

重庆匠道会计师事务所（普通合伙）

CHONGQING JIANGDAO CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

重匠道咨【2022】第 012 号

东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目专项债券财务评价报告

成都未来医学城投资有限公司：

我们接受成都未来医学城投资有限公司（以下简称“发行人”）委托，对东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们审核的依据是《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》。成都未来医学城投资有限公司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评价，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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次总体评价仅供发行人本次申请发行东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项评价，我们认为：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未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目预期经营性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、预测应付本息情况

东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目总投资额



322,644.62 万元。其中资本金 112,644.62 万元由业主自筹，剩余 210,000.00 万元以政府专项债券融资。

本期债券拟融资金额 210,000.00 万元，债券发行期限 2022 年发行 20,000.00 万元，2023 年发行 180,000.00 万元，2024 年发行 10,000.00 万元，期限 20 年，利率 3.80%/年，逐年计息付息，到期一次性还本，2041 年偿还本金 20,000.00 万元，2042 年偿还本金 180,000.00 万元，2043 年偿还本金 10,000.00 万元。

根据专项债券发行计划，自 2022 年至 2043 年应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券发行	本期偿还本金	债券余额	利率	当年偿付利息
2022	20,000.00		20,000.00	3.80%	760.00
2023	180,000.00		200,000.00	3.80%	7,600.00
2024	10,000.00		210,000.00	3.80%	7,980.00
2025			210,000.00	3.80%	7,980.00
2026			210,000.00	3.80%	7,980.00
2027			210,000.00	3.80%	7,980.00
2028			210,000.00	3.80%	7,980.00
2029			210,000.00	3.80%	7,980.00
2030			210,000.00	3.80%	7,980.00
2031			210,000.00	3.80%	7,980.00
2032			210,000.00	3.80%	7,980.00
2033			210,000.00	3.80%	7,980.00
2034			210,000.00	3.80%	7,980.00
2035			210,000.00	3.80%	7,980.00
2036			210,000.00	3.80%	7,980.00
2037			210,000.00	3.80%	7,980.00
2038			210,000.00	3.80%	7,980.00
2039			210,000.00	3.80%	7,980.00
2040			210,000.00	3.80%	7,980.00
2041		20,000.00	190,000.00	3.80%	7,980.00
2042		180,000.00	10,000.00	3.80%	7,220.00
2043		10,000.00	0.00	3.80%	380.00
合计	210,000.00	210,000.00			159,600.00

二、预测经营收入产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大

变化；

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 发行人制定的蜂巢式产业加速器出售及出租收入、车库停车位出售收入、物业管理费收入、停车费、充电桩服务费收入等计划能够顺利执行，预计运营成本能够合理有效保证预计收入的实现；
5. 各类经营价格在预测范围内变动；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成重大不利影响。

基于合理性和谨慎性，本次东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目的蜂巢式产业加速器出售及出租收入、车库停车位出售收入、物业管理费收入、停车费、充电桩服务费收入等价格参照成都周边物价、现行市场均价进行预测。

（二）预测经营性收入

假设东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目专项债券存续期内按照预测价格及预测蜂巢式产业加速器出售及出租收入、车库停车位出售收入、物业管理费收入、停车费、充电桩服务费收入等，根据后附“项目收益及现金流入预测说明”中“2022-2043 年东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目运营期经营性明细”计算，预测可用于偿还专项债券的经营性收入 519,435.39 万元。

三、预期经营性收入偿还债券本息情况

东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目专项债券存续期内预测经营收入合计 519,435.39 万元，预测运营成本 41,068.96 万元，预测息税前利润为 478,366.43 万元，预测息税前利润对债券本息的覆盖倍数 1.29 倍。

四、风险提示和使用限制

（一）风险提示

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、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本次评价所依据的项目建成规划情况、投资总额预测、融资总额需求、未来对东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目蜂巢式产业加速器出售

及出租收入、车库停车位出售收入、物业管理费收入、停车费、充电桩服务费收入等预测参考依据等资料，由各资料提供方对资料的真实性、合法性及完整性负责。

2. 本评价报告未将如下风险纳入评价框架：

- (1) 项目实施过程中风险
- (2) 收益实现规模与预期存在差异的风险
- (3) 收益专项用于偿债的操作风险

(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. 本评价报告只能由委托方发行债券使用，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。

附件：项目收益及现金流入预测说明；

重庆匠道会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年三月二日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

成都东部新区规划范围 729 平方公里, 代管天府新区简阳片区 191 平方公里, 管理面积 870 平方公里, 共 15 个镇(街道), 2021 年, 成都市实现地区生产总值接近 20000 亿元, 同比增长 8.6%; 三次产业增加值分别增长 4.8%、8.2 %、9%。2021 年成都市投资稳定增长, 引进重大产业项目 356 个, 完成投资 4882.8 亿元。在龙泉山东侧, 成都东部新区和成都东部新区协同区共同构建形成以空港新城、简州新城为核心, 与成都淮州新城和简阳城区、德阳凯州新城、资阳临空经济区、眉山东部新城七城联动的发展格局。积极加强交通基础设施建设, 加快现代产业体系建设, 增强协同创新发展能力, 优化国土空间布局, 加强生态环境保护, 强化公共服务共建共享, 进一步发挥东部新区的引领带动作用。

拟通过发行东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目专项债券, 大力发展医药产业, 对于深化医药卫生体制改革、推进健康中国建设、培育经济发展新动力具有重要意义。

(一) 参与主体

业主单位: 成都未来医学城投资有限公司

注册地址: 成都东部新区三岔街道公园大街 2560 号 B 栋 2 楼

企业类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围: 一般项目: 以自有资金从事投资活动; 市政设施管理; 城市公园管理; 创业空间服务; 园区管理服务; 商业综合体管理服务; 非居住房地产租赁; 土地整治服务; 贸易经纪; 物业管理; 医学研究和试验发展; 医院管理; 第二类医疗器械租赁; 养老服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 会议及展览服务; 品牌管理; 市场营销策划; 供应链管理服务(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: 建设工程监理; 药品批发; 药品零售; 房地产开发经营(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)。

（二）项目概况及项目建设内容：

（1）建设地点

项目建设地点位于成都市东部新区南部，紧临三岔湖，地块南侧为国家医学中心。

（2）建设内容

建设内容主要包括蜂巢式产业加速器、林栖大道、医学城路。

二、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）发行人制定的东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目蜂巢式产业加速器出售及出租收入、车库停车位出售收入、物业管理费收入、停车费、充电桩服务费收入等计划能够顺利执行，预计运营成本能够合理有效保证预计收入的实现；

（四）各类经营价格在预测范围内变动

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成重大不利影响；

（六）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。

三、项目实施计划

本着“全面布局、合理安排、科学设计、保证质量”的原则，在项目建设实施的过程中，认真组织项目的实施，科学安排工程进度，保证高效率、高质量地建成项目。

项目于 2022 年 1 月开始进行前期工作，预计 2022 年 3 月开工建设，于 2024 年 12 月底完成竣工验收，并交付使用。具体建设计划如下：

项目计划于 2022 年 1 月~2022 年 2 月进行土地获取、可行性报告、勘察设计、招投标等前期工作。

项目计划于 2022 年 3 月~2023 年 8 月完成基础及主体结构建设、道路工程。

项目计划于 2023 年 6 月~2024 年 6 月完成设备安装工程、室内外装饰工程。

项目计划于 2024 年 7 月~2024 年 10 月完成室外总图工程。

项目计划于 2024 年 11 月~2024 年 12 月进行竣工验收并交付使用。

四、项目预期收益及融资平衡情况

(一) 预期收益

A). 项目收入的分类

本次东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目收入来源于项目的经营性收入，主要为蜂巢式产业加速器出售及出租收入、车库停车位出售收入、物业管理费收入、停车费、充电桩服务费收入。

上述收入符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号文）关于偿还债券本息的收入来源要求。

B). 项目经营性收入预测

本项目从 2025 年起投入运营，项目运营期的预测经营收入合计为 519,435.39 万元。其中：

1、项目经营性收入预测

①蜂巢式产业加速器租售收入

蜂巢式产业加速器可租赁面积 300000 m²，根据东部新区周边科创空间的市场调查，出租价格为 1.78-1.96 元/m²/天，本项目按 40 元/m²/月，租金每 3 年上浮 5%计算，出租率首年 70%，每五年上涨 9%，直至 97%。

蜂巢式产业加速器自 2034 年开始出售，一共出售 6 年，出售比例每年分别为自 2034 年开始出售比例分别为 10%、10%、20%、20%、20%、20%。2024 年出售价格为 6200 元/m²，后续每三年上浮 5%。

②物业费收入

参考物业管理收费标准和当地市场价格，物业管理收入按 1.8 元 / m² / 月进行测算，后续每三年上浮 5%。

③停车位收入

根据基础财务测算参数,参照政府定价机动车非占道停车场停放服务收费标准,本项目临时出租 2400 个车位,按平均 5 元/小时/车位计算,后续每三年上浮 2%。预计停车率首年为 70%,每年增长 5%,直至 85%后保持不变。

本项目预计出售其中 960 个停车位,自 2034 年开始出售比例分别为 10%、10%、20%、20%、20%、20%,2024 年预计出售单价为 11 万元/个,后续每三年上浮 5%。

④充电桩收入

本项目设置 480 个充电桩,参考项目地周边充电桩收费情况,充电桩收费按 0.6 元/度保守计价,运营期每个充电桩平均每天使用 6 小时,每年增长 0.5 小时,直至 8 小时后不变。平均输出功率为 120kw/h。

按照市场需求和政策定价原则,实施科学、合理的费用收取,根据市场预测 2022-2043 年项目总收入预计 519,435.39 万元。详细收入估算结果如下表所示:

表 4-1 东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目收入估算表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	建设期				运营期									
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
1	营业收入	519,435.39				19,829.64	20,569.86	21,310.08	22,813.15	23,456.48	24,817.28	25,692.38	25,692.38	25,692.38		
	蜂巢式产业加速器租金收入	214,181.24				10,080.00	10,080.00	10,080.00	10,584.00	10,584.00	11,944.80	12,542.04	12,542.04	12,542.04		
	面积 (m²)	300,000.00				300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00		
	单价 (元/ m²·月)					40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10		
	出租率					70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	79.00%	79.00%	79.00%	79.00%		
2	出租单价增加率								5.00%			5.00%				
	蜂巢式产业加速器销售收入	51,676.38														
	面积 (m²)	300,000.00														
	单价 (元/ m²)	6,200.00				6,200.00	6,200.00	6,200.00	6,510.00	6,510.00	6,510.00	6,835.50	6,835.50	6,835.50		
	销售单价增加率											5.00%				
3	蜂巢式产业加速器销售比例	40.00%														
	例															
	普通车位销售收入	7,456.96														
	数量 (个)	2,400.00														
	单价 (元/个)	80,000.00				110,000.00	110,000.00	110,000.00	115,500.00	115,500.00	115,500.00	121,275.00	121,275.00	121,275.00		
4	普通车位销售比例	40.00%														
	物管收入	14,091.30				648.00	648.00	648.00	680.40	680.40	680.40	714.42	714.42	714.42		
	面积 (m²)	300,000.00				300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00		

东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目

现金收益及现金流入预测说明

序号	项目	单价 (元/㎡·月)				1.80	1.80	1.80	1.89	1.89	1.89	1.89	1.98	1.98	1.98
	单价增加率								5.00%				5.00%		
5	车位租金收入	226,895.21				9101.64	9841.86	10582.08	11548.75	12192.08	12192.08	12435.92	12435.92	12435.92	12435.92
5.1	普通车位停车收入	30,874.74				1,533.00	1,642.50	1,752.00	1,898.73	1,898.73	1,898.73	1,936.70	1,936.70	1,936.70	1,936.70
	车位 (个)	2,400.00				2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
	收费标准 (元/次)	5.00				5.00	5.00	5.00	5.10	5.10	5.10	5.20	5.20	5.20	5.20
	单价增加率								2.00%			2.00%			
	平均车位周转 (次)	5.00				5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	平均饱和度					70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
5.2	充电桩收入	196020.46				7,568.64	8,199.36	8,830.08	9,650.02	10,293.35	10,293.35	10,499.22	10,499.22	10,499.22	10,499.22
	车位 (个)	480				480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
	日平均使用率 (h)					6.00	6.50	7.00	7.50	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	充电服务费收费标准 (元/度)					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	电费 (元/度)					0.60	0.60	0.60	0.61	0.61	0.61	0.62	0.62	0.62	0.62
	单价增加率								2.00%			2.00%			
	平均输出功率 (kw.h)					120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00

重庆同道会计师事务所(普通合伙)
 连周报生一并使用

续

序号	项目	合计	运营期												
			2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043			
	营业收入	519,435.39	35,833.32	36,607.80	36,498.66	36,128.47	34,735.05	33,341.62	23,898.29	23,898.29	23,898.29	24,721.96			
1	蜂巢式产业加速器租金收入	214,181.24	12,642.38	13,495.87	12,322.32	11,706.20	10,473.97	9,241.74	10,696.26	10,696.26	10,696.26	11,231.07			

东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础设施项目 现金收益及现金流入预测说明

	面积 (m ²)	300,000.00	288,000.00	276,000.00	252,000.00	228,000.00	204,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00
	单价 (元/m ² .月)		46.31	46.31	46.31	48.62	48.62	48.62	51.05	51.05	51.05	53.60
	出租率		79.00%	88.00%	88.00%	88.00%	88.00%	88.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
	出租单价增加率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
2	蜂巢式产业加速器销售收入	51,676.38	8,612.73	8,612.73	8,612.73	8,612.73	8,612.73	8,612.73				
	面积 (m ²)	300,000.00	12,000.00	12,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00				
	单价 (元/m ²)	6,200.00	7,177.28	7,177.28	7,177.28	7,536.14	7,536.14	7,536.14	7,912.95	7,912.95	7,912.95	8,308.59
	销售单价增加率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
	蜂巢式产业加速器销售比例	40.00%	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40				
3	普通车位销售收入	7,456.96	1,222.45	1,222.45	2,444.90	2,567.15	2,567.15	2,567.15				
	数量 (个)	2,400.00	96.00	96.00	192.00	192.00	192.00	192.00				
	单价 (元/个)	80,000.00	127,338.75	127,338.75	127,338.75	133,705.69	133,705.69	133,705.69	140,390.97	140,390.97	140,390.97	147,410.52
	普通车位销售比例	40.00%	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40				
4	物管收入	14,091.30	750.14	750.14	750.14	787.65	787.65	787.65	827.03	827.03	827.03	868.38
	面积 (m ²)	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
	单价 (元/m ² .月)		2.08	2.08	2.08	2.19	2.19	2.19	2.30	2.30	2.30	2.41
	单价增加率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
5	车位租金收入	226,895.21	12605.62	12526.61	12368.57	12454.75	12293.55	12132.35	12375.00	12375.00	12375.00	12622.50
5.1	普通车位停车收入	30,874.74	1,896.42	1,817.40	1,659.37	1,531.36	1,370.16	1,208.97	1,233.15	1,233.15	1,233.15	1,257.81
	车位 (个)	2,400.00	2,304.00	2,208.00	2,016.00	1,824.00	1,632.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
	收费标准 (元/次)	5.00	5.31	5.31	5.31	5.41	5.41	5.41	5.52	5.52	5.52	5.63
	单价增加率		2.00%			2.00%			2.00%			2.00%
	平均车位周转 (次)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00

重庆道合会计师事务所(普通合伙)
 审计报告呈二井使用

东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目项目 现金收益及现金流入预测说明

	平均饱和度	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
5.2	充电桩收入	196020.46	10,709.20	10,709.20	10,709.20	10,923.39	10,923.39	10,923.39	10,923.39	11,141.85	11,141.85	11,141.85	11,364.69
	车位 (个)	480	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
	日平均使用率 (h)		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	充电服务费收费标准 (元/度)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	电费 (元/度)		0.64	0.64	0.64	0.65	0.65	0.65	0.65	0.66	0.66	0.66	0.68
	单价增加率		2.00%			2.00%				2.00%			2.00%
	平均输出功率 (kw.h)		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00

重庆匠道会计师事务所(普通合伙)
 连同报告一并使用

2. 项目成本

根据项目实施单位提供的相关资料以及可行性研究报告,预测项目建成后经营成本与费用为:

(1) 工资及福利费

结合项目运营期间的需要,职工认定人数为 49 人,职工工资结合当地的工资及薪金水平统筹考虑,按照人均年工资及福利 7 万元计算;管理人员 5 人,人均年工资 12 万元/年计算,福利费按工资的 13%计取。工资按每 3 年上涨 5% 计算。

(2) 动力费

动力费包括项目经营中发生的相关水、电、气、燃料消耗,本项目动力费按照运营收入的 2%计算。

(3) 修理费

修理费即对项目相关设施的日常维护费,按运营收入的 3%计算。

(4) 管理费用及其他费用

按运营收入的 1%计算。

(5) 财务费用

本项目发债 210,000.00 万元,其中,第一年发行 20,000.00 万元、第二年发行 180,000.00 万元,第三年发行 10,000.00 万元,利率为 3.8%,发行期限为 20 年。

根据以上测算,2022-2043 年东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目预测经营成本明细如下表所示:

表 4-2 东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础设施项目成本估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
	总成本	200,668.9	760.0	7,600.0	7,980.0	9,625.1	9,669.5	9,713.9	9,826.9	9,865.5	9,947.2	10,023.6	10,023.6	10,023.6	
		6	0	0	0	7	8	9	5	5	0	1	1	1	
1	经营成本	41,068.96				1,645.1	1,689.5	1,733.9	1,846.9	1,885.5	1,967.2	2,043.61	2,043.61	2,043.61	
						7	8	9	5	5	0				
1.1	外购燃料及动力费(营收 2%)	10,388.71				396.59	411.40	426.20	456.26	469.13	496.35	513.85	513.85	513.85	
1.2	日常维护及修理费用(营收 3%)	15,583.06				594.89	617.10	639.30	684.39	703.69	744.52	770.77	770.77	770.77	
1.3	工资及福利(工资 13%)	9,902.84				455.39	455.39	455.39	478.16	478.16	478.16	502.07	502.07	502.07	
	普通员工人数					49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	
	普通员工薪资(万元/人/年)					7.00	7.00	7.00	7.35	7.35	7.35	7.72	7.72	7.72	
	管理人员人数					5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
	管理人员薪资(万元/人/年)					12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	
1.4	管理费用(营收 1%)	5,194.35				188.30	205.70	213.10	228.13	234.56	248.17	256.92	256.92	256.92	
2.0	财务费用	159600.00	760.0	7600.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	
0			0												

续

序号	项目	合计	运营期									
			2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	总成本	200,668.96	10,657.17	10,703.64	10,697.09	10,701.24	10,617.63	10,534.03	9,995.10	9,235.10	2,473.58	
1	经营成本	41,068.96	2,677.17	2,723.64	2,717.09	2,721.24	2,637.63	2,554.03	2,015.10	2,015.10	2,093.58	
1.1	外购燃料及动力费(营收 2%)	10,388.71	716.67	732.16	729.97	722.57	694.70	666.83	477.97	477.97	494.44	
1.2	日常维护及修理费用（营收 3%）	15,583.06	1,075.00	1,098.23	1,094.96	1,083.85	1,042.05	1,000.25	716.95	716.95	741.66	

1.3	工资及福利(工资13%)	9,902.84	527.17	527.17	527.17	553.53	553.53	553.53	581.21	581.21	581.21	581.21	610.27
	普通员工人数		49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00
	普通员工工资(万元/人/年)		8.10	8.10	8.10	8.51	8.51	8.51	8.93	8.93	8.93	8.93	9.38
	管理人员人数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	管理人员工资(万元/人/年)		13.89	13.89	13.89	14.59	14.59	14.59	15.32	15.32	15.32	15.32	16.08
1.4	管理费用(营收1%)	5,194.35	358.33	366.08	364.99	361.28	347.35	333.42	238.98	238.98	238.98	238.98	247.22
2.00	财务费用	159600.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7220.00	380.00

3. 财务成本预测

财务成本主要是指在债券存续期内的债券利息。按照3.80%的利率计算，根据本次债券发行规划，专项债2022-2043年利息合计159,600.00万元。

表 4-3 东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础设施项目财务成本估算表 (单位: 万元)

时间	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计
债券财务成本(万元)	760.0	7,600	7,980	7,980	7,980	7,980	7,980	7,980	7,980	7,980	7,980	7,980	7,980	7,980	7,980	7,980	7,980	7,980	7,980	7,980	7,22	380.0	159.6
	0	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	.00	0	00.00

4. 项目损益

东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础设施项目的建设能够实现利润的创造，满足自求平衡的要求，本项目收入合计519,435.39万元，运营成本41,068.96万元，息税前利润合计478,366.43万元，计算期内息税前利润对债券本息的覆盖倍数1.29倍。项目损益表明细如下：

表 4-4 东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础设施项目损益表 (单位: 万元)

项目	合计	建设期	运营期
----	----	-----	-----

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
营业收入	519435.39			19829.64	20569.86	21310.08	22813.15	23456.48	24817.28	25692.38	25692.38	25692.38
运营成本	41068.96			1645.17	1689.58	1733.99	1846.95	1885.55	1967.20	2043.61	2043.61	2043.61
息税前利润	478366.43	0.00	0.00	18184.47	18880.28	19576.09	20966.20	21570.93	22850.08	23648.77	23648.77	23648.77
利息费用	159600.00	760.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00
净利润	335106.43			10204.47	10900.28	11596.09	12986.20	13590.93	14870.08	15668.77	15668.77	15668.77

续

项目	合计	运营期										
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	
营业收入	519435.39	35833.32	36607.80	36498.66	36128.47	34735.05	33341.62	23898.29	23898.29	23898.29	24721.96	
运营成本	41068.96	2677.17	2723.64	2717.09	2721.24	2637.63	2554.03	2015.10	2015.10	2015.10	2093.58	
息税前利润	478366.43	33156.15	33884.16	33781.57	33407.24	32097.41	30787.59	21883.19	21883.19	21883.19	22628.37	
利息费用	159600.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7220.00	380.00	
净利润	335106.43	25176.15	25904.16	25801.57	25427.24	24117.41	22807.59	13903.19	13903.19	14663.19	22248.37	

(一) 级合训管平德佳和

(二) 资金测算平衡情况

本项目经营期限内，息税前利润为 478,366.43 万元，本次专项债券发行规模 210,000.00 万元，期限 20 年，利率按 3.80% 计算，债券本息 369,600.00 万元，息税前利润对债券本息覆盖率为 1.29 倍，在还款期内，本金偿还保障率超过 100%，项目本身能够达到自求平衡。

综上所述，本次东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目专项债券，各年累计现金结余均为正值说明，本项目各年现金流在完成偿还专项债券本金和利息的前提下仍有富余，在债券存续期内项目未来产生的现金流入对本次债券本息形成了较好的覆盖。

表 4-5 东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施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									
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033			
1	现金流入	842080.01	34936.88	257755.80	29951.94	19829.64	20569.86	21310.08	22813.15	23456.48	24817.28	25692.38	25692.38	25692.38			
	专项债	210000.00	20000.00	180000.00	10000.00												
	项目资本金投入	112644.62	14936.88	77755.80	19951.94												
2	营业收入	519435.39	0.00	0.00	0.00	19829.64	20569.86	21310.08	22813.15	23456.48	24817.28	25692.38	25692.38	25692.38			
	现金流出	716973.58	34936.88	257755.80	29951.94	9625.17	9669.58	9713.99	9826.95	9865.55	9947.20	10023.61	10023.61	10023.61			
	工程费用	284332.68	34176.88	250155.80	21971.94												
	经营成本	41068.96				1645.17	1689.58	1733.99	1846.95	1885.55	1967.20	2043.61	2043.61	2043.61			
	利息	159600.00	760.00	7600.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00			
3	偿还本金	210000.00															
	净现金流量	125106.43	0.00	0.00	0.00	10204.47	10900.28	11596.09	12986.20	13590.93	14870.08	15668.77	15668.77	15668.77			

续

序号	项目	合计	运营期									
			2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	现金流入	842080.01	35833.32	36607.80	36498.66	36128.47	34735.05	33341.62	23898.29	23898.29	23898.29	24721.96
	专项债	210000.00										
	项目资本金投入	112644.62										
2	营业收入	519435.39	35833.32	36607.80	36498.66	36128.47	34735.05	33341.62	23898.29	23898.29	23898.29	24721.96
	现金流出	716973.58	10657.17	10703.64	10697.09	10701.24	10617.63	10534.03	9995.10	29995.10	189235.10	12473.58
	工程费用	284332.68										
	经营成本	41068.96	2677.17	2723.64	2717.09	2721.24	2637.63	2554.03	2015.10	2015.10	2015.10	2093.58

五、评价要素

（一）销售产生的净现金流入的稳定性

在债券存续期内，项目开始运营后，预测经营收入可有效覆盖债券对应项目成本，且每年留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出及到期的本金偿还支出。截至 2043 年，偿还本息后项目累计净现金结余 125,106.43 万元，因此本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

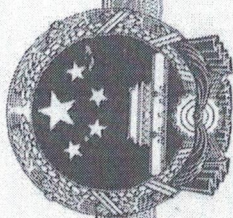
（二）销售产生的净现金流入的充足性

该项目收入为东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目的经营性收入，符合《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）关于偿还债券本息的收入来源要求。本项目总收入预计为 519,435.39 万元，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券本息情况为：债券存续期内，东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目实现预计收入，按照预测成本发生支出并合理保证项目的正常运作，息税前利润为 478,366.43 万元，本次债券本息合计为 369,600.00 万元，项目预测息税前利润是本次债券本息的 1.29 倍。

上述测算用于还本付息资金的充足性能得到保障，能够满足专项债券的还本付息要求，并实现本期债券募投项目收益与融资自求平衡。

六、总体评价

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，并根据我们对项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，认为东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目预测息税前利润是本次债券本息的 1.29 倍，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



照 执 业 营

(本
司)

统一社会信用代码

91500108MA60657W0D



扫描、信息采集、记录、使用、国家信息库、企业解密、公示、监督



名 称

重庆匠道會計

类型

普通合伙企业

执行事务合伙人

賀俊鋒

經 扣 規 圖

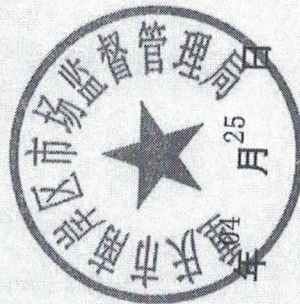
一般项目：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他项目。

成立日期 2018年11月23日

合 伙 期 限 2018年11月23日至永久

主要经营场所

重庆市南岸区亚太路1号7幢24-12、13号(仅限于行政办公、通讯联络)



登记机关

2021

副本号: 1-1-1

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

<http://www.1288.com/>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0011769

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》。



中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 重庆匠匠会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 贺俊锋

主任会计师:

经营场所: 重庆市南岸区亚太路1号7幢24-12、13室

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 50010086

批准执业文号: 渝财会〔2019〕3号

批准执业日期: 2019-1-25



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

 中国注册会计师协会

姓名 贺俊峰

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1972-07-29

Date of birth

工作单位 重庆立信会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 512301197207290014

Identity card No.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

微信证书有效性

2016年3月31日

重庆市注册会计师协会制

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月31日

2018年3月31日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
 Agree the holder to be transferred from

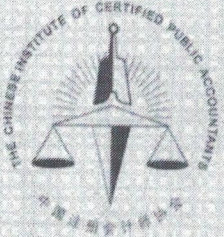
同意调出
 Agree the holder to be transferred from

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred from

2017年3月31日

2018年3月31日



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 李群

Sex 男

出生日期 1981-07-02

工作单位 重庆立信会计师事务所有限公司

身份证号码 511011198107249313

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



重庆立信会计师事务所
Chongqing Lixin CPA Firm

发证日期 2015 年 05 月 31 日

有效期至 2016 年 05 月 31 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



验证证书有效性



重庆立信会计师事务所
Chongqing Lixin CPA Firm

2015年3月31日

年度检验专用章

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

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



重庆立信会计师事务所
Chongqing Lixin CPA Firm

发证日期 2015 年 05 月 31 日

有效期至 2016 年 05 月 31 日

合伙章