

中国科技城（绵阳）科技物流产业园启动区市政道路工程收益与融资自求平衡专项债

专项评价报告

中天银川咨字[2020]第 034 号

中天银会计师事务所有限责任公司四川分所



中天银会计师事务所有限责任公司四川分所

中天银川咨字[2020]第 034 号

中国科技城（绵阳）科技物流产业园启动区市政道路工程收益与融资自求平衡 专项债专项评价报告

绵阳富城建筑工程有限公司：

我们接受绵阳富城建筑工程有限公司（以下简称“发行人”）委托，对中国科技城（绵阳）科技物流产业园启动区市政道路工程专项债券的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

编制财务评价报告目的是为了评价项目的收益与融资自求平衡情况。由于在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此，我们提醒信息使用者注意，该评价报告不得用于评价项目的收益与融资自求平衡情况目的以外的其他目的。

经专项审核，我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的中国科技城（绵阳）科技物流产业园启动区市政道路工程预期收益对应的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目计划总投资额 67,200.36 元，其中政府资本金 42,200.36 万元，剩余 25,000.00 万元以中国科技城（绵阳）科技物流产业园启动区市政道路工程专项债券融资。

本期债券拟融资金额 25,000.00 万元，其中：2022 年发行 15,000.00 万元，2023 年发行 5,000.00 万元，2024 年发行 5,000.00 万元，期限为 10 年，假设融资利率 4.0%，每半年支付利息，到期偿还本金，应还本付息情况如下：

项目还本付息测算表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期借入本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息
2022 年		15,000.00		15,000.00	4.00%	600.00
2023 年	15,000.00	5,000.00		20,000.00	4.00%	800.00
2024 年	20,000.00	5,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00
2025 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00
2026 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00
2027 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00
2028 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00
2029 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00
2030 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00
2031 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00
2032 年	25,000.00		15,000.00	10,000.00	4.00%	400.00
2033 年	10,000.00		5,000.00	5,000.00	4.00%	200.00
2034 年	5,000.00		5,000.00	-	4.00%	-
合计		25,000.00	25,000.00			10,000.00

本期债券还本付息总额为 35,000.00 万元。

二、项目产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 相关法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、项目运营期产生的净现金流入

本期债券对应项目收入来源包括入廊费收入、管廊日常维护费收入、厂房出租及出售收入、物管收入、灯箱广告位出租收入、停车位收入。各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价估算。

(1) 假定本项目建设完成后的运营及出让计划如下：

年份	标准厂房出租面积（平方米）	标准厂房出售面积（平方米）	物管面积（平方米）	管廊长度	停车位出租数（个）	广告位出租数（个）
2025 年	90000		90000	5230	1045	175
2026 年	90000		90000	5230	1045	175
2027 年	90000		90000	5230	1045	175
2028 年	90000		90000	5230	1045	175
2029 年	90000		90000	5230	1045	175
2030 年	90000		90000	5230	1045	175
2031 年	90000		90000	5230	1045	175

2032 年	90000	30000	90000	5230	1045	175
2033 年	60000	30000	90000	5230	1045	175
2034 年	30000	30000	90000	5230	1045	175
合计		90000				

以上数据来源于项目的可行性研究报告及相关资料。

（2）项目收入

1）管廊收入包含入廊费收入、管廊日常维护费收入。根据《中国科技城（绵阳）科技物流产业园启动区市政道路工程可行性研究报告》及相关资料，根据《国家发展改革委、住房和城乡建设部关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754 号）、《四川省人民政府办公厅关于全面开展城市地下综合管廊建设工作的实施意见》（川办发〔2015〕99 号）、四川省发展和改革委员会 四川省住房和城乡建设厅关于城市地下综合管廊有偿使用费有关事项的通知（川发改价格〔2016〕403 号），城市综合管廊有偿使用费包含入廊费和管廊日常维护费两部分；其中：入廊费收入于项目建成后一次性收取，根据直埋成本法计算，一次性收取入廊费 5,205.20 万元；管廊日常维护费收入，管廊维护期根据各类管网及相应的维护单价计算，年增长率 3%，经营期日常维护费为 3,807.22 万元。

2）标准厂房出租及出售收入

本项目建成后厂房面积 90000 平方米，根据项目的相关情况，假定项目建成后出租率为：第 1 年 70%、第 2 年 75%、第 3 年 80%、第 4 年 85%、以后每年均为 90%，初始出租价格为 20 元/平方米/月，年增长率 3%；厂房屋于经营期最后三年平均出售，按当地市场平均销售价格计算，根据对当地租售中介及各大房屋租售平台的调研数据，假定厂房售价均价为 3000 元/平方米，经营期厂房出租收入 18,661.04 万元、厂房出售收入 27,000.00 万元。

3）物管收入

物管费根据出租建筑面积 90000 平方米计算，结合项目所在地市场情况，假定出租率第 1 年 70%、第 2 年 75%、第 3 年 80%、第 4 年 85%、以后每年均为 90%，物管费期初收取价格 1.20 元/平方米/月，以后每三年上涨 3%。经营期物管收入 1,154.45 万元。

4）灯箱广告位出租收入

根据项目可行性研究报告及相关资料，项目建成后灯箱广告位 175 个。结合项目周边市场情况，假定项目建成后第 1 年（即 2025 年）开始出租，假定其出租率第一年为 70%、第二年为 80%、第三年开始每年 90%，期初租赁价格均为 5000 元/个/年，以后每年上涨 3%，经营期灯箱广告位出租收入 876.26 万元。

5）停车位收入

项目建后停车位 1045 个，根据本项目可行性研究报告，结合项目周边市场情况，假定每车位每天产生收入 8 元，停车率 60%，以后每三年上涨 3%，经营期停车位收入 277.94 万元。

3、项目收益覆盖融资本息情况

本次融资项目收益为入廊费收入、管廊日常维护费收入、厂房出租及出售收入、物管收入、灯箱广告位出租收入、停车位收入产生的净现金流入。通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资本金和利息情况为：本息覆盖倍数为 1.25。详见下表：

项目本息覆盖测算表

金额单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益		
	本次拟融资本金	利息	本息合计	政府性基金收入收益	专项收益	合计
2022 年		600.00	600.00			-
2023 年		800.00	800.00			-
2024 年		1,000.00	1,000.00			-
2025 年		1,000.00	1,000.00		5,914.82	5,914.82
2026 年		1,000.00	1,000.00		1,450.65	1,450.65
2027 年		1,000.00	1,000.00		1,588.46	1,588.46
2028 年		1,000.00	1,000.00		1,721.79	1,721.79
2029 年		1,000.00	1,000.00		1,861.40	1,861.40
2030 年		1,000.00	1,000.00		1,913.25	1,913.25
2031 年		1,000.00	1,000.00		1,963.03	1,963.03
2032 年	15,000.00	400.00	15,400.00		9,699.74	9,699.74
2033 年	5,000.00	200.00	5,200.00		9,153.08	9,153.08
2034 年	5,000.00	-	5,000.00		8,568.12	8,568.12
合计	25,000.00	10,000.00	35,000.00	-	43,834.34	43,834.34
本息覆盖倍数						1.25

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，认为中国科技城（绵阳）科技物流产业园启动区市政道路工程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，为中国科技城（绵阳）科技物流产业园启动区市政道路工程提供足够的资金支持，保证中国科技城（绵阳）科技物流产业园启动区市政道路工程顺利施工。符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足中国科技城（绵阳）科技物流产业园启动区市政道路工程专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入预测说明

中天银会计师事务所四川分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：

2021 年 12 月 31 日



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本期债券预测以中国科技城（绵阳）科技物流产业园启动区市政道路工程预期入廊费收入、管廊日常维护费收入、厂房出租及出售收入、物管收入、灯箱广告位出租收入、停车位收入为基础，结合项目的建设期、参考绵阳市涪城区土地、房产市场行情、绵阳市涪城区等相近市场的价格等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目建设单位基本情况

单位名称：绵阳富城建筑工程有限公司

单位住所：绵阳市文庙街 13 号

类型：其他有限责任公司

法定代表人：张军

注册资本：壹亿贰仟万元整

经营年限：2013 年 06 月 17 日至长期

经营范围：房屋建筑工程施工；市政公用工程施工；装饰装修工程施工；水电安装；建筑防水工程施工；建筑幕墙工程施工；园林古建筑工程施工；园林绿化工程施工；土石方工程施工；电力工程施工；水利水电工程施工；公路桥梁工程施工；公路养护工程施工；地质灾害治理施工；勘察；钢结构工程施工；项目投资及管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

统一社会信用代码：91510703071411253G

（二）项目概况

1、项目范围及规模

本项目包括 4 个子项工程，改扩建道路 5230 米，可形成出租广告位 349 个，路边停车位 2090 个，物流仓储用地 350 亩，配套厂房 90000 平方米。其中：

（1）中国科技城（绵阳）科技物流产业园启动区纵七路至高新区道路建设工程：新建道路 2800 米、综合管廊 2800 米、广告牌及灯杆广告 186 个、路边停车位 1120 个等相关附属工程。

（2）中国科技城（绵阳）科技物流产业园启动区过境路（涪城区属）拓宽及延长段新建工程：1、道路拓宽 550 米，宽 10 米；2、新建西延段 380 米，宽 20 米。建设内容包括道路 930 米、综合管廊 930 米、广告牌及灯杆广告 63 个、路边停车位 370 个等相关附属工程。

（3）中国科技城（绵阳）科技物流产业园启动区赵家花园村市政道路及基础配套设施建设工程：1、改扩建长约 1500 米，宽 11.5 米的市政道路及配套综合管廊 1500 米、广告牌及灯杆广告 100 个、路边停车位 600 个等相关附属工程；2、场地平整，挖方约 50 万立方米，新建排洪沟约 4300 米，长度约 1700 米边坡治理。

（4）新建配套厂房 90000 平方米，建设内容包括厂房、室外给排水、道路、铺装、绿化、室外强弱电等附属设施。

2、建设工期

建设工期 36 个月。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资为 67,200.36 万元，其中：项目资本金 42,200.36 万元，占项目总投资的 62.80%，发行专项债券投资 25,000.00 万元，占项目总投资的 37.20%。具体如下：

项目投资估算表

金额单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	总计
一	总投资	38,344.21	17,168.07	11,688.08	67,200.36
1	建设投资（净态）	37,729.21	16,363.07	10,683.08	64,775.36
1.1	工程建设投资	26,376.14	8,792.05	8,792.05	43,960.24
1.2	拆迁补偿费	5,680.00	5,680.00		11,360.00
1.3	工程建设其他费用	3,004.96	1,001.65	1,001.66	5,008.27
1.4	预备费	2,668.11	889.37	889.37	4,446.85
2	建设期利息	600.00	800.00	1,000.00	2,400.00
3	发行费用	15.00	5.00	5.00	25.00

中国科技城（绵阳）科技物流产业园启动区市政道路工程总投资是依据《中国科技城（绵阳）科技物流产业园启动区市政道路工程可行性研究报告》，该可行性研究报告已通过绵阳市涪城区发展和改革局的审批，批复文件为《绵涪发改固[2020]53 号》。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政投入和项目专项债券。项目拟发行专项债券融资 25,000.00 万元。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

绵阳市是四川省第二大城市、我国国防科研和电子工业基地、国务院批准建设的中国唯一的科技城。绵阳素有“富乐之乡”、“西部硅谷”的美誉，是国家园林城市、国家卫生城市和最佳宜居城市。作为西部重要的综合交通枢纽，《全国物流园区发展规划》将绵阳市列入二级物流园区布局城市。伴随着西部大开发战略的实施和中国科技城规划建设的稳步推进，绵阳迎来了重要的发展机遇。

中国科技城（绵阳）科技物流产业园区规划范围 35.58 平方公里，总投资额 478 亿，园区建成后将带动就业 10 万人。园区将致力打造中国第一家以科技为核心元素、自身优势得以充分发挥，在全国具有重要影响力，承接泛西部大经济腹地，面向中、东部，并与周边城市竞合发展的枢纽型物流组织、服务和分拨中心，充分体现现代化科技元素的科技物流新城。

物流园区总体布局为 4 中心+1 枢纽，分为：多式联运枢纽、供应链组织与服务中心（主要含物流总部基地、物联网中心、电商物流区、国际汽车城等）、商贸物流中心（主要含专业批发市场及高端商业区）、产业物流中心（主要含公路港物流区、航空快件、冷链物流区、军转民物流及新型产业物流区等）及增值加工中心。

中国科技城（绵阳）科技物流产业园实行政府引导、多元化投资、企业化管理、市场化运作的模式。将充分发挥绵阳的科技产业和人才优势，以技术创新为基础、模式创新为突破，构筑智慧物流平台，实现物流信息的互联互通，大力推进互联网、移动网、物联网“三网”融合，推动园区信息化和标准化建设，实现物流的智能化、网络化、自动化、可视化、可控化。打造高效、便捷的智慧物流园区。

中国科技城（绵阳）科技物流产业园区位于“成德绵”发展带上的新皂区域，紧贴二环路，目前建设中的绕城高速公路、规划中的快速通道、货运通道、国道 108 改线线路皆经过本区域；宝成铁路、成绵乐城际铁路从用地中斜穿而过，火车货运站选址于此。区域北接高新区，东临绵阳南郊机场，距机场直线距离约 6 公里，距旧城火车客站直线距离约 5 公里。

《绵阳市城市空间发展战略规划》基本延续了“城市总规”对该区域的定位并对建设用地进行了扩大，即在新皂区域规划了连片的仓储和工业用地。本区域位于该规划所确立的三条发展带中的产业发展轴，以仓储物流和加工业为主的新皂产业区。因此，本项目的实施对仓储片区周边地块的发展及作为物流产业的交通运输有着至关重要的作用。

2、项目建设的必要性

绵阳市是“国家首批三网融合试点城市”、交通运输部规划的“全国 196 个国家枢纽城市之一”、2013 年商务部批准的“物流配送中心试点城市”、经国务院批准建设的中国唯一的科技城。所以，科技城科技物流产业园的建设对加快绵阳市现代物流服务业的发展，促进其产业结构调整，寻求产业发展转型，实现绵阳经济的再次腾飞具有重要的意义和作用。

（1）项目建设是完善物流园区骨架路网的需要

本项目是区域内重要的交通性骨架，城市交通功能极其重要，其建设是对内部交通路网的完善，满足物流在区域内的运输。

（2）是满足区域内外交通运输的需要

规划范围内现状仅部分农村公路和机耕道，目前能够满足片区交通出行需求。随着物流产业园的开发建设，片区土地利用强度逐渐提高，对区域交通供给提出了日益增大的需求。物流产业园启动区市政道路的建设，有效衔接了项目内部用地和外围市政路网，项目的建设起到了衔接园区内外的桥梁作用。

（3）是满足交通主体为货运交通的需要

物流园区的主要城市功能是货物的转运，因此货物运输是物流园区交通的主要内容。货运交通具有一些特点，包括货车的形体较大，对道路的畅通性要求较高等。一方面，在城市主要交通道路（包括快速公路、国道等）与园区连接处要求顺畅无阻，并且留有足够缓冲空间，另一方面园区内部道路要求合理有序，分流迅速，倒转车空间充足。该项目对道路进行了主次划分主干道保持畅通，次干道能够直接抵达各个分区，另一方面能够起到人车分流、客货分流的作用。

（4）是满足货物运输的时效性要求高的需要

物流行业具有较强的时效性，企业在接到运输任务之后要反应迅速，及时出货。例如区域性配送物流、冷链物流，对物流的时效性要求非常高。因此项目的建设满足物流园区的内部交通提出了较高的要求，保证在业务最为繁忙的时期，各个车辆依然能井然有序地进行作业。

（5）项目建设是满足园区内部发展的需要

本项目的建设将其打造成为生产生活资料储备、加工、中转、交易、信息五位一体的现代化综合物流园区。重点发展工业供应链物流，大力推进城市配送物流，同时开展国际进出口物流，建设集供应链仓储、流通集散、批发商贸、信息及电子商务服务、金融服务、综合配套服务等多种功能于一体的现代物流产业园区。

综上所述，项目的实施不仅有利于园区内基础设施的建设，又是拉动内需的需要。通过该项目的建设，对进一步完善区域骨架路网，增加区域内外交通运输，满足货运交通特殊需求等具有十分重要的意义，应尽快建设。

（6）道路是市政管网载体

随着物质生活水平提高，市政道路管网和居民生活用水、用气、用电、排水以及通信关系越来越密切，作为人类生活必不可少的基础建设，对城市化建设具有重要作用。因此中国科技城（绵阳）科技物流产业园区市政道路的建设在增强市政管网建设力度以及管理水平的时候，为居民生活提供更多的便利，促进经济生活发展。

3、项目收益及现金流入预测

（1）项目收入的测算

本项目收入包括入廊费收入、管廊日常维护费收入、厂房出租及出售收入、物管收入、灯箱广告位出租收入、停车位收入。

1）管廊收入包含入廊费收入、管廊日常维护费收入。根据《中国科技城（绵阳）科技物流产业园启动区市政道路工程可行性研究报告》及相关资料，根据《国家发展改革委、住房和城乡建设部关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754号）、《四川省人民政府办公厅关于全面开展城市地下综合管廊建设工作的实施意见》（川办发〔2015〕99号）、四川省发展和改革委员会 四川省住房和城乡建设厅关于城市地下综合管廊有偿使用费有关事项的通知（川发改价格〔2016〕403号），城市综合管廊有偿使用费包含入廊费和管廊日常维护费两部分；其中：入廊费收入于项目建成后一次性收取，根据直埋成本法计算，一次性收取入廊费 5,205.20 万元；管廊日常维护费收入，管廊维护期根据各类管网及相应的维护单价计算，年增长率 3%。经测算，经营期管廊日常维护费为 3,807.22 万元。

2）标准厂房出租及出售收入

本项目建成后厂房面积 90000 平方米，根据项目的相关情况，假定项目建成后出租率为：第 1 年 70%、第 2 年 75%、第 3 年 80%、第 4 年 85%、以后每年均为 90%，初始出租价格为 20 元/平方米/月，年增长率 3%；厂房产于经营期最后三年平均出售，按当地市场平均销售价格计算，根据对当地租售中介及各大房屋租售平台的调研数据，假定厂房售价均价为 3000 元/平方米。经测算，经营期厂房出租收入 18,661.04 万元、厂房出售收入 27,000.00 万元。

3）物管收入

物管费根据出租建筑面积 90000 平方米计算，结合项目所在地市场情况，假定出租率第 1 年 70%、第 2 年 75%、第 3 年 80%、第 4 年 85%、以后每年均为 90%，物管费期初收取价格 1.20 元/平方米/月，以后每三年上涨 3%。经测算，经营期物管收入 1,154.45 万元。

4）灯箱广告位出租收入

根据项目可行性研究报告及相关资料，项目建成后灯箱广告位 175 个。结合项目周边市场情况，假定项目建成后第 1 年（即 2025 年）开始出租，假定其出租率第一年为 70%、第二

年为 80%、第三年开始每年 90%，期初租赁价格均为 5000 元/个/年，以后每年上涨 3%。经测算，经营期灯箱广告位出租收入 876.26 万元。

5) 停车位收入

项目建后停车位 1045 个，根据本项目可行性研究报告，结合项目周边市场情况，假定每车位每天产生收入 8 元，停车率 60%，以后每三年上涨 3%。经测算，经营期停车位收入 277.94 万元。

经测算，项目经营期专项收入 56,982.11 万元，详见下表：

项目专项收入测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	专项收入	56,982.11	7,384.36	2,190.00	2,386.24	2,578.99	2,780.88	2,864.30	2,946.20	12,030.55	11,300.61	10,519.98
1	入廊收入	5,205.20	5,205.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	直埋成本		4,732.00									
1.2	间接费用		473.20									
2	管廊维护费收入	3,807.22	332.11	342.07	352.33	362.90	373.79	385.00	396.55	408.45	420.70	433.32
2.1	管廊长度(米)		5,230.00	5,230.00	5,230.00	5,230.00	5,230.00	5,230.00	5,230.00	5,230.00	5,230.00	5,230.00
2.2	单价（元/米/年）		635.00	654.05	673.67	693.88	714.70	736.14	758.22	780.97	804.40	828.53
2.3	价格上涨幅度			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
3	标准厂房出租收入	18,661.04	1,512.00	1,668.60	1,833.24	2,006.25	2,187.99	2,253.63	2,321.24	2,390.87	1,641.73	845.49
3.1	出租面积(平方米)		90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	60,000.00	30,000.00
3.2	出租单价（元/平方米/月）		20.00	20.60	21.22	21.85	22.51	23.19	23.88	24.60	25.34	26.10
3.3	出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.4	价格上涨幅度			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
4	物管收入	1,154.45	90.72	97.20	106.79	113.46	120.14	123.74	123.74	123.74	127.46	127.46
4.1	物管面积(平方米)		90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00
4.2	物管单价（元/平方米/月）		1.20	1.20	1.24	1.24	1.24	1.27	1.27	1.27	1.31	1.31
4.3	价格上涨幅度			0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%
4.4	出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5	标准厂房出售收入	27,000.00								9,000.00	9,000.00	9,000.00
5.1	出售面积(平方米)									30,000.00	30,000.00	30,000.00
5.2	出售单价（元/平方米）									3,000.00	3,000.00	3,000.00
6	灯箱广告位出租收入	876.26	61.25	72.10	83.55	86.05	88.63	91.29	94.03	96.85	99.76	102.75
6.1	出租数量(个)		175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00	175.00
6.2	出租单价（元/个/年）		5,000.00	5,150.00	5,304.50	5,463.64	5,627.54	5,796.37	5,970.26	6,149.37	6,333.85	6,523.87
6.3	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6.4	价格上涨幅度			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
7	停车位收入	277.94	183.08	10.03	10.33	10.33	10.33	10.64	10.64	10.64	10.96	10.96
7.1	数量(个)		1,045.00	1,045.00	1,045.00	1,045.00	1,045.00	1,045.00	1,045.00	1,045.00	1,045.00	1,045.00
7.2	单价（元/个/天）		8.00	8.00	8.24	8.24	8.24	8.49	8.49	8.49	8.74	8.74

7.3	价格上涨幅度			0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%
7.4	停车率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

（2）项目成本的预测

本项目预测总成本包含财务费用、经营成本、折旧及摊销、相关税费等。

1）项目经营成本

项目经营成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利、管廊维护费、其他费用等。根据项目可行性研究报告及项目所在地情况，具体分析如下：

①外购燃料及动力费

外购燃料及动力费假定按项目专项收入的 5%估算。经测算，经营期外购燃料及动力费共计 2,849.11 万元；

②工资及福利费用

假定本项目预计人员为 20 人，人员平均工资 6 万元/年，每年增长 5%测算，福利费按工资的 14%计算。经测算，经营期工资及福利费用共计 1,720.64 万元。

③管廊维护费

项目建成后管廊长 5230 米，假定期初维护费 100 元/米，年增长率 3%。经测算，经营期管廊维护费 599.56 万元；

④其他费用

其他管理费用假定按工资及福利的 20%估算、其他营业费用假定按项目收入的 1%估算。经测算，经营期其他费用共计 913.94 万元；

综上所述，经测算，经营期经营成本 6,083.25 万元。

2）折旧及摊销

项目建成后，固定资产原值 67,200.36 万元，按 40 年计算折旧，无残值测算。经测算，经营期折旧及摊销共计 16,800.10 万元。

3）财务费用

本项目债券融资本金 25,000.00 万元，本项目应付债券利息共 10,000.00 万元，其中计入建设期的债券利息 2,400.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息 7,600.00 万元。

综上所述，项目成本 30,483.35 万元。详见下表：

项目成本计算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	外购燃料及动力费	2,849.11	369.22	109.50	119.31	128.95	139.04	143.22	147.31	601.53	565.03	526.00
2	工资和福利费	1,720.64	136.80	143.64	150.82	158.37	166.28	174.59	183.32	192.49	202.11	212.22
2.1	员工工资	1,509.34	120.00	126.00	132.30	138.92	145.86	153.15	160.81	168.85	177.29	186.16
2.1.1	人数		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2.1.2	人均工资（万元/年）		6.00	6.30	6.62	6.95	7.29	7.66	8.04	8.44	8.86	9.31
2.1.3	增长率			5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
2.1.4	福利费用	211.30	16.80	17.64	18.52	19.45	20.42	21.44	22.51	23.64	24.82	26.06
2.2	计提比例（14%）		14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%
3	管廊维护费	599.56	52.30	53.87	55.49	57.15	58.86	60.63	62.45	64.32	66.25	68.24
3.1	管廊长度（米）		5,230.00	5,230.00	5,230.00	5,230.00	5,230.00	5,230.00	5,230.00	5,230.00	5,230.00	5,230.00
3.2	平均单价（元/米）		100.00	103.00	106.09	109.27	112.55	115.93	119.41	122.99	126.68	130.48
3.3	增长率			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
4	其他费用	913.94	101.20	50.63	54.02	57.46	61.07	63.56	66.12	158.81	153.43	147.64
4.1	其他管理费用	344.12	27.36	28.73	30.16	31.67	33.26	34.92	36.66	38.50	40.42	42.44
4.2	其他营业费用	569.82	73.84	21.90	23.86	25.79	27.81	28.64	29.46	120.31	113.01	105.20
	经营成本小计（1+2+3+4）	6,083.25	659.52	357.64	379.64	401.93	425.25	442.00	459.20	1,017.15	986.82	954.10
5	折旧费	16,800.10	1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01
5.1	建安工程原值（万元）	67,200.36	67,200.36	67,200.36	67,200.36	67,200.36	67,200.36	67,200.36	67,200.36	67,200.36	67,200.36	67,200.36
5.1.1	折旧年限	40 年	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
5.1.2	建安工程折旧额	16,800.10	1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01
6	利息费用	7,600.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	400.00	200.00	-
	总成本费用合计	30,483.35	3,339.53	3,037.65	3,059.65	3,081.94	3,105.26	3,122.01	3,139.21	3,097.16	2,866.83	2,634.11

(3) 相关税费

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

经测算，经营期内增值税 4,308.20 万元、税金及附加 2,756.32 万元、所得税 5,165.90 万元。详见下表：

项目税金计算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	税金及附加	2,756.32	248.79	219.67	241.22	263.74	287.39	296.00	304.84	396.91	300.26	197.50
1.1	城市维护建设税	301.57	39.29	11.34	12.38	13.41	14.48	14.91	15.34	64.17	60.23	56.02
1.2	教育费附加	129.25	16.84	4.86	5.31	5.75	6.21	6.39	6.57	27.50	25.81	24.01
1.3	地方教育附加费	86.17	11.22	3.24	3.54	3.83	4.14	4.26	4.38	18.34	17.21	16.01
1.4	房产税	2,239.33	181.44	200.23	219.99	240.75	262.56	270.44	278.55	286.90	197.01	101.46
2	增值税	4,308.20	561.23	162.04	176.92	191.53	206.84	213.05	219.13	916.75	860.45	800.26
2.1	增值税销项税额	4,704.94	609.72	180.83	197.03	212.94	229.61	236.50	243.26	993.35	933.08	868.62
2.2	增值税进项税额	396.74	48.49	18.79	20.11	21.41	22.77	23.45	24.13	76.60	72.63	68.36
3	所得税	5,165.90	808.70	-	-	-	-	-	-	816.90	1,818.27	1,722.03
	合计	12,230.42	1,618.72	381.71	418.14	455.27	494.23	509.05	523.97	2,130.56	2,978.98	2,719.79

（4）项目平衡收益预测情况

根据上述预测，可用于项目资金平衡总收益 43,834.34 万元，如下：

项目收益平衡测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	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
1	总收入	56,982.11			-	7,384.36	2,190.00	2,386.24	2,578.99	2,780.88	2,864.30	2,946.20	12,030.55	11,300.61	10,519.98
1.1	政府性基金收入	-													
1.2	专项收入	56,982.11				7,384.36	2,190.00	2,386.24	2,578.99	2,780.88	2,864.30	2,946.20	12,030.55	11,300.61	10,519.98
2	增值税	4,308.20				561.23	162.04	176.92	191.53	206.84	213.05	219.13	916.75	860.45	800.26
3	税金及附加	2,756.32				248.79	219.67	241.22	263.74	287.39	296.00	304.84	396.91	300.26	197.50
4	总成本费用	30,483.35				3,339.53	3,037.65	3,059.65	3,081.94	3,105.26	3,122.01	3,139.21	3,097.16	2,866.83	2,634.11
5	利润总额	19,434.24				3,234.81	-1,229.36	-1,091.55	-958.22	-818.61	-766.76	-716.98	7,619.73	7,273.07	6,888.11
6	应纳税所得额	19,434.24				3,234.81	-1,229.36	-1,091.55	-958.22	-818.61	-766.76	-716.98	7,619.73	7,273.07	6,888.11
7	所得税	5,165.90				808.70							816.90	1,818.27	1,722.03
8	税后净利润	14,268.34				2,426.11	-1,229.36	-1,091.55	-958.22	-818.61	-766.76	-716.98	6,802.83	5,454.80	5,166.08
9	利息费用	7,600.00				1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	400.00	200.00	-
10	息税前利润	27,034.24				4,234.81	-229.36	-91.55	41.78	181.39	233.24	283.02	8,019.73	7,473.07	6,888.11
11	折旧摊销	16,800.10				1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01	1,680.01
12	项目收益（息税折旧摊销前利润）	43,834.34			-	5,914.82	1,450.65	1,588.46	1,721.79	1,861.40	1,913.25	1,963.03	9,699.74	9,153.08	8,568.12

（四）还本付息的测算

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的中国科技城（绵阳）科技物流产业园启动区市政道路工程，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（五）资金测算平衡情况

根据前述各项测算，债券发行及偿还期内每年期末累计现金均大于 0，周期内最后一年期末累计现金为 6,068.44 万元。资金测算平衡如下表：

项目资金平衡表

金额单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
一	资金来源	38,344.21	17,168.07	11,688.08	7,384.36	2,190.00	2,386.24	2,578.99	2,780.88	2,864.30	2,946.20	12,030.55	11,300.61	10,519.98	124,182.47
1	自有资金	23,344.21	12,168.07	6,688.08											42,200.36
2	营业收入				7,384.36	2,190.00	2,386.24	2,578.99	2,780.88	2,864.30	2,946.20	12,030.55	11,300.61	10,519.98	56,982.11
3	财政补贴														-
4	专项债券	15,000.00	5,000.00	5,000.00	-										25,000.00
5	其他流入														-
二	资金运用	38,344.21	17,168.07	11,688.08	3,278.24	1,739.35	1,797.78	1,857.20	1,919.48	1,951.05	1,983.17	18,547.71	9,165.80	8,673.89	118,114.03
1	项目投资	38,344.21	17,168.07	11,688.08											67,200.36
1.1	建设投资	37,729.21	16,363.07	10,683.08											64,775.36
1.2	建设期利息	600.00	800.00	1,000.00											2,400.00
1.3	发行费用	15.00	5.00	5.00											25.00
2	销售税费				810.02	381.71	418.14	455.27	494.23	509.05	523.97	1,313.66	1,160.71	997.76	7,064.52
4	经营成本				659.52	357.64	379.64	401.93	425.25	442.00	459.20	1,017.15	986.82	954.10	6,083.25
5	所得税				808.70	-	-	-	-	-	-	816.90	1,818.27	1,722.03	5,165.90
6	偿还债券本金											15,000.00	5,000.00	5,000.00	25,000.00
7	支付债券利息				1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	400.00	200.00	-	7,600.00
三	盈余资金	-	-	-	4,106.12	450.65	588.46	721.79	861.40	913.25	963.03	-6,517.16	2,134.81	1,846.09	6,068.44
四	累计盈余资金	-	-	-	4,106.12	4,556.77	5,145.23	5,867.02	6,728.42	7,641.67	8,604.70	2,087.54	4,222.35	6,068.44	

四、使用提示和使用限制

（一）使用提示

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

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

（二）使用限制

1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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

中天银会计师事务所有限责任公司四川分所

2021年12月31日





营业执照

统一社会信用代码 91510000727456009G

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



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

登记机关

(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

2016年04月12日



证书序号: 5001183

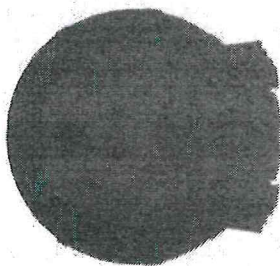
说明

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

发证机关: 四川省财政厅

二〇〇一年五月二十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书

名称: 中天银会计师事务所有限责任公司四川分所

负责人: 顾薇薇

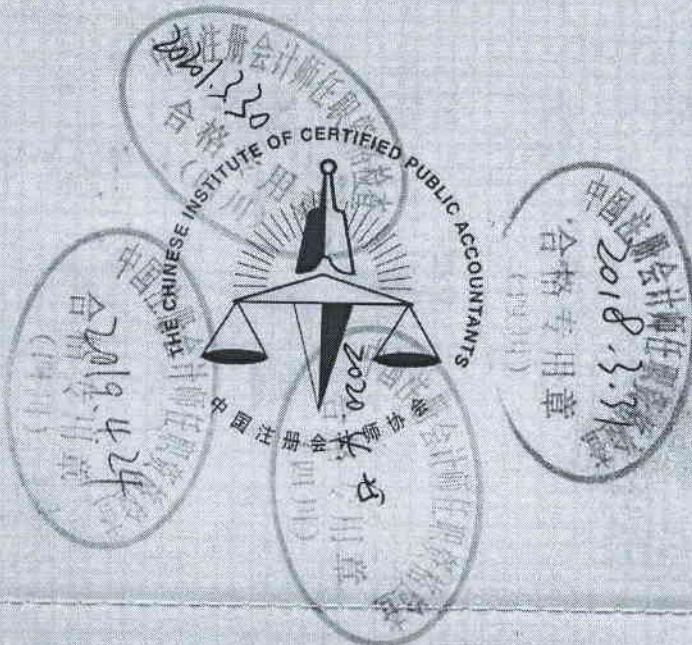
经营场所: 成都市望平街118号天祥大厦群楼4楼418室

分所执业证书编号: 110001985101

批准执业文号: 川财会【2001】1004号

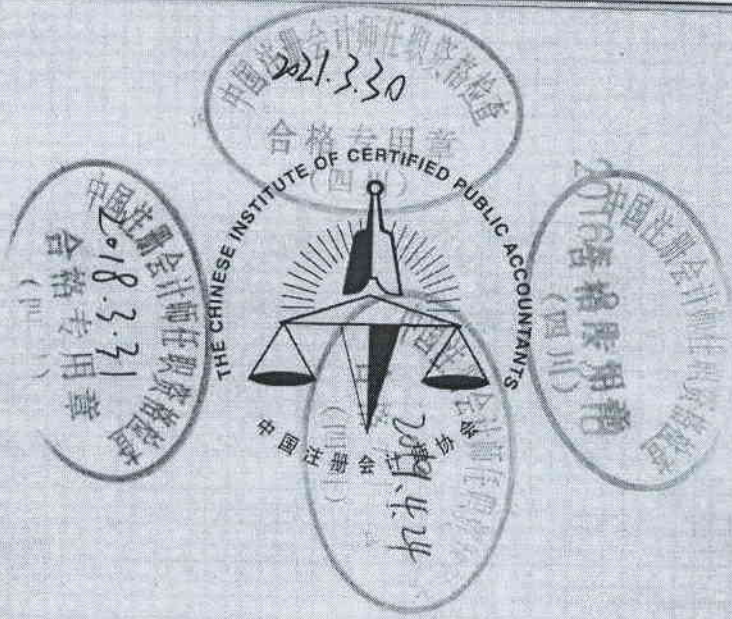
批准执业日期: 2001年04月10日





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





姓名 李雄加

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1958-02-17

Date of birth

工作单位 中天德会计师事务所有限公司四川分所

Working unit

身份证号码 519004580217007

Identity card No.

