11900.06	11900.06	11900.06	11900.06	11900.06	11900.06	11900.06	11900.06	11900.06	11900.06	11900.06	11900.06	11900.06	8900.06	5900.06
1.2.2	出租单价 (元/m²/月)		50.00	51.50	53.05	54.64	56.28	57.97	59.71	61.50	63.35	65.25	67.21	69.23	71.31	73.45	75.65	77.92	80.26	82.67	85.15	87.70
1.2.3	价格上涨幅度			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
1.2.4	出租率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2	房屋建筑出售收入	92100.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,000.00	28,200.00	34,900.18
2.1	标准厂房出售收入	22400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000.00	7,200.00	7,200.00
2.1.1	出售面积 (m²)	28000																		10000	9000	9000
2.1.2	出售单价 (元/m²)																			8000.00	8000.00	8000.00
2.2	配套用房出售收入	34000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,000.00	12,000.00	10,000.00
2.2.1	出售面积 (m²)	17000																		6000	6000	5000
2.2.2	出售单价 (元/m²)																			20000.00	20000.00	20000.00
2.3	商业出售收入	35,700.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000.00	9,000.00	17,700.18
2.3.1	出售面积 (m²)	11900.06																		3000	3000	5900.06
2.3.2	出售单价 (元/m²)																			30000.00	30000.00	30000.00
3	物管收入	4817.84	195.65	220.11	244.56	244.56	244.56	244.56	244.56	244.56	244.56	244.56	244.56	244.56	244.56	244.56	244.56	244.56	244.56	244.56	244.56	244.56
3.1	物管面积 (m²)		101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83
3.2	物管单价 (元/m²/月)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

3.4	出租率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
4	停车位出租收入	8143.20	280.80	327.60	374.40	421.20	421.20	421.20	421.20	421.20	421.20	421.20	421.20	421.20	421.20	421.20	421.20	421.20	421.20	421.20	421.20	421.20
4.1	停车位数量（个）		1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300
4.2	停车位收费单价（元/月）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4.4	价格上涨幅度		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4.3	停车率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5	充电桩服务收入	11388.00	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40	569.40
5.1	数量		130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130
5.2	服务单价（元/度）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
5.3	价格上涨幅度			0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
5.4	耗电量（度/小时）		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
5.5	每天工作量（小时/天）		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4

（2）项目成本的预测

项目总成本费用主要包括工资及福利费、外购燃料及动力费、维修维护费用、其他费用、折旧费用、利息费用等。根据本项目可行性研究报告，结合项目所在地市场情况进行测算。

1) 工资及福利费用

假定本项目预计人员为 23 人，其中管理人员 3 人，技术管理人员 5 人，一般人员 15 人，假定管理人员工资 10 万元/年，技术管理人员 8 万元/年，一般人员工资 6 万元/年，每年增长 5%，福利费按工资的 14% 计算。经测算，经营期工资及福利费用共计 6033.65 万元。

2) 外购燃料及动力费

外购燃料及动力费包含电费及水费等，水年耗量 552 吨，电年耗量 27600KW。根据本项目可行性研究报告及项目所在地市场情况，假定水费 5 元/吨、电费 0.86 元/KW。经测算，经营期外购燃料及动力费共计 53.00 万元。

3) 维修维护费

根据物管面积 101900.83 平方米计算，假定维修维护费单价 5 元/平方米，年增长 3%。经测算，经营期维修维护费 1367.22 万元。

4) 其他费用

其他费用主要为其他管理费用及其他营业费用，假定其他管理费用假定按工资及福利的 20% 估算、其他营业费用假定按项目收入的 1% 估算。经测算，经营期其他费用共计 3527.65 万元；

5) 折旧及摊销

项目建成后，假设固定资产原值 119100.00 万元，按平均年限法计提折旧，其中房屋建筑物折旧年限 40 年、设备折旧年限 10 年，无残值测算。经测算，经营期折旧及摊销共计 59680.00 万元。

6) 财务费用

本项目债券融资本金 70000.00 万元，本项目应付债券利息共 58800.00 万元，其中计入建设期的债券利息 6300.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息 52500.00 万元。

综上所述，项目成本 123161.52 万元。详见下表：

项目成本计算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期																			
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	工资和福利费	6033.65	182.40	191.52	201.20	211.23	221.82	233.03	244.62	256.83	269.60	283.02	297.26	312.14	327.68	344.10	361.33	379.31	398.20	418.17	439.15	461.04
1.1	管理人员工资	992.73	30.00	31.50	33.09	34.74	36.48	38.31	40.23	42.24	44.34	46.56	48.90	51.36	53.94	56.64	59.46	62.43	65.55	68.82	72.27	75.87
1.1.1	人员数量		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
1.1.2	人均工资（万元/年）		10.00	10.50	11.03	11.58	12.16	12.77	13.41	14.08	14.78	15.52	16.30	17.12	17.98	18.88	19.82	20.81	21.85	22.94	24.09	25.29
1.1.3	增长率			5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
1.2	技术维护人员工资	1322.15	40.00	42.00	44.10	46.30	48.60	51.05	53.60	56.30	59.10	62.05	65.15	68.40	71.80	75.40	79.15	83.10	87.25	91.60	96.20	101.00
1.2.1	人员数量		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
1.2.2	人均工资（万元/年）		8.00	8.40	8.82	9.26	9.72	10.21	10.72	11.26	11.82	12.41	13.03	13.68	14.36	15.08	15.83	16.62	17.45	18.32	19.24	20.20
1.2.3	增长率			5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
1.3	普通人员工资	2977.80	90.00	94.50	99.30	104.25	109.50	115.05	120.75	126.75	133.05	139.65	146.70	154.05	161.70	169.80	178.35	187.20	196.50	206.40	216.75	227.55
1.3.1	普通人员数量		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
1.3.2	人均工资（万元/年）		6.00	6.30	6.62	6.95	7.30	7.67	8.05	8.45	8.87	9.31	9.78	10.27	10.78	11.32	11.89	12.48	13.10	13.76	14.45	15.17
1.3.3	增长率			5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
1.4	福利费（按工资14%）	740.97	22.40	23.52	24.71	25.94	27.24	28.62	30.04	31.54	33.11	34.76	36.51	38.33	40.24	42.26	44.37	46.58	48.90	51.35	53.93	56.62
2	外购燃料动力费	53.00	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65
2.1	水费	5.60	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28
2.1.1	年耗量（吨）		552	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552
2.1.2	单价（元/吨）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2.2	电费	47.40	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37	2.37
2.1.1	年耗量（千瓦）		27600	27600	27600	27600	27600	27600	27600	27600	27600	27600	27600	27600	27600	27600	27600	27600	27600	27600	27600	27600
2.1.2	单价（元/千瓦）		0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86
3	维修维护费	1367.22	50.95	52.48	54.01	55.64	57.27	59.00	60.73	62.57	64.40	66.34	68.38	70.41	72.55	74.69	76.94	79.28	81.62	84.07	86.62	89.27
3.1	面积（平方米）		101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83	101900.83
3.2	单价（元/平方米）		5.00	5.15	5.30	5.46	5.62	5.79	5.96	6.14	6.32	6.51	6.71	6.91	7.12	7.33	7.55	7.78	8.01	8.25	8.50	8.76
3.3	增长率			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
4	其他费用	3527.65	87.71	94.63	101.93	105.15	108.52	112.06	115.70	119.52	123.48	127.61	131.95	136.48	141.18	146.09	151.22	156.55	162.12	457.94	443.58	504.23
4.1	其他营业费用	2320.92	51.23	56.33	61.69	62.90	64.16	65.45	66.78	68.15	69.56	71.01	72.50	74.05	75.64	77.27	78.95	80.69	82.48	374.31	355.75	412.02
4.2	其他管理费用	1206.73	36.48	38.30	40.24	42.25	44.36	46.61	48.92	51.37	53.92	56.60	59.45	62.43	65.54	68.82	72.27	75.86	79.64	83.63	87.83	92.21

	经营成本小计 (1+2+3+4)	10981.52	323.71	341.28	359.79	374.67	390.26	406.74	423.70	441.57	460.13	479.62	500.24	521.68	544.06	567.53	592.14	617.79	644.59	962.83	972.00	1057.19
5	折旧费	59680.00	2997.00	2997.00	2997.00	2997.00	2997.00	2997.00	2997.00	2997.00	2997.00	2997.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00
5.1	建安工程折旧额	59420.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00
5.1.1	建安工程原值（万元）	118840.00	118840.00	118840.00	118840.00	118840.00	118840.00	118840.00	118840.00	118840.00	118840.00	118840.00	118840.00	118840.00	118840.00	118840.00	118840.00	118840.00	118840.00	118840.00	118840.00	118840.00
5.12	折旧年限	40 年	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
5.2	设备折旧额	260.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00										
5.2.1	设备原值（万元）	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00										
5.2.1	折旧年限	10 年	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00										
6	利息费用	52500.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	1680.00	840.00	0.00
	总成本费用合计	123161.52	6260.71	6278.28	6296.79	6311.67	6327.26	6343.74	6360.70	6378.57	6397.13	6416.62	6411.24	6432.68	6455.06	6478.53	6503.14	6528.79	6555.59	5613.83	4783.00	4028.19

(3) 相关税费

本项目收入需缴纳的税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加及所得税。假定本项目增值税销项税率为 9%及 6%、增值税进项税率为 13%；城市维护建设税为增值税款的 7%；教育费附加为增值税款的 3%；地方教育费附加为增值税款的 2%；房产税税率 12%；所得税税率为 25%。

经测算，经营期内增值税 17104.54 万元、税金及附加 13786.36 万元、所得税 21899.81 万元。详见下表：

项目税金计算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期																			
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	税金及附加	13786.36	404.44	468.12	535.20	551.45	567.71	584.42	601.69	619.45	637.74	656.58	676.00	696.01	716.59	737.83	759.64	782.12	805.34	1116.50	971.29	898.24
1.1	城市维护建设税	1197.33	21.89	25.06	28.37	29.33	30.04	30.77	31.53	32.30	33.10	33.93	34.78	35.65	36.55	37.48	38.43	39.42	40.43	209.09	198.34	230.84
1.2	教育费附加	513.12	9.38	10.74	12.16	12.57	12.87	13.19	13.51	13.84	14.19	14.54	14.90	15.28	15.66	16.06	16.47	16.89	17.33	89.61	85.00	98.93
1.3	地方教育费附加	342.10	6.26	7.16	8.11	8.38	8.58	8.79	9.01	9.23	9.46	9.69	9.94	10.19	10.44	10.71	10.98	11.26	11.55	59.74	56.67	65.95
1.4	房产税	11733.81	366.91	425.16	486.56	501.17	516.22	531.67	547.64	564.08	580.99	598.42	616.38	634.89	653.94	673.58	693.76	714.55	736.03	758.06	631.28	502.52
2	增值税	17104.54	312.78	357.94	405.25	418.98	429.15	439.58	450.37	461.48	472.90	484.66	496.80	509.29	522.16	535.42	549.05	563.08	577.60	2986.96	2833.38	3297.71
2.1	增值税销项税额	17267.93	318.95	364.28	411.77	425.69	436.04	446.67	457.66	468.98	480.61	492.60	504.97	517.70	530.81	544.32	558.21	572.51	587.29	2996.94	2843.65	3308.28
2.2	增值税进项税额	163.39	6.17	6.34	6.52	6.71	6.89	7.09	7.29	7.50	7.71	7.94	8.17	8.41	8.65	8.90	9.16	9.43	9.69	9.98	10.27	10.57
3	所得税	21899.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6908.66	6746.74	8244.41
	合计	52790.71	717.22	826.06	940.45	970.43	996.86	1024.00	1052.06	1080.93	1110.64	1141.24	1172.80	1205.30	1238.75	1273.25	1308.69	1345.20	1382.94	11012.12	10551.41	12440.36

（4）项目平衡收益预测情况

根据上述预测，可用于项目资金平衡总收益 190215.32 万元，如下：

项目收益测算表																						
金额单位：万元																						
序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	总收入	232087.74	5122.67	5632.53	6168.59	6290.34	6415.79	6544.52	6677.60	6814.64	6955.52	7100.76	7250.49	7404.75	7563.50	7727.16	7895.33	8068.56	8247.51	37431.10	35574.61	41201.77
1.1	政府性基金收入	0.00																				
1.2	专项收入	232087.74	5122.67	5632.53	6168.59	6290.34	6415.79	6544.52	6677.60	6814.64	6955.52	7100.76	7250.49	7404.75	7563.50	7727.16	7895.33	8068.56	8247.51	37431.10	35574.61	41201.77
2	增值税	17104.54	312.78	357.94	405.25	418.98	429.15	439.58	450.37	461.48	472.90	484.66	496.80	509.29	522.16	535.42	549.05	563.08	577.60	2986.96	2833.38	3297.71
3	税金及附加	13786.36	404.44	468.12	535.20	551.45	567.71	584.42	601.69	619.45	637.74	656.58	676.00	696.01	716.59	737.83	759.64	782.12	805.34	1116.50	971.29	898.24
4	总成本费用	123161.52	6260.71	6278.28	6296.79	6311.67	6327.26	6343.74	6360.70	6378.57	6397.13	6416.62	6411.24	6432.68	6455.06	6478.53	6503.14	6528.79	6555.59	5613.83	4783.00	4028.19
5	利润总额	78035.32	-1855.26	-1471.81	-1068.65	-991.76	-908.33	-823.22	-735.16	-644.86	-552.25	-457.10	-333.55	-233.23	-130.31	-24.62	83.50	194.57	308.98	27713.81	26986.94	32977.63
6	弥补以前年度亏损	666.23															83.50	194.57	308.98	79.18		
7	应纳税所得额	77369.09	-1855.26	-1471.81	-1068.65	-991.76	-908.33	-823.22	-735.16	-644.86	-552.25	-457.10	-333.55	-233.23	-130.31	-24.62	0.00	0.00	0.00	27634.63	26986.94	32977.63
8	所得税	21899.81																		6908.66	6746.74	8244.41
9	税后净利润	56135.51	-1855.26	-1471.81	-1068.65	-991.76	-908.33	-823.22	-735.16	-644.86	-552.25	-457.10	-333.55	-233.23	-130.31	-24.62	83.50	194.57	308.98	20805.15	20240.20	24733.22
10	利息费用	52500.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	1680.00	840.00	0.00
11	息税前利润	130535.32	1084.74	1468.19	1871.35	1948.24	2031.67	2116.78	2204.84	2295.14	2387.75	2482.90	2606.45	2706.77	2809.69	2915.38	3023.50	3134.57	3248.98	29393.81	27826.94	32977.63
12	折旧摊销	59680.00	2997.00	2997.00	2997.00	2997.00	2997.00	2997.00	2997.00	2997.00	2997.00	2997.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00	2971.00
13	项目收益（息税折旧摊销前利润）	190215.32	4081.74	4465.19	4868.35	4945.24	5028.67	5113.78	5201.84	5292.14	5384.75	5479.90	5577.45	5677.77	5780.69	5886.38	5994.50	6105.57	6219.98	32364.81	30797.94	35948.63

（四）还本付息的测算

经上述测算，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，本次评价的东部新区丹景片区创新孵化园及配套设施项目（二期），预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（五）资金测算平衡情况

根据前述各项测算，债券发行及偿还期内每年期末累计现金均大于 0，周期内最后一年期末累计现金为 45815.51 万元。资金测算平衡如下表：

资金平衡测算表

金额单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
一	资金来源	52404.46	37914.95	35150.59	5122.67	5632.53	6168.59	6290.34	6415.79	6544.52	6677.60	6814.64	6955.52	7100.76	7250.49	7404.75	7563.50	7727.16	7895.33	8068.56	8247.51	37431.10	35574.61	41201.77	357557.74
1	自有资金	22404.46	17914.95	15150.59																					55470.00
2	营业收入				5122.67	5632.53	6168.59	6290.34	6415.79	6544.52	6677.60	6814.64	6955.52	7100.76	7250.49	7404.75	7563.50	7727.16	7895.33	8068.56	8247.51	37431.10	35574.61	41201.77	232087.74
3	财政补贴																								0.00
4	专项债券	30000.00	20000.00	20000.00																					70000.00
5	其他流入																								0.00
二	资金运用	52404.46	37914.95	35150.59	3980.93	4107.34	4240.24	4285.10	4327.12	4370.74	4415.76	4462.50	4510.77	4560.86	4613.04	4666.98	4722.81	4780.78	4840.83	4902.99	4967.53	43654.95	32363.41	33497.55	311742.23
1	项目投资	52404.46	37914.95	35150.59																					125470.00
1.1	建设投资	51114.46	35794.95	32190.59																					119100.00
1.2	建设期利息	1260.00	2100.00	2940.00																					6300.00
1.3	发行费用	30.00	20.00	20.00																					70.00
2	运营成本				1040.93	1167.34	1300.24	1345.10	1387.12	1430.74	1475.76	1522.50	1570.77	1620.86	1673.04	1726.98	1782.81	1840.78	1900.83	1962.99	2027.53	5066.29	4776.67	5253.14	41872.42
2.1	销售税费				717.22	826.06	940.45	970.43	996.86	1024.00	1052.06	1080.93	1110.64	1141.24	1172.80	1205.30	1238.75	1273.25	1308.69	1345.20	1382.94	4103.46	3804.67	4195.95	30890.90
2.2	经营成本				323.71	341.28	359.79	374.67	390.26	406.74	423.70	441.57	460.13	479.62	500.24	521.68	544.06	567.53	592.14	617.79	644.59	962.83	972.00	1057.19	10981.52
3	所得税				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6908.66	6746.74	8244.41	21899.81
4	偿还债券本金																					30000.00	20000.00	20000.00	70000.00
5	支付债券利息				2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	1680.00	840.00	0.00	52500.00
三	盈余资金	0.00	0.00	0.00	1141.74	1525.19	1928.35	2005.24	2088.67	2173.78	2261.84	2352.14	2444.75	2539.90	2637.45	2737.77	2840.69	2946.38	3054.50	3165.57	3279.98	-6223.85	3211.20	7704.22	45815.51
四	累计盈余资金	0.00	0.00	0.00	1141.74	2666.93	4595.28	6600.52	8689.19	10862.97	13124.81	15476.95	17921.70	20461.60	23099.05	25836.82	28677.51	31623.89	34678.39	37843.96	41123.94	34900.09	38111.29	45815.51	

四、使用提示和使用限制

（一）使用提示

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

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

（二）使用限制

1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

中天银会计师事务所有限责任公司四川分所



2022 年 3 月 10 日



营业执照

统一社会信用代码 91510000727456009G

名称	中天银会计师事务所有限责任公司四川分所
类型	有限责任公司分公司
营业场所	成都市望平街118号天祥大厦裙楼4楼418室
负责人	顾薇薇
成立日期	2001年04月10日
营业期限	2001年04月10日至长期
经营范围	审计企业报表，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、清算事宜的审计业务，出具有关的报告；承办会计咨询、会计服务。



请于每年1月1日至6月30日报。
企业出资、股权变更、行政许可、行政处罚
等信息产生后应在20个工作日内公示。

登记机关

(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)

2016年04月12日



证书序号: 5001183

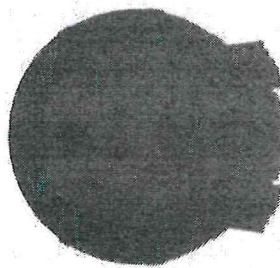
说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 四川省财政厅

二〇〇一年五月二十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书

名称: 中天银会计师事务所有限责任公司四川分所



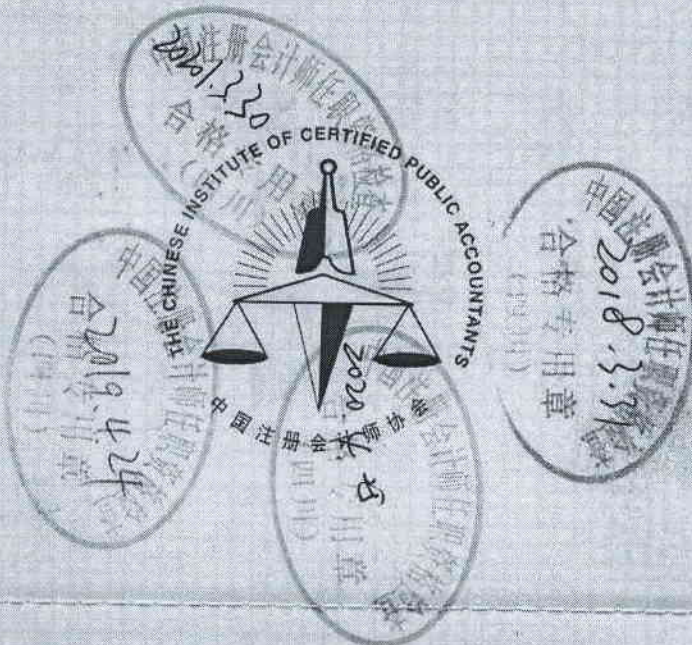
负责人: 顾薇薇

经营场所: 成都市望平街118号天祥大厦群楼4楼418室

分所执业证书编号: 110001985101

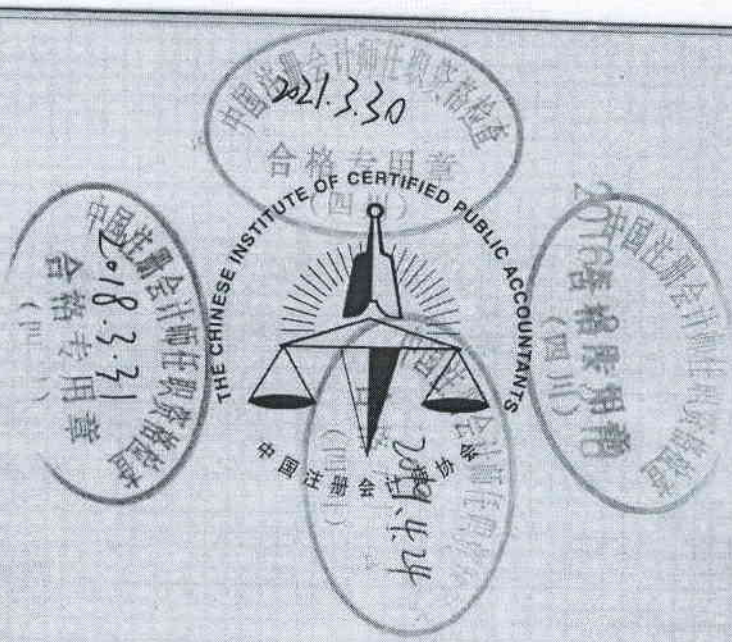
批准执业文号: 川财会【2001】1004号

批准执业日期: 2001年04月10日



姓 名 _____
Full name 叶宗明
性 别 _____
Sex 男
出生日期 _____
Date of birth 1943-01-05
工作单位 _____
Working unit 中天银会计师事务所有限公司四川分所
身份证号码 _____
Identity card No. 510102430105087





姓 名李增加

Full name

性 别男

Sex

出生、日期1958-02-17

Date of birth 中天德会计师事务所有限责

工作单位任公司四川分所

Working unit

身份证号码519004580217007

Identity card No.

