



四川融策会计师事务所
有限公司

Sichuan Rongce
Certified Public Accountants Co., Ltd

成都金牛高新技术产业园区
金周路595号3栋6楼05号

3-6-05F, #595 JinZhou Road
high-tech industrial park
Jinniu District, Chengdu

联系电话: (028) 8765 9276
Telephone
传真: (028) 8765 9276
FAX Fax
邮箱: 155280498@qq.com
E-mail
网址: www.rongce.com
URL

川融策专审〔2022〕第 06 号

成渝双城经济圈川渝合作经济示范园标准厂房及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

武胜县工业投资有限公司:

我们接受委托,对“成渝双城经济圈川渝合作经济示范园标准厂房及基础设施建设项目专项债券”(以下简称“本期债券”)项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。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》。相关建设单位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。

经专项审核,我们认为,在相关建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评估的“成渝双城经济圈川渝合作经济示范园标准厂

房及基础设施建设项目专项债券”，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

总体评估结果如下：

一、应付本息情况

本项目计划发行专项债券 45,300.00 万元，其中 2022 年拟发行 14,000.00 万元，2023 年拟发行 15,300.00 万元，2024 年拟发行 15,000.00 万元，2025 年拟发行 1,000.00 万元。设定债券利率 3.31%，每期期限为 20 年，每半年支付利息，到期偿还本金。专项债券应还本付息情况如下：

专项债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2022年 6-12月	2023年	2024年	2025年 1-5月	2025年 6-12月	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	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
期初本金余额	-	-	14,000.00	29,300.00	44,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	31,300.00	16,000.00
本期增加金额	45,300.00	14,000.00	15,300.00	15,000.00	1,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还金额	45,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,000.00	15,300.00	16,000.00
期末本金余额	-	14,000.00	29,300.00	44,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	45,300.00	31,300.00	16,000.00	-
年利率	-	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%	3.31%
本期应计利息月数	-	7	12	12	5	7	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息	29,988.60	270.32	969.83	1,466.33	624.76	874.67	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,229.11	529.60	33.10
资本化利息	3,331.24	270.32	969.83	1,466.33	624.76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
费用化利息	26,657.36	-	-	-	-	874.67	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,229.11	529.60	33.10
应付本息	75,288.60	270.32	969.83	1,466.33	624.76	874.67	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	15,229.11	15,829.60	16,033.10

二、项目产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

（1）预测期内国家政策、法律及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（2）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（3）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（4）预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；

（5）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目运营收入及相对应的政府性基金收入；

（6）预测期内本项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

（7）无其他不可抗力因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

（二）运营产生的净现金流入

本项目计划建设期为 36 个月，专项债券期限为 20 年，运营收入期 20 年。通过上述净利润的测算，净利润加上各期发生的非付现成本和建设期发生的可抵扣的进项税影响现金流量的金额即可得出各期现金净流量（各期的折旧摊销费属于非付现成本）。用于资金测算平衡的现金净流量为息前现金净流量，因此净利润加上各期发生的非付现成本和建设期发生的可抵扣的进项税影响现金流量的金额得出的现金净流量应加上各年支付的利息费用，得出息前现金净流量，20 年运营期可用于资金平衡相关收益情况如下：

运营期可用于资金平衡相关收益情况表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2025年 6-12月	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	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
净利润	959.05	-655.91	-887.37	-469.78	-218.43	32.91	32.91	32.91	222.17	221.23	166.63	166.63	166.63	307.85	307.85	307.85	307.85	307.85	166.45	270.23	172.59
开发成本和折旧摊销费	55,812.26	1,164.32	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	6,177.10	7,849.55	8,685.77
财务费用（费用化利息）	26,657.36	874.67	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,229.11	529.60	33.10
可抵扣的进项税影响现金流量的金额	7,333.62	145.45	273.09	315.68	340.86	366.05	366.05	366.05	385.34	385.34	385.34	385.34	385.34	404.58	404.58	404.58	404.58	404.58	585.28	619.56	5.95
息前现金净流量	90,762.29	1,528.53	2,881.12	3,341.30	3,617.83	3,894.36	3,894.36	3,894.36	4,102.91	4,101.97	4,047.37	4,047.37	4,047.37	4,207.83	4,207.83	4,207.83	4,207.83	4,207.83	8,157.94	9,268.94	8,897.41
累计息前现金净流量	-	1,528.53	4,409.65	7,750.95	11,368.78	15,263.14	19,157.50	23,051.86	27,154.77	31,256.74	35,304.11	39,351.48	43,398.85	47,606.68	51,814.51	56,022.34	60,230.17	64,438.00	72,595.94	81,864.88	90,762.29

三、预期项目收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目建成后运营产生的政府性专项收入和政府性基金收入的现金流入，预期收益可用以偿还债务本息实现资金平衡，运营期内专项债券本息覆盖倍数为 1.26 倍。

专项债券本息覆盖倍数计算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2025年 6-12月	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	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
本金	45,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,000.00	15,300.00	16,000.00
利息	26,657.36	874.67	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,229.11	529.60	33.10
本息合计	71,957.36	874.67	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	15,229.11	15,829.60	16,033.10
经营期息前现金净流量	90,762.29	1,528.53	2,881.12	3,341.30	3,617.83	3,894.36	3,894.36	3,894.36	4,102.91	4,101.97	4,047.37	4,047.37	4,047.37	4,207.83	4,207.83	4,207.83	4,207.83	4,207.83	8,157.94	9,268.94	8,897.41
本息覆盖倍数	1.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

四、资金测算平衡情况

成渝双城经济圈川渝合作经济示范园标准厂房及基础设施建设项目专项债券以标准厂房出租收入、标准厂房出售收入、研发用房出租收入、停车收入为收益来源。本项目运营期内经营性现金流为 90,762.29 万元，待项目在偿还运营期全部专项债本息 71,957.36 万元后，将仍有 18,804.93 万元的累计现金结余，能够实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评估说明



四川融策会计师事务所有限公司

中国 成都

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评估说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以设计方案、说明及相关技术资料作为投资估算的基础依据，结合项目的建设期、未来项目发展规划和趋势等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制“成渝双城经济圈川渝合作经济示范园标准厂房及基础设施建设项目专项债券”项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- (一) 预测期内国家政策、法律及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- (二) 预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- (三) 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- (四) 预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；
- (五) 项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目运营收入及相对应的政府性基金收入；
- (六) 预测期内本项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；
- (七) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

三、项目概况

(一) 项目所属领域：产业园区基础设施,属于有一定收益的公益性事业领域。

(二) 项目建设地点位于：武胜县经开区。

(三) 本项目主要建设内容为：

新建标准厂房建筑面积约 26 万平方米，研发用房建筑面积约 3 万平方米，建设场平、停车场和园区内其他附属基础设施；新建及改造园区连接

道路及桥梁等配套基础设施。

（四）项目建设工期：本项目建设工期为 36 个月，初步拟定为 2022 年 6 月-2025 年 5 月。根据工期定额及该地类似工程建设情况，项目的前期申报及筹备工作于 2022 年 5 月底前完成，即完成可研报告的编写和审批、项目立项、落实资金、规划选址等。

具体实施进度计划如下

- ① 2022 年 5 月底之前完成前期筹划和准备工作，并完成设计、招标等工作；
- ② 2022 年 6 月-2025 年 4 月为建筑施工阶段，包括地基、主体工程、总图工程等施工建设工作；
- ③ 2025 年 5 月为竣工验收阶段，建设工程竣工验收等工作。

四、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）项目投资估算计费参照依据

- 1) 工程量根据方案设计估算。
- 2) 四川省同类或类似工程的造价指标。
- 3) 定额及指标：《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2015 年）、《四川省安装工程工程量清单计价定额》（2015）及相关配套文件、人工费调整系数按川建价发〔2015〕40 号文件执行。
- 4) 相关税费按国家及四川省有关规定计算。
- 5) 业主提供的相关资料。

（2）专项债券利息：债券利率按照固定利率 3.31% 计算。

（3）专项债发行费用：根据四川省财政厅关于印发《2018 年四川省政

府债券公开招标发行兑付办法》的通知（川财库〔2018〕120号）文件，四川省财政厅发行2018年四川省政府债券，向承销团员支付发行费，1年、2年、3年期为发行面值的0.5%，5年、7年、10年、15年、20年期为发行面值的1%。本项目拟发行债券期限为20年，根据上述文件的规定，债券发行成本按发债额的1%计算。

2. 项目总投资

项目总投资：项目总投资额估算为98,000.00万元，项目总投资=建设投资费用+建设期债券利息+债券发行费用。

（1）项目建设费用主要包括工程费用、工程建设其他费用、预备费等共计约54,423.46万元；

（2）建设期利息和债券发行费用分别为3,331.24万元和45.30万元。其中建设期利息为专项债券筹资建设期利息。

根据建设进度与资金需求，本项目2022-2024年分期发行20年期债券，参照中国地方政府债券信息公开平台提供数据，2022年第一批发行项目四川省政府专项债券发行结果公告，7年期债券票面利率2.81%，10年期债券票面利率2.85%，15年期债券票面利率3.18%，20年期债券票面利率3.25%，30年期债券票面利率3.43%，本项目以上述20年期票面利率3.25%作为利率基数，上浮后按照3.31%测算本次项目，建设期利息一共3,331.24万元。

（二）资金筹措方案

本项目总投资98,000.00万元，其中资本金52,700.00万元，发行地方政府专项债券45,300.00万元。

1. 资本金来源：资本金52,700.00万元，占项目资金筹措总额的53.78%，来源于财政预算安排，财政资金按照项目实际实施及资金使用情况拨付到位。

2. 融资筹措

拟发行地方政府专项债 45,300.00 万元,占项目资金筹措总额的 46.22%。
(2022 年拟发行 14,000.00 万元,2023 年拟发行 15,300.00 万元,2024 年拟发行 15,000.00 万元,2025 年拟发行 1,000.00 万元,期限为 20 年)。每期末支付利息,到期偿还本金。

五、项目预期收益、成本及现金流预测说明

(一) 项目收益预测

本项目为产业园区基础设施建设项目,项目主要收益来源于标准厂房出租收入、标准厂房出售收入、研发用房出租收入、停车收入等。本项目数据分析结合武胜县实际情况、政府出台指导文件并参考其他城市历史数据进行预测数据获得,保证公益性的前提下将价格下浮,收入来源以及预测依据充分、可行。

项目收入来源于纳入政府性基金预算管理的专项收入。纳入政府性基金预算管理的专项收入指标准厂房出租收入、标准厂房出售收入、研发用房出租收入、停车收入等收入。

据预测,本项目在债券存续期内不含税总收入 104,023.06 万元。详见下表:

债券存续期内（不含税）总收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2025 年 6-12 月	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	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、总收入	104,023.06	1,847.23	3,430.58	4,917.94	4,197.80	4,477.65	4,477.65	4,477.65	4,733.06	4,733.06	4,733.06	4,733.06	4,733.06	4,988.48	4,988.48	4,988.48	4,988.48	4,988.48	8,744.80	9,807.97	10,036.09
（一）经营收入	104,023.06	1,847.23	3,430.58	4,917.94	4,197.80	4,477.65	4,477.65	4,477.65	4,733.06	4,733.06	4,733.06	4,733.06	4,733.06	4,988.48	4,988.48	4,988.48	4,988.48	4,988.48	8,744.80	9,807.97	10,036.09
标准厂房出租收入	72,556.48	1,502.75	2,790.83	3,005.87	3,434.86	3,663.85	3,663.85	3,663.85	3,892.84	3,892.84	3,892.84	3,892.84	3,892.84	4,121.83	4,121.83	4,121.83	4,121.83	4,121.83	4,013.63	3,541.57	3,002.07
标准厂房出售收入	15,352.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,838.10	5,373.33	6,140.95
研发用房出租收入	13,696.51	288.99	536.70	601.10	644.04	686.97	686.97	686.97	713.39	713.39	713.39	713.39	713.39	739.82	739.82	739.82	739.82	739.82	766.24	766.24	766.24
停车收入	2,417.69	55.49	103.05	110.97	118.90	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83

1、标准厂房出租收入

①计算方法

出租收入=出租面积*出租单价*(1-空置率)*月份

②定价依据

A. 出租面积

本项目标准厂房可用于出租的总面积 260000 平方米, 每年可用于出租的面积为扣除已出售的面积, 于 2042 年开始出售, 出售当年及以后年度在出租时将不再计算此部分面积。如 2041 年标准厂房出租面积为 260000 平方米, 2042 年出售 20150 平方米后, 2042 年仅将 239850 平方米作为出租面积计算, 以此类推。

B. 出租单价

根据武胜县工业园其他运营单位与租赁单位签订的房屋租赁合同, 武胜县标准厂房出租价格根据标准不同, 分为 15 元/平方米/月、16 元/平方米/月、17 元/平方米/月三个档次。

另外, 根据武胜县及周边区县市场价格(如下表所示), 标准厂房出租单价在 15-36 元/平方米/月之间。

参考市场价格表

位置	建筑面积 (平方米)	租金 (元/月)	单位租金 (元/平方米/天)	单位租金 (元/平方米/月)
武胜中滩工业园	350	6000	0.57	17.1
广安武胜县	60000	900000	0.5	15
广安邻水县 G65 旁	220	3300	1.2	36
广安岳池县祥成大道	500	15000	1	30

综上所述，考虑武胜县示范区效应，出租单价参照历史价格和武胜县及周边区县市场价格，本项目不对入园企业做税收强度考核，故保守预估基期（2022 年）出租单价为 15 元/平方米/月。考虑到未来物价上涨以及通货膨胀等客观因素，基于谨慎性原则，考虑每五年增长 5%。

C. 空置率

根据调查统计，武胜县周边其他行业搬迁入园的调查统计（部分企业调查统计表如下图），入园需求比较强烈，且根据实际历史运营经验，业主单位经营园区入驻率在初始年已达到 75%左右，为保守起见，本项目测算时按照运营期第 1 年空置率按 40%估算，第 2 年按 35%估算，第 3 年空置率 30%估算，第 4 年空置率 25%估算，其余年份按 20%估算。

2、标准厂房出售收入

①计算方法

出售收入=出售面积*出售单价*出售率

②定价依据

A. 出售面积

本项目标准厂房出售面积 80600 平方米，占总建筑面积约 31%。

B. 出售单价

标准厂房出售单价参照武胜县及周边区县市场价格（如下表所示），均价已超过 2500 元/平方米，考虑到本项目是以公益性为基础，故在测算时按照原始的投资价格 2000 元/平方米(原始投资价格为 2075 元/平方米)作为出售单价对项目进行预测，收入来源可靠。

参考市场价格表

位置	建筑面积 (平方米)	总价 (万元)	单位售价 (元/平方米)
----	---------------	------------	-----------------

武胜县街子工业园标准厂房	1200	310	2583
广安区川渝智能装备制造产业园厂房	3000	336	2800
华蓥市衡艺机械加工厂	2930	780	2662

C. 出售率

本项目标准厂房预计在在债券存续期最后三年出售，出售率（出售率指的是占总出售面积的比例）分别为 25%、35%、40%。

2、研发用房出租收入

①计算方法

出租收入=出租面积*单位面积租金*（1-空置率）*月份

②定价依据

A. 出租面积

本项目研发用房可用于出租的总面积 30000 平方米。

B. 出租单价

研发用房主要用于研发人员研发办公，考虑武胜县示范区效应，出租单价参照武胜县及周边区县办公用房市场价格（如下表所示），本项目保守预估基期（2022 年）出租单价为 25 元/平方米/月。考虑到未来物价上涨以及通货膨胀等客观因素，基于谨慎性原则，考虑每五年增长 5%。

参考市场价格表

位置	建筑面积 (平方米)	租金 (元/月)	单位租金 (元/平方米/天)	单位租金 (元/平方米/月)
武胜县弘武大道	60	2200	1.22	36.7
武胜县崇文大道	385	15000	1.3	39
奎阁片区深广产业园	8353	240000	0.96	28.7

C. 空置率

运营期第 1 年空置率按 40%估算，第 2 年按 35%估算，第 3 年空置率 30%估算，第 4 年空置率 25%估算，其余年份按 20%估算。

3、停车场收入

① 计算方法

停车场收入=停车数量*出租单价*（1-空置率）

②定价依据

A. 停车数量

根据《武胜县城市停车设施专项规划（2017-2030）》，武胜区存在停车管理严重滞后，公共停车场严重不足等问题，本项目预计建成停车位 800 个，将有效解决武胜县公共停车位紧张问题。

B. 出租单价

根据《武胜县发展和改革局关于公布武胜县政府定价的经营服务性收费等目录清单的通知》，政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位），9 座（含 9 座）以下小型车辆前 4 小时（含 4 小时）内起价 5 元，超过 4 小时后按 1 元/小时累进计费；中型车辆（10—19 座）前 4 小时（含 4 小时）内起价 10 元，超过 4 小时后按 1.5 元/小时累进计费；大型车辆（20 座以上）前 4 小时（含 4 小时）内起价 15 元，超过 4 小时后按 2 元/小时累进计费。停放时间不足 1 小时的按 1 小时计算。本项目停车位主要用于园区内生产办公人员使用，参考政府投资项目停车收费标准，按照 180 元/月/车位估算。

C. 空置率

运营期第 1 年空置率按 40%估算，第 2 年按 35%估算，第 3 年空置率 30%估算，第 4 年空置率 25%估算，其余年份按 20%估算。

（二）项目成本预测

本项目经营成本参照同行主要包括燃料动力费、工资福利费、修理费、其他费用等。

1、燃料动力费

主要为项目运营使用的电力费用等，厂房出租成功后由承租方承担相关燃料及动力费，出于谨慎原则，项目将燃料及动力费纳入运营成本中计算。根据项目的用电系统，将项目用电量分为照明系统用电、其他动力设备用电三个部分来分别计算各功能区域的用电量，年用电合计 414.93 万 kW·h。年总用电量估算如下表：

名称	数量·单位	用电指标 (W/m ²)	需系数要	功率 (kW)	每天工作小时 数 (h)	年工作 天数	平均荷 系数	耗电万 kW·h 量
标准厂房	260000	10	0.7	1820	8	365	0.7	372.01
研发用房	30000	10	0.7	210	8	365	0.7	42.92
小计								414.93

根据四川省发改委《关于四川电网 2020-2020 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（川发改价格〔2020〕629 号），本项目电费按照大工业用电标准 0.6022 元/千瓦时收取，以 2022 年为基期，考虑每五年上涨 5%。

2、工资福利费

根据项目实际情况，本项目拟增加劳动岗位 35 个，主要是物业管理相关人员，包括物业管理 2 人，保安 14 人，保洁 10 人，维修人员 6 人，其他人员 3 人。考虑到武胜县实际情况，本项目工资福利费考虑平均每人 50,000 元/年，以 2022 年为基期，每五年增长 5%。

3、修理费

主要是指为了使固定资产经常处于最佳状态，恢复其使用价值发生的费用支出，修理费将随着运营时间的增加而增加，根据《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》，以2022年为基期，运营期第1年至第7年每年修理费按折旧摊销额的3%计提，运营期第8年至第12年每年修理费按折旧摊销额的4%计提，运营期第13年至第17年每年修理费按折旧摊销额的5%计提，运营期第18年至第20年每年修理费按折旧摊销额的6%计提。

4、其他费用

为了不低估成本，保障项目正常运转，额外按燃料动力费、工资福利费、修理费合计的5%计提其他费用。

5、折旧费

本项目折旧费按直线折旧法以工程分类计算，残值率按5%计算。

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，房屋、建筑物最低折旧年限为20年，飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备最低折旧年限为10年，无形资产的摊销年限不得低于10年。故本项目房屋、建筑折旧年限按40年计算，设备折旧年限按10年计算，无形资产摊销年限按20年计算。

6、财务费用

运营期每年利息支出，专项债券利率按3.31%计算。

7、开发成本

主要为项目标准厂房出售部分结转的开发成本。

综上所述，本项目在债券存续期内不含税总成本102,180.26万元，详见下表：

项目成本（不含税）预测明细表（单位：万元）

项目	合计	2025年 6-12月	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	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
二、总成本	102,180.26	2,503.14	4,317.95	4,387.72	4,416.23	4,444.74	4,444.74	4,444.74	4,510.89	4,510.89	4,510.89	4,510.89	4,510.89	4,578.01	4,578.01	4,578.01	4,578.01	4,578.01	8,522.87	9,447.66	9,805.97
（一）经营成本	10,605.91	276.19	473.48	493.19	493.19	493.19	493.19	493.19	532.81	532.81	532.81	532.81	532.81	573.40	573.40	573.40	573.40	573.40	615.32	615.32	628.60
燃料动力费	4,816.13	128.99	221.12	232.18	232.18	232.18	232.18	232.18	243.78	243.78	243.78	243.78	243.78	255.97	255.97	255.97	255.97	255.97	268.79	268.79	268.79
工资福利费	3,811.73	102.08	175.00	183.75	183.75	183.75	183.75	183.75	192.85	192.85	192.85	192.85	192.85	202.65	202.65	202.65	202.65	202.65	212.80	212.80	212.80
修理费	1,435.02	30.98	53.12	52.02	52.02	52.02	52.02	52.02	68.87	68.87	68.87	68.87	68.87	85.36	85.36	85.36	85.36	85.36	102.13	102.13	115.41
其他费用	543.03	14.14	24.24	25.24	25.24	25.24	25.24	25.24	27.31	27.31	27.31	27.31	27.31	29.42	29.42	29.42	29.42	29.42	31.60	31.60	31.60
（二）税金及附加	9,104.73	187.96	349.07	399.13	427.64	456.15	456.15	456.15	482.68	482.68	482.68	482.68	482.68	509.21	509.21	509.21	509.21	509.21	501.34	453.19	458.50
（三）折旧摊销费	39,087.75	1,164.32	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97
（四）财务费用	26,657.36	874.67	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,229.11	529.60	33.10
（五）开发成本	16,724.51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,181.13	5,853.58	6,689.80

三) 相关税费

依据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)中的有关规定和国家现行财税制度,本方案涉及核算流转税(增值税)、流转税附加税(城建税与教育费附加)和企业所得税。其余各项税金统一归入“经营成本”中。

(1) 流转税:

1) 增值税销项税率

根据财税(2018)32号,房屋出租属于不动产出租,增值税销项税率按租金收入的9%计算,停车场的增值税销项税率按停车收入的9%计算,不动产销售收入按5%计算。由于本项目销售收入为含税价,因此,其实际增值税销项计税公式为:

增值税销项=含税收入 \div (1+增值税税率) \times 增值税税率

2) 增值税进项税率

根据财税(2018)32号的《营业税改征增值税试点实施办法》

本项目当期经营成本中,本项目修理修配服务拟采用外包,增值税税率13%;外购动力,增值税13%。

本项目建造采用代建模式,未有加工材料,在不能分清材料与劳务的情况下,统一粗略的按建筑业计算进项税。

工程进项税额= Σ 〔总投资 \div (1+建筑业等适用税率)〕 \times 适用税率

(2) 税金及附加:

——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%。

(3) 房产税

按取得租金收入的 12% 计算。

(4) 土地增值税

由于出售标准厂房价格低于原始投资价格，故无土地增值税。

(5) 企业所得税

本项目涉及的企业所得税率为计算的应税所得的 25%。

(四) 运营净利润的测算

截止到 2044 年，本项目不含税总收入为 104,023.06 万元，不含税总成本为 102,180.26 万元，所得税费用为 883.75，净利润为 959.05 万元，详见下表：

利润表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2025 年 6-12 月	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	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、总收入	104,023.06	1,847.23	3,430.58	3,917.94	4,197.80	4,477.65	4,477.65	4,477.65	4,733.06	4,733.06	4,733.06	4,733.06	4,733.06	4,988.48	4,988.48	4,988.48	4,988.48	4,988.48	8,744.80	9,807.97	10,036.09
（一）经营收入	104,023.06	1,847.23	3,430.58	3,917.94	4,197.80	4,477.65	4,477.65	4,477.65	4,733.06	4,733.06	4,733.06	4,733.06	4,733.06	4,988.48	4,988.48	4,988.48	4,988.48	4,988.48	8,744.80	9,807.97	10,036.09
标准厂房出租收入	72,556.48	1,502.75	2,790.83	3,205.87	3,434.86	3,663.85	3,663.85	3,663.85	3,892.84	3,892.84	3,892.84	3,892.84	3,892.84	4,121.83	4,121.83	4,121.83	4,121.83	4,121.83	4,013.63	3,541.57	3,002.07
标准厂房出售收入	15,352.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,838.10	5,373.33	6,140.95
研发用房出租收入	13,696.51	288.99	536.70	601.10	644.04	686.97	686.97	686.97	713.39	713.39	713.39	713.39	713.39	739.82	739.82	739.82	739.82	739.82	766.24	766.24	766.24
停车收入	2,417.69	55.49	103.05	110.97	118.90	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83
二、总成本	102,180.26	2,503.14	4,317.95	4,387.72	4,416.20	4,444.73	4,444.73	4,444.73	4,510.89	4,510.89	4,510.89	4,510.89	4,510.89	4,578.01	4,578.01	4,578.01	4,578.01	4,578.01	8,522.87	9,447.66	9,805.97
（一）经营成本	10,605.91	276.19	473.48	493.19	493.19	493.19	493.19	493.19	532.81	532.81	532.81	532.81	532.81	573.40	573.40	573.40	573.40	573.40	615.32	615.32	628.60
燃料动力费	4,816.13	128.99	221.12	232.18	232.18	232.18	232.18	232.18	243.78	243.78	243.78	243.78	243.78	255.97	255.97	255.97	255.97	255.97	268.79	268.79	268.79
工资福利费	3,811.73	102.08	175.00	183.75	183.75	183.75	183.75	183.75	192.85	192.85	192.85	192.85	192.85	202.65	202.65	202.65	202.65	202.65	212.80	212.80	212.80
修理费	1,435.02	30.98	53.12	52.02	52.02	52.02	52.02	52.02	68.87	68.87	68.87	68.87	68.87	85.36	85.36	85.36	85.36	85.36	102.13	102.13	115.41
其他费用	543.03	14.14	24.24	25.24	25.24	25.24	25.24	25.24	27.31	27.31	27.31	27.31	27.31	29.42	29.42	29.42	29.42	29.42	31.60	31.60	31.60
（二）税金及附加	9,104.73	187.96	349.07	399.13	427.64	456.15	456.15	456.15	482.68	482.68	482.68	482.68	482.68	509.21	509.21	509.21	509.21	509.21	501.34	453.19	458.50
（三）折旧摊销费	39,087.75	1,164.32	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97
（四）财务费用	26,657.36	874.67	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,229.11	529.60	33.10
（五）开发成本	16,724.51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,181.13	5,853.58	6,689.80
三、利润总额	1,842.80	-655.91	-887.37	-469.78	-218.43	32.91	32.91	32.91	222.17	222.17	222.17	222.17	222.17	410.47	410.47	410.47	410.47	410.47	221.93	360.31	230.12
四、所得税费用	883.75	-	-	-	-	-	-	-	-	0.94	55.54	55.54	55.54	102.62	102.62	102.62	102.62	102.62	55.48	90.08	57.53
五、净利润	959.05	-655.91	-887.37	-469.78	-218.43	32.91	32.91	32.91	222.17	221.23	166.63	166.63	166.63	307.85	307.85	307.85	307.85	307.85	166.45	270.23	172.59

项目可用于偿还债券本息的现金流量为营业收入扣减营业成本（不含财务利息）、所得税之后的现金流量，即“利息折旧摊销前税后经营性现金流量”，故净利润为负不影响项目偿债现金流。

利息折旧摊销前税后经营性现金流量=营业收入-营业成本（付现成本）-所得税+利息=净利润+折旧+利息。详见下表：

项目	合计	2025年 6-12月	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	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
净利润	959.05	-655.91	-887.77	-469.78	-218.43	32.71	32.90	31.91	222.17	221.23	166.63	166.63	166.63	307.85	307.85	307.85	307.85	307.85	166.45	270.23	172.59
开发成本和折旧摊销费	55,812.26	1,164.32	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	1,995.97	6,177.10	7,849.55	8,685.77
财务费用（费用化利息）	26,657.36	874.67	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,229.11	529.60	33.10
可抵扣的进项税影响现金流 的金额	7,333.62	145.45	273.09	315.68	340.86	365.95	366.05	366.05	385.34	385.34	385.34	385.34	385.34	404.58	404.58	404.58	404.58	404.58	585.28	619.56	5.95
息前现金净流量	90,762.29	1,528.53	2,881.12	3,341.30	3,617.83	3,894.36	3,894.36	3,894.36	4,102.91	4,101.97	4,047.37	4,047.37	4,047.37	4,207.83	4,207.83	4,207.83	4,207.83	4,207.83	8,157.94	9,268.94	8,897.41
累计息前现金净流量	-	1,528.53	4,409.65	7,750.95	11,368.78	15,263.14	19,157.50	23,051.86	27,154.77	31,256.74	35,304.11	39,351.48	43,398.85	47,606.68	51,814.51	56,022.34	60,230.17	64,438.00	72,595.94	81,864.88	90,762.29

根据测算，截止 2044 年运营期息前现金净流量合计为 90,762.29 万元。运营期应付专项债券本息和为 71,957.36 万元。则专项债券本息覆盖倍数=1.26。

经上述测算，本次评估的“成渝双城经济圈川渝合作经济示范园标准厂房及基础设施建设项目专项债券”，预期实现的运营净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，对运营期应付专项债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

出于项目经营现金流弹性测试的目的，若经营现金流覆盖项目全周期本息，则本息为 75,288.60 万元，本项目仍有充足的盈余资金，本息覆盖率为 1.21（90,762.29/75,288.60）项目收益完全能够满足融资自求平衡。

六、资金测算平衡情况

成渝双城经济圈川渝合作经济示范园标准厂房及基础设施建设项目专项债券以标准厂房出租收入、标准厂房出售收入、研发用房出租收入、停车收入为收益来源，在满足假设前提下，可带来资金净流入 90,762.29 万元。待项目在偿还全部专项债本息 71,957.36 万元后，将仍有 18,804.93 万元的累计现金结余，能够实现项目收益和融资自求平衡。项目资金测算平衡情况如下表所示：

资金测算平衡表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2022 年 6-12 月	2023 年	2024 年	2025 年 1-2 月	2025 年 6-12 月	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	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
经营活动产生的现金净流量	90,762.29	-	-	-	-	1,528.53	2,881.12	3,341.30	3,617.83	3,894.36	3,894.36	3,894.36	4,102.91	4,101.97	4,047.37	4,047.37	4,047.37	4,207.83	4,207.83	4,207.83	4,207.83	4,207.83	8,157.94	9,268.94	8,897.41
一、经营活动产生的现金流入	112,771.03	-	-	-	-	2,013.48	3,739.32	4,270.56	4,575.60	4,880.64	4,880.64	4,880.64	5,159.04	5,159.04	5,159.04	5,159.04	5,159.04	5,437.44	5,437.44	5,437.44	5,437.44	5,437.44	9,378.30	10,475.75	10,693.70
（一）经营收入	104,023.06	-	-	-	-	1,847.23	3,430.58	3,917.94	4,197.80	4,477.65	4,477.65	4,477.65	4,733.06	4,733.06	4,733.06	4,733.06	4,733.06	4,988.48	4,988.48	4,988.48	4,988.48	4,988.48	8,744.80	9,807.97	10,036.09
标准厂房出租收入	72,556.48	-	-	-	-	1,502.75	2,790.83	3,205.87	3,434.86	3,663.85	3,663.85	3,663.85	3,892.84	3,892.84	3,892.84	3,892.84	3,892.84	4,121.83	4,121.83	4,121.83	4,121.83	4,121.83	4,013.63	3,541.57	3,002.07
标准厂房出售收入	15,352.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,838.10	5,373.33	6,140.95
研发用房出租收入	13,696.51	-	-	-	-	288.99	536.70	601.19	642.64	686.97	686.97	686.97	713.39	713.39	713.39	713.39	713.39	739.82	739.82	739.82	739.82	739.82	766.24	766.24	766.24
停车收入	2,417.69	-	-	-	-	55.49	103.05	111.97	118.90	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83	126.83
（二）收到的税费	8,747.97	-	-	-	-	166.25	308.74	352.62	377.80	402.99	402.99	402.99	425.98	425.98	425.98	425.98	425.98	448.96	448.96	448.96	448.96	448.96	633.50	667.78	657.61
1、增值税	8,747.97	-	-	-	-	166.25	308.74	352.62	377.80	402.99	402.99	402.99	425.98	425.98	425.98	425.98	425.98	448.96	448.96	448.96	448.96	448.96	633.50	667.78	657.61
二、经营活动产生的现金流出	22,008.74	-	-	-	-	484.95	858.20	929.26	957.77	986.28	986.28	986.28	1,051.13	1,057.07	1,111.67	1,111.67	1,111.67	1,229.61	1,229.61	1,229.61	1,229.61	1,229.61	1,220.36	1,206.81	1,796.29
（一）经营成本	10,605.91	-	-	-	-	276.19	473.48	493.19	493.19	493.19	493.19	493.19	532.81	532.81	532.81	532.81	532.81	573.40	573.40	573.40	573.40	573.40	615.32	615.32	628.60
燃料动力费	4,816.13	-	-	-	-	128.99	221.12	232.18	232.18	232.18	232.18	232.18	243.78	243.78	243.78	243.78	243.78	255.97	255.97	255.97	255.97	255.97	268.79	268.79	268.79
人工成本	3,811.73	-	-	-	-	102.08	175.00	183.75	183.75	183.75	183.75	183.75	192.85	192.85	192.85	192.85	192.85	202.65	202.65	202.65	202.65	202.65	212.80	212.80	212.80
修理费	1,435.02	-	-	-	-	30.98	53.12	52.02	52.02	52.02	52.02	52.02	68.87	68.87	68.87	68.87	68.87	85.36	85.36	85.36	85.36	85.36	102.13	102.13	115.41
其他费用	543.03	-	-	-	-	14.14	24.24	25.24	25.24	25.24	25.24	25.24	27.31	27.31	27.31	27.31	27.31	29.42	29.42	29.42	29.42	29.42	31.60	31.60	31.60
（二）支付的各项税费	11,402.83	-	-	-	-	208.76	384.72	436.07	464.58	493.09	493.09	493.09	523.32	524.26	578.86	578.86	578.86	656.21	656.21	656.21	656.21	656.21	605.04	591.49	1,167.69
1、增值税	1,414.35	-	-	-	-	20.80	35.65	36.94	36.94	36.94	36.94	36.94	40.64	40.64	40.64	40.64	40.64	44.38	44.38	44.38	44.38	44.38	48.22	48.22	651.66
2、税金及附加	9,104.73	-	-	-	-	187.96	349.07	399.13	427.64	456.15	456.15	456.15	482.68	482.68	482.68	482.68	482.68	509.21	509.21	509.21	509.21	509.21	501.34	453.19	458.50
3、企业所得税	883.75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.94	55.54	55.54	55.54	102.62	102.62	102.62	102.62	102.62	55.48	90.08	57.53
投资活动产生的现金净流量	-94,623.46	-28,415.68	-30,314.87	-26,518.67	-9,374.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金流出	94,623.46	28,415.68	30,314.87	26,518.67	9,374.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）建设投资	94,623.46	28,415.68	30,314.87	26,518.67	9,374.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金净流量	22,666.10	28,415.68	30,314.87	26,518.67	9,374.24	-874.67	-1,499.43	-1,499.43	-1,499.43	-1,499.43	-1,499.43	-1,499.43	-1,499.43	-1,499.43	-1,499.43	-1,499.43	-1,499.43	-1,499.43	-1,499.43	-1,499.43	-1,499.43	-1,499.43	-15,229.11	-15,829.60	-16,033.10

项目	合计	2022 年 6-12 月	2023 年	2024 年	2025 年 1-2 月	2025 年 6-12 月	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	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、融资活动产生的现金流入	98,000.00	28,700.00	31,300.00	28,000.00	10,000.00	-																			
（一）项目资本金流入	52,700.00	14,700.00	16,000.00	13,000.00	9,000.00	-																			
（二）发行债券融资流入	45,300.00	14,000.00	15,300.00	15,000.00	1,000.00	-																			
二、融资活动产生的现金流出	75,333.90	284.32	985.13	1,481.33	624.76	874.67	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	15,229.11	15,829.60	16,033.10
（一）偿还专项债券本金	45,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,000.00	15,300.00	16,000.00
（二）支付专项债券利息	29,988.60	270.32	969.83	1,466.33	624.76	874.67	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,499.43	1,229.11	529.60	33.10
（三）支付专项债券发行费	45.30	14.00	5.30	1.00	1.00	-																			
四、期末现金增加	18,804.93	-	-	-	-	653.86	1,381.69	1,841.87	2,118.40	2,394.93	2,394.93	2,394.93	2,603.48	2,602.54	2,547.94	2,547.94	2,547.94	2,708.40	2,708.40	2,708.40	2,708.40	2,708.40	-7,071.17	-6,560.66	-7,135.69
五、累计盈余资金		-	-	-	-	653.86	2,035.55	3,877.42	5,995.82	8,390.75	10,785.68	13,180.61	15,784.09	18,386.63	20,934.57	23,482.51	26,030.45	28,738.85	31,447.25	34,155.65	36,864.05	39,572.45	32,501.28	25,940.62	18,804.93