

**南充临江新区西充片区汽配产业园区基础设施建
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）

二〇二一年十二月一日



深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN QIANYUAN ACCOUNTING FIRM

深乾源咨字[2021]第 A-019 号

南充临江新区西充片区汽配产业园区基础设施建设项目 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，对南充临江新区西充片区汽配产业园区基础设施建设项目（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“南充临江新区西充片区汽配产业园区基础设施建设项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收入对债券本息的覆盖倍数为 1.52 倍，本项目经营活动产生的净现金流入对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。

总体评估结果如下：

一、应付本息情况

本项目拟发行专项债券 36500.00 万元，其中：2022 年拟发行债券 15000.00 万元，债券期限为 20 年期；2023 年拟发行债券 15000.00 万元，债券期限为 20 年期；2024 年拟发行债券 6500.00 万元，债券期限为 20 年期。假设债券年利率为 4.20%，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	——	36500.00	36500.00	——	——	30660.00	67160.00
2022 年		15000		15000	4.20%	315.00	315.00
2023 年	15000	15000		30000	4.20%	945.00	945.00
2024 年	30000	6500		36500	4.20%	1396.50	1396.50
2025 年	36500			36500	4.20%	1533.00	1533.00
2026 年	36500			36500	4.20%	1533.00	1533.00
2027 年	36500			36500	4.20%	1533.00	1533.00
2028 年	36500			36500	4.20%	1533.00	1533.00
2029 年	36500			36500	4.20%	1533.00	1533.00
2030 年	36500			36500	4.20%	1533.00	1533.00

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
2031 年	36500			36500	4.20%	1533.00	1533.00
2032 年	36500			36500	4.20%	1533.00	1533.00
2033 年	36500			36500	4.20%	1533.00	1533.00
2034 年	36500			36500	4.20%	1533.00	1533.00
2035 年	36500			36500	4.20%	1533.00	1533.00
2036 年	36500			36500	4.20%	1533.00	1533.00
2037 年	36500			36500	4.20%	1533.00	1533.00
2038 年	36500			36500	4.20%	1533.00	1533.00
2039 年	36500			36500	4.20%	1533.00	1533.00
2040 年	36500			36500	4.20%	1533.00	1533.00
2041 年	36500			36500	4.20%	1533.00	1533.00
2042 年	36500		15000	21500	4.20%	1218.00	16218.00
2043 年	21500		15000	6500	4.20%	588.00	15588.00
2044 年	6500		6500	0	4.20%	136.50	6636.50

还本付息总额为 67160.00 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 2025 年至 2044 年，假设债券募集资金投资项目自债券存续期第 4 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 83726.42 万元。

三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本项目收益来源于标准厂房出租、研发中心出租、技术转化区出租、技术转化区部分出售、停车位出租等经营活动产生的现金净流入。建设期需支付的资金利息全部由地方政府自筹资金支付。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 4 年开始运营，于 2042 年至 2044 年期间归还本金，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.25 倍，项目收入对债券融资本息的还款倍数为 1.52 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入进行预测，存在较大的不确定性。本着保守性原则，下面对收益波动进行敏感性分析。

当收益比预测下降 5%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.18 倍，项目收入对债券本息的覆盖倍数下降为 1.44 倍。

当收益比预测下降 10%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降

为 1.12 倍，项目收入对债券本息的覆盖倍数下降为 1.37 倍。

由以上分析可见，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：



二〇二一年十二月一日

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

南充临江新区西充片区汽配产业园区基础设施建设项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益及现金流入预测以本项目标准厂房租金收入、研发中心租金收入、技术转化区租金收入、技术转化区部分出售收入、停车位收入为基础，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：南充临江新区西充管理委员会；

项目单位：西充临江创新科技发展有限公司；

设计单位、监理单位、施工单位等均按程序依法确定。

（二）项目概况

1. 项目基本情况

项目位置：本项目位于南充临江新区西充片区马槽沟村。

项目性质：本项目为有一定收益的公益性项目，符合财预[2017]89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

2. 项目建设内容及规模

项目占地约 275.24 亩（其中园区配套道路占地约 124.80 亩，园区建设约 150.44 亩）；园区新建总建筑面积约 13 万 m²，其中标准厂房约 8 万 m²、研发中心约 2 万 m²，技术转化区约 3 万 m²；园区新建 2.6 公里长的园区配套道路；同时配套园区停车场、给排水、供配电、消防等配套基础设施。

3. 项目建设的工期

本项目计划 2022 年 4 月开工，具体建设计划如下：准备期从 2021 年 9 月-2022 年 3 月；施工期从 2022 年 4 月-2024 年 11 月，2024 年 12 月完成项目竣工验收。

4. 投资估算与资金筹措方案

（1）投资估算编制依据

1) 国家发展与改革委员会、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) 类似项目的资料、条件、图标说明及建设单位提供的资料；

3) 四川省住房和城乡建设厅关于印发《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）；

4) 四川省工程量清单计价定额（2015 年版）；

5) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

6) 《四川省工程造价信息》（2021 年最新期）；

7) 工程建设其他费用：

①项目前期工作咨询费用标准参照国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283 号）；

②工程勘察、设计收费标准参照《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格[2002]10 号）；

③施工图审查费参照四川省发展和改革委员会《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（川发改价格[2011]323 号）；

④环境影响咨询费：参照《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号）并结合市场行情取费；

⑤工程招投标代理服务费参照《国家计委〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格[2002]1980 号）；

⑥工程造价咨询服务费参照《工程造价咨询服务收费标准》（川价

发[2008]141 号)；

⑦施工监理服务收费标准参照《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》(发改价格[2007]670号)；

⑧水土保持咨询服务费参照水利部保持司《关于开发建设项目水土保持咨询服务费用的指导意见》(水保监[2005]22 号)；

⑨地质灾害危险性评估费参照《地质灾害评估管理办法》；

⑩建设单位管理费：《财政部关于〈基本建设财务管理规定〉的通知》(财建[2016]504 号)；

⑪水土保持费参照四川省发展和改革委员会、四川省财政厅《关于制定水土保持补偿费收费标准的通知》(川发改价格〔2017〕347 号)；

⑫建设项目工程安全评价参照《四川省安全评价收费指导标准 2010 年》；

⑬职业病危害评价参照四川省物价局《关于我省建设项目职业病危害评价收费有关问题的函》；

8) 其他相关资料和法律法规。

(2) 投资估算

本项目总投资为 73000.00 万元，其中，建设投资 70307.00 万元，占 96.31%；建设期债券利息 2656.50 万元，占 3.64%；债券发行费用 36.50 万元，占 0.05%。

建设期债券利率按年利率 4.2%测算，债券利率以最终发行利率为准。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	投资比例
一	建设投资	70307.00	96.31%
1	工程费用	51322.64	70.30%
2	工程建设其他费用	17296.50	23.69%
3	预备费	1687.86	2.31%
二	专项费用	2693.00	3.69%
1	建设期债券利息	2656.50	3.64%
2	债券发行费用	36.50	0.05%
三	总投资	73000.00	100.00%

（3）资金筹措方案

1) 资本金来源

资本金来源：本项目总投资为 73000.00 万元，其中资本金 36500.00 万元，占总投资的 50.00%。资本金来源于企业自有资金。因本项目属有收益的公益性项目，项目资本金由西充县财政局统筹财政性资金给予保障。项目资本金按照项目实际进度分年度到位。

2) 融资计划

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 36500.00 万元，占总投资的 50.00%。

根据资金使用计划，拟分三年发行，其中 2022 年拟发行 20 年期债券 15000.00 万元，2023 年拟发行 20 年期债券 15000.00 万元，2024 年拟发行 20 年期债券 6500.00 万元。

（4）资金使用计划

本项目计划 2022 年投资 21609.00 万元，2023 年投资 29063.00 万元，2024 年投资 22328.00 万元。

本项目资本金 36500.00 万元，其中 2656.50 万元用于支付建设期债券利息，36.50 万元用于支付债券发行费用，33807.00 万元用于项目投资。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
一	总投资	73000.00	21609.00	29063.00	22328.00
1	建设投资	70307.00	21279.00	28103.00	20925.00
2	建设期债券利息	2656.50	315.00	945.00	1396.50
3	债券发行费用	36.50	15.00	15.00	6.50
二	资金筹措	73000.00	21609.00	29063.00	22328.00
1	发行债券	36500.00	15000.00	15000.00	6500.00
2	资本金	36500.00	6609.00	14063.00	15828.00
2.1	用于项目投资	33807.00	6279.00	13103.00	14425.00
2.2	用于债券发行费用	36.50	15.00	15.00	6.50
2.3	用于建设期债券利息	2656.50	315.00	945.00	1396.50

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。

主管部门和项目单位将加强项目前期准备，避免“钱等项目”造成债券资金闲置，在确保资金使用合法合规、工程质量安全的前提下，加快项目建设和资金使用进度。

同时本项目还制定了项目资金使用计划、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. 项目建设背景及公益性

（1）项目建设背景

西充地处四川盆地东偏北部，毗邻川北重镇南充，面积 1108 平方公里，辖 23 个乡镇（街道），其中：乡 5 个、镇 16 个、街道 2 个，总人口 68 万，是全国生态文明示范工程试点县、全国循环经济示范县、首批国家生态保护与建设示范县、国家有机产品认证示范县、国家农业改革与建设试点示范区、国家三产融合示范县、全国清洁能源生产示范县、全国休闲农业与乡村旅游示范县、国家电子商务进农村综合示范县、中国低碳经济示范县、全国法治县创建先进单位、四川省海绵城市建设试点县。

西充县区位优势日益凸显，是四海通衢的区域枢纽。境内广南、巴南、成德南、遂西、南绵 5 条高速纵横交汇，有高速互通 12 座。国道 212 线纵贯南北，毗邻高坪机场、南充火车客站、南充火车北站、嘉陵江航道，距南充仅 30 公里、成都 170 公里、重庆 180 公里、西安 550 公里，是“成渝西（安）”“成渝两小时经济圈”的重要节点。九龙潭水库、升钟二期等重大水利工程覆盖城乡，森林覆盖率达 45%。

临江新区西充片区是西充融入成渝地区双城经济圈发展的主战场，全县经济社会发展的“头等大事”“一号工程”。按照南充临江新区“三区一高地”的战略定位和“一城三区一带”的空间布局，结合西充实际，围

绕“国家气场、巴蜀气派、山水气质”现代新区要求，西充片区确定“两区一城”发展定位，构建产业发展“一轴两翼”、城市建设“两城共融”、交通网络“三纵四横”空间布局。自省级南充临江新区设立以来，西充县一马当先，吹响了新区建设集结号。第一时间确立了建设先进制造业集聚区、都市特色农业示范区、高品质宜居新城的“两区一城”发展定位，和“一轴两翼”产业布局，将集全民之智、举全员之力，加快临江新区西充片区建设。

围绕“三集群”打造先进制造业集聚区高新技术产业是引领发展的第一动力。在临江新区西充片区产业布局中，将以经开区、产业新城为轴，围绕高端装备制造、电子信息、生物医药“三大产业”，打造先进制造业集聚区。

以凤凰山脉为轴线，沿南西大道、国道212线，以四川西充经开区、产业新城为载体，以“中国真空谷”“太极医药谷”、核工业半导体、“汽车汽配产业园”等项目为龙头，加快推动高端装备制造、汽车汽配、电子信息、生物医药等产业集群发展。以金山、扶君为南北“两翼”，突出红薯、柑橘、果桑等地域农业特色，深度融入文化旅游元素，大力发展参与性强的休闲农业、创意农业等新型业态，打造有机果蔬供给地、休闲旅游目的地、有机农产品加工地，持续擦亮有机西充“金字招牌”。以南西田园新城、临江新城“两城”互动为支撑，坚持绿色发展理念，推动生态、生活、生产共融发展，不断完善巴川中学、城南康养中心、惜字塔公园、商业综合体功能，智慧政务、智慧交通、智慧城管等加快建设，推进城市精细化治理，倾力打造居者自豪、来者依恋、闻者向往的“生态之城”“智

慧之城”“品质之城”。

作为全县经济社会发展的“头等大事”，西充高标准推进新区建设，实现率先挂牌、率先启动规划编制、率先建立重大项目库“三个率先”，同时创新建管运营机制，集聚发展高端产业，着力推动新区空间布局整体优化、功能体系整体完善、发展能级整体提升，加快发展高新技术产业、培育农业新型业态、深度推进产城融合，全力打造西充发展核心增长极。

西充创新“1388”招商机制，成立经济合作部，安排招商专员，积极参加投资推介、集中签约等活动，采取以商招商、延链招商、小分队招商等方式，提高招商引资精准度和实效性。

2020年签约“中国真空谷”等重大项目8个、总投资178亿元，2021年已签约重大项目10个、总投资85亿元。“十四五”期间，谋划果州大道、金凤大道、复安水库等重大项目98个、总投资2029亿元。2021年拟实施项目40个，总投资683亿元。今年1-5月，西充片区新开工项目23个，完成重点项目投资56亿元，占年度计划的44.4%，超进度4.76个百分点。成立临江新区西充片区建设领导小组，统筹协调临江新区建设的重大问题、重要事项、重点工作，进一步完善县委政府主要领导一周一调度、分管领导一天一调度工作机制，高位推进项目建设。

新区建设将紧紧围绕“两区一城”目标定位不动摇，坚持思想大解放，项目大建设，企业大招引，环境大优化，用全县之资、集全民之智、举全员之力，将西充片区打造成南充临江新区发展重要“支撑极”、西充县域经济发展重要“增长极”。

本项目的建设符合国家、省、市各项政策规定。同时，对于保证西充

地区社会经济又好又快发展具有重大的现实意义。

(2) 项目公益性

本项目建设期会提供大量的施工岗位，建筑业是农民工就业的主要行业，在当前就业形势严峻的条件下，本项目提供的施工岗位对解决农民工就业具有积极的作用。

项目建成后，产业园区招商引资带来的用工需求可以提供更多的工作岗位，为下岗、失业人员提供就业机会。因此，本项目可以增强公共就业服务能力，完善城乡均等的就业创业公共服务体系，维护劳动者平等就业权利，营造构建和谐劳动关系的良好环境。有利于坚持就业优先战略，扩大就业规模。

相关企业的陆续入驻，又可进一步优化地区产业结构，保障西充县经济的可持续发展和居民收入的稳步增长，利于构建合理有序的收入分配格局，缩小城乡、区域、社会成员之间收入分配差距，促进居民收入增长和经济发展同步、劳动报酬增长和劳动生产率提高同步。从而促进社会事业全面发展，增加公共服务供给，推进基本公共服务均等化，使发展成果更多、更公平惠及人民，使人民在共建共享发展中有更多获得感。

2. 项目预期收益、成本及融资平衡情况

(1) 项目预期收入

1) 项目收入来源及分类

本项目收入来源于标准厂房租金收入、研发中心租金收入、技术转化区租金收入、技术转化区部分出售收入、停车位收入。

本项目预计可实现总收入 102034.83 万元，均为专项收入。

2) 项目收入预测

本项目计划 2024 年 12 月竣工， 2025 年 1 月开始正式运营。本项目
计算期内收入总额为 102034.83 万元。测算情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	总收入	102034.83	2332.51	2691.36	3350.09	3704.80	3704.80	4069.60
2	出租收入	85732.30	2293.20	2646.00	3298.68	3647.95	3647.95	4012.75
	出租率		65%	75%	85%	94%	94%	94%
	租金涨幅		0%	0%	10%	0%	0%	10%
2.1	标准厂房租金收入	48450.87	1248.00	1440.00	1795.20	1985.28	1985.28	2183.81
	出租面积（m²）		80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00
	每月租金（元/月）		20.00	20.00	22.00	22.00	22.00	24.20
2.2	技术转化区租金收入	22140.55	655.20	756.00	942.48	1042.27	1042.27	1146.50
	出租面积（m²）		30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00
	每月租金（元/月）		28.00	28.00	30.80	30.80	30.80	33.88
2.3	研发中心租金收入	15140.88	390.00	450.00	561.00	620.40	620.40	682.44
	出租面积（m²）		20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
	每月租金（元/月）		25.00	25.00	27.50	27.50	27.50	30.25
3	停车位收入	1102.53	39.31	45.36	51.41	56.85	56.85	56.85
	停车位（个）		280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	每月收入（元/个）		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	使用率		65.00%	75.00%	85.00%	94.00%	94.00%	94.00%
4	出售收入	15200.00						
4.1	技术转化区部分出售收入	15200.00						
	出售面积（m²）							
	出售价格（元/m²）							

（续表一）

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	总收入	4069.60	4069.60	4470.87	4470.87	4470.87	4912.27	4912.27
2	出租收入	4012.75	4012.75	4414.02	4414.02	4414.02	4855.42	4855.42
	出租率	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%
	租金涨幅	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%
2.1	标准厂房租金收入	2183.81	2183.81	2402.19	2402.19	2402.19	2642.41	2642.41
	出租面积（m ² ）	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00
	每月租金（元/月）	24.20	24.20	26.62	26.62	26.62	29.28	29.28
2.2	技术转化区租金收入	1146.50	1146.50	1261.15	1261.15	1261.15	1387.26	1387.26
	出租面积（m ² ）	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00
	每月租金（元/月）	33.88	33.88	37.27	37.27	37.27	40.99	40.99
2.3	研发中心租金收入	682.44	682.44	750.68	750.68	750.68	825.75	825.75
	出租面积（m ² ）	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
	每月租金（元/月）	30.25	30.25	33.28	33.28	33.28	36.60	36.60
3	停车位收入	56.85	56.85	56.85	56.85	56.85	56.85	56.85
	停车位（个）	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	每月收入（元/个）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	使用率	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%
4	出售收入							
4.1	技术转化区部分出售收入							
	出售面积（m ² ）							
	出售价格（元/m ² ）							

（续表二）

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	总收入	4912.27	5397.82	8234.36	8030.89	8300.47	8076.66	7852.85
2	出租收入	4855.42	5340.97	5137.51	4934.04	5203.62	4979.81	4756.00
	出租率	94%	94%	94%	94%	94%	94%	94%
	租金涨幅	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%
2.1	标准厂房租金收入	2642.41	2906.65	2906.65	2906.65	3197.31	3197.31	3197.31
	出租面积（m ² ）	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00
	每月租金（元/月）	29.28	32.21	32.21	32.21	35.43	35.43	35.43
2.2	技术转化区租金收入	1387.26	1525.99	1322.53	1119.06	1007.15	783.34	559.53
	出租面积（m ² ）	30000.00	30000.00	26000.00	22000.00	18000.00	14000.00	10000.00

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
	每月租金（元/月）	40.99	45.09	45.09	45.09	49.60	49.60	49.60
2.3	研发中心租金收入	825.75	908.33	908.33	908.33	999.16	999.16	999.16
	出租面积（m ² ）	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
	每月租金（元/月）	36.60	40.26	40.26	40.26	44.29	44.29	44.29
3	停车位收入	56.85	56.85	56.85	56.85	56.85	56.85	56.85
	停车位（个）	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	每月收入（元/个）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	使用率	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%	94.00%
4	出售收入			3040.00	3040.00	3040.00	3040.00	3040.00
4.1	技术转化区部分出售收入			3040.00	3040.00	3040.00	3040.00	3040.00
	出售面积（m ² ）			4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
	出售价格（元/m ² ）			7600.00	7600.00	7600.00	7600.00	7600.00

具体预测说明：

1) 出租收入预测说明

本项目标准厂房可出租面积 80000.00 m²，研发中心可出租面积 20000 m²，技术转化区（主要为技术转化宣传推广及应用服务）可出租面积 30000 m²。

参考西充县及周边厂房出租情况，保守测算，本项目标准厂房出租价格按每月 20 元/m²进行测算。

西充县及周边厂房出租情况调研表

序号	类型	区域	每月租金（元/m ² ）	备注
1	厂房	南充市	28-35	与本项目同等或相似条件
2	厂房	南充市西充县	22-29	
3	厂房	南充市蓬安县	21-25	

参考西充县及周边写字楼出租情况，保守测算，本项目研发中心出租

价格按每月 25 元/m²进行测算，技术转化区出租价格按每月 28 元/m²进行测算。

全国房价行情网 南充写字楼租金情况



西充县及周边写字楼出租情况调研表

序号	类型	区域	每月租金（元/m ² ）	备注
1	写字楼	南充市	34-45	与本项目同等或相似条件
2	写字楼	南充市西充县	28-35	
3	写字楼	南充市蓬安县	27-32	

标准厂房、研发中心和技术转化区租金涨幅按每 3 年增长 10%进行测算，债券存续期内，年均复合增长率 3.06%。2020 年四川省 GDP 增长 3.8%，本项目租金涨幅远低于 2020 年四川省 GDP 涨幅。

运营期第一年出租率按 65%进行测算，第二年出租率按 75%进行测算，

第三年出租率按 85%进行测算，第四年及以后出租率按 94%进行测算。

2) 出售收入预测说明

债券存续期末，本项目技术转化区用房出售 2 万 m^2 ，出售面积占本项目总建筑面积的 15.38%。

2021 年 10 月全国房价行情网中南充全市写字楼出售平均价格为 9555 元/ m^2 ，以此为参考，2021 年西充县写字楼出售价格以 6400 元/ m^2 （约为南充全市平均价 67%）为基数，按每年增长 1%计算，预计 2040 年西充县写字楼平均出售价格为 7655 元/ m^2 ，本项目保守估算，技术转化区用房销售价格按 7600.00 元/ m^2 进行测算。

全国房价行情网 南充写字楼出售情况



3) 停车位收入预测说明

本项目周边停车位数量少，停车问题突出。本项目配套建设停车位共

280.00 个。

根据西充县发展和改革局《关于县城区机动车辆临时占道停放服务收费标准有关问题的通知》（西发改〔2012〕41号），机动车临时占道停放服务费收费标准为：3元/4小时·辆·次（9座以下含9座各种小客车、小轿车、2吨以下含2吨货车）。参考西充县停车费收费情况，保守测算，本项目按每个停车位每天收入6元进行测算，即每月收入180元。

运营期第一年停车位使用率按65%进行测算，第二年使用率按75%进行测算，第三年使用率按85%进行测算，第四年及以后使用率按94%进行测算。保守测算，债券存续期内不考虑停车费价格涨幅。

（2）项目运营成本预测

项目经营期内总成本费用为104847.45万元，其中经营成本总计为5235.05万元，折旧摊销费总计为71608.90万元，利息支出总计为28003.50万元。

1) 财务费用

按照项目发行专项债券融资36500.00万元，债券年利率4.20%计算，利息费用共计30660.00万元，其中2022年至2024年债券资金用于项目建设，建设期利息费用2656.50万元计入总投资；运营期利息费用28003.50万元计入当期经营成本。债券利率以实际发行为准。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	——	36500.00	36500.00	——	30660.00	2656.50	28003.50
2022 年		15000		4.20%	315.00	315.00	
2023 年	15000	15000		4.20%	945.00	945.00	
2024 年	30000	6500		4.20%	1396.50	1396.50	
2025 年	36500			4.20%	1533.00		1533.00
2026 年	36500			4.20%	1533.00		1533.00
2027 年	36500			4.20%	1533.00		1533.00
2028 年	36500			4.20%	1533.00		1533.00
2029 年	36500			4.20%	1533.00		1533.00
2030 年	36500			4.20%	1533.00		1533.00
2031 年	36500			4.20%	1533.00		1533.00
2032 年	36500			4.20%	1533.00		1533.00
2033 年	36500			4.20%	1533.00		1533.00
2034 年	36500			4.20%	1533.00		1533.00
2035 年	36500			4.20%	1533.00		1533.00
2036 年	36500			4.20%	1533.00		1533.00
2037 年	36500			4.20%	1533.00		1533.00
2038 年	36500			4.20%	1533.00		1533.00
2039 年	36500			4.20%	1533.00		1533.00
2040 年	36500			4.20%	1533.00		1533.00
2041 年	36500			4.20%	1533.00		1533.00
2042 年	36500		15000	4.20%	1218.00		1218.00
2043 年	21500		15000	4.20%	588.00		588.00
2044 年	6500		6500	4.20%	136.50		136.50

2) 经营成本

本项目经营成本费用为 5235.05 万元，其中外购燃料及动力费 33.39 万元，工资和福利费 1934.72 万元，修理费 716.09 万元，其他管理费用 1530.49 万元，其他销售费用 1020.36 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	燃料动力费	33.39	1.01	1.06	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35	1.42	1.49
2	工资和福利费	1934.72	58.50	61.43	64.50	67.73	71.12	74.68	78.41	82.33	86.45
3	修理费	716.09	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50
4	其他管理费用	1530.49	34.99	40.37	50.25	55.57	55.57	61.04	61.04	61.04	67.06
5	其他销售费用	1020.36	23.33	26.91	33.50	37.05	37.05	40.70	40.70	40.70	44.71
6	经营成本	5235.05	154.33	166.27	185.86	198.02	201.47	214.21	218.00	221.99	236.21

(续表一)

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	燃料动力费	1.56	1.64	1.72	1.81	1.90	2.00	2.10	2.21	2.32	2.44	2.56
2	工资和福利费	90.77	95.31	100.08	105.08	110.33	115.85	121.64	127.72	134.11	140.82	147.86
3	修理费	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	35.57	34.65	33.72	32.79	31.86
4	其他管理费用	67.06	67.06	73.68	73.68	73.68	80.97	123.52	120.46	124.51	121.15	117.79
5	其他销售费用	44.71	44.71	49.12	49.12	49.12	53.98	82.34	80.31	83.00	80.77	78.53
6	经营成本	240.60	245.22	261.10	266.19	271.53	289.30	365.17	365.35	377.66	377.97	378.60

具体预测说明：

①本项目按员工 9 人进行测算，员工平均工资福利费按 6.5 万元/年进行测算。工资福利费按每年增长 5%（高于租金、停车费价格涨幅）进行测算。

②本项目公共基础设施部分燃料动力费由相应政府部门负责，出租部分的燃料动力费由承租人负责。本项目燃料动力费主要为工作用水电费，其中每年用电量 10800.00 度，每年用水量 216.00 吨。根据南充市发展与改革委员会相关文件，一般工商业用电价格为 0.67 元/KWH，非居民（生产服务用水）水价 3.48 元/吨。保守测算，本项目电价按 0.86 元/度测算，水费按 3.68 元/吨测算，项目运营期间电价和水费以当时执行的收费文件为准。燃料动力费按每年增长 5%（高于租金、停车费价格涨幅）进行测算。

③本项目维修费按折旧摊销费的 1%进行测算。

④其他管理费用包括低值易耗品费用、差旅费等，本项目其他管理费用按收入的 1.5%进行测算。

⑤其他销售费用包括宣传印刷费、广告费等。其他销售费用按收入的 1%进行测算。

3) 折旧摊销

2025 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 71608.90 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	折旧摊销费	71608.90	3650.00	3650.00	3650.00	3650.00	3650.00	3650.00

(续表一)

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	折旧摊销费	3650.00	3650.00	3650.00	3650.00	3650.00	3650.00	3650.00

(续表二)

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	折旧摊销费	3650.00	3650.00	3557.26	3464.52	3371.78	3279.04	3186.30

折旧摊销说明：

本项目固定资产原值 73,000.00 万元，残值率按 0%计算，折旧年限按 20 年计算，术转化区资产原值 13910.82 万元。

配套用房在出售年份停止计提折旧。

(3) 相关税费

本项目预测相关税费为 21,827.4 万元，其中税金及附加 11163.24 万元，增值税 8754.04 万元，所得税 1910.12 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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	税金及附加	11163.24	294.92	340.38	424.41	469.39	469.39	516.34
1.1	城市维护建设税	437.71	9.87	11.43	14.29	15.82	15.82	17.41
1.2	教育费附加	262.60	5.92	6.86	8.57	9.49	9.49	10.44
1.3	地方教育附加费	175.08	3.95	4.57	5.71	6.33	6.33	6.96
1.4	房产税	10287.85	275.18	317.52	395.84	437.75	437.75	481.53
2	增值税	8754.04	197.47	228.59	285.73	316.49	316.48	348.12
2.1	增值税销项税	9183.11	209.93	242.22	301.51	333.43	333.43	366.26
2.2	增值税进项税	429.07	12.46	13.63	15.78	16.94	16.95	18.14
3	所得税	1910.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(续表一)

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	税金及附加	516.34	516.34	567.98	567.98	567.97	624.77	624.76
1.1	城市维护建设税	17.41	17.41	19.15	19.15	19.14	21.06	21.06
1.2	教育费附加	10.44	10.44	11.49	11.49	11.49	12.64	12.63
1.3	地方教育附加费	6.96	6.96	7.66	7.66	7.66	8.42	8.42
1.4	房产税	481.53	481.53	529.68	529.68	529.68	582.65	582.65
2	增值税	348.11	348.10	382.91	382.90	382.89	421.17	421.16
2.1	增值税销项税	366.26	366.26	402.38	402.38	402.38	442.10	442.10
2.2	增值税进项税	18.15	18.16	19.47	19.48	19.49	20.93	20.94
3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(续表二)

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	税金及附加	624.76	687.25	687.44	661.27	695.97	667.18	638.40
1.1	城市维护建设税	21.06	23.16	35.47	34.59	35.77	34.80	33.84
1.2	教育费附加	12.63	13.90	21.28	20.76	21.46	20.88	20.30
1.3	地方教育附加费	8.42	9.27	14.19	13.84	14.31	13.92	13.54
1.4	房产税	582.65	640.92	616.50	592.08	624.43	597.58	570.72
2	增值税	421.14	463.25	709.43	691.89	715.38	696.07	676.76
2.1	增值税销项税	442.10	485.80	741.09	722.78	747.04	726.90	706.76
2.2	增值税进项税	20.96	22.55	31.66	30.89	31.66	30.83	30.00
3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	240.74	791.12	878.26

税金测算说明：

——增值税：本项目增值税销项税率按 9%，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，本项目预估总收入为 102034.83 万元，预计可实现息税折旧摊销前利润 85636.54 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	营业收入	102034.83	2332.51	2691.36	3350.09	3704.80	3704.80	4069.60
2	税金及附加	11163.24	294.92	340.38	424.41	469.39	469.39	516.34
3	总成本费用	104847.45	5337.33	5349.27	5368.86	5381.02	5384.47	5397.21
4	补贴收入	0.00						
5	利润总额	-13975.86	-3299.74	-2998.29	-2443.18	-2145.61	-2149.06	-1843.95
6	弥补以前年度亏损	5772.35						
7	应纳税所得额	-19748.21	-3299.74	-2998.29	-2443.18	-2145.61	-2149.06	-1843.95
8	所得税	1910.12						
9	净利润	-15885.98	-3299.74	-2998.29	-2443.18	-2145.61	-2149.06	-1843.95
10	息税折旧摊销前利润	85636.54	1883.26	2184.71	2739.82	3037.39	3033.94	3339.05

（续表一）

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	营业收入	4069.60	4069.60	4470.87	4470.87	4470.87	4912.27	4912.27
2	税金及附加	516.34	516.34	567.98	567.98	567.97	624.77	624.76

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
3	总成本费用	5401.00	5404.99	5419.21	5423.60	5428.22	5444.10	5449.19
4	补贴收入							
5	利润总额	-1847.74	-1851.73	-1516.32	-1520.71	-1525.32	-1156.60	-1161.68
6	弥补以前年度亏损							
7	应纳税所得额	-1847.74	-1851.73	-1516.32	-1520.71	-1525.32	-1156.60	-1161.68
8	所得税							
9	净利润	-1847.74	-1851.73	-1516.32	-1520.71	-1525.32	-1156.60	-1161.68
10	息税折旧摊销前利润	3335.26	3331.27	3666.68	3662.29	3657.68	4026.40	4021.32

(续表二)

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	营业收入	4912.27	5397.82	8234.36	8030.89	8300.47	8076.66	7852.85
2	税金及附加	624.76	687.25	687.44	661.27	695.97	667.18	638.40
3	总成本费用	5454.53	5472.30	5455.43	5362.87	4967.44	4245.01	3701.40
4	补贴收入							
5	利润总额	-1167.02	-761.73	2091.49	2006.75	2637.06	3164.47	3513.05
6	弥补以前年度亏损			2091.49	2006.75	1674.11		
7	应纳税所得额	-1167.02	-761.73	0.00	0.00	962.95	3164.47	3513.05
8	所得税			0.00	0.00	240.74	791.12	878.26
9	净利润	-1167.02	-761.73	2091.49	2006.75	2396.32	2373.35	2634.79
10	息税折旧摊销前利润	4015.98	4421.27	7181.75	7004.27	7226.84	7031.51	6835.85

(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标准厂房租金收入、研发中心租金收入、技术转化区租金收入、技术转化区部分出售收入、停车位收入。以项目收入为基础，债券还本付息期内累计现金流入 184217.94 万元，累计现金流出 164995.02 万元，累计现金结余 19222.92 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	经营活动净现金流量	83726.42	0.00	0.00	0.00	1883.26	2184.71
1.1	现金流入	111217.94	0.00	0.00	0.00	2542.44	2933.58

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1.1.1	营业收入	102034.83				2332.51	2691.36
1.1.2	补贴收入	0.00					
1.1.3	增值税销项税额	9183.11				209.93	242.22
1.1.4	其他流入	0.00					
1.2	现金流出	27491.52				659.18	748.87
1.2.1	经营成本	5235.05				154.33	166.27
1.2.2	增值税进项税额	429.07				12.46	13.63
1.2.3	税金及附加	11163.24				294.92	340.38
1.2.4	增值税	8754.04				197.47	228.59
1.2.5	所得税	1910.12				0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00					
2	投资活动净现金流量	-70307.00	-21279.00	-28103.00	-20925.00		
2.1	现金流入	0.00					
2.2	现金流出	70307.00	21279.00	28103.00	20925.00		
2.2.1	建设投资	70307.00	21279.00	28103.00	20925.00		
2.2.2	维持运营投资	0.00					
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.2.4	其他流出	0.00					
3	筹资活动净现金流量	5803.50	21279.00	28103.00	20925.00	-1533.00	-1533.00
3.1	现金流入	73000.00	21609.00	29063.00	22328.00		
3.1.1	项目资本金投入	36500.00	6609.00	14063.00	15828.00		
3.1.2	建设投资借款	0.00					
3.1.3	流动资金借款	0.00					
3.1.4	债券	36500.00	15000.00	15000.00	6500.00		
3.1.5	短期借款	0.00					
3.1.6	其他流入	0.00	0.00	0.00	0.00		
3.2	现金流出	67196.50	330.00	960.00	1403.00	1533.00	1533.00
3.2.1	债券利息支付	30660.00	315.00	945.00	1396.50	1533.00	1533.00
3.2.2	债券发行费用	36.50	15.00	15.00	6.50		
3.2.3	偿还债务本金	36500.00	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					
4	净现金流量	19222.92	0.00	0.00	0.00	350.26	651.71

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	350.26	1001.97

(续表一)

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量	2739.82	3037.39	3033.94	3339.05	3335.26	3331.27
1.1	现金流入	3651.60	4038.23	4038.23	4435.86	4435.86	4435.86
1.1.1	营业收入	3350.09	3704.80	3704.80	4069.60	4069.60	4069.60
1.1.2	补贴收入						
1.1.3	增值税销项税额	301.51	333.43	333.43	366.26	366.26	366.26
1.1.4	其他流入						
1.2	现金流出	911.78	1000.84	1004.29	1096.81	1100.60	1104.59
1.2.1	经营成本	185.86	198.02	201.47	214.21	218.00	221.99
1.2.2	增值税进项税额	15.78	16.94	16.95	18.14	18.15	18.16
1.2.3	税金及附加	424.41	469.39	469.39	516.34	516.34	516.34
1.2.4	增值税	285.73	316.49	316.48	348.12	348.11	348.10
1.2.5	所得税	0.00	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						
2.1	现金流入						
2.2	现金流出						
2.2.1	建设投资						
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	-1533.00	-1533.00	-1533.00	-1533.00	-1533.00	-1533.00
3.1	现金流入						
3.1.1	项目资本金投入						
3.1.2	建设投资借款						
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	1533.00	1533.00	1533.00	1533.00	1533.00	1533.00

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
3.2.1	债券利息支付	1533.00	1533.00	1533.00	1533.00	1533.00	1533.00
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	0.00
3.2.4	应付利润						
3.2.5	其他流出						
4	净现金流量	1206.82	1504.39	1500.94	1806.05	1802.26	1798.27
5	累计盈余资金	2208.79	3713.18	5214.12	7020.17	8822.43	10620.70

(续表二)

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	经营活动净现金流量	3666.68	3662.29	3657.68	4026.40	4021.32	4015.98
1.1	现金流入	4873.25	4873.25	4873.25	5354.37	5354.37	5354.37
1.1.1	营业收入	4470.87	4470.87	4470.87	4912.27	4912.27	4912.27
1.1.2	补贴收入						
1.1.3	增值税销项税额	402.38	402.38	402.38	442.10	442.10	442.10
1.1.4	其他流入						
1.2	现金流出	1206.57	1210.96	1215.57	1327.97	1333.05	1338.39
1.2.1	经营成本	236.21	240.60	245.22	261.10	266.19	271.53
1.2.2	增值税进项税额	19.47	19.48	19.49	20.93	20.94	20.96
1.2.3	税金及附加	567.98	567.98	567.97	624.77	624.76	624.76
1.2.4	增值税	382.91	382.90	382.89	421.17	421.16	421.14
1.2.5	所得税	0.00	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						
2.1	现金流入						
2.2	现金流出						
2.2.1	建设投资						
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	-1533.00	-1533.00	-1533.00	-1533.00	-1533.00	-1533.00
3.1	现金流入						
3.1.1	项目资本金投入						

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
3.1.2	建设投资借款						
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	1533.00	1533.00	1533.00	1533.00	1533.00	1533.00
3.2.1	债券利息支付	1533.00	1533.00	1533.00	1533.00	1533.00	1533.00
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	0.00
3.2.4	应付利润						
3.2.5	其他流出						
4	净现金流量	2133.68	2129.29	2124.68	2493.40	2488.32	2482.98
5	累计盈余资金	12754.38	14883.67	17008.35	19501.75	21990.07	24473.05

(续表三)

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	经营活动净现金流量	4421.27	7181.75	7004.27	6986.10	6240.39	5957.59
1.1	现金流入	5883.62	8975.45	8753.67	9047.51	8803.56	8559.61
1.1.1	营业收入	5397.82	8234.36	8030.89	8300.47	8076.66	7852.85
1.1.2	补贴收入						
1.1.3	增值税销项税额	485.80	741.09	722.78	747.04	726.90	706.76
1.1.4	其他流入						
1.2	现金流出	1462.35	1793.70	1749.40	2061.41	2563.17	2602.02
1.2.1	经营成本	289.30	365.17	365.35	377.66	377.97	378.60
1.2.2	增值税进项税额	22.55	31.66	30.89	31.66	30.83	30.00
1.2.3	税金及附加	687.25	687.44	661.27	695.97	667.18	638.40
1.2.4	增值税	463.25	709.43	691.89	715.38	696.07	676.76
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	240.74	791.12	878.26
1.2.6	其他流出						
2	投资活动净现金流量						
2.1	现金流入						
2.2	现金流出						
2.2.1	建设投资						

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
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	-1533.00	-1533.00	-1533.00	-16218.00	-15588.00	-6636.50
3.1	现金流入						
3.1.1	项目资本金投入						
3.1.2	建设投资借款						
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	1533.00	1533.00	1533.00	16218.00	15588.00	6636.50
3.2.1	债券利息支付	1533.00	1533.00	1533.00	1218.00	588.00	136.50
3.2.2	债券发行费用						
3.2.3	偿还债务本金	0.00	0.00	0.00	15000.00	15000.00	6500.00
3.2.4	应付利润						
3.2.5	其他流出						
4	净现金流量	2888.27	5648.75	5471.27	-9231.90	-9347.61	-678.91
5	累计盈余资金	27361.32	33010.07	38481.34	29249.44	19901.83	19222.92

(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 83726.42 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 1.25 倍；项目收入为 102034.83 万元，项目收入对债券本息覆盖倍数为 1.52 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	项目收入
	本金	利息	本息合计		
2022 年度	0.00	315.00	315.00	0.00	0.00
2023 年度	0.00	945.00	945.00	0.00	0.00
2024 年度	0.00	1396.50	1396.50	0.00	0.00
2025 年度	0.00	1533.00	1533.00	1883.26	2332.51
2026 年度	0.00	1533.00	1533.00	2184.71	2691.36
2027 年度	0.00	1533.00	1533.00	2739.82	3350.09
2028 年度	0.00	1533.00	1533.00	3037.39	3704.80
2029 年度	0.00	1533.00	1533.00	3033.94	3704.80
2030 年度	0.00	1533.00	1533.00	3339.05	4069.60
2031 年度	0.00	1533.00	1533.00	3335.26	4069.60
2032 年度	0.00	1533.00	1533.00	3331.27	4069.60
2033 年度	0.00	1533.00	1533.00	3666.68	4470.87
2034 年度	0.00	1533.00	1533.00	3662.29	4470.87
2035 年度	0.00	1533.00	1533.00	3657.68	4470.87
2036 年度	0.00	1533.00	1533.00	4026.40	4912.27
2037 年度	0.00	1533.00	1533.00	4021.32	4912.27
2038 年度	0.00	1533.00	1533.00	4015.98	4912.27
2039 年度	0.00	1533.00	1533.00	4421.27	5397.82
2040 年度	0.00	1533.00	1533.00	7181.75	8234.36
2041 年度	0.00	1533.00	1533.00	7004.27	8030.89
2042 年度	15000.00	1218.00	16218.00	6986.10	8300.47
2043 年度	15000.00	588.00	15588.00	6240.39	8076.66
2044 年度	6500.00	136.50	6636.50	5957.59	7852.85
合计	36500.00	30660.00	67160.00	83726.42	102034.83
本息覆盖倍数	1.25				
收入覆盖倍数	1.52				

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，下面对收益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%
经营活动净现金流量	75353.78	79540.10	83726.42	87912.74	92099.06
债券还本付息额	67160	67160	67160	67160	67160
债券本息覆盖倍数(倍)	1.12	1.18	1.25	1.31	1.37
用于还款的收入	91815.07	96915.90	102016.74	107117.58	112218.41
债券还款倍数(倍)	1.37	1.44	1.52	1.59	1.67

当收益比预测下降 5%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.18 倍，项目收入对债券本息的覆盖倍数下降为 1.44 倍。

当收益比预测下降 10%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.12 倍，项目收入对债券本息的覆盖倍数下降为 1.37 倍。

由以上分析可见，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。



统一社会信用代码
91440300MA5FNMQ43Y

营业执照

(副本)



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

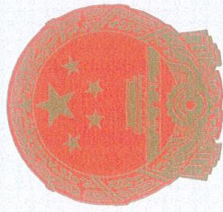
主要经营场所 深圳市福田区华强北街道福强社区华强北路1002号
赛格广场5509B-A9

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

经营场所：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》。

再发重印无效

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



刘衍淑

511803112731

深圳市注册会计师协会



姓名 张翼
Full name 张翼
Sex 男

出生日期 1972-05-31
Date of birth 1972-05-31
工作单位 四川经卫会计师事务所有限公司
Working unit 四川经卫会计师事务所有限公司
身份证号码 610163197205311619
Identity card No. 610163197205311619



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.

证书编号: 510100651008
No. of Certificate 510100651008

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

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

此复印件与原件一致
再次复印无效



张翼

510100651008
深圳市注册会计师协会