

中国（四川）自由贸易实验区协同改革先行区·内江软件与信息技  
术服务外包产业园（二期）项目  
收益与融资自求平衡专项债券  
财务评估报告  
勤信川咨字【2020】第 0066 号



中勤万信会计师事务所  
(特殊普通合伙)四川分所

中国（四川）自由贸易实验区协同改革先行区·内江软件与信息技术服务外包产  
业园（二期）项目

收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

勤信川咨字【2020】第 0066 号

我们接受委托，对中国（四川）自由贸易实验区协同改革先行区·内江软件与信息技术服务外包产业园（二期）项目（以下简称“本项目”或“项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项债券财务评估报告。

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》。委托方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。

本次总体评价仅供申请发行中国（四川）自由贸易实验区协同改革先行区·内江软件与信息技术服务外包产业园（二期）项目收益与融资自求平衡专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为申请发行中国（四川）自由贸易实验区协同改革先行区·内江软件与信息技术服务外包产业园（二期）项目收益与融资自求平衡专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的该项目，预期项目收入对应的政府性基金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。

评估过程和结果如下：

#### 一、项目概述

依据《中国（四川）自由贸易实验区协同改革先行区·内江软件与信息技术

服务外包产业园（二期）项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，项目情况如下：

项目地点：内江市东兴区东兴新城区域（创智新城片区）。

项目产出：本项目建设内容主要包括产业用房及配套道路，其中：

①产业用房与附属设施：规划用地面积 116.02 亩，建设产业用房总建筑面积 285804.54 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 214204.54 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 71600 m<sup>2</sup>。项目容积率 2.77。

②配套道路：包括圣宴路二期道路、滨河路南段道路、圣峨路（汉安大道至圣宴路段）道路，道路总长度 3047m。建设内容包括：道路工程、交通工程、排水工程、桥梁工程、涵洞工程、照明工程及绿化工程等。

## 二、估算及资金筹措方案

### （一）项目总投资

本项目总投资为 150000.00 万元，其中，工程费用 104300.40 万元，占 69.54%；工程建设其他费用 33920.93 万元，占 22.61%；预备费 6097.42 万元，占 4.06%；建设期专项债利息 3600.00 万元，占 2.40%，债券发行费用 60.00 万元，占 0.04%；建设期市场化融资利息 2021.25 万元，占 1.35%。

投资估算表

序号	名称	合计（万元）	比例
一	建设投资总额	<b>144318.75</b>	<b>96.21%</b>
1	工程费用	104300.40	69.54%
2	工程建设其他费用	33920.93	22.61%
3	预备费	6097.42	4.06%
二	专项费用	<b>5681.25</b>	<b>3.79%</b>
1	建设期债券利息	3600.00	2.40%
2	债券发行费用	60.00	0.04%
3	建设期市场化融资利息	2021.25	1.35%
三	总投资	<b>150000.00</b>	<b>100.00%</b>

### （二）资金筹资方案

#### 1、资本金

本项目总投资为 150000.00 万元，资本金 65000.00 万元，占总投资的 43.33%，全部由本级财政预算安排资金。

#### 2、融资来源

本项目计划发行专项债券融资 60000.00 万元，占总投资的 40.00%。其中 2021 年计划发行 15 年期专项债券 20000 万元，2022 年计划发行 15 年期专项债券 20000 万元，2023 年计划发行 15 年期专项债券 20000 万元。

本项目计划进行市场化融资 25000.00 万元，占总投资的 16.67%。其中 2021 年计划市场化融资 8000 万元、2022 年计划市场化融资 9000 万元、2023 年计划市场化融资 8000 万元。

### （三）资金使用计划

本项目 2021 年计划投资 46616.05 万元，2022 年计划投资 52827.53 万元，2023 年计划投 50556.42 万元。

本项目债券与市场化融资在建设期的利息、债券发行费用全部由地方政府配套资本金覆盖。

资金使用计划表

序号	项 目	合计（万元）	建 设 期		
			2021 年	2022 年	2023 年
一	总投资	150000.00	46616.05	52827.53	50556.42
1	建设投资	144318.75	45980.45	50933.78	47404.52
2	建设期发债利息	3600.00	400.00	1200.00	2000.00
3	债券发行费用	60.00	20.00	20.00	20.00
4	建设期融资利息	2021.25	215.60	673.75	1131.90
二	资金筹措	150000.00	46616.05	52827.53	50556.42
1	发行债券	60000.00	20000.00	20000.00	20000.00
2	市场化融资	25000.00	8000.00	9000.00	8000.00
3	资本金	65000.00	18616.05	23827.53	22556.42
3.1	用于项目投资	59318.75	17980.45	21933.78	19404.52
3.2	用于建设期债券利息	3600.00	400.00	1200.00	2000.00
3.3	用于债券发行费用	60.00	20.00	20.00	20.00
3.4	用于建设期融资利息	2021.25	215.60	673.75	1131.90

### （四）债券应付本息情况

其中 2021 年计划发行 15 年期专项债券 20000 万元，2022 年计划发行 15 年期专项债券 20000 万元，2023 年计划发行 15 年期专项债券 20000 万元。债券年利率按 4.0% 测算。具体利息以实际发行为准。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

### 三、评价要素

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）（以下简称“该通知”）提出，分类发



行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的充足性（应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入）和稳定性（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

（一）资金充足性

1、项目收入

（1）项目收入可行性

本项目收入来源于园区产业用房租售收入、园区配套商业租金收入、园区物业管理服务费收入、停车费收入和充电桩充电服务费收入。

本项目全部为专项收入。

（2）项目收入预测说明

1) 收入可行性分析

根据项目内容规划，本项目新建产业用房 214205 m<sup>2</sup>、配套商业用房 13500 m<sup>2</sup>，机动车地下停车位总数 1714 个，汽车充电桩 171 个（额定功率 120kw）。

根据项目进度计划，本项目 2023 年 12 月完成竣工验收，2024 年 1 月即可投入运营。

2) 产业用房租售收入

本项目新建产业用房总面积 214205 平米，拟按先租后售模式运营，在运营期后三年对外销售，2036 年计划销售 21421 平米、2037 年计划销售 32131 平米、2038 年计划销售 42841 平米，累计销售 96392 平米。

①租金收入

参照中国房价行情网统计的内江市东兴区近期办公用房的租金数据：每平米租金约为 29.30 元/月。



基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2024 年）租金标准拟定为 30 元/平米、月、运营期价格按每两年增长 5%计算（年涨幅低于 3.2%的四川省 2019 年 CPI 平均涨幅），2024 年空置率按 40%、2025 年空置率按 30%、2026 年空置率按 20%、2027 年及以后空置率按 10%测算。

## ②销售收入

参照中国房价行情网统计的内江市东兴区近期的办公用房销售均价：6108 元/平米。



基于谨慎性原则，本项目运营期后三年的销售均价拟按如下确定：以当前销售均价为基数（6108 元/平米），自运营期首年（2024 年）起，按每三年增长 5% 的比例计算 2036 年-2038 年的销售平均价。

## 3) 园区配套商业租金收入

本项目新建园区配套商业 15000 平米，拟在运营期按租赁方式运营。

参照中国房价行情网统计的内江市东兴区近期商业用房的租金数据：每平米租金约为 65.13 元/月。



基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2024 年）租金标准拟定为 65.13 元/平米.月、运营期价格按每两年增长 5%计算（年涨幅低于 3.2%的四川省 2019 年 CPI 平均涨幅），2024 年空置率按 40%、2025 年空置率按 30%、2026 年空置率按 20%、2027 年空置率按 10%、2028 年及以后空置率按 5%测算。

4) 物业管理服务费收入

本项目园区物业管理拟采取专业化运营，拟对租售产业用房和配套商业按面积收取物业管理服务费。

内江地区类似产业园区物业管理服务费标准根据服务标准等因素不同，价格差异较大，区间价格大致为 3-8 元/平方米.月，如川南电商创业云基地 A 座及写字楼为 8 元/平方米.月。

内江市东兴区川南电商创业云基地A座及写字楼内四个标的分零招租公告

我司受托对位于内江市东兴区川南电商创业云基地A座及写字楼内四个标的拟按现状以不低于起租价对外分零招租，现就有关事项公告如下。

一、招租项目情况

标的序号	单元	建筑面积(㎡)	起租单价(元/㎡/月)	物业管理费(元/㎡/月)	中央空调使用费(元/㎡/月)	租期(含装修免租期)	月租金起价(元)	首年租金起价(元)	竞租保证金(元)
1号标的	兰桂大道377号(川南电商中心)1楼7号	617.69	62.82	8	6	5	38,803.29	465,639.43	80,000.00
2号标的	兰桂大道377号(川南电商中心)1楼8号	470.82	63.82	8	6	5	30,047.73	360,572.79	60,000.00

基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2024 年）物业管理服务费标准拟定为 4 元/平米.月（约为川南电商创业云基地写字楼的 50%），每五年收费标准增加 1 元/平米.月。

5) 停车费收入

本项目共配建地下停车位 1714 个，拟将其中 1000 个作为月租车位向园区入驻企业或个人出租，剩余 714 个车位作为时租车位收费。

①月租车位停车费收入

月租车位共 1000 个，参照东兴区地下停车包月收费调查数据（赶集网，内江房产频道）：

地下车位月租标准调查

序号	区县	地点	月租价格（元）
1	东兴区	金科公园王府地下一层	260
2	东兴区	兴隆银杏家园旁锦巷府地下车位	416
3	东兴区	万晟城·华府	260
4	东兴区	邦泰国际社区·御峰	260
5	市中区	金科时代中心	200
6	东兴区	天和新城二期	360
7	东兴区	花满庭地下车位	320
8	东兴区	金鹏家园 10 号车位	300
9	东兴区	金科公园王府 62 号	280

基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2024 年）月租车位租金标准拟定为 250 元/月.车位、每两年价格涨幅按 5%计算，年涨幅低于四川省 2019 年 CPI 平均涨幅（3.2%），2024 年空置率拟按 40%、2025 年空置率拟按 30%、2026 年空置率拟按 20%、2027 年及以后空置率拟按 10%测算。

#### ②时租车位停车费收入

时租车位共 714 个，参照《内江城区临时占道停车收费区域和收费标准调整方案》：

一类区域小型汽车当日停车时段内每车 5 元/次（停车超过 1 小时以上，每超过 1 小时加收 1 元，最高不超过 17 元）；

二类区域小型汽车当日停车时段内每车 4 元/次（停车超过 1 小时以上，每超过 2 小时加收 1 元，最高不超过 10 元），大型汽车当日停车时段内每车 6 元/次（停车超过 1 小时以上，每超过 2 小时加收 1 元，最高不超过 13 元）；

三类区域小型汽车和大型汽车都是由原当日停车时段内每车 3 元/次调整为每车 4 元/次，其中大型汽车超过 3 小时，每小时加收 1 元，最高不超过 7 元。

基于谨慎性原则，本项目时租车位参照内江市一类区域小型车收费标准：首小时内按 5 元/小时、每超过 1 小时加收 1 元、最高不超过 17 元，运营期不考虑价格涨幅，次均停车时长按 3 小时计算，车位日周转次数按 3 次计算（含夜间停车），年运营天数按 330 天计算，运营期前十年车位空置率按 30%计算、后五年车位空置率按 20%计算。

#### 6) 充电服务费收入

本项目新建充电桩 171 个，均为 120kW 电动汽车直流一体机（单枪）。

充电服务费收费标准参照内江市《关于我市电动汽车充(换)电服务费有关事

项的通知》（内发改价格〔2019〕248）：充电服务企业依法向电动汽车用户收取电费和充电服务费，充电服务费按充电电度收取，充电服务费最高指导价格为 0.60 元/千瓦时。

基于谨慎性原则，本项目充电桩充电服务费价格按 0.60 元/千瓦时收取，运营期不考虑价格涨幅。运营期充电桩同时率按 10% 计算、日工作时长按 8 小时、年运营天数按 330 天测算。

本项目不计算充电电费收入（相应成本中也不列支，做抵扣处理）。

### （3）项目收入分账管理

本项目专项收入按用于专项债和用于市场化融资实行分账管理。其中：

用于专项债融资的收入为产业用房租售收入。该部分收入纳入政府性基金预算管理，用于偿还专项债本息以及项目运营成本。

用于市场化融资的收入为配套商业租金收入、物业管理服务费收入、停车费收入和充电服务费收入。该部分收入归集市场化融资监管账户，用于偿还市场化融资的本息。

### （4）营业收入预测



收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	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
	营业收入（万元）	231781.16	6767.08	7783.03	9161.63	10222.91	10712.71	10959.44	11412.16	11412.16	11887.51	11887.51	12682.85	12682.85	28195.54	34775.21	41238.58
1	产业用房销售收入（万元）	182030.13	4626.83	5397.97	6477.56	7287.25	7651.62	7651.62	8034.20	8034.20	8435.91	8435.91	8857.70	8857.70	24273.78	30830.31	37177.59
	可租售产业用房总面积（万平米）	21.4205	21.4205	21.4205	21.4205	21.4205	21.4205	21.4205	21.4205	21.4205	21.4205	21.4205	21.4205	21.4205	21.4205	21.4205	21.4205
1.1	产业用房租金收入（万元）	110465.52	4626.83	5397.97	6477.56	7287.25	7651.62	7651.62	8034.20	8034.20	8435.91	8435.91	8857.70	8857.70	8370.53	6975.44	5371.09
	租赁面积占比（%）		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%	75%	55%
	租赁总面积（万平米）		21.42	21.42	21.42	21.42	21.42	21.42	21.42	21.42	21.42	21.42	21.42	21.42	19.28	16.07	11.78
	月租金（元/平米）		30.00	30.00	31.50	31.50	33.08	33.08	34.73	34.73	36.47	36.47	38.29	38.29	40.20	40.20	42.21
	租金年涨幅（%）				5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	空置率（%）		40%	30%	20%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
1.2	产业用房销售收入（万元）	71564.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15903.25	23854.87	31806.50
	销售面积占比（%）														10%	15%	20%
	租赁总面积（万平米）	9.639													2.1421	3.2131	4.2841
	销售均价（元/平米）		6108.00	6108.00	6108.00	6413.40	6413.40	6413.40	6734.07	6734.07	6734.07	7070.77	7070.77	7070.77	7424.31	7424.31	7424.31
	价格年涨幅（%）					5%			5%			5%			5%		
2	配套商业租金收入（万元）	16878.07	633.06	738.57	886.29	997.08	1105.09	1105.09	1160.35	1160.35	1218.36	1218.36	1279.28	1279.28	1343.25	1343.25	1410.41
	租赁总面积（万平米）	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350
	月租金（元/平米）		65.13	65.13	68.39	68.39	71.81	71.81	75.40	75.40	79.17	79.17	83.12	83.12	87.28	87.28	91.64
	租金年涨幅（%）				5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	空置率（%）		40%	30%	20%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3	物业管理服务费用收入（万元）	17959.49	655.79	765.09	874.39	983.69	986.93	1233.66	1233.66	1233.66	1233.66	1233.66	1480.39	1480.39	1495.81	1518.95	1549.79
	管理总面积（万平米）		13.66	15.94	18.22	20.49	20.56	20.56	20.56	20.56	20.56	20.56	20.56	20.56	20.78	21.10	21.52
	月收费标准（元/平米）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
4	停车费收入（万元）	10037.92	526.36	556.36	598.36	629.86	644.04	644.04	658.92	658.92	674.55	674.55	740.44	740.44	757.67	757.67	775.76
	停车位总数（个）		1714.00	1714.00	1714.00	1714.00	1714.00	1714.00	1714.00	1714.00	1714.00	1714.00	1714.00	1714.00	1714.00	1714.00	1714.00
4.1	月租车位停车费收入（万元）	4595.10	180.00	210.00	252.00	283.50	297.68	297.68	312.56	312.56	328.19	328.19	344.60	344.60	361.83	361.83	379.92

序号	项目	合计	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
	月租车位数量 (个)		1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	收费标准 (元/月)		250.00	250.00	262.50	262.50	275.63	275.63	289.41	289.41	303.88	303.88	319.07	319.07	335.02	335.02	351.78
	租金价格年涨幅 (%)				5%		5%		5%		5%		5%		5%		5%
	空置率 (%)		40%	30%	20%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
4.2	时租车位停车费收入 (万元)	5442.82	346.36	346.36	346.36	346.36	346.36	346.36	346.36	346.36	346.36	346.36	395.84	395.84	395.84	395.84	395.84
	时租车位数量 (个)		714.00	714.00	714.00	714.00	714.00	714.00	714.00	714.00	714.00	714.00	714.00	714.00	714.00	714.00	714.00
	首小时收费 (元)		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
	超小时加收 (元/小时)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	平均停车时长 (小时)		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
	次均收费 (元/次)		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	日周转次数 (次)		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
	年运营天数 (天)		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	空置率 (%)		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	20%	20%	20%	20%	20%
5	充电桩充电服务费收入 (万元)	4875.55	325.04	325.04	325.04	325.04	325.04	325.04	325.04	325.04	325.04	325.04	325.04	325.04	325.04	325.04	325.04
	充电桩数量 (个)		171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00
	额定功率 (kw)		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	日工作时长 (小时)		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	同时率 (%)		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	收费标准 (元/千瓦时)		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	年运营天数 (天)		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00

## 2.项目运营成本

### (1) 经营成本

#### 1) 工资福利费

据内江市人力资源和社会保障事业发展统计公报（2018 年度）：全市全部单位就业人员平均工资为 56574 元。

根据专业测算，本项目员工定员数 70 人（其中管理人员 10 人、一般员工 60 人，主要为物业管理服务人员），管理人员人均工资福利费按 75240 元/年，一般员工人均工资福利费按 61560 元/年，高于内江市全部单位就业人员平均报酬水平。工资福利费涨幅按每年 3%计算。

#### 2) 外购燃料动力费

本项目主要经营活动为资产租赁，租赁资产的水电消耗由承租人承担，本项目外购燃料动力主要用于园区公共部分，拟按园区物业管理服务费收入的 10% 预估。

#### 3) 外购原辅材料费用

本项目外购原辅材料主要用于物业管理服务，拟按园区物业管理服务费收入的 20%预估。

4) 修理费：本项目修理费拟按固定资产折旧的 10%进行测算，运营期涨幅按 3%计算。

5) 其他管理费用：主要包括培训费、差旅费、行政办公费用等，按工资福利费用的 10%进行测算。

6) 其他销售费用：主要包括对外推广、资产租赁招商等费用，拟按营业收入的 2%进行测算。



项目经营成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			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
1	外购原辅材料费	3591.90	131.16	153.02	174.88	196.74	197.39	246.73	246.73	246.73	246.73	246.73	296.08	296.08	299.16	303.79	309.96
2	外购燃料及动力费	1795.95	65.58	76.51	87.44	98.37	98.69	123.37	123.37	123.37	123.37	123.37	148.04	148.04	149.58	151.89	154.98
3	工资和福利费	8269.08	444.60	457.94	471.68	485.83	500.40	515.41	530.88	546.80	563.21	580.10	597.51	615.43	633.89	652.91	672.50
4	修理费	11201.77	602.28	620.35	638.96	658.13	677.87	698.21	719.16	740.73	762.95	785.84	809.42	833.70	858.71	884.47	911.00
5	其他管理费用	826.91	44.46	45.79	47.17	48.58	50.04	51.54	53.09	54.68	56.32	58.01	59.75	61.54	63.39	65.29	67.25
6	其他销售费用	4635.62	135.34	155.66	183.23	204.46	214.25	219.19	228.24	228.24	237.75	237.75	253.66	253.66	563.91	695.50	824.77
7	经营成本	30321.23	1423.42	1509.27	1603.35	1692.10	1738.65	1854.45	1901.46	1940.55	1990.33	2031.80	2164.44	2208.44	2568.65	2753.86	2940.46

(2) 财务费用

本项目债券融资本金 60000 万元，其中 2021 年计划发行债券 20000 万元，债券年利率按 4.0%测算，债券期限为 15 年；2022 年计划发行债券 20000 万元，债券年利率按 4.0%测算，债券期限为 15 年；2023 年计划发行债券 20000 万元，债券年利率按 4.0%测算，债券期限为 15 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目应付债券利息共 36000 万元，其中建设期债券利息 3600 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 32400 万元。债券利率以最终发行利率为准。

专项债产生的财务费用估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期			经 营 期														
			2021 年	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
1	年初债券融资本金累计		0	20000	40000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	40000	20000
2	本年新增债券融资	60000	20000	20000	20000															
3	本年应计利息	36000	400.0	1200.0	2000.0	2400.0	2400.0	2400.0	2400.0	2400.0	2400.0	2400.0	2400.0	2400.0	2400.0	2400.0	2400.0	2000.0	1200.0	400.0
3.1	应计入建设期利息	3600	400	1200	2000															
3.2	应计入经营期利息	32400				2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2000	1200	400
4	本年债券还本付息	96000	400	1200	2000	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	22000	21200	20400
4.1	债券还本	60000																20000	20000	20000
4.2	债券付息支付	36000	400.0	1200.0	2000.0	2400.0	2400.0	2400.0	2400.0	2400.0	2400.0	2400.0	2400.0	2400.0	2400.0	2400.0	2400.0	2000.0	1200.0	400.0
5	年末债券融资本金累计		20000	40000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	40000	20000	0

本项目市场化融资 25000 万元，其中 2021 年计划市场化融资 8000 万元，融资年利率按基准利率上浮 10%测算，借款期限为 15 年；2022 年计划期限为 15 年；2022 年计划市场化融资 9000 万元，融资年利率按基准利率上浮 10%测算，借款期限为 15 年；2023 年计划市场化融资 8000 万元，融资年利率按基准利率上浮 10%测算，借款期限为 15 年；利息按半年支付，还本宽限期为五年，本金分 10 期偿还，自第 6 年起到第 15 年每年偿还本金 10%。

本项目应付市场化融资利息共 14148.75 万元，其中建设期利息 2021.25 万元，计入经营期财务费用的利息共 12127.50 万元。融资利率以最终借款合同约定利率为准。

市场化融资产生的财务费用估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期			经 营 期															
			2021年	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	
1	年初市场化融资本金累计		0.0	8000.0	17000.0	25000.0	25000.0	25000.0	25000.0	25000.0	24200.0	22500.0	20000.0	17500.0	15000.0	12500.0	10000.0	7500.0	5000.0	2500.0	800.0
2	本年新增市场化融资	25000.00	8000	9000	8000																
3	本年应计利息	14148.75	215.60	673.75	1131.90	1347.50	1347.50	1347.50	1325.94	1258.57	1145.38	1010.63	875.88	741.13	606.38	471.63	336.88	202.13	88.94	21.56	

序号	项 目	合计	建设期			经 营 期														
			2021 年	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
3.1	应计入建设期利息	2021.25	215.60	673.75	1131.90															
3.2	应计入经营期利息	12127.50				1347.50	1347.50	1347.50	1347.50	1347.50	1145.38	1010.63	875.88	741.13	606.38	471.63	336.88	202.13	88.94	21.56
4	本年市场化融资还本付息	39148.75	215.60	673.75	1131.90	1347.50	1347.50	1347.50	2125.94	2958.57	3645.38	3510.63	3375.88	3241.13	3106.38	2971.63	2836.88	2702.13	1788.94	821.56
4.1	市场化融资还本	25000.00							800	1700	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	1700	800
4.2	市场化融资利息支付	14148.75	215.60	673.75	1131.90	1347.50	1347.50	1347.50	1325.94	1258.57	1145.38	1010.63	875.88	741.13	606.38	471.63	336.88	202.13	88.94	21.56
5	年末市场化融资本金累计		8000	17000	25000	25000	25000	25000	24200	22500	20000	17500	15000	12500	10000	7500	5000	2500	800	0

### (3) 折旧摊销

本项目固定资产原值 126796.00 万元，残值率按 5%计，折旧年限按 20 年，年折旧费用 6022.81 万元；本项目土地费用共 23204.00 万元，按 20 年摊销，年摊销费用 1160.20 万元。

按此计算，本项目年折旧摊销费用 7183.01 万元。

### (4) 总成本费用

总成本费用估算表

单位：万元

序 号	项 目	合 计	运营期														
			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
1	经营成本	30321.23	1423.42	1509.27	1603.35	1692.10	1738.65	1854.45	1901.46	1940.55	1990.33	2031.80	2164.44	2208.44	2568.65	2753.86	2940.46
2	折旧费	90342.15	6022.81	6022.81	6022.81	6022.81	6022.81	6022.81	6022.81	6022.81	6022.81	6022.81	6022.81	6022.81	6022.81	6022.81	6022.81
3	摊销费	17403.00	1160.20	1160.20	1160.20	1160.20	1160.20	1160.20	1160.20	1160.20	1160.20	1160.20	1160.20	1160.20	1160.20	1160.20	1160.20
4	专项债利息支出	32400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2000.00	1200.00	400.00
5	市场化融资利息支出	12127.50	1347.50	1347.50	1347.50	1325.94	1258.57	1145.38	1010.63	875.88	741.13	606.38	471.63	336.88	202.13	88.94	21.56
6	总成本费用合计	182593.88	12353.93	12439.78	12533.86	12601.05	12580.22	12582.83	12495.09	12399.44	12314.46	12221.18	12219.08	12128.33	11953.78	11225.80	10545.03

3. 相关税费

- 增值税：本项目物业管理服务费收入和充电服务费收入销项税率按 6%，其余收入销项税率按 9%计算，增值税进项税率按 13%。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。
- 城市建设维护税为增值税款的 7%。
- 教育费附加为增值税款的 3%。
- 地方教育附加费为增值税款的 2%。
- 房产税为从租计征，按租赁收入的 12%。
- 所得税率：25%。

项目相关税费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			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
1	税金及附加	18562.80	748.63	866.88	1032.44	1156.58	1219.75	1219.95	1278.67	1278.31	1339.97	1339.59	1411.32	1410.91	1524.35	1425.32	1310.12
1.1	城市维护建设税	1211.59	31.67	37.18	44.90	50.68	53.47	53.59	56.15	55.94	58.63	58.41	61.85	61.61	156.20	196.09	235.23
1.2	教育费附加	519.25	13.57	15.93	19.24	21.72	22.91	22.97	24.06	23.97	25.13	25.03	26.51	26.41	66.94	84.04	100.81
1.3	地方教育附加费	346.17	9.05	10.62	12.83	14.48	15.28	15.31	16.04	15.98	16.75	16.69	17.67	17.60	44.63	56.03	67.21
1.4	房产税	16485.78	694.35	803.15	955.47	1069.70	1128.09	1128.09	1182.42	1182.42	1239.46	1239.46	1305.29	1305.29	1256.57	1089.16	906.87
2	增值税	17308.47	452.37	531.10	641.45	723.98	763.81	765.51	802.16	799.15	837.59	834.39	883.59	880.20	2231.46	2801.33	3360.39
2.1	增值税销项税额	20175.25	579.61	667.77	788.56	880.80	924.78	939.59	980.33	980.33	1023.12	1023.12	1087.29	1087.29	2482.97	3074.45	3655.23
2.2	增值税进项税额	2866.78	127.25	136.67	147.12	156.82	160.97	174.07	178.18	181.19	185.53	188.72	203.70	207.09	251.52	273.12	294.84
3	所得税	14678.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1801.92	5531.02	7345.86

4. 项目损益

本项目预计营业收入 231781.16 万元，预计可实现净利润 15945.69 万元。

项目损益情况预测

单位：万元

序 号	项 目	合 计	运 营 期														
			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
1	营业收入	231781.16	6767.08	7783.03	9161.63	10222.91	10712.71	10959.44	11412.16	11412.16	11887.51	11887.51	12682.85	12682.85	28195.54	34775.21	41238.58
2	税金及附加	18562.80	748.63	866.88	1032.44	1156.58	1219.75	1219.95	1278.67	1278.31	1339.97	1339.59	1411.32	1410.91	1524.35	1425.32	1310.12
3	总成本费用	182593.88	12353.93	12439.78	12533.86	12601.05	12580.22	12582.83	12495.09	12399.44	12314.46	12221.18	12219.08	12128.33	11953.78	11225.80	10545.03
4	补贴收入	0.00															
5	利润总额	30624.49	-6335.48	-5523.63	-4404.67	-3534.72	-3087.26	-2843.35	-2361.61	-2265.59	-1766.92	-1673.26	-947.55	-856.40	14717.41	22124.08	29383.43
6	弥补以前年度 亏损	7509.72													7509.72		
7	应纳税所得额	23114.77	-6335.48	-5523.63	-4404.67	-3534.72	-3087.26	-2843.35	-2361.61	-2265.59	-1766.92	-1673.26	-947.55	-856.40	7207.69	22124.08	29383.43
8	所得税	14678.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1801.92	5531.02	7345.86
9	净利润	15945.69	-6335.48	-5523.63	-4404.67	-3534.72	-3087.26	-2843.35	-2361.61	-2265.59	-1766.92	-1673.26	-947.55	-856.40	12915.49	16593.06	22037.57
10	息税前利润	75151.99	-2587.98	-1776.13	-657.17	191.22	571.30	702.03	1049.01	1010.28	1374.21	1333.12	1924.07	1880.48	16919.54	23413.02	29804.99
11	息税折旧摊销 前利润	182897.14	4595.03	5406.88	6525.84	7374.23	7754.31	7885.04	8232.02	8193.29	8557.22	8516.13	9107.08	9063.49	24102.55	30596.03	36988.00

(二) 资金测算平衡情况

1 偿债计划情况

1.1 专项债偿债计划表

根据债券发行特点，每年债券发行时间通常要在本年 1 月 1 日之后。因此，本项目按接近实际债券发行情况进行模拟

测算，2021 年 1 月 1 日后发行的 15 年期债券，债券到期日在 2036 年；2022 年 1 月 1 日后发行的 15 年期债券，债券到期日在 2037 年；2023 年 1 月 1 日后发行的 15 年期债券，债券到期日在 2038 年。

专项偿债计划表

年份	年初债券本金累计	本年新增债券金额	债券利息支付	债券本金偿还	债券本息支付	期末债券本金余额
2021 年	0.00	20000.00	400.00		400.00	20000.00
2022 年	20000.00	20000.00	1200.00		1200.00	40000.00
2023 年	40000.00	20000.00	2000.00		2000.00	60000.00
2024 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2025 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2026 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2027 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2028 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2029 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2030 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2031 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2032 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2033 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2034 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2035 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2036 年	60000.00		2000.00	20000.00	22000.00	40000.00
2037 年	40000.00		1200.00	20000.00	21200.00	20000.00
2038 年	20000.00		400.00	20000.00	20400.00	0.00
合计		60000.00	36000.00	60000.00	96000.00	

1.2 市场化融资偿债计划表

本项目市场化融资 25000 万元，按每年上半年完成，融资年利率按基准利率（年利率 4.9%）上浮 10%测算，借款期限为 15 年，利息按半年支付，还本宽限期为五年，本金分 10 期偿还，自第 6 年起至第 15 年每年偿还本金 10%。

市场化融资偿债计划表

年份	年初市场化融资本金累计	本年新增市场化融资金额	市场化融资利息支付	市场化融资本金偿还	市场化融资本息支付	期末市场化融资本金余额
2021 年	0.00	8000.00	215.60		215.60	8000.00
2022 年	8000.00	9000.00	673.75		673.75	17000.00
2023 年	17000.00	8000.00	1131.90		1131.90	25000.00
2024 年	25000.00		1347.50		1347.50	25000.00
2025 年	25000.00		1347.50		1347.50	25000.00
2026 年	25000.00		1347.50		1347.50	25000.00
2027 年	25000.00		1325.94	800.00	2125.94	24200.00
2028 年	24200.00		1258.57	1700.00	2958.57	22500.00
2029 年	22500.00		1145.38	2500.00	3645.38	20000.00
2030 年	20000.00		1010.63	2500.00	3510.63	17500.00
2031 年	17500.00		875.88	2500.00	3375.88	15000.00
2032 年	15000.00		741.13	2500.00	3241.13	12500.00
2033 年	12500.00		606.38	2500.00	3106.38	10000.00
2034 年	10000.00		471.63	2500.00	2971.63	7500.00
2035 年	7500.00		336.88	2500.00	2836.88	5000.00
2036 年	5000.00		202.13	2500.00	2702.13	2500.00
2037 年	2500.00		88.94	1700.00	1788.94	800.00
2038 年	800.00		21.56	800.00	821.56	0.00
合计		25000.00	14148.75	25000.00	39148.75	

2.组合融资平衡表

计算期内累计资金流入 401956.42 万元，累计资金流出 363265.58 万元，累计现金结余 38690.84 万元。本项目全部 60000



万元专项债和 25000 万元市场化融资到期时，在偿还当年到期的融资本息后，将仍有 38690.84 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收入对组合融资本息覆盖倍数为 1.72 倍，本项目经营活动产生的净现金流对组合融资本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

组合融资资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期														
			2021 年	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
1	经营活动净现金流量	168218.34				4595.03	5406.88	6525.84	7374.23	7754.31	7885.04	8232.02	8193.29	8557.22	8516.13	9107.08	9063.49	22300.62	25065.01	29642.14
1.1	现金流入	251956.42				7346.69	8450.80	9950.20	11103.71	11637.49	11899.03	12392.49	12392.49	12910.63	12910.63	13770.14	13770.14	30678.51	37849.66	44893.81
1.1.1	营业收入	231781.16				6767.08	7783.03	9161.63	10222.91	10712.71	10959.44	11412.16	11412.16	11887.51	11887.51	12682.85	12682.85	28195.54	34775.21	41238.58
1.1.2	补贴收入	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
1.1.3	增值税销项税额	20175.25				579.61	667.77	788.56	880.80	924.78	939.59	980.33	980.33	1023.12	1023.12	1087.29	1087.29	2482.97	3074.45	3655.23
1.1.4	其他流入	0.00																		
1.2	现金流出	83738.08				2751.67	3043.92	3424.36	3729.48	3883.18	4013.99	4160.47	4199.20	4353.41	4394.50	4663.06	4706.65	8377.89	12784.65	15251.66
1.2.1	经营成本	30321.23				1423.42	1509.27	1603.35	1692.10	1738.65	1854.45	1901.46	1940.55	1990.33	2031.80	2164.44	2208.44	2568.65	2753.86	2940.46
1.2.2	增值税进项税额	2866.78				127.25	136.67	147.12	156.82	160.97	174.07	178.18	181.19	185.53	188.72	203.70	207.09	251.52	273.12	294.84
1.2.3	税金及附加	18562.80				748.63	866.88	1032.44	1156.58	1219.75	1219.95	1278.67	1278.31	1339.97	1339.59	1411.32	1410.91	1524.35	1425.32	1310.12
1.2.4	增值税	17308.47				452.37	531.10	641.45	723.98	763.81	765.51	802.16	799.15	837.59	834.39	883.59	880.20	2231.46	2801.33	3360.39
1.2.5	所得税	14678.80				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1801.92	5531.02	7345.86
1.2.6	其他流出	0.00																		
2	投资活动净现金流量	-144318.75	-45980.45	-50933.78	-47404.52	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
2.1	现金流入	0.00																		



序号	项目	合计	建设期			运营期														
			2021年	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
2.2	现金流出	144318.75	45980.45	50933.78	47404.52	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
2.2.1	建设投资	144318.75	45980.45	50933.78	47404.52	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
2.2.2	维持运营投资	0.00																		
2.2.3	流动资金	0.00			0.00															
2.2.4	其他流出	0.00																		
3	筹资活动净现金流量	14791.25	45980.45	50933.78	47404.52	-3747.50	-3747.50	-3747.50	-4525.94	-5358.57	-6045.38	-5910.63	-5775.88	-5641.13	-5506.38	-5371.63	-5236.88	-24702.13	-22988.94	-21221.56
3.1	现金流入	150000.00	46616.05	52827.53	50556.42	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
3.1.1	项目资本金投入	65000.00	18616.05	23827.53	22556.42															
3.1.2	市场化融资	25000.00	8000.00	9000.00	8000.00															
3.1.3	流动资金借款	0.00																		
3.1.4	债券	60000.00	20000.00	20000.00	20000.00															
3.1.5	短期借款	0.00																		
3.1.6	其他流入	0.00																		
3.2	现金流出	135208.75	635.60	1893.75	3151.90	3747.50	3747.50	3747.50	4525.94	5358.57	6045.38	5910.63	5775.88	5641.13	5506.38	5371.63	5236.88	24702.13	22988.94	21221.56
3.2.1	债券利息支付	36000.00	400.00	1200.00	2000.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2000.00	1200.00	400.00
3.2.2	债券发行费用	60.00	20.00	20.00	20.00															
3.2.3	偿还债务本金	60000.00	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	20000.00	20000.00	20000.00
3.2.4	应付利润	0.00																		
3.2.5	市场化融资本息	39148.75	215.60	673.75	1131.90	1347.50	1347.50	1347.50	2125.94	2958.57	3645.38	3510.63	3375.88	3241.13	3106.38	2971.63	2836.88	2702.13	1788.94	821.56
4	净现金流量	38690.84	0.00	0.00	0.00	847.53	1659.38	2778.34	2848.29	2395.75	1839.66	2321.40	2417.42	2916.09	3009.75	3735.46	3826.61	-2401.50	2076.07	8420.58
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	847.53	2506.91	5285.25	8133.54	10529.29	12368.95	14690.35	17107.77	20023.86	23033.61	26769.07	30595.68	28194.18	30270.25	38690.84

2.1 专项债融资平衡表

对应专项债融资部分：计算期内累计资金流入 325184.14 万元，累计资金流出 299116.83 万元，累计现金结余 26067.31 万元。本项目全部 60000 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 26067.31 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，对应专项债融资的收入对全部债券本息覆盖倍数为 1.90 倍，净现金流对全部债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

专项债融资资金测算平衡表

序号	项目	合计	建设期				运营期												单位：万元			
			2021 年	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		
1	经营活动净现金流量	118467.31				2454.77	3021.82	3841.77	4438.57	4693.22	4577.22	4854.06	4815.33	5105.61	5064.52	5281.94	5238.34	18378.86	21120.11	25581.15		
1.1	现金流入	202205.39				5206.44	6065.73	7266.12	8168.05	8576.40	8591.21	9014.53	9014.53	9459.02	9459.02	9945.00	9945.00	26756.75	33904.76	40832.81		
1.1.1	营业收入	182030.13				4626.83	5397.97	6477.56	7287.25	7651.62	7651.62	8034.20	8034.20	8435.91	8435.91	8857.70	8857.70	24273.78	30830.31	37177.59		
1.1.2	补贴收入	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		
1.1.3	增值税销项税额	20175.25				579.61	667.77	788.56	880.80	924.78	939.59	980.33	980.33	1023.12	1023.12	1087.29	1087.29	2482.97	3074.45	3655.23		
1.1.4	其他流入	0.00																				
1.2	现金流出	83738.08				2751.67	3043.92	3424.36	3729.48	3883.18	4013.99	4160.47	4199.20	4353.41	4394.50	4663.06	4706.65	8377.89	12784.65	15251.66		
1.2.1	经营成本	30321.23				1423.42	1509.27	1603.35	1692.10	1738.65	1854.45	1901.46	1940.55	1990.33	2031.80	2164.44	2208.44	2568.65	2753.86	2940.46		
1.2.2	增值税进项税额	2866.78				127.25	136.67	147.12	156.82	160.97	174.07	178.18	181.19	185.53	188.72	203.70	207.09	251.52	273.12	294.84		
1.2.3	税金及附加	18562.80				748.63	866.88	1032.44	1156.58	1219.75	1219.95	1278.67	1278.31	1339.97	1339.59	1411.32	1410.91	1524.35	1425.32	1310.12		
1.2.4	增值税	17308.47				452.37	531.10	641.45	723.98	763.81	765.51	802.16	799.15	837.59	834.39	883.59	880.20	2231.46	2801.33	3360.39		
1.2.5	所得税	14678.80				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1801.92	5531.02	7345.86		
1.2.6	其他流出	0.00																				
2	投资活动净现金流量	-119318.75	-37980.45	-41933.78	-39404.52	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		
2.1	现金流入	0.00																				
2.2	现金流出	119318.75	37980.45	41933.78	39404.52	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		
2.2.1	建设投资	119318.75	37980.45	41933.78	39404.52	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		

序号	项目	合计	建设期				运营期													
			2021 年	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
2.2.2	维持运营投资	0.00																		
2.2.3	流动资金	0.00			0.00															
2.2.4	其他流出	0.00																		
3	筹资活动净现金流量	26918.75	37980.45	41933.78	39404.52	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-22000.00	-21200.00	-20400.00
3.1	现金流入	122978.75	38400.45	43153.78	41424.52	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
3.1.1	项目资本金投入	62978.75	18400.45	23153.78	21424.52															
3.1.2	市场化融资	0.00																		
3.1.3	流动资金借款	0.00																		
3.1.4	债券	60000.00	20000.00	20000.00	20000.00															
3.1.5	短期借款	0.00																		
3.1.6	其他流入	0.00																		
3.2	现金流出	96060.00	420.00	1220.00	2020.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	22000.00	21200.00	20400.00
3.2.1	债券利息支付	36000.00	400.00	1200.00	2000.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2000.00	1200.00	400.00
3.2.2	债券发行费用	60.00	20.00	20.00	20.00															
3.2.3	偿还债券本金	60000.00	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	20000.00	20000.00	20000.00
3.2.4	应付利润	0.00																		
3.2.5	市场化融资本息	0.00																		
4	净现金流量	26067.31	0.00	0.00	0.00	54.77	621.82	1441.77	2038.57	2293.22	2177.22	2454.06	2415.33	2705.61	2664.52	2881.94	2838.34	-3621.14	-79.89	5181.15
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	54.77	676.59	2118.36	4156.93	6450.16	8627.37	11081.44	13496.77	16202.38	18866.90	21748.84	24587.18	20966.04	20886.16	26067.31

2.2 市场化融资的融资平衡表

对应市场化融资部分：计算期内累计资金流入 76772.28 万元，累计资金流出 64148.75 万元，累计现金结余 12623.53 万元。本项目全部 25000 万元市场化融资到期时，在偿还当年到期的市场化融资本息后，将仍有 12623.53 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收入对全部市场化融资本息覆盖倍数为 1.27 倍，本项目经营活动产生的净现金流对全部市场化融资本息的覆盖倍数为 1.27 倍。

市场化融资资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				运营期													
			2021年	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
1	经营活动净现金流量	49751.03				2140.25	2385.06	2684.07	2935.66	3061.09	3307.82	3377.96	3377.96	3451.61	3451.61	3825.14	3825.14	3921.76	3944.90	4060.99
1.1	现金流入	49751.03				2140.25	2385.06	2684.07	2935.66	3061.09	3307.82	3377.96	3377.96	3451.61	3451.61	3825.14	3825.14	3921.76	3944.90	4060.99
1.1.1	营业收入	49751.03				2140.25	2385.06	2684.07	2935.66	3061.09	3307.82	3377.96	3377.96	3451.61	3451.61	3825.14	3825.14	3921.76	3944.90	4060.99
1.1.2	补贴收入	0.00																		
1.1.3	增值税销项税额	0.00																		
1.1.4	其他流入	0.00																		
1.2	现金流出	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
1.2.1	经营成本	0.00																		
1.2.2	增值税进项税额	0.00																		
1.2.3	税金及附加	0.00																		
1.2.4	增值税	0.00																		
1.2.5	所得税	0.00																		
1.2.6	其他流出	0.00																		
2	投资活动净现金流量	-25000.00	-8000.00	-9000.00	-8000.00	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
2.1	现金流入	0.00																		
2.2	现金流出	25000.00	8000.00	9000.00	8000.00	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
2.2.1	建设投资	25000.00	8000.00	9000.00	8000.00	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
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	-12127.50	8000.00	9000.00	8000.00	-1347.50	-1347.50	-1347.50	-2125.94	-2958.57	-3645.38	-3510.63	-3375.88	-3241.13	-3106.38	-2971.63	-2836.88	-2702.13	-1788.94	-821.56
3.1	现金流入	27021.25	8215.60	9673.75	9131.90	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
3.1.1	项目资本金投入	2021.25	215.60	673.75	1131.90															
3.1.2	市场化融资	25000.00	8000.00	9000.00	8000.00															

序号	项目	合计	建设期				运营期													
			2021年	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
3.1.3	流动资金借款	0.00																		
3.1.4	债券	0.00																		
3.1.5	短期借款	0.00																		
3.1.6	其他流入	0.00																		
3.2	现金流出	39148.75	215.60	673.75	1131.90	1347.50	1347.50	1347.50	2125.94	2958.57	3645.38	3510.63	3375.88	3241.13	3106.38	2971.63	2836.88	2702.13	1788.94	821.56
3.2.1	融资利息支付	14148.75	215.60	673.75	1131.90	1347.50	1347.50	1347.50	1325.94	1258.57	1145.38	1010.63	875.88	741.13	606.38	471.63	336.88	202.13	88.94	21.56
3.2.2	债券发行费用	0.00																		
3.2.3	偿还融资本金	25000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	800.00	1700.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	1700.00	800.00
3.2.4	应付利润	0.00																		
3.2.5	其他流出	0.00																		
4	净现金流量	12623.53	0.00	0.00	0.00	792.75	1037.56	1336.57	809.72	102.53	-337.55	-132.66	2.09	210.48	345.23	853.52	988.27	1219.64	2155.96	3239.43
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	792.75	1830.31	3166.89	3976.61	4079.13	3741.58	3608.91	3611.00	3821.48	4166.71	5020.23	6008.50	7228.14	9384.10	12623.53

3. 偿债能力评估

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目运营产生的专项收入变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面仅对经营净现金流的波动进行敏感性分析，当经营净现金流下降 10%时，组合融资本息覆盖率为 1.12，由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

偿债能力评估表

敏感性分析		敏感性变化比率				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
组合融资	经营净现金流	151396.50	159807.42	168218.34	176629.25	185040.17
	组合融资还本付息额	135148.75	135148.75	135148.75	135148.75	135148.75

单位：万元

单位：万元



敏感性分析		敏感性变化比率				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
专项债 券	组合融资本息覆盖率	1.12	1.18	1.24	1.31	1.37
	经营净现金流	106620.58	112543.94	118467.31	124390.67	130314.04
	专项债还本付息额	96000.00	96000.00	96000.00	96000.00	96000.00
	专项债本息覆盖率	1.11	1.17	1.23	1.30	1.36
市场化 融资	经营净现金流	44775.93	47263.48	49751.03	52238.58	54726.13
	市场化融资还本付息额	39148.75	39148.75	39148.75	39148.75	39148.75
	市场化融资本息覆盖率	1.14	1.21	1.27	1.33	1.40

#### 四、评估结论

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，认为该项目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，为该项目提供足够的资金支持，保证中国（四川）自由贸易实验区协同改革先行区·内江软件与信息技术服务外包产业园（二期）项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足中国（四川）自由贸易实验区协同改革先行区·内江软件与信息技术服务外包产业园（二期）项目收益与融资自求平衡专项债券还本付息要求。

#### 五、其他说明

本报告是基于“中国（四川）自由贸易实验区协同改革先行区·内江软件与信息技术服务外包产业园（二期）项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）  
四川分所



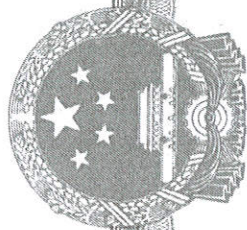
二〇二〇年十二月三十日

中国注册会计师：  
（项目合伙人）



中国注册会计师：





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510100091296387C



扫描二维码登录  
国家企业信用信息公示  
公示系统，了解更  
多登记、备案、许  
可、监管信息。

名称 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

类型 特殊普通合伙合伙企业分支机构

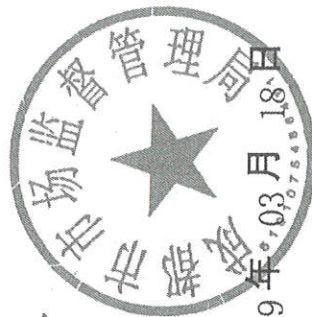
负责人 万学军

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（以上经营范围凭相关审批文件经营）。

成立日期 2014年2月14日

营业期限 2014年2月14日至永久

营业场所 成都高新区天府大道北段1480号7栋4层1号



2019年03月18日

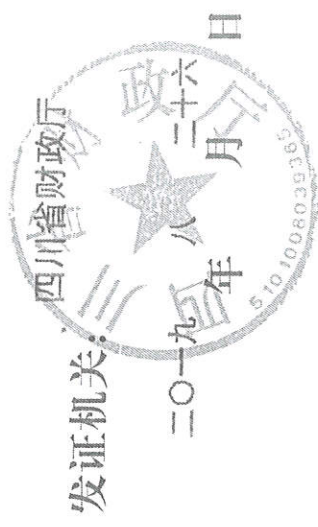
登记机关



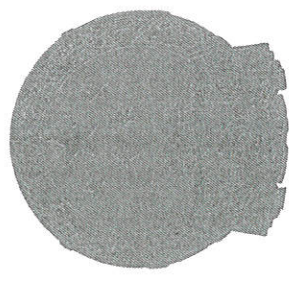
证书序号: 5002987

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》。



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: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

负责人: 万学军

经营场所: 成都高新区天府大道北段1480号7栋4层1号

分所执业证书编号: 110001625101

批准执业文号: 川财审批(2014) 002号

批准执业日期: 2014年01月27日



姓名	万学军
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1989-01-27
Date of birth	
工作单位	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙) 四川分所
Working unit	
身份证号	510102690127847
Identity card No.	



年度检验登记  
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，有效期一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001830085  
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

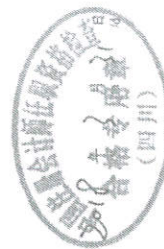
发证日期: 2016 年 08 月 11 日  
Date of Issuance /y /m /d





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.



姓名 王勇杰  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1989-06-08  
Date of birth  
工作单位 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所  
Working unit  
身份证号码 511381198906083677  
Identity card No.



证书编号: 110100324002  
No. of Certificate  
批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2017年07月27日  
Date of Issuance

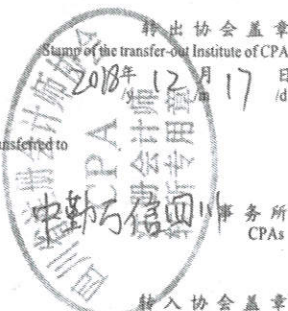
注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

华普天健四川分所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2018年12月17日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2018年12月17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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2018年12月17日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2018年12月17日