

成渝环线暨成都芯谷产业功能区  
园区配套基础设施建设项目  
收益与融资自求平衡专项债券  
财务评价咨询报告

大信川咨字[2020]第 00181 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

DAXINSICHUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTS

**防伪编号：0282020120014537591**

报告文号：大信川咨字[2020]第00181号

委托单位：成都空港产业兴城投资发展有限公司

被审单位名称：成都空港产业兴城投资发展有限公司

营业执照号码：91510122MA6CDN774G

事务所名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

报告日期：2020-12-03

报备时间：2020-12-03 17:23

被审单位所在地：成都市

签名注册会计师：龚荣华  
龙海云



防伪二维码

## 成都空港产业兴城投资发展有限公司

### 2020会计咨询报告

事务所名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

事务所电话：028-66269699

传 真：028-66269700

通 讯 地 址：成都市高新区锦晖西一街99号1栋2单元22层2205号

电 子 邮 件：www.daxincpa.com.cn

事务所网址：www.daxincpa.com.cn

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

# 成渝环线暨成都芯谷产业功能区园区配套基础设施建设项目

## 收益与融资自求平衡专项债券财务评价咨询报告

大信川咨字[2020]第 00181 号

成都空港产业兴城投资发展有限公司：

我们接受委托，对成渝环线暨成都芯谷产业功能区园区配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡方案进行专项评价。

成都空港产业兴城投资发展有限公司对成渝环线暨成都芯谷产业功能区园区配套基础设施建设项目的收益预测及其所依据的各项假设负责。

我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行商定程序，并报告执行程序的结果。

我们以成渝环线暨成都芯谷产业功能区园区配套基础设施建设项目为基础，对项目利用总体规划、基础设施建设工程投资指标以及项目的建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于该项目的租赁收入、物业费收入、车位管理费收入及销售收入及预测现金流执行了核对预测基础数据、重新计算等商定程序。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。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，成渝环线暨成都芯谷产业功能区园区配套基础设施建设项目预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

上述程序并不构成审计或审阅，因此我们不对执行商定程序发表审计或审阅意见。

本报告仅供成都空港产业兴城投资发展有限公司申请成渝环线暨成都芯谷产业功能区园区配套基础设施建设项目专项债券提供专项评价，不得用于其他用途或向其他第三方提供。

附件：成渝环线暨成都芯谷产业功能区园区配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡  
预测说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所



中国·成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年十二月三日



# 成渝环线暨成都芯谷产业功能区园区配套基础设施建设项目

## 收益与融资自求平衡专项债券预测说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

成都空港产业兴城投资发展有限公司以成渝环线暨成都芯谷产业功能区园区配套基础设施建设项目建设期间和运营期间的经济环境、运营计划等推测性假设为前提，编制了 2020 年 7 月至 2041 年 12 月项目收益及现金流覆盖债券还本付息预测说明和预测表（以下简称“项目收益及现金流预测”）。

编制项目收益及现金流预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与项目实际采用的会计政策及会计估计一致。

项目收益及现金流入预测的编制基础：假设成渝环线暨成都芯谷产业功能区园区配套基础设施建设项目收入、支出都能按照项目实施单位提供的可行性研究报告和预期收益融资平衡方案设定的各项假设实现。

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

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目实施机构和业主单位概况

1、实施机构：成都市双流区住房和城乡建设局。

2、业主单位：成都空港产业兴城投资发展有限公司。

成都空港产业兴城投资发展有限公司的基本信息如下：

住所：成都市双流区西航港街道长城路二段 2 号；

法人代表：易劲松；

注册资金：200000 万元人民币；

业务范围：建设项目的投融资及投融资管理、资本运作及资产经营管理、项目招标、项

目投资的咨询；市政基础设施建设的投资管理及咨询；土地整理；旧城改造；农民新居建设的投资；轨道交通、园林绿化、文化、体育、卫生项目的投资和经营；物业管理；酒店管理；室内外装饰工程；房屋租赁；房屋信息咨询（不含中介）；企业管理信息咨询服务；企业的营销策划与管理；污水处理；项目投资（不得从事非法集资等经营活动）；资产管理（不得从事非法集资等经营活动）；投资咨询；社会经济咨询；销售建筑材料。（依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## （二）项目情况

### 1、项目基本情况

#### （1）项目建设内容与规模

本项目主要建设内容系成渝环线暨成都芯谷产业功能区园区配套基础设施建设项目，属于产业园区基础设施项目，具有一定的收益来源。

主要建设内容及规模为：

成渝环线暨成都芯谷产业功能区园区配套基础设施建设项目主要建设内容为芯谷产业功能区园配套用房及社区综合体配套工程，以及配套幸福新村二期配套道路工程、环港路南延线二期工程，建设内容如下：

①芯谷产业功能区园配套用房：规划总建筑面积 134152.89 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 83636.40 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 50516.49 m<sup>2</sup>及室外管网、道路及广场、围墙、大门、绿化等室外总平工程。

②协和街道清河社区综合体：地上六层、地下二层。地上建筑面积 30817.51m<sup>2</sup>，包括农贸市场、文化活动中心、综合健身馆、社区卫生服务中心、社区养老卫生服务设施和商业建筑等；地下建筑面积 15823.71m<sup>2</sup>，包括商业和车库、市政设施、垃圾用房及再生资源回收站等；并配套实施整个社区综合体的室外道路、广场、绿化、室外管线、外电接入等室外总平及相关附属工程。

③幸福新村二期配套道路工程：道路全长 615.048 米，红线宽度 30 米，并配套雨污水管网、给水、照明、电力、通信、交通、绿化等工程。

④环港路南延线二期工程：全长 1417.88m，其中环港路南延线道路长 311.87 m，宽 40 m，环港路南延线支路道路长 1106.01m，宽 20m，并配套雨污水管网、给水、照明、电力、通信、交通、绿化等工程。

#### （2）项目建设工期

项目建设期计划为 24 个月（不含前期准备工作），即 2020 年 7 月-2022 年 6 月。

## 2、项目报批情况

### 1) 龙峰佳苑:

可研批复: 根据《成都市双流区发展和改革局关于成都双流兴城投资建设投资有限公司农民统建安置小区(龙峰佳苑)工程可行性研究报告的批复》(双发改投资[2018]172号) 本项目可行性研究报告已通过成都市双流区发展和改革局批准;

环评登记表: 已完成备案, 备案号: 201951012200000044

### 2) 幸福新村二期配套道路工程

可研批复: 根据《成都市双流区发展和改革局关于成都双流兴城置业有限公司幸福新村二期配套道路工程可行性研究报告的批复》(双发改投资[2020]020号) 本项目可行性研究报告已通过成都市双流区发展和改革局批准;

环评登记表: 已完成备案, 备案号: 202051012200000108

### 3) 协和街道清河社区社区综合体

可研批复: 四川省固定资产投资项目备案表(川投资备【2018-510122-70-03-320077】FGQB-0649号)

环评登记表: 已完成备案, 备案号: 202051012200000378

### 4) 环港路南延线二期工程

可研批复: 根据《成都市双流区发展和改革局关于成都市双流区规划建设局环港路南延线二期道路工程可行性研究报告的批复》(双发改投资[2018]071号) 本项目可行性研究报告已通过成都市双流区发展和改革局批准.

环评批复表: 根据《成都市双流区环境保护局关于成都市双流区规划建设局环港路南延线二期道路环境影响报告表的审查批复》(双环建[2018]086号) 本项目环评报告表已通过成都市双流区环境保护局批准.

## 3、项目总投资及资金筹措方式

本项目总投资 112,906.24 万元, 其中龙峰佳苑项目投资 61,831.43 万元, 清河社区综合体工程项目建设投资 33,255.65 万元, 环港路南延线二期项目投资 12,769.01 万元, 幸福新村二期配套道路项目投资 5,050.15 万元。

项目资金筹措方案: 本项目总投资 112,906.24 万元, 其中: 通过发行债券融资 50,000.00 万元; 申请银行贷款融资 19,000.00 万元; 项目业主自筹资金 13,100.15 万元, 财政资金划拨 30,806.09 万元, 项目无其他形式债务融资。



#### 4、项目实施计划

(1) 已完成的前期工作：本项目计划于 2020 年 7 月底前完成项目前期筹备工作，包括项目现状调查分析、前期立项、可行性研究报告编制、环境评价、工程勘察设计、招投标和建设手续报批工作。

(2) 项目建设计划：现场施工阶段（2020 年 8 月至 2022 年 5 月，共 30 个月），该阶段开展项目施工前期准备工作及现场施工工作，包括场地清理、材料设施准备、人员准备和进场施工。

(3) 项目竣工验收工作：本项目预计于 2022 年 6 月进行验收工作，包括开展各单位、单项工程的全面竣工验收工作，为项目投入使用做好准备。

#### 5、项目融资计划

本项目使用组合融资的方式项目总投资为 112,906.24 万元，其中：业主自筹项目资本金 13,100.15 万元，占总投资 11.60%，其中已投入 6,006.70 万；财政资金划拨 30,806.09 万元，占总投资的 27.28%；拟发行专项债筹资 50,000.00 万元，占总投资的 44.28%，专项债资金全部用作项目资本金；向银行申请贷款 19,000.00 万元，占总投资的 16.83%。项目融资资金按年度筹措使用计划如下：

时间	资金使用计划(万元)	资金来源(万元)			
		业主自筹资金	财政资金	本次债券融资	银行贷款
2020 年	6,006.70	6,006.70			
2021 年	71,000.00	5,000.00	16,000.00	40,000.00	10,000.00
2022 年	35,899.54	2,093.45	14,806.09	10,000.00	9,000.00
合计	112,906.24	13,100.15	30,806.09	50,000.00	19,000.00

专项债券均为年初发行，发行年限 20 年，2021 年发行债券存续期为 2021 年 1 月-2040 年 12 月，2022 年发行债券存续期为 2022 年 1 月-2041 年 12 月。

贷款均为年初发放，贷款期限 20 年，贷款利率按照五年期及以上基准贷款利率 4.9% 进行估算。每年末根据项目收益情况安排偿还本金。

四、项目收益及现金流入预测说明

(一) 项目收益预测表

1、项目收益预测表

成渝环线暨成都芯谷产业功能区园区配套设施建设项目收益情况表（单位：万元）

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度
一、总收入	16,491.08	4,815.07	4,854.32	5,097.04	5,097.04	5,097.04	5,719.40	5,719.40	5,719.40	6,005.37	6,005.37
租赁收入	2,119.10	4,564.20	4,564.20	4,792.41	4,792.41	4,792.41	5,391.47	5,391.47	5,391.47	5,661.03	5,661.03
物业费收入	97.58	205.86	245.11	257.37	257.37	257.37	274.82	274.82	274.82	288.57	288.57
车位管理费收入	34.67	45.01	45.01	47.26	47.26	47.26	53.11	53.11	53.11	55.77	55.77
销售收入	14,239.73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、总成本	3,969.49	7,459.22	7,470.50	7,540.04	7,552.27	7,565.47	7,707.75	7,698.64	7,690.75	7,752.94	7,747.81
其中：运营成本（不含折旧）	888.34	1,299.23	1,310.51	1,380.05	1,392.28	1,405.48	1,572.26	1,587.65	1,604.27	1,690.95	1,710.32
折旧及摊销	1,615.65	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99
财务费用（利息支出）	1,465.50	2,931.00	2,931.00	2,931.00	2,931.00	2,931.00	2,906.50	2,882.00	2,857.50	2,833.00	2,808.50
三、所得税费用	3,130.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、利润总额	12,521.58	-2,644.15	-2,616.17	-2,442.99	-2,455.22	-2,468.42	-1,988.35	-1,979.24	-1,971.35	-1,747.57	-1,742.44
五、息税折旧前利润	15,602.74	3,515.84	3,543.82	3,717.00	3,704.77	3,691.57	4,147.14	4,131.75	4,115.14	4,314.42	4,295.05

续表：



项目	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度	2037 年度	2038 年度	2039 年度	2040 年度	2041 年度	合计
一、总收入	6,391.33	6,710.88	6,710.88	6,710.88	7,046.44	7,471.94	7,471.94	53,169.23	44,200.08	216,504.16
租赁收入	6,038.45	6,340.36	6,340.36	6,340.36	6,657.39	7,073.46	7,073.46	4,466.67	1,921.71	105,373.42
物业费收入	293.37	308.04	308.04	308.04	323.44	328.75	328.75	350.19	321.80	5,592.68
车位管理费收入	59.51	62.48	62.48	62.48	65.61	69.73	69.73	80.58	36.93	1,106.91
销售收入	-	-	-	-	-	-	-	48,271.78	41,919.64	104,431.14
二、总成本	7,840.20	7,702.21	7,972.59	7,974.42	8,062.06	8,177.73	8,186.38	6,385.88	3,556.05	146,012.40
其中：运营成本（不含折旧）	1,827.21	1,713.73	2,008.60	2,034.93	2,147.07	2,287.24	2,320.39	3,042.99	2,212.89	35,436.40
折旧及摊销	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99	730.39	624.66	57,863.50
财务费用（利息支出）	2,784.00	2,759.50	2,735.00	2,710.50	2,686.00	2,661.50	2,637.00	2,612.50	718.50	52,712.50
三、所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	11,695.84	10,161.01	24,987.24
四、利润总额	-1,448.87	-991.33	-1,261.71	-1,263.54	-1,015.62	-705.79	-714.44	46,783.35	40,644.02	70,491.76
五、息税折旧前利润	4,564.11	4,997.16	4,702.28	4,675.95	4,899.37	5,184.70	5,151.55	50,126.24	41,987.18	181,067.76

## 2、项目收益预测表编制说明

### (1) 项目总收入

项目的收入包含租赁收入、物业费收入、车位管理费收入及销售收入；预计运营期内总收入总计为 216,504.16 万元，具体明细如下：

#### 1) 租赁收入

##### ①配套用房出租收入

本项目配套用房面积合计 77834.01 平方米，2022 年项目建成后出售 30%，运营期最后两年即 2040 年出售 40%，2041 年出售 30%，则 2022 年-2039 年可出租配套用房面积 54,483.81 m<sup>2</sup>，2040 可出租面积为 23,350.20 m<sup>2</sup>。根据市场询价本项目配套用房 2020 年平均出租单价为 35 元/平方米.月，市场询价结果如下表。考虑城市发展及成都市双流区同类型房屋出租情况，出租单价每年增长 3%，则本项目预测 2022 年出租单价为 36.41 元/平方米.月，根据成都市双流区同类型房屋市场租金和市场价格增长趋势，此后租金每三年增长 5%。考虑项目成熟度 2022 年出租率为 65%，此后每五年出租率增长 5%，直至达到最高出租率 85%。预计运营期间配套用房出租不含税收入总计为 34,899.01 万元。

序号	配套用房名称	类别	面积	租金	租金
			(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> /间)	(元/m <sup>2</sup> /月)
1	华府大道三段	住宅	25	650	26
2	佳兆业 8 号君樾	住宅	18	650	36
3	东立国际花城	住宅	20	560	28
均价					30

##### ②车位出租收入

本项目共有车位 1336 个，2022 年项目建成后出售 30%，运营期最后两年即 2040 年出售 40%，2041 年出售 30%，则 2022 年至 2039 可出租车位数量为 935 个，2040 年可出租数量为 401 个。根据市场询价本项目车位 2020 年平均出租单价为 300 元/个.月，市场询价结果如下表。考虑城市发展及成都市双流区车位出租情况，出租单价每年增长 3%，则本项目预测 2022 年出租单价为 318.27 元/个.月，根据成都市双流区同类型车位市场租金和市场价格增长趋势，此后租金每三年增长 5%。考虑项目成熟度 2022 年出租率为 65%，此后每五年出租率增长 5%，直至达到最高出租率 85%。预计项目运营期间车位不含税收入总计 5,133.58 万元。

序号	车位名称	类别	面积	租金
			(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> /月)

1	锦丽华庭	车位	28	300
2	华润公园九里	车位	28	300
3	中海右岸	车位	33	300
均价				300

### ③商铺出租收入

本项目 2022 年至 2039 年可出租商业面积为 34,587.45 m<sup>2</sup>，随着 2035 年销售 30%，2036 年销售 30%商业用房，则 2040 至 2041 年可出租面积分别为 24,211.22 m<sup>2</sup>、13,834.98 m<sup>2</sup>，根据市场询价本项目商铺 2020 年平均出租单价为 94 元/平方米.月，市场询价结果如下表。考虑城市发展及成都市双流区同类型房屋出租情况，出租单价每年增长 3%，则本项目预测 2022 年出租单价为 99.72 元/平方米.月，根据成都市双流区同类型房屋市场租金和市场价格增长趋势，此后租金每三年增长 5%。考虑项目成熟度 2022 年出租率为 65%，此后每五年出租率增长 5%，直至达到最高出租率 85%。预计运营期内商铺出租的不含税收入总计为 62,405.21 万元。

序号	商业用房名称	类别	面积	租金
			(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> /月)
1	蛟龙港	商铺	150	99.9
2	昭觉寺	商铺	30	83.4
3	迎港花园	商铺	33	100
均价				94

### ④广告牌租赁收入

本项目考虑设置广告牌 70 个，根据市场询价本项目广告牌 2020 年平均出租单价为 2000 元/个.月，考虑城市发展及成都市双流区同类型广告牌出租情况，出租单价每年增长 3%，则本项目预测 2022 年出租单价为 2,121.80 元/个.月。根据成都市双流区同类型广告牌市场租金和市场价格增长趋势，此后租金每三年增长 5%。考虑项目成熟度 2022 年出租率分别为 65%，此后每五年出租率增长 5%，直至达到最高出租率 85%，运营期路牌广告收入总计 2,935.62 万元。

### 2) 物业费收入

本项目物业管理费收入来源于已出租及已出售的配套用房及商铺物业管理，物业管理费单价根据成都市物业管理收费情况，结合本项目实际，参考成都市发展和改革委员会和成都市住房和城乡建设局颁布的《成都市市区物业服务收费政府指导价及相关规定》，2020 年考虑双流区本项目物业收费为 2 元/平方米.月，考虑城市发展单价每年增长 3%，则 2022



年物管费单价为 2.12 元/平方米.月，此后物管费单价每三年增长 5%，本项目运营期物业费收入总计 5,592.68 万元。

### 3) 车位管理费收入

本项目物业管理费收入来源于已出租及已售出的车位管理，考虑本项目车位管理费收费标准为 60 元/个.月，单价每三年增长 5%，本项目运营期车位管理费收入总计 1,106.91 万元

### 4) 销售收入

#### ①配套用房出售

本项目配套用房共 77834.01 平方米，期初销售 30%，运营期后 2 年（即 2040 年-2041 年）配套用房分别出售 40%、30%。根据成都市双流区同类房屋售价趋势，按 4500 元/m<sup>2</sup>预测本项目配套用房定向销售单价，考虑城市发展及同类房屋销售情况 2022 年本项目预测销售单价每年增长 3%，此后每三年增长 5%。预计运营期内配套用房出售的不含税收入总计为 41,395.13 万元。

#### ②车位出售

本项目车位 1336 个，期初（2022 年）销售 30%，运营期后 2 年（即 2040 年-2041 年）分别出售 40%、30%。根据市场调查，双流区车位 2020 年出售价格为 11 万元/个，考虑城市发展及同类车位销售情况，售价考虑每年增加 3%，则 2022 年车位销售单价为 114,444.00 元/个，此后每三年销售单价增长 5%，预计运营期内车位出售的不含税收入总计为 17,365.90 万元。

序号	商铺名称	类别	售价
			(万元/个)
1	流溪别院	车位	11.6
2	圣菲	车位	12
3	棠湖柏林城	车位	11
4	戛纳湾滨江	车位	10

#### ③商铺出售

本项目商业面积为 34,587.45 m<sup>2</sup>，在运营期后 2 年（即 2040 年-2041 年）每年出售 30%商业用房。根据双流区同类房屋市场销售单价的数据，2020 年双流区同类型商铺售价目前在 17900 元/平方米，询价结果如下表，考虑城市发展及同类商铺出售情况，此后出售单价每三年增长 5%。预计运营期内商铺出售的不含税收入总计为 45,670.12 万元。

序号	名称	类别	面积	售价	售价
			(m <sup>2</sup> )	(万元)	(元/m <sup>2</sup> )
1	南湖逸家	商铺	77	140	18200

2	德商华府天骄	商铺	65.5	120	18300
3	保利叶语	商铺	46.5	80	17200
均价					17900

本项目运营期间各项收入明细详见下表：



成渝环线暨成都芯谷产业功能区园区配套设施建设项目收入预测表（单位：万元）

项目	2022 年度 7-12 月	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度
一 租赁收入											
1 配套用房出租收入	2,119.10	4,564.20	4,564.20	4,792.41	4,792.41	4,792.41	5,391.47	5,391.47	5,391.47	5,661.03	5,661.03
1.1 面积（平方米）	723.85	1,559.06	1,559.06	1,637.01	1,637.01	1,637.01	1,841.64	1,841.64	1,841.64	1,933.72	1,933.72
1.2 单价（元/平方米/月）	54,483.81	54,483.81	54,483.81	54,483.81	54,483.81	54,483.81	54,483.81	54,483.81	54,483.81	54,483.81	54,483.81
1.3 出租率	37.13	37.13	37.13	38.99	38.99	38.99	40.94	40.94	40.94	42.98	42.98
1.4 出租率	65%	70%	70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%
2 车位出租收入	65.15	140.32	140.32	147.33	147.33	147.33	165.75	165.75	165.75	174.03	174.03
2.1 数量（个）	106.48	229.33	229.33	240.80	240.80	240.80	270.90	270.90	270.90	284.44	284.44
2.2 单价（元/个·月）	318.27	318.27	318.27	334.18	334.18	334.18	350.89	350.89	350.89	368.44	368.44
2.3 出租率	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00
2.4 出租率	65%	70%	70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%
3 商铺出租收入	9.58	20.64	20.64	21.67	21.67	21.67	24.38	24.38	24.38	25.60	25.60
3.1 面积（平方米）	1,234.12	2,658.11	2,658.11	2,791.02	2,791.02	2,791.02	3,139.90	3,139.90	3,139.90	3,296.89	3,296.89
3.2 单价（元/平方米/月）	34,587.45	34,587.45	34,587.45	34,587.45	34,587.45	34,587.45	34,587.45	34,587.45	34,587.45	34,587.45	34,587.45
3.3 出租率	99.72	99.72	99.72	104.71	104.71	104.71	109.95	109.95	109.95	115.44	115.44
3.4 出租率	65%	70%	70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%
4 广告牌租赁收入	111.07	239.23	239.23	251.19	251.19	251.19	282.59	282.59	282.59	296.72	296.72
4.1 面积（平方米）	54.65	117.70	117.70	123.58	123.58	123.58	139.03	139.03	139.03	145.98	145.98
4.2 单价（元/个·月）	2,121.80	2,121.80	2,121.80	2,227.89	2,227.89	2,227.89	2,339.28	2,339.28	2,339.28	2,456.25	2,456.25
4.3 数量（个）	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
4.4 出租率	65%	70%	70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%

4.4	销项税 (6%)	3.28	7.06	7.06	7.42	7.42	7.42	7.42	7.42	8.34	8.34	8.34	8.34	8.76	8.76
二	物业费收入	97.58	205.86	245.11	257.37	257.37	257.37	257.37	257.37	274.82	274.82	274.82	274.82	288.57	288.57
2.1	单价 (元/m²/月)	2.12	2.12	2.12	2.23	2.23	2.23	2.23	2.23	2.34	2.34	2.34	2.34	2.46	2.46
2.2	面积 (m²)	81,246.52	85,700.08	102,045.23	102,045.23	102,045.23	102,045.23	102,045.23	102,045.23	103,774.60	103,774.60	103,774.60	103,774.60	103,774.60	103,774.60
2.3	含税收入	34.48	218.21	259.82	272.81	272.81	272.81	272.81	272.81	291.31	291.31	291.31	291.31	305.88	305.88
2.4	销项税 (6%)	5.85	12.35	14.71	15.44	15.44	15.44	15.44	15.44	16.49	16.49	16.49	16.49	17.31	17.31
三	车位管理费收入	34.67	45.01	45.01	47.26	47.26	47.26	47.26	47.26	53.11	53.11	53.11	53.11	55.77	55.77
3.1	单价 (元/月/个)	62.42	62.42	62.42	65.55	65.55	65.55	65.55	65.55	68.82	68.82	68.82	68.82	72.26	72.26
3.2	数量 (个)	1,009.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	655.00	701.00	701.00	701.00	701.00	701.00	701.00
3.3	含税收入	37.79	49.07	49.07	51.52	51.52	51.52	51.52	51.52	57.89	57.89	57.89	57.89	60.79	60.79
3.4	销项税	3.12	4.05	4.05	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25	4.78	4.78	4.78	4.78	5.02	5.02
四	销售收入	14,239.73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	配套用房出售	10,029.45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	单价 (元/平方米)	4,681.80	4,681.80	4,681.80	4,916.00	4,916.00	4,916.00	4,916.00	4,916.00	5,162.00	5,162.00	5,162.00	5,162.00	5,420.00	5,420.00
1.2	面积	23,350.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	含税收入	10,932.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	销项税 (9%)	902.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	车位出售	4,210.28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	单价 (元/个)	114,444.00	114,444.00	114,444.00	120,166.00	120,166.00	120,166.00	120,166.00	120,166.00	126,174.00	126,174.00	126,174.00	126,174.00	132,483.00	132,483.00
2.2	数量 (个)	401.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	含税收入	4,589.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	销项税 (9%)	378.93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	商铺出售	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



3.1	单价 (元/m²)	17,900.00	17,900.00	17,900.00	17,900.00	18,795.00	18,795.00	18,795.00	19,734.75	19,734.75	19,734.75	20,721.49	20,721.49
3.2	面积 (m²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3	含税收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4	销项税 (9%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、	营业收入不含税合计	16,491.08	4,815.07	4,854.32	5,097.04	5,097.04	5,097.04	5,097.04	5,719.40	5,719.40	5,719.40	6,005.37	6,005.37

续表:

项目	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度	2037 年度	2038 年度	2039 年度	2040 年度	2041 年度	合计
一 租赁收入	6,038.45	6,340.36	6,340.36	6,340.36	6,657.39	7,073.46	7,073.46	4,466.67	1,921.71	105,373.42
1 配套用房出租收入	2,062.64	2,165.77	2,165.77	2,165.77	2,274.06	2,416.18	2,416.18	1,087.28	-	34,899.01
1.1 面积 (平方米)	54,483.81	54,483.81	54,483.81	54,483.81	54,483.81	54,483.81	54,483.81	23,350.20	-	
1.2 单价 (元/平方米/月)	42.98	45.13	45.13	45.13	47.39	47.39	47.39	49.76	49.76	
1.3 出租率	80%	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	
1.4 增值税小计 (9%)	185.64	194.92	194.92	194.92	204.67	217.46	217.46	97.86	-	
2 车位出租收入	303.40	318.57	318.57	318.57	334.50	355.40	355.40	160.05	-	5,133.58
2.1 单价 (元/个月)	368.44	386.86	386.86	386.86	406.20	406.20	406.20	426.51	426.51	
2.2 数量 (个)	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	401.00	-	
2.3 出租率	80%	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	
2.4 销项税 (9%)	27.31	28.67	28.67	28.67	30.11	31.99	31.99	14.40	-	
3 商铺出租收入	3,516.69	3,692.52	3,692.52	3,692.52	3,877.15	4,119.47	4,119.47	3,027.81	1,730.18	62,405.21
3.1 面积 (平方米)	34,587.45	34,587.45	34,587.45	34,587.45	34,587.45	34,587.45	34,587.45	24,211.22	13,834.98	
3.2 单价 (元/平方米/月)	115.44	121.22	121.22	121.22	127.28	127.28	127.28	133.64	133.64	

3.3	出租率	80%		80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%
3.4	增值稅小計（9%）	316.50		332.33	332.33	348.94	370.75	370.75	272.50	155.72
4	廣告牌租賃收入	155.72		163.50	163.50	171.68	182.41	182.41	191.53	191.53
4.1	單價（元/個·月）	2,456.25		2,579.06	2,579.06	2,708.01	2,708.01	2,708.01	2,843.41	2,843.41
4.2	數量（個）	70.00		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
4.3	出租率	80%		80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%
4.4	銷項稅（6%）	9.34		9.81	9.81	10.30	10.94	10.94	11.49	11.49
二	物業費收入	293.37		308.04	308.04	323.44	328.75	328.75	350.19	321.80
2.1	單價（元/m²/月）	2.46		2.58	2.58	2.71	2.71	2.71	2.84	2.84
2.2	面積（m²）	105,503.97		105,503.97	105,503.97	105,503.97	107,233.34	107,233.34	108,789.78	99,969.98
2.3	含稅收入	310.97		326.52	326.52	342.85	348.47	348.47	371.20	341.11
2.4	銷項稅（6%）	17.60		18.48	18.48	19.41	19.72	19.72	21.01	19.31
三	車位管理費收入	59.51		62.48	62.48	65.61	69.73	69.73	80.58	36.93
3.1	單價（元/月/個）	72.26		75.88	75.88	79.67	79.67	79.67	83.65	83.65
3.2	數量（個）	748.00		748.00	748.00	748.00	795.00	795.00	875.00	401.00
3.3	含稅收入	64.86		68.11	68.11	71.51	76.01	76.01	87.84	40.25
3.4	銷項稅	5.36		5.62	5.62	5.90	6.28	6.28	7.25	3.32
四	銷售收入	-		-	-	-	-	-	48,271.78	41,919.64
1	配套用房出售	-		-	-	-	-	-	17,923.24	13,442.43
1.1	單價（元/平方米）	5,420.00		5,691.00	5,691.00	5,976.00	5,976.00	5,976.00	6,275.00	6,275.00
1.2	面積	-		-	-	-	-	-	31,133.60	23,350.20
1.3	含稅收入	-		-	-	-	-	-	19,536.34	14,652.25
1.4	銷項稅（9%）	-		-	-	-	-	-	1,613.09	1,209.82







## （2）项目总成本

成本费用是指项目运营中支出的各项费用。本项目的成本费用包括运营成本、折旧费用、财务费用、转售成本。本项目的运营成本主要包括职工薪酬、管理团队日常支出和项目维修保养费用。预测成本具体如下所示：

### 1) 运营成本

#### ①职工薪酬

本项目建成后主要是用于资产管理，本项目预计需要员工共计 20 人。结合成都市统计局公布的 2019 年全市城镇全部单位就业人员平均工资情况，2019 年成都市水利、环境和公共设施管理业人均工资 59812 元/月，即 5.98 万元/年。2019 年成都市城镇职工平均工资年增长率为 10.80%。考虑实际工资薪酬增长情况，未来每年增长 8.00%。预计运营期内员工薪酬支出为 5,413.33 万元。

#### ②管理团队日常水电

包括水、电、办公耗材及运营其他支出,其中每月用水量按每人 10 立方米计算，则该项目每月用水量为 300 立方米，根据《成都市自来水有限责任公司供水及污水处理收费标准》，水费价格为 3.03 元/立方米；用电量按每人每月 60 度计算，每月用电量为 1800 度，单价为 0.68 元/度；办公耗材及运营其他支出按 30 名员工每人 200 元/月计算。考虑社会经济的发展，水电价格每五年以 2%的比例增长，办公耗材及运营其他支出以每年 2%增长率增长。项目预测期间，管理团队日常支出共计 167.03 万元。

#### ③项目维修保养费用

维修保养费主要是基础设施及设备的维护修理，运营收入的 2%计算，运营期内维修费为 4,330.08 万元。

#### ④税金及附加

税金及附加主要包括房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。税率及计税基础如下所示：

税种	计算基础	税率
城建税	应纳增值税	5%
教育费附加	应纳增值税	3%
地方教育费附加	应纳增值税	2%
房产税	出售、出租收入	12%

本项目在计算应纳增值税时不考虑进项税的影响，预计本项目运营期间税金及附加为 13,233.42 万元。

综上，项目运营期间项目运营成本合计为 35,436.40 万元。

### 2) 折旧费用

本项目固定资产成本为投资总额扣除增值税进项税的余额作为原始成本，折旧年限根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》机器设备最低折旧年限为 10 年，房屋建筑物最

低折旧年限为 20 年，本项目考虑发展的实际情况按照 30 年进行计提，净残值率为 5%。预计运营期内资产折旧费用为 57,863.50 万元。

### 3) 财务费用

本项目的财务费用包括专项债券利息费用和银行贷款利息费用，预计运营期间财务费用合计 52,712.50 万元。

#### ①专项债券利息

专项债券利息参考近三期四川省同品种同期限专项债券发行票面利率 4.00% 计算，根据本次债券发行计划，本次专项债在运营期内利息合计 37,400.00 万元。

#### ②银行贷款利息

本项目拟申请银行贷款 19,000.00 万元，贷款利率按中国人民银行五年期及以上贷款利率 4.9% 进行估算。根据本次银行贷款放贷及还款计划，依据运营期内银行贷款利息为 16,268.00 万元。

### 4) 期末转售成本

每年的房屋销售成本按照原始成本扣除累计折旧再乘每年房屋出售面积的比例计算结转，本项目运营期内房屋销售成本合计为 52,410.89 万元。

5) 总成本：项目运营期总成本费用为 146,012.40 万元。各项成本明细详见下表：

成渝环线暨成都芯谷产业功能区园区配套设施建设项目成本预测表（单位：万元）

序号	项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度
1	工资及福利费	59.80	129.17	139.50	150.66	162.71	175.73	189.79	204.97	221.37	239.08	258.21
1.1	人员	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
1.2	人均薪酬（万/年）	5.98	6.46	6.98	7.53	8.14	8.79	9.49	10.25	11.07	11.95	12.91
2	管理团队日常开支	3.25	6.60	6.76	6.93	7.10	7.29	7.50	7.70	7.92	8.15	8.40
2.1	水（每人每月10立方米）	0.36	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74
2.2	电（每人每月60度）	0.49	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98
2.3	办公耗材及运营其他支出	2.40	4.90	5.05	5.22	5.40	5.58	5.78	5.98	6.20	6.43	6.67
3	项目维修保养费用	329.82	96.30	97.09	101.94	101.94	101.94	114.39	114.39	114.39	120.11	120.11
4	税金及附加	247.73	533.58	533.58	560.26	560.26	560.26	630.29	630.29	630.29	661.81	661.81
4.1	房产税	247.73	533.58	533.58	560.26	560.26	560.26	630.29	630.29	630.29	661.81	661.81
4.2	城建税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4	地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	运营成本合计	888.34	1,299.23	1,310.51	1,380.05	1,392.28	1,405.48	1,572.26	1,587.65	1,604.27	1,690.95	1,710.32
6	折旧费用	1,615.65	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99
7	财务费用	1,465.50	2,931.00	2,931.00	2,931.00	2,931.00	2,931.00	2,906.50	2,882.00	2,857.50	2,833.00	2,808.50
7.1	专项债利息	1,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
7.2	银行贷款利息	465.50	931.00	931.00	931.00	931.00	931.00	906.50	882.00	857.50	833.00	808.50
8	销售成本结转	18,196.99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	成本小计	3,969.49	7,459.22	7,470.50	7,540.04	7,552.27	7,565.47	7,707.75	7,698.64	7,690.75	7,752.94	7,747.81

续表：



序号	项目	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度	2037 年度	2038 年度	2039 年度	2040 年度	2041 年度	合计
1	工资及福利费	278.86	301.17	325.27	351.29	379.39	409.74	442.52	477.92	516.16	5,413.33
1.1	人员	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
1.2	人均薪酬（万/年）	13.94	15.06	16.26	17.56	18.97	20.49	22.13	23.90	25.81	
2	管理团队日常开支	8.67	8.94	9.23	9.54	9.87	10.22	10.59	10.98	11.40	167.03
2.1	水（每人每月10立方米）	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	14.52
2.2	电（每人每月60度）	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	19.08
2.3	办公耗材及运营其他支出	6.93	7.21	7.50	7.81	8.13	8.48	8.85	9.25	9.67	133.43
3	项目维修保养费用	127.83	134.22	134.22	134.22	140.93	149.44	149.44	1,063.38	884.00	4,330.08
4	税金及附加	705.93	528.17	798.66	798.66	838.60	890.92	890.92	977.68	593.71	13,233.42
4.1	房产税	705.93	741.22	741.22	741.22	778.29	826.93	826.93	513.02	207.62	12,292.54
4.2	城建税	-	-106.53	28.72	28.72	30.16	32.00	32.00	232.33	193.05	470.44
4.3	教育费附加	-	-63.92	17.23	17.23	18.09	19.20	19.20	139.40	115.83	282.26
4.4	地方教育费附加	-	-42.61	11.49	11.49	12.06	12.80	12.80	92.93	77.22	188.18
5	运营成本合计	1,827.21	1,713.73	2,008.60	2,034.93	2,147.07	2,287.24	2,320.39	3,042.99	2,212.89	35,436.40
6	折旧费用	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99	3,228.99	730.39	624.66	57,863.50
7	财务费用	2,784.00	2,759.50	2,735.00	2,710.50	2,686.00	2,661.50	2,637.00	2,612.50	718.50	52,712.50
7.1	专项债利息	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	400.00	37,400.00
7.2	银行贷款利息	784.00	759.50	735.00	710.50	686.00	661.50	637.00	612.50	318.50	15,312.50
8	销售成本结转								30,657.98	3,555.93	52,410.89
9	成本小计	7,840.20	7,702.21	5,473.99	5,370.09	8,062.06	8,177.73	8,186.38	6,385.88	3,556.05	146,012.40

(二) 项目现金流入预测表

成渝环线暨成都芯谷产业功能区园区配套设施建设项目现金流预测表 (单位: 万元)

项目	建设期			运营期									
	2020 年度 7-12 月	2021 年度	2022 年度 1-6 月	2022 年度 7-12 月	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	
一、资金流入	6,006.70	71,000.00	37,055.04	16,491.08	4,815.07	4,854.32	5,097.04	5,097.04	5,097.04	5,719.40	5,719.40	5,719.40	
业主自筹资金	6,006.70	5,000.00	3,248.95										
财政资金		16,000.00	14,806.09										
专项债	-	40,000.00	10,000.00			-							
银行贷款	-	10,000.00	9,000.00										
收入流入				16,491.08	4,815.07	4,854.32	5,097.04	5,097.04	5,097.04	5,719.40	5,719.40	5,719.40	
二、资金流出	6,006.70	71,000.00	37,055.04	5,484.24	4,230.23	4,241.51	4,311.05	4,323.28	4,836.48	4,978.76	4,969.65	4,961.77	
建设投资	6,006.70	68,910.00	35,589.54										
经营成本				888.34	1,299.23	1,310.51	1,380.05	1,392.28	1,405.48	1,572.26	1,587.65	1,604.27	
所得税支出				3,130.40	-	-	-	-	-	-	-	-	
本息支出	-	2,090.00	1,465.50	1,465.50	2,931.00	2,931.00	2,931.00	2,931.00	3,431.00	3,406.50	3,382.00	3,357.50	
其中：支付本金	-	-	-	-	-	-	-	-	500.00	500.00	500.00	500.00	
专项债本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
银行贷款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	500.00	500.00	500.00	500.00	
其中：支付利息	-	2,090.00	1,465.50	1,465.50	2,931.00	2,931.00	2,931.00	2,931.00	2,931.00	2,906.50	2,882.00	2,857.50	
专项债利息	-	1,600.00	1,000.00	1,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	
银行贷款利息	-	490.00	465.50	465.50	931.00	931.00	931.00	931.00	931.00	906.50	882.00	857.50	
三、现金流净额	-	-	-	11,006.84	584.84	612.82	786.00	773.77	260.57	740.64	749.75	757.64	
四、累计现金流净额	-	-	-	11,006.84	11,591.68	12,204.50	12,990.49	13,764.26	14,024.83	14,765.47	15,515.22	16,272.86	
五：收益覆盖倍数						1.45							



续表:

项目	运营期												合计
	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度	2037 年度	2038 年度	2039 年度	2040 年度	2041 年度		
一、资金流入	6,005.37	6,005.37	6,391.33	6,710.88	6,710.88	6,710.88	7,046.44	7,471.94	7,471.94	53,169.23	44,200.08	330,565.90	
业主自筹资金												13,100.15	
财政资金												30,806.09	
专项债												50,000.00	
银行贷款												19,000.00	
收入流入	6,005.37	6,005.37	6,391.33	6,710.88	6,710.88	6,710.88	7,046.44	7,471.94	7,471.94	53,169.23	44,200.08	216,504.16	
二、资金流出	5,023.95	5,018.82	5,111.21	4,973.23	5,243.60	5,245.43	5,333.07	5,448.74	5,457.39	63,351.32	29,592.40	296,197.88	
建设投资	-											110,506.24	
经营成本	1,690.95	1,710.32	1,827.21	1,713.73	2,008.60	2,034.93	2,147.07	2,287.24	2,320.39	3,042.99	2,212.89	35,436.40	
所得税支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,695.84	10,161.01	24,987.24	
本息支出	3,333.00	3,308.50	3,284.00	3,259.50	3,235.00	3,210.50	3,186.00	3,161.50	3,137.00	48,612.50	17,218.50	125,268.00	
其中：支付本金	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	46,000.00	16,500.00	69,000.00	
专项债本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000.00	10,000.00	50,000.00	
银行贷款本金	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	6,000.00	6,500.00	19,000.00	
其中：支付利息	2,833.00	2,808.50	2,784.00	2,759.50	2,735.00	2,710.50	2,686.00	2,661.50	2,637.00	2,612.50	718.50	56,268.00	
专项债利息	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	400.00	40,000.00	
银行贷款利息	833.00	808.50	784.00	759.50	735.00	710.50	686.00	661.50	637.00	612.50	318.50	16,268.00	
三、现金流净额	981.42	986.55	1,280.11	1,737.66	1,467.28	1,465.45	1,713.37	2,023.20	2,014.55	-10,182.10	14,607.68	34,368.02	
四、累计现金流净额	17,254.28	18,240.82	19,520.94	21,258.60	22,725.88	24,191.33	25,904.70	27,927.89	29,942.44	19,760.34	34,368.02		
五：收益覆盖倍数						1.45							

注: 收益覆盖倍数= (经营活动现金流入-经营活动现金流出+所得税费用) / (债券及银行贷款本息合计)

成渝环线暨成都芯谷产业功能区园区配套设施建设项目用于偿还专项债券部分现金流预测表（单位：万元）

项目	建设期			运营期									
	2020 年度 7-12 月	2021 年度	2022 年度 1-6 月	2022 年度 7-12 月	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	
一、资金流入	4,206.70	54,700.00	22,655.04	11,543.75	3,370.55	3,398.03	3,567.93	3,567.93	3,567.93	4,003.58	4,003.58	4,003.58	
业自主筹资金	4,206.70	3,500.00	2,248.95										
财政资金		11,200.00	10,406.09										
专项债	-	40,000.00	10,000.00										
收入流入		-		11,543.75	3,370.55	3,398.03	3,567.93	3,567.93	3,567.93	4,003.58	4,003.58	4,003.58	
二、资金流出	4,206.70	54,700.00	22,655.04	3,813.12	2,909.46	2,917.36	2,966.03	2,974.59	2,983.84	3,100.58	3,111.35	3,122.99	
1、建设投资	4,206.70	53,100.00	21,655.04										
2、经营成本	-	-		621.84	909.46	917.36	966.03	974.59	983.84	1,100.58	1,111.35	1,122.99	
3、所得税支出	-	-	-	2,191.28	-	-	-	-	-	-	-	-	
4、本息支出	-	1,600.00	1,000.00	1,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	
其中：支付本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其中：支付利息	-	1,600.00	1,000.00	1,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	
三、现金流净额	-	-	-	7,704.79	409.39	428.97	550.20	541.64	182.40	518.45	524.83	530.35	
四、累计现金流净额	-	-	-	7,704.79	8,114.18	8,543.15	9,093.35	9,634.98	9,817.38	10,335.83	10,860.66	11,391.00	
五：收益覆盖倍数	1.41												

续表：

项目	运营期												
	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度	2037 年度	2038 年度	2039 年度	2040 年度	2041 年度	合计	
一、资金流入	4,203.76	4,203.76	4,473.93	4,697.62	4,697.62	4,697.62	4,932.51	5,230.36	5,230.36	37,218.46	30,940.05	233,114.65	
业自主筹资金												9,955.65	







成渝环线暨成都芯谷产业园区配套基础设施建设项目用于偿还银行贷款部分现金流预测表（单位：万元）

项目	建设期			运营期									
	2020 年度 7-12 月	2021 年度	2022 年度 1-6 月	2022 年度 7-12 月	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	
一、资金流入	1,800.00	16,300.00	14,400.00	4,947.32	1,444.52	1,456.30	1,529.11	1,529.11	1,529.11	1,715.82	1,715.82	1,715.82	
业主自筹资金	1,800.00	1,500.00	1,000.00										
财政资金		4,800.00	4,400.00										
银行贷款	-	10,000.00	9,000.00										
收入流入		-		4,947.32	1,444.52	1,456.30	1,529.11	1,529.11	1,529.11	1,715.82	1,715.82	1,715.82	
二、资金流出	1,800.00	16,300.00	14,400.00	1,671.12	1,320.77	1,324.15	1,345.01	1,348.68	1,852.64	1,876.18	1,858.29	1,838.78	
1、建设投资	1,800.00	15,810.00	13,934.50										
2、经营成本		-		266.50	389.77	393.15	414.01	417.68	421.64	471.68	476.29	481.28	
3、所得税支出	-	-	-	939.12	-	-	-	-	-	-	-	-	
4、本息支出	-	490.00	465.50	465.50	931.00	931.00	931.00	931.00	1,431.00	1,406.50	1,382.00	1,357.50	
其中：支付本金	-	-	-	-	-	-	-	-	500.00	500.00	500.00	500.00	
其中：支付利息	-	490.00	465.50	465.50	931.00	931.00	931.00	931.00	931.00	906.50	882.00	857.50	
三、现金流净额	-	-	-	3,302.05	175.45	183.84	235.80	232.13	78.17	222.19	224.93	227.29	
四、累计现金流净额	-	-	-	3,302.05	3,477.50	3,661.35	3,897.15	4,129.28	4,207.45	4,429.64	4,654.57	4,881.86	
五：收益覆盖倍数	1.54												

续表：

项目	运营期														
	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度	2037 年度	2038 年度	2039 年度	2040 年度	2041 年度	2042 年度	2043 年度	2044 年度	合计
一、资金流入	1,801.61	1,801.61	1,917.40	2,013.27	2,013.27	2,013.27	2,113.93	2,241.58	2,241.58	15,950.77	13,260.02				97,451.25
业主自筹资金															4,300.00
财政资金															9,200.00



## 五、债券还本付息计划表

成渝环线暨成都芯谷产业功能区园区配套基础设施建设项目债券还本付息计划表

年度	年初债券本金累计	本年新增债券	本年应付利息	本年还本	本年应支付本息金额
2021 年度	-	40,000.00	1,600.00		1,600.00
2022 年度	40,000.00	10,000.00	2,000.00		2,000.00
2023 年度	50,000.00		2,000.00		2,000.00
2024 年度	50,000.00		2,000.00		2,000.00
2025 年度	50,000.00		2,000.00		2,000.00
2026 年度	50,000.00		2,000.00		2,000.00
2027 年度	50,000.00		2,000.00		2,000.00
2028 年度	50,000.00		2,000.00		2,000.00
2029 年度	50,000.00		2,000.00		2,000.00
2030 年度	50,000.00		2,000.00		2,000.00
2031 年度	50,000.00		2,000.00		2,000.00
2032 年度	50,000.00		2,000.00		2,000.00
2033 年度	50,000.00		2,000.00		2,000.00
2034 年度	50,000.00		2,000.00	-	2,000.00
2035 年度	50,000.00		2,000.00		2,000.00
2036 年度	50,000.00		2,000.00		2,000.00
2037 年度	50,000.00		2,000.00		2,000.00
2038 年度	50,000.00		2,000.00		2,000.00
2039 年度	50,000.00		2,000.00		2,000.00
2040 年度	50,000.00		2,000.00	40,000.00	42,000.00
2041 年度	10,000.00		400.00	10,000.00	10,400.00
合计		50,000.00	40,000.00	50,000.00	90,000.00

## 六、银行贷款还本付息计划表

成渝环线暨成都芯谷产业功能区园区配套基础设施建设项目银行贷款还本付息计划表

年度	年初贷款本金累计	本年新增贷款	本年应付利息	本年还本	本年应支付本息金额
2020 年度	-		-		-
2021 年度	-	10,000.00	490.00		490.00
2022 年度	10,000.00	9,000.00	931.00		931.00
2023 年度	19,000.00		931.00		931.00
2024 年度	19,000.00		931.00		931.00
2025 年度	19,000.00		931.00		931.00
2026 年度	19,000.00		931.00		931.00
2027 年度	19,000.00		931.00	500.00	1,431.00



2028 年度	18,500.00		906.50	500.00	1,406.50
2029 年度	18,000.00		882.00	500.00	1,382.00
2030 年度	17,500.00		857.50	500.00	1,357.50
2031 年度	17,000.00		833.00	500.00	1,333.00
2032 年度	16,500.00		808.50	500.00	1,308.50
2033 年度	16,000.00		784.00	500.00	1,284.00
2034 年度	15,500.00		759.50	500.00	1,259.50
2035 年度	15,000.00		735.00	500.00	1,235.00
2036 年度	14,500.00		710.50	500.00	1,210.50
2037 年度	14,000.00		686.00	500.00	1,186.00
2038 年度	13,500.00		661.50	500.00	1,161.50
2039 年度	13,000.00		637.00	500.00	1,137.00
2040 年度	12,500.00		612.50	6,000.00	6,612.50
2041 年度	6,500.00		318.50	6,500.00	6,818.50
合计			16,268.00	19,000.00	35,268.00

## 七、项目收益及现金流分析预测结论

综上所述，按照本项目预期收入和预期支出的测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，计划使用 70% 的项目收益用于偿还专项债券本息，使用 30% 的项目收益用于偿还银行贷款的本息。

本项目专项债券存续期内总收益为 181,067.76 万元，可达到的偿债资金覆盖率为 1.45 倍。其中用于偿还专项债券的项目收益为 126,747.43 万元，是专项债券本息总额 90,000.00 万元的 1.41 倍；用于偿还银行贷款的项目收益为 54,320.33 万元，是银行贷款本息总额 35,268.00 万元的 1.54 倍。还本付息资金有充分保障，本项目能够满足资金筹措稳定性及充足性的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

## 八、风险分析

依据当前的市场状况和数据，对项目运营期间的收益及现金流预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中，收入、成本、利率的变动对本项目影响最为重要。本着保守原则，下面对收入、成本、利率波动进行敏感性分析。

当收入预测下降 10.00% 时，预计债券存续期项目总收益 159,417.34 万元，是债券及银行贷款的本息覆盖倍数为 1.27。

当成本预测上升 10.00% 时，预计债券存续期项目总收益 177,524.12 万元，本债券及银行贷款的本息覆盖倍数为 1.42。

当利率预测上升 10.00% 时，预计债券存续期项目总收益 181,067.76 万元，本债券及银行

贷款的本息覆盖倍数为 1.53。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险性。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510100060053016T

名称 太信会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所  
类型 特殊普通合伙企业分支机构  
营业场所 成都高新区锦晖西一街99号1栋2单元22层2205号  
负责人 龚荣华  
成立日期 2012年12月28日  
营业期限 2012年12月28日至永久  
经营范围 受总所委托从事以下业务:审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询(凭会计师事务所分所执业证书经营)。



登记机关



企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.ccaic.gov.cn>  
<http://gsxt.ccaic.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



证书序号: 5001206

## 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  
二〇一〇年五月十四日  
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: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

负责人: 袁荣华

经营场所: 成都高新区锦晖西一街99号1栋2单元22层2205号

分所执业证书编号: 110101415101

批准执业文号: 川财会[2007]49号

批准执业日期: 2007年11月27日





证书序号: 000354

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

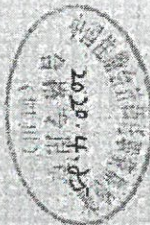
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
大信会计师事务所（特殊普通合伙）  
执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：胡咏华



证书号: 08

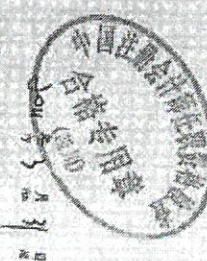
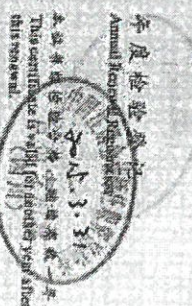
发证时间: 二〇一〇年一月九日  
证书有效期至:



姓 名 钱荣华  
Full Name  
性 别 女  
Sex  
出生日期 1965-10-11  
Date of birth  
工作单位 大信会计师事务所有限公司四川分所  
Working unit  
身份证号码 513027651011002  
Identity card No.



注册编号: 611703022655  
No. of Certificate  
批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPA  
注册时间: 1995年12月01日  
Issue time





此证仅用于出具报告:

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

姓名: 龙海云  
Full name: 龙海云  
Sex: 女  
出生日期: 1968-06-30  
Issued date: 2020 年 06 月 27 日  
发证机关: 中国注册会计师协会  
Issued by: 中国注册会计师协会

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书检验合格, 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

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 8 月 3 日