

**威远经开区一页岩气综合利用循环经济产业园区
基础设施 C 区建设项目收益与融资自求平衡专项
债券财务评估报告**

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年三月十四日



深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN QIANYUAN ACCOUNTINGFIRM

深乾源咨字[2022]第 A-030 号

威远经开区一页岩气综合利用循环经济产业园区基础设施 C 区 建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

我们接受委托，对威远经开区一页岩气综合利用循环经济产业园区基础设施 C 区建设项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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》。项目单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本评估报告仅供项目申请和发行债券的目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评估报告作为申请发行债券所必备的文件，随其他申

报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“威远经开区一页岩气综合利用循环经济产业园区基础设施 C 区建设项目”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。

经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍。

总体评估结果如下：

一、应付本息情况

本项目债券融资本金 110000.00 万元，其中 2022 年计划发行债券 30000.00 万元，债券年利率按 4.2% 测算，债券期限为 20 年；2023 年计划发行债券 30000.00 万元，债券年利率按 4.2% 测算，债券期限为 20 年；2024 年计划发行债券 25000.00 万元，债券年利率按 4.2% 测算，债券期限为 20 年；2025 年计划发行债券 25000.00 万元，债券年利率按 4.2% 测算，债券期限为 20 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。自发行之日起，还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	本期应付利息	本期偿还本息
合计		110000.00	110000.00			92400.00	202400.00
2022 年	0.00	30000.00		30000.00	4.20%	630.00	630.00
2023 年	30000.00	30000.00		60000.00	4.20%	1890.00	1890.00
2024 年	60000.00	25000.00		85000.00	4.20%	3045.00	3045.00
2025 年	85000.00	25000.00		110000.00	4.20%	4095.00	4095.00
2026 年	110000.00			110000.00	4.20%	4620.00	4620.00

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	本期应付利息	本期偿还本息
2027 年	110000.00			110000.00	4.20%	4620.00	4620.00
2028 年	110000.00			110000.00	4.20%	4620.00	4620.00
2029 年	110000.00			110000.00	4.20%	4620.00	4620.00
2030 年	110000.00			110000.00	4.20%	4620.00	4620.00
2031 年	110000.00			110000.00	4.20%	4620.00	4620.00
2032 年	110000.00			110000.00	4.20%	4620.00	4620.00
2033 年	110000.00			110000.00	4.20%	4620.00	4620.00
2034 年	110000.00			110000.00	4.20%	4620.00	4620.00
2035 年	110000.00			110000.00	4.20%	4620.00	4620.00
2036 年	110000.00			110000.00	4.20%	4620.00	4620.00
2037 年	110000.00			110000.00	4.20%	4620.00	4620.00
2038 年	110000.00			110000.00	4.20%	4620.00	4620.00
2039 年	110000.00			110000.00	4.20%	4620.00	4620.00
2040 年	110000.00			110000.00	4.20%	4620.00	4620.00
2041 年	110000.00			110000.00	4.20%	4620.00	4620.00
2042 年	110000.00		30000.00	80000.00	4.20%	3990.00	33990.00
2043 年	80000.00		30000.00	50000.00	4.20%	2730.00	32730.00
2044 年	50000.00		25000.00	25000.00	4.20%	1575.00	26575.00
2045 年	25000.00		25000.00	0.00	4.20%	525.00	25525.00

还本付息总额为 202400.00 万元。

二、净现金流入

1. 基本条件假设及依据

(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) 对项目有影响的法律法规无重大变化；

(4) 项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

(6) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

(7) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

2. 净现金流入

项目运营期自 2026 年至 2045 年，假设债券募集资金投资项目自债券存续期第 5 年开始运营，以融资开始日起运营期内营业现金流入（以后附“项目收益及现金流入预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑项目运行成本等情况，可用于资金平衡的项目收益总额为 257799.10 万元。

三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本项目收益为标准厂房出租、停车服务、充电桩充电服务等经营活动产生的现金净流入。建设期需支付的资金利息由资本金支付。通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资本金和利息的情况为：债券募集资金投资项目自债券存续期第 5 年开始运营，于 2042 年至 2045 年期间归还本金，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.27 倍。

四、风险分析

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，项目运营产生的收益变动对本项目影响最为重要。

当经营净现金流比预测下降 5%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍

数下降为 1.21 倍。

当经营净现金流比预测下降 10%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.15 倍。

由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

五、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，认为该项目可以以发行债券方式完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。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，满足本项目专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入预测说明

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年三月十四日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

威远经开区一页岩气综合利用循环经济产业园区基础设施C区建设项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益及现金流入预测以本目标标准厂房租金收入、停车费收入、充电桩充电服务费收入等收入为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以市场调研价格为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

（六）本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目参与主体

主管部门：四川威远经济开发区管委会。

项目单位：四川页发实业发展有限公司。

设计单位、施工单位、监理单位等均依照法定程序确定。

（二）项目概况

项目位置：本项目位于四川省内江市威远县连界镇。

项目所属领域：本项目为符合专项债要求的，有一定收益的公益性基础设施建设项目。

1. 项目范围

本项目占地约 1546.75 亩，总建筑面积约 55.04 万平米。

2. 项目建设内容及规模

本项目拟新建标准厂房，配套充电桩，配套建设园区水电气管网等，以及园区周边配套道路等基础设施，并对场地进行平整。

①场地平整 962.62 亩，用于标准厂房基地建设，规划总建筑面积 550400 平方米，新建标准厂房 550400 平方米；以及建设室外道路停车场工程 171360 平方米（含停车场 30000 平方米），停车位 1200 个，充电桩 50 座、供排水管网工程、供气工程、供配电工程等配套设施建设。

②园区周边配套道路工程全长 23.36 公里，宽 20 米，道路占地面积合计 584.13 亩。建设内容包括：道路工程、交通工程、雨污排水工程、以及道路附属管线工程等。

3. 项目建设工期

本项目建设工期为 49 个月（含决策准备期），其中决策准备期自 2021

年 12 月 2022 年 3 月,拟于 2022 年 4 月开工,施工期自 2022 年 4 月到 2025 年 12 月。

具体安排如下:

(1) 决策准备工作(2021 年 12 月-2022 年 3 月):编制可行性研究报告和立项审批、办理建设用地规划许可证、进行设计方案比选及初步设计、施工图设计,完成工程招标和建设报批手续。

(2) 施工阶段(2022 年 4 月-2025 年 11 月):主要工作内容包括测量放线、场地平整、基础及主体工程建设和主体装饰装修工程施工,园区水、电、气、通讯管线等公用工程铺设施工,道路施工,设备购置安装,电力设施建设,工程扫尾、清场,项目工程档案资料整理、完善。

(3) 竣工验收(2025 年 11 月-12 月):完成竣工验收并交付使用。

4. 投资估算与资金筹措方案

(1) 投资估算编制依据及原则

编制依据及原则:

1) 国家发展和改革委员会、建设部发《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》(发改投资[2006]1325 号);

2) 《四川省建设工程工程量清单计价定额》(2020);

3) 《建设工程造价咨询规范》(GB/T51095-2015);

4) 《四川省建设工程造价咨询标准》(DBJ51/T090-2018);

5) 《房屋建筑与装饰工程工程量计价规范》(GB50854-2013);

6) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)

7) 《通用安装工程工程量计算规范》(GB50856-2013)

- 8)《市政工程投资估算编制办法的通知》(建标〔2007〕164号);
- 9)《建设项目投资估算编审规程》(CECA GC1-2015);
- 10)中国石油和化学工业联合会发布的《化工投资项目可行性研究报告编制办法》(中石化联产发〔2012〕115号);
- 11)参考中国石油化工集团公司中国石化建[2018]207号文关于发布《石油化工工程建设设计概算编制办法》(2018版)、《石油化工工程建设费用定额》(2018版);
- 12)近期《四川省工程造价信息》;
- 13)2021年机电产品报价手册;
- 14)《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格【2015】299号)。
- 15)《四川省发展和改革委员会关于进一步放开住建部门专业服务费有关事项的通知》(川发价格【2015】769号文)。
- 16)住房城乡建设部办公厅《关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》(建办标函〔2019〕193号)。
- 17)四川省住房和城乡建设厅关于重新调整《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知(川建造价发〔2019〕181号)。

(2) 投资估算

本项目总投资为 243000.00 万元,其中,工程费用 196051.44 万元,占 80.68%;工程建设其他费用 26520.42 万元,占 10.91%;预备费 10428.64 万元,占 4.29%;建设期债券利息 9660.00 万元,占 3.98%;债券发行费

用 110.00 万元，占 0.05%；铺底流动资金 229.50 万元，占 0.09%。总投资具体构成如下表：

金额单位：人民币万元

序号	名称	投资金额（万元）	投资比例
一	项目建设投资	233000.50	95.88%
1	工程费用	196051.44	80.68%
1.1	标准厂房	119671.20	49.25%
1.2	场平工程	26992.21	11.11%
1.3	C 区西侧次干道	8739.65	3.60%
1.4	C 区南侧支路	15151.30	6.23%
1.5	C 区西北侧支路	25497.08	10.49%
2	工程建设其他费	26520.42	10.91%
2.1	征地拆迁费用	13999.09	5.76%
2.2	与工程建设相关的其他费用	12521.33	5.15%
3	预备费	10428.64	4.29%
二	专项费用	9999.50	4.12%
1	建设期债券利息	9660.00	3.98%
2	债券发行费用	110.00	0.05%
3	铺底流动资金	229.50	0.09%
三	总投资	243000.00	100.00%

（3）资金筹措方案

1) 资本金来源

本项目总投资为 243000.00 万元，其中资本金 133000.00 万元，占总投资的 54.73%。资本金来源于财政预算资金。

2) 融资计划

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 110000.00 万元，占总投资的 45.27%，除专项债券外，本项目没有其他融资。本项目计划 2022 年发行专项债券 30000.00 万元，债券期限为 20 年；计划 2023 年发行专项债

券 30000.00 万元，债券期限为 20 年；计划 2024 年发行专项债券 25000.00 万元，债券期限为 20 年；计划 2025 年发行专项债券 25000.00 万元，债券期限为 20 年。

（4）资金使用计划

本项目 2022 年计划投资 60225.00 万元，2023 年计划投资 62878.19 万元，2024 年计划投资 64028.19 万元，2025 年计划投资 55868.62 万元。

本项目建设期利息和发行费用全部由资本金覆盖。

资金投入及融资计划详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	合 计	建设期			
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	243000.00	60225.00	62878.19	64028.19	55868.62
1	建设投资	233000.50	59565.00	60958.19	60958.19	51519.12
2	建设期债券利息	9660.00	630.00	1890.00	3045.00	4095.00
3	债券发行费用	110.00	30.00	30.00	25.00	25.00
4	铺底流动资金	229.50	0.00	0.00	0.00	229.50
二	资金筹措	243000.00	60225.00	62878.19	64028.19	55868.62
1	发行债券	110000.00	30000.00	30000.00	25000.00	25000.00
2	资本金	133000.00	30225.00	32878.19	39028.19	30868.62
2.1	用于项目投资	123230.00	29565.00	30958.19	35958.19	26748.62
2.2	用于建设期债券利息	9660.00	630.00	1890.00	3045.00	4095.00

5. 项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况加强专项债券项目收支预算执行管理，严格按照合同约定或项目进度拨付债券资金，严禁超项目实施进度拨款，严禁将债券资金滞留国库、沉淀在部

门单位，任何单位和个人不得截留、挤占、挪用。

同时本项目还制定了项目资金使用计划、项目招投标管理和合同管理等一系列资金管理措施。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景及效益

（1）项目建设背景

在国家西部大开发战略和国务院关于加强发展低碳经济、循环经济战略指导思想的指导下，按照“减量化、再利用、资源化”的原则，采取各种有效措施，以尽可能少的资源消耗和尽可能少的环境代价，取得最大的经济产出和最少的废物排放，实现经济、环境和社会效益相统一。

近年，四川省省委和省政府作出了建设中国“气大庆”的战略部署，把页岩气列入“重点突破、率先发展”的高端成长型产业。省委彭清华书记在参加省十三届人大四次会议内江代表团审议时指示，页岩气开发要“围绕‘采、储、加、运、输、用’各环节延伸产业链”。能源化工是全省着力构建“5+1”现代产业体系，全力培育的5个万亿级支柱产业之一，要求加快开发天然气（页岩气），促进大宗化工原料向精细化工转型，加快建设国家重要的优质清洁能源基地和绿色化工产业基地。

内江作为“双城记”主轴发展带腹心节点城市，作为“成渝之心，川南咽喉”，坚定不移加快建设成渝发展主轴重要节点城市和成渝特大城市功能配套服务中心，为内江发展带来技术和人才契机；同时为了精准对接成渝，内江提出大力发展先进材料、装备制造、绿色能源、食品医药、电子信息产业，这些都为项目发展带来政策优势。同时成渝双城经济圈的

发展为项目带来市场机遇。

威远经开区化工园区产业总体规划提出：以内江市威远县现有天然气资源为基础，构建天然气化工产业集群区，形成循环经济产业链，使内江市威远县成为独具特色和具有比较优势的天然气化工基地；《内江市页岩气综合利用循环经济园区详细规划》提出：在国家推动化工园区高质量发展以及四川省规范落实化工园申报的背景下依托威远页岩气资源优势以及产业基础，抓住页岩气化工工业发展机遇，推动页岩气就地转化，推动“气、钢、焦、化”循环经济一体化发展，打造为四川省千亿级绿色化工产业基地以及页岩气循环利用示范园区的启动区。

基于上述背景，四川页发实业发展有限公司提出了威远经开区一页岩气综合利用循环经济产业园区基础设施C区建设项目，本项目的建设符合国家、省、市各项政策规定。同时，对于保证威远地区社会经济又好又快发展，改善当地发展条件具有重大的现实意义。

（2）项目经济效益

本项目实施有利于推动区域经济联动协调发展，促进消费，拉动区域经济增长。

（3）项目生态效益

本项目规划实施后，生产及生活产生的污废水，会经过污水处理池处理达到排污标准后排入管网，不会对外排放污染环境；产生的固体废物也会统一收集处理，有利于生态环境的治理保护。

（4）项目公益性

本项目的实施有助于提升内江市发展活力、内生动力和整体竞争力，

使内江市走出一条质量更高、效益更好、结构更优、优势充分释放的发展新路。保障人民生活水平和质量不断提高，居民收入增长和经济发展同步，基本公共服务水平大幅提升。

本项目公益性显著。

2. 项目预期收益、成本及融资平衡情况

(1) 项目预期收入

1) 项目收入来源和分类

本项目收入来源于标准厂房租金收入、停车费收入、充电桩充电服务费收入。

本项目各项收入均为专项经营收入。

2) 项目收入预测

本项目计算期内营业收入总额为 331097.15 万元，其中标准厂房租金收入为 320232.35 万元；停车费收入为 7678.80 万元；充电桩充电服务费收入为 3186.00 万元，测算情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	营业收入	331097.15	8624.45	10049.26	12028.87	13490.63	14915.98
1	标准厂房租金收入	320232.35	8322.05	9709.06	11650.87	13107.23	14527.18
	可出租总面积（万平米）		55.04	55.04	55.04	55.04	55.04
	月租金（元/平米）		21.00	21.00	22.05	22.05	23.15
	租金年涨幅（%）				5%		5%
	空置率（%）		40%	30%	20%	10%	5%
2	停车费收入	7678.80	194.40	226.80	259.20	259.20	259.20
	车位总数（个）		1200	1200	1200	1200	1200
	单次收费标准（元/次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00

序号	项目	合计	运营期				
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	日周转次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年收费天数（天）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	空置率（%）		40%	30%	20%	20%	20%
3	充电桩充电服务费收入	3186.00	108.00	113.40	118.80	124.20	129.60
	充电桩数量（套）		50	50	50	50	50
	额定功率（kw）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	日运营时长（h）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	年运营天数（天）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	收费标准（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	同时率（%）		10.0%	10.5%	11.0%	11.5%	12.0%

（续表一）

序号	项目	运营期				
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	营业收入	15007.78	15739.53	15744.93	16513.01	16518.41
1	标准厂房租金收入	14527.18	15253.53	15253.53	16016.21	16016.21
	可出租总面积（万平方米）	55.04	55.04	55.04	55.04	55.04
	月租金（元/平米）	23.15	24.31	24.31	25.53	25.53
	租金年涨幅（%）		5%		5%	
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%
2	停车费收入	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60
	车位总数（个）	1200	1200	1200	1200	1200
	单次收费标准（元/次）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	日周转次数（次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年收费天数（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	空置率（%）	20%	20%	20%	20%	20%
3	充电桩充电服务费收入	135.00	140.40	145.80	151.20	156.60
	充电桩数量（套）	50	50	50	50	50
	额定功率（kw）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	日运营时长（h）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	年运营天数（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	收费标准（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	同时率（%）	12.5%	13.0%	13.5%	14.0%	14.5%

（续表二）

序号	项目	运营期				
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
	营业收入	17411.02	17416.42	18262.67	18268.07	19156.37

序号	项目	运营期				
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	标准厂房租金收入	16817.02	16817.02	17657.87	17657.87	18540.77
	可出租总面积（万平方米）	55.04	55.04	55.04	55.04	55.04
	月租金（元/平方米）	26.80	26.80	28.14	28.14	29.55
	租金年涨幅（%）	5%		5%		5%
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%
2	停车费收入	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
	车位总数（个）	1200	1200	1200	1200	1200
	单次收费标准（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	日周转次数（次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年收费天数（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	空置率（%）	20%	20%	20%	20%	20%
3	充电桩充电服务费收入	162.00	167.40	172.80	178.20	183.60
	充电桩数量（套）	50	50	50	50	50
	额定功率（kw）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	日运营时长（h）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	年运营天数（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	收费标准（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	同时率（%）	15.0%	15.5%	16.0%	16.5%	17.0%

（续表三）

序号	项目	运营期				
		2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	营业收入	19248.17	20180.60	20186.00	21164.79	21170.19
1	标准厂房租金收入	18540.77	19467.80	19467.80	20441.19	20441.19
	可出租总面积（万平方米）	55.04	55.04	55.04	55.04	55.04
	月租金（元/平方米）	29.55	31.03	31.03	32.58	32.58
	租金年涨幅（%）		5%		5%	
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%
2	停车费收入	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40
	车位总数（个）	1200	1200	1200	1200	1200
	单次收费标准（元/次）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	日周转次数（次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年收费天数（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	空置率（%）	20%	20%	20%	20%	20%
3	充电桩充电服务费收入	189.00	194.40	199.80	205.20	210.60
	充电桩数量（套）	50	50	50	50	50
	额定功率（kw）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	日运营时长（h）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	年运营天数（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	收费标准（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60

序号	项目	运营期				
		2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	同时率 (%)	17.5%	18.0%	18.5%	19.0%	19.5%

具体预测说明：

(1) 租金收入

①标准厂房租金收入

根据项目建设内容规划，本项目新建标准厂房 55.04 万平方米，拟全部对外出租。

本项目位于内江市页岩气综合利用循环经济产业园，建成后产业园将进一步发展，市场需求情况较好。运营期第 1 年空置率按 40%进行测算；第 2 年空置率按 30%进行测算；第 3 年空置率按 20%进行测算；第 4 年空置率按 10%进行测算；第 5 年及以后空置率按 5%进行测算。

根据项目周边县市标准厂房出租情况，标准厂房租金为每月 20-35 元/平米。保守测算，本项目运营期首年标准厂房租金价格按每月 21 元/平米进行测算，租金价格每两年增长 5%，债券存续期内，租金年均复合增长率为 2.22%（不考虑空置率因素情况下）。

标准厂房租金价格调查表

序号	物业类型	出租	位置	月租金（元/㎡）	数据来源
1	厂房	出租	内江市东兴区樾木镇	35	久久厂房网
2	厂房	出租	内江市资中县楠木寺村	30	58 同城
3	厂房	出租	内江市威远县界碑镇	23	58 同城

②停车费收入预测说明

根据项目建设内容规划，本项目新增停车位数量 1200 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》（内发改收费〔2019〕91 号）：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)；三类收费区域由原当日停车时段内每车 3 元/次调整为每车 4 元/次。

基于谨慎性原则，本项目运营期首年停车收费单价按 3.00 元/车次(每 5 年上涨 1 元)，单车位日周转次数按 3 次，年运营天数按 300 天计算，车位空置率在 2026 年按 40%、2027 年按 30%、2028 年起按 20%计算。

③充电桩充电服务费收入预测说明

根据项目建设内容规划，本项目配套充电桩数量 50 套，全部为 120kW 电动汽车直流一体机(双枪)，共 100 个。

充电服务费：根据内江市发展和改革委员会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 号)，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拟按 0.6 元/kwh 收取，充电桩日工作时长按 10 小时、年运营天数按 300 天计算，运营期首年充电桩同时率按 10%、此后同时率每年增加 0.5 个百分点。

电费由使用者自行付费，本次只计算充电服务费，相应经营成本也不计算充电电费。

(2) 项目运营成本预测

项目经营期内总成本费用为 273090.56 万元，其中经营成本总计为 23684.39 万元，折旧费总计为 152667.20 万元，摊销费总计为 13998.97 万元，利息支出总计为 82740.00 万元。

1) 财务费用

本项目债券融资本金 110000.00 万元，其中 2022 年拟发行债券 30000.00 万元，债券年利率按 4.2%测算，债券期限为 20 年；2023 年拟发行债券 30000.00 万元，债券年利率按 4.2%测算，债券期限为 20 年；2024 年拟发行债券 25000.00 万元，债券年利率按 4.2%测算，债券期限为 20 年；2025 年拟发行债券 25000.00 万元，债券年利率按 4.2%测算，债券期限为 20 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 92400.00 万元，其中，计入建设期利息 9660.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 82740.00 万元。债券利率以最终发行利率为准。本项目财务费用详情见下表：

金额单位：人民币万元

项目 年度	期初本 金金额	本年新增 债券融资	本年偿 还本金	债券 利率	本年应计 债券利息	其中：	
						计入建设期 债券利息	计入经营期 债券利息
合计		110000.00	110000.00		92400.00	9660.00	82740.00
2022 年	0.00	30000.00		4.20%	630.00	630.00	
2023 年	30000.00	30000.00		4.20%	1890.00	1890.00	
2024 年	60000.00	25000.00		4.20%	3045.00	3045.00	
2025 年	85000.00	25000.00		4.20%	4095.00	4095.00	
2026 年	110000.00			4.20%	4620.00		4620.00
2027 年	110000.00			4.20%	4620.00		4620.00
2028 年	110000.00			4.20%	4620.00		4620.00
2029 年	110000.00			4.20%	4620.00		4620.00
2030 年	110000.00			4.20%	4620.00		4620.00
2031 年	110000.00			4.20%	4620.00		4620.00
2032 年	110000.00			4.20%	4620.00		4620.00
2033 年	110000.00			4.20%	4620.00		4620.00
2034 年	110000.00			4.20%	4620.00		4620.00

项目 年度	期初本金金额	本年新增 债券融资	本年偿还本金	债券利率	本年应计 债券利息	其中：	
						计入建设期 债券利息	计入经营期 债券利息
2035 年	110000.00			4.20%	4620.00		4620.00
2036 年	110000.00			4.20%	4620.00		4620.00
2037 年	110000.00			4.20%	4620.00		4620.00
2038 年	110000.00			4.20%	4620.00		4620.00
2039 年	110000.00			4.20%	4620.00		4620.00
2040 年	110000.00			4.20%	4620.00		4620.00
2041 年	110000.00			4.20%	4620.00		4620.00
2042 年	110000.00		30000.00	4.20%	3990.00		3990.00
2043 年	80000.00		30000.00	4.20%	2730.00		2730.00
2044 年	50000.00		25000.00	4.20%	1575.00		1575.00
2045 年	25000.00		25000.00	4.20%	525.00		525.00

2) 经营成本

本项目经营成本费用为 23684.39 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	外购燃料动力费	1679.12	66.75	66.75	70.09	70.09	73.59
2	工资和福利费	5256.46	195.62	201.49	207.53	213.76	220.17
3	修理费	9601.22	381.67	381.67	400.75	400.75	420.79
4	其他管理费用	525.64	19.56	20.15	20.75	21.38	22.02
5	其他销售费用	6621.95	172.49	200.99	240.58	269.81	298.32
6	经营成本	23684.39	836.09	871.05	939.70	975.79	1034.89

(续表一)

序号	项目	运营期				
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	外购燃料动力费	73.59	77.27	77.27	81.13	81.13
2	工资和福利费	226.78	233.58	240.59	247.81	255.24
3	修理费	420.79	441.83	441.83	463.92	463.92
4	其他管理费用	22.68	23.36	24.06	24.78	25.52
5	其他销售费用	300.16	314.79	314.90	330.26	330.37

序号	项目	运营期				
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
6	经营成本	1044.00	1090.83	1098.65	1147.90	1156.18

(续表二)

序号	项目	运营期				
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	外购燃料动力费	85.19	85.19	89.45	89.45	93.92
2	工资和福利费	262.90	270.79	278.91	287.28	295.90
3	修理费	487.12	487.12	511.48	511.48	537.05
4	其他管理费用	26.29	27.08	27.89	28.73	29.59
5	其他销售费用	348.22	348.33	365.25	365.36	383.13
6	经营成本	1209.72	1218.51	1272.98	1282.30	1339.59

(续表三)

序号	项目	运营期				
		2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	外购燃料动力费	93.92	98.62	98.62	103.55	103.55
2	工资和福利费	304.78	313.92	323.34	333.04	343.03
3	修理费	537.05	563.90	563.90	592.10	592.10
4	其他管理费用	30.48	31.39	32.33	33.30	34.30
5	其他销售费用	384.96	403.61	403.72	423.30	423.40
6	经营成本	1351.19	1411.44	1421.91	1485.29	1496.38

具体预测说明：

工资福利费：根据可研报告，本项目员工定员数 26 人，员工平均工资福利费按 75240 元/年进行测算。工资福利费按每年增长 3%（高于收入涨幅）进行测算。

燃料动力费：本项目出租部分的燃料动力费由承租人负责。根据可研报告，本项目燃料动力费仅计算公共服务部分的用电及用水，年用电量为 68 万 kwh、电价按 0.75 元/kwh，年用水量 4.50 万 m³、水价按 3.50 元/m³ 测算，运营期首年外购燃料动力费为 66.75 万元，运营期价格涨幅按每两

年增长 5%计算（与收入涨幅同步）。

修理费：运营期首年修理费按固定资产年折旧费用的 5%进行测算，运营期价格涨幅按每两年增长 5%计算（与收入涨幅同步）。

其他管理费用：包括低值易耗品费用等，本项目其他管理费用按工资福利费有的 10%进行测算。

其他销售费用：包括宣传印刷费等，其他销售费用按营业收入的 2%进行测算。

3) 折旧摊销

2026 年项目投入使用，从资产开始投入使用后计提折旧摊销。经测算，本项目经营期内折旧摊销费为 166666.17 万元，其中折旧费为 152667.20 万元，摊销费为 13998.97 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
折旧费	152667.20	7633.36	7633.36	7633.36	7633.36	7633.36	7633.36	7633.36
摊销费	13998.97	699.95	699.95	699.95	699.95	699.95	699.95	699.95
合计	166666.17	8333.31	8333.31	8333.31	8333.31	8333.31	8333.31	8333.31

（续表一）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
折旧费	7633.36	7633.36	7633.36	7633.36	7633.36	7633.36
摊销费	699.95	699.95	699.95	699.95	699.95	699.95
合计	8333.31	8333.31	8333.31	8333.31	8333.31	8333.31

（续表二）

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
折旧费	7633.36	7633.36	7633.36	7633.36	7633.36	7633.36	7633.36
摊销费	699.95	699.95	699.95	699.95	699.95	699.95	699.92
合计	8333.31	8333.31	8333.31	8333.31	8333.31	8333.31	8333.28

折旧摊销说明：

项目建成后，构建筑物类固定资产原值 229000.91 万元，折旧年限按 30 年、不计算残值，年折旧费用为 7633.36 万元；本项目征地拆迁费用 13999.09 万元，分 20 年摊销，年摊销费用 699.95 万元。本项目年折旧摊销费用合计 166666.17 万元。

(3) 相关税费

本项目预测相关税费为 76921.23 万元，其中增值税 27307.57 万元，所得税 8455.03 万元，相关税金及附加 41158.63 万元。税费具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	税金及附加	41158.63	1067.62	1246.49	1496.49	1684.01	1866.52
1.1	城市维护建设税	1365.37	34.49	40.70	49.19	55.57	61.63
1.2	教育费附加	819.24	20.69	24.42	29.52	33.34	36.98
1.3	地方教育附加费	546.15	13.79	16.28	19.68	22.23	24.65
1.4	房产税	38427.87	998.65	1165.09	1398.10	1572.87	1743.26
2	增值税	27307.57	689.70	813.99	983.85	1111.37	1232.64
2.1	增值税销项税额	29703.18	772.96	901.03	1079.03	1210.43	1338.55
2.2	增值税进项税额	2395.61	83.26	87.04	95.18	99.06	105.91
3	所得税	8455.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(续表一)

序号	项目	运营期				
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	税金及附加	1867.30	1960.52	1960.53	2058.41	2058.44

序号	项目	运营期				
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.1	城市维护建设税	62.02	65.05	65.06	68.23	68.24
1.2	教育费附加	37.21	39.03	39.03	40.94	40.95
1.3	地方教育附加费	24.81	26.02	26.02	27.29	27.30
1.4	房产税	1743.26	1830.42	1830.42	1921.95	1921.95
2	增值税	1240.41	1300.91	1301.12	1364.62	1364.84
2.1	增值税销项税额	1346.65	1412.35	1412.67	1481.63	1481.96
2.2	增值税进项税额	106.24	111.44	111.55	117.01	117.12
3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(续表二)

序号	项目	运营期				
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	税金及附加	2161.94	2161.97	2269.86	2269.88	2383.18
1.1	城市维护建设税	71.95	71.96	75.46	75.47	79.14
1.2	教育费附加	43.17	43.18	45.28	45.28	47.49
1.3	地方教育附加费	28.78	28.79	30.18	30.19	31.66
1.4	房产税	2018.04	2018.04	2118.94	2118.94	2224.89
2	增值税	1439.04	1439.26	1509.23	1509.43	1582.89
2.1	增值税销项税额	1562.13	1562.46	1638.46	1638.78	1718.57
2.2	增值税进项税额	123.09	123.20	129.23	129.35	135.68
3	所得税	0.00	194.79	441.63	440.65	620.07

(续表三)

序号	项目	运营期				
		2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	税金及附加	2383.95	2502.91	2502.94	2627.83	2627.84
1.1	城市维护建设税	79.53	83.39	83.40	87.44	87.45
1.2	教育费附加	47.72	50.03	50.04	52.47	52.47
1.3	地方教育附加费	31.81	33.35	33.36	34.98	34.98
1.4	房产税	2224.89	2336.14	2336.14	2452.94	2452.94
2	增值税	1590.64	1667.74	1667.94	1748.89	1749.06
2.1	增值税销项税额	1726.67	1810.42	1810.75	1898.68	1899.00
2.2	增值税进项税额	136.03	142.68	142.81	149.79	149.94

序号	项目	运营期				
		2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
3	所得税	639.93	985.74	1299.46	1785.84	2046.92

税金测算说明：

——增值税：本项目租金收入和停车费收入的增值税销项税率按 9%，充电桩服务费收入的增值税销项税率按 6%，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 5%。

——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%。

——房产税为租金收入的 12%。

——所得税率：25%。

(4) 项目损益

计算期内，本项目预计营业收入 331097.15 万元，预计可实现净利润 8392.93 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	营业收入	331097.15	8624.45	10049.26	12028.87	13490.63	14915.98
2	税金及附加	41158.63	1067.62	1246.49	1496.49	1684.01	1866.52
3	总成本费用	273090.56	13789.40	13824.36	13893.01	13929.10	13988.20
4	补贴收入	0.00					
5	利润总额	16847.96	-6232.57	-5021.59	-3360.63	-2122.48	-938.74
6	弥补以前年度亏损	2093.39					
7	应纳税所得额	14754.57	-6232.57	-5021.59	-3360.63	-2122.48	-938.74
8	所得税	8455.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	运营期				
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
9	净利润	8392.93	-6232.57	-5021.59	-3360.63	-2122.48	-938.74
10	息税前利润	99587.96	-1612.57	-401.59	1259.37	2497.52	3681.26
11	息税折旧摊销前利润	266254.13	6720.74	7931.72	9592.68	10830.83	12014.57

(续表一)

序号	项目	运营期				
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入	15007.78	15739.53	15744.93	16513.01	16518.41
2	税金及附加	1867.30	1960.52	1960.53	2058.41	2058.44
3	总成本费用	13997.31	14044.14	14051.96	14101.21	14109.49
4	补贴收入					
5	利润总额	-856.83	-265.13	-267.56	353.39	350.48
6	弥补以前年度亏损				353.39	350.48
7	应纳税所得额	-856.83	-265.13	-267.56	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	-856.83	-265.13	-267.56	353.39	350.48
10	息税前利润	3763.17	4354.87	4352.44	4973.39	4970.48
11	息税折旧摊销前利润	12096.48	12688.18	12685.75	13306.70	13303.79

(续表二)

序号	项目	运营期				
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	营业收入	17411.02	17416.42	18262.67	18268.07	19156.37
2	税金及附加	2161.94	2161.97	2269.86	2269.88	2383.18
3	总成本费用	14163.03	14171.82	14226.29	14235.61	14292.90
4	补贴收入					
5	利润总额	1086.05	1082.63	1766.52	1762.58	2480.29
6	弥补以前年度亏损	1086.05	303.47			
7	应纳税所得额	0.00	779.16	1766.52	1762.58	2480.29
8	所得税	0.00	194.79	441.63	440.65	620.07
9	净利润	1086.05	887.84	1324.89	1321.93	1860.22
10	息税前利润	5706.05	5702.63	6386.52	6382.58	7100.29
11	息税折旧摊销前利润	14039.36	14035.94	14719.83	14715.89	15433.60

(续表三)

序号	项目	运营期				
		2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	营业收入	19248.17	20180.60	20186.00	21164.79	21170.19
2	税金及附加	2383.95	2502.91	2502.94	2627.83	2627.84
3	总成本费用	14304.50	13734.75	12485.22	11393.60	10354.66
4	补贴收入					
5	利润总额	2559.72	3942.94	5197.84	7143.36	8187.69
6	弥补以前年度亏损					
7	应纳税所得额	2559.72	3942.94	5197.84	7143.36	8187.69
8	所得税	639.93	985.74	1299.46	1785.84	2046.92
9	净利润	1919.79	2957.20	3898.38	5357.52	6140.77
10	息税前利润	7179.72	7932.94	7927.84	8718.36	8712.69
11	息税折旧摊销前利润	15513.03	16266.25	16261.15	17051.67	17045.97

(5) 项目现金流量预测情况

本项目收入全部来源于项目自身产生的本项目收入来源于标准厂房租金收入、停车费收入、充电桩充电服务费收入。以项目收入为计算基础，债券还本付息期内累计资金流入 603800.33 万元，累计资金流出 538741.23 万元，累计现金结余 65059.10 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期				经营期
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	经营活动净现金流量	257799.10					6720.74
1.1	现金流入	360800.33					9397.41
1.1.1	营业收入	331097.15					8624.45
1.1.2	补贴收入	0.00					0.00
1.1.3	增值税销项税额	29703.18					772.96
1.1.4	其他流入	0.00					
1.2	现金流出	103001.23					2676.67
1.2.1	经营成本	23684.39					836.09

序号	项目	合计	建设期				经营期
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1.2.2	增值税进项税额	2395.61					83.26
1.2.3	税金及附加	41158.63					1067.62
1.2.4	增值税	27307.57					689.70
1.2.5	所得税	8455.03					0.00
1.2.6	其他流出	0.00					
2	投资活动净现金流量	-233230.00	-59565.00	-60958.19	-60958.19	-51748.62	0.00
2.1	现金流入	0.00					
2.2	现金流出	233230.00	59565.00	60958.19	60958.19	51748.62	0.00
2.2.1	建设投资	233000.50	59565.00	60958.19	60958.19	51519.12	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00					
2.2.3	流动资金	229.50				229.50	
2.2.4	其他流出	0.00					
3	筹资活动净现金流量	40490.00	59565.00	60958.19	60958.19	51748.62	-4620.00
3.1	现金流入	243000.00	60225.00	62878.19	64028.19	55868.62	0.00
3.1.1	项目资本金投入	133000.00	30225.00	32878.19	39028.19	30868.62	
3.1.2	其他融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3.1.3	流动资金借款	0.00					
3.1.4	债券	110000.00	30000.00	30000.00	25000.00	25000.00	
3.1.5	短期借款	0.00					
3.1.6	其他流入	0.00					
3.2	现金流出	202510.00	660.00	1920.00	3070.00	4120.00	4620.00
3.2.1	债券利息支付	92400.00	630.00	1890.00	3045.00	4095.00	4620.00
3.2.2	债券发行费用	110.00	30.00	30.00	25.00	25.00	
3.2.3	偿还债务本金	110000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	应付利润	0.00					
3.2.5	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	65059.10	0.00	0.00	0.00	0.00	2100.74
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	2100.74

(续表一)

序号	项目	经营期				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	经营活动净现金流量	7931.72	9592.68	10830.83	12014.57	12096.48

序号	项目	经营期				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.1	现金流入	10950.29	13107.90	14701.06	16254.53	16354.43
1.1.1	营业收入	10049.26	12028.87	13490.63	14915.98	15007.78
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	901.03	1079.03	1210.43	1338.55	1346.65
1.1.4	其他流入					
1.2	现金流出	3018.57	3515.22	3870.23	4239.96	4257.95
1.2.1	经营成本	871.05	939.70	975.79	1034.89	1044.00
1.2.2	增值税进项税额	87.04	95.18	99.06	105.91	106.24
1.2.3	税金及附加	1246.49	1496.49	1684.01	1866.52	1867.30
1.2.4	增值税	813.99	983.85	1111.37	1232.64	1240.41
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出					
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入					
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资					
2.2.3	流动资金					
2.2.4	其他流出					
3	筹资活动净现金流量	-4620.00	-4620.00	-4620.00	-4620.00	-4620.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入					
3.1.2	其他融资					
3.1.3	流动资金借款					
3.1.4	债券					
3.1.5	短期借款					
3.1.6	其他流入					
3.2	现金流出	4620.00	4620.00	4620.00	4620.00	4620.00
3.2.1	债券利息支付	4620.00	4620.00	4620.00	4620.00	4620.00
3.2.2	债券发行费用					
3.2.3	偿还债务本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	应付利润					

序号	项目	经营期				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
3.2.5	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	3311.72	4972.68	6210.83	7394.57	7476.48
5	累计盈余资金	5412.46	10385.14	16595.97	23990.54	31467.02

(续表二)

序号	项目	经营期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营活动净现金流量	12688.18	12685.75	13306.70	13303.79	14039.36
1.1	现金流入	17151.88	17157.60	17994.64	18000.37	18973.15
1.1.1	营业收入	15739.53	15744.93	16513.01	16518.41	17411.02
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	1412.35	1412.67	1481.63	1481.96	1562.13
1.1.4	其他流入					
1.2	现金流出	4463.70	4471.85	4687.94	4696.58	4933.79
1.2.1	经营成本	1090.83	1098.65	1147.90	1156.18	1209.72
1.2.2	增值税进项税额	111.44	111.55	117.01	117.12	123.09
1.2.3	税金及附加	1960.52	1960.53	2058.41	2058.44	2161.94
1.2.4	增值税	1300.91	1301.12	1364.62	1364.84	1439.04
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出					
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入					
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资					
2.2.3	流动资金					
2.2.4	其他流出					
3	筹资活动净现金流量	-4620.00	-4620.00	-4620.00	-4620.00	-4620.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入					
3.1.2	其他融资					
3.1.3	流动资金借款					
3.1.4	债券					

序号	项目	经营期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
3.1.5	短期借款					
3.1.6	其他流入					
3.2	现金流出	4620.00	4620.00	4620.00	4620.00	4620.00
3.2.1	债券利息支付	4620.00	4620.00	4620.00	4620.00	4620.00
3.2.2	债券发行费用					
3.2.3	偿还债务本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	应付利润					
3.2.5	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	8068.18	8065.75	8686.70	8683.79	9419.36
5	累计盈余资金	39535.20	47600.95	56287.65	64971.44	74390.80

(续表三)

序号	项目	经营期				
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	经营活动净现金流量	13841.15	14278.20	14275.24	14813.53	14873.10
1.1	现金流入	18978.88	19901.13	19906.85	20874.94	20974.84
1.1.1	营业收入	17416.42	18262.67	18268.07	19156.37	19248.17
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	1562.46	1638.46	1638.78	1718.57	1726.67
1.1.4	其他流入					
1.2	现金流出	5137.73	5622.93	5631.61	6061.41	6101.74
1.2.1	经营成本	1218.51	1272.98	1282.30	1339.59	1351.19
1.2.2	增值税进项税额	123.20	129.23	129.35	135.68	136.03
1.2.3	税金及附加	2161.97	2269.86	2269.88	2383.18	2383.95
1.2.4	增值税	1439.26	1509.23	1509.43	1582.89	1590.64
1.2.5	所得税	194.79	441.63	440.65	620.07	639.93
1.2.6	其他流出					
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入					
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资					
2.2.3	流动资金					

序号	项目	经营期				
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
2.2.4	其他流出					
3	筹资活动净现金流量	-4620.00	-4620.00	-4620.00	-4620.00	-4620.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入					
3.1.2	其他融资					
3.1.3	流动资金借款					
3.1.4	债券					
3.1.5	短期借款					
3.1.6	其他流入					
3.2	现金流出	4620.00	4620.00	4620.00	4620.00	4620.00
3.2.1	债券利息支付	4620.00	4620.00	4620.00	4620.00	4620.00
3.2.2	债券发行费用					
3.2.3	偿还债务本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	应付利润					
3.2.5	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	9221.15	9658.20	9655.24	10193.53	10253.10
5	累计盈余资金	83611.95	93270.15	102925.39	113118.92	123372.02

(续表四)

序号	项目	经营期			
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	经营活动净现金流量	15280.51	14961.69	15265.83	14999.05
1.1	现金流入	21991.02	21996.75	23063.47	23069.19
1.1.1	营业收入	20180.60	20186.00	21164.79	21170.19
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	1810.42	1810.75	1898.68	1899.00
1.1.4	其他流入				
1.2	现金流出	6710.51	7035.06	7797.64	8070.14
1.2.1	经营成本	1411.44	1421.91	1485.29	1496.38
1.2.2	增值税进项税额	142.68	142.81	149.79	149.94
1.2.3	税金及附加	2502.91	2502.94	2627.83	2627.84
1.2.4	增值税	1667.74	1667.94	1748.89	1749.06
1.2.5	所得税	985.74	1299.46	1785.84	2046.92

序号	项目	经营期			
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1.2.6	其他流出				
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入				
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资				
2.2.3	流动资金				
2.2.4	其他流出				
3	筹资活动净现金流量	-33990.00	-32730.00	-26575.00	-25525.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入				
3.1.2	其他融资				
3.1.3	流动资金借款				
3.1.4	债券				
3.1.5	短期借款				
3.1.6	其他流入				
3.2	现金流出	33990.00	32730.00	26575.00	25525.00
3.2.1	债券利息支付	3990.00	2730.00	1575.00	525.00
3.2.2	债券发行费用				
3.2.3	偿还债务本金	30000.00	30000.00	25000.00	25000.00
3.2.4	应付利润				
3.2.5	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	-18709.49	-17768.31	-11309.17	-10525.95
5	累计盈余资金	104662.53	86894.22	75585.05	65059.10

(6) 现金流覆盖融资本息测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的项目收益为 257799.10 万元，经营活动产生的现金净流量对债券融资本息的覆盖倍数为 1.27 倍。预计项目营业活动产生的现金净流量能够合理保障偿还债券本金及利息，实现

项目收益和融资的自求平衡。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			经营活动净现金流
	本金	利息	本息合计	
2022 年度		630.00	630.00	0.00
2023 年度		1890.00	1890.00	0.00
2024 年度		3045.00	3045.00	0.00
2025 年度		4095.00	4095.00	0.00
2026 年度		4620.00	4620.00	6720.74
2027 年度		4620.00	4620.00	7931.72
2028 年度		4620.00	4620.00	9592.68
2029 年度		4620.00	4620.00	10830.83
2030 年度		4620.00	4620.00	12014.57
2031 年度		4620.00	4620.00	12096.48
2032 年度		4620.00	4620.00	12688.18
2033 年度		4620.00	4620.00	12685.75
2034 年度		4620.00	4620.00	13306.70
2035 年度		4620.00	4620.00	13303.79
2036 年度		4620.00	4620.00	14039.36
2037 年度		4620.00	4620.00	13841.15
2038 年度		4620.00	4620.00	14278.20
2039 年度		4620.00	4620.00	14275.24
2040 年度		4620.00	4620.00	14813.53
2041 年度		4620.00	4620.00	14873.10
2042 年度	30000.00	3990.00	33990.00	15280.51
2043 年度	30000.00	2730.00	32730.00	14961.69
2044 年度	25000.00	1575.00	26575.00	15265.83
2045 年度	25000.00	525.00	25525.00	14999.05
合计	110000.00	92400.00	202400.00	257799.10
本息覆盖倍数	1.27			

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流入进行预测，存在较大的不确定性。本着保守性原则，下面对经营净现金流的波动进行敏感性分析。

金额单位：人民币万元

敏感性分析		敏感性变化比率				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
专项债券	经营净现金流	232019.19	244909.15	257799.10	270689.06	283579.01
	债券还本付息额	202400.00	202400.00	202400.00	202400.00	202400.00
	债券本息覆盖率	1.15	1.21	1.27	1.34	1.40

当经营净现金流比预测下降 5%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.21 倍。

当经营净现金流比预测下降 10%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.15 倍。

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

五、使用提示和使用限制

（一）使用提示

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

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

（二）使用限制

1. 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5FNMQ43Y



名称 深圳乾源会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 刘衍淑

成立日期 2019年06月25日

主要经营场所 深圳市福田区华强北路华强社区华强北路1002号
赛格广场5509B-A9



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关





会计师事务所 执业证书

名称：深圳乾源会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人：刘衍淑

主任会计师：深圳市福田区华强北街道福强社区华

强北路 1002 号赛格广场 5509B-A9

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470296

批准执业文号：深财会[2019]87 号

批准执业日期：2019 年 8 月 7 日

证书序号：0012517

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》。

再发复印件无效

发证机关：深圳市财政局

二〇二〇 年 十二 月 十五 日

中华人民共和国财政部制



此复印件与原件一致
再次复印无效



刘衍淑
511803112731
深圳市注册会计师协会



姓名: 张贤
Sex: 男

1972-05-31

出生日期
Date of Birth

工作单位
Working unit

会计师事务所
Accounting firm

610163197205311619



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 510100651008
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006 年 12 月 31 日
Date of Issuance

此复印件与原件一致
再次复印无效



张贤

510100651008

深圳市注册会计师协会