

防伪编号: **0282020030010589809**
 报告文号: 川鑫咨询【2020】36号
 委托单位: 绵阳国众置业有限责任公司
 被审单位名称: 绵阳国众置业有限责任公司
 营业执照号码: 91510704MA689G3742
 事务所名称: 四川鑫鑫会计师事务所有限公司
 报告日期: 2020-03-03
 报备时间: 2020-03-05 11:18
 被审单位所在地: 绵阳
 签名注册会计师: 张君
 郭熨



防伪二维码

绵阳国众置业有限责任公司

中国科技城游仙高新区北区高新企业加速器项目专项评价 报告

事务所名称: 四川鑫鑫会计师事务所有限公司
 事务所电话: 028-87605668
 传 真: 028-87605668
 通 讯 地 址: 成都市金牛区蜀西路9号丰德羊西中心1510室
 电 子 邮 件: scxxkj@163.com
 事务所网址:

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具, 报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询, 请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会
 防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676
 防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>

中国科技城游仙高新区北区

高新企业加速器项目

专项评价报告

川鑫咨询〔2020〕36号



中国科技城游仙高新区北区高新企业加速器项目

专项评价报告

川鑫咨询〔2020〕36号

绵阳国众置业有限责任公司：

我们接受绵阳国众置业有限责任公司委托，对中国科技城游仙高新区北区高新企业加速器项目专项债券—2020 年四川省政府专项债（以下简称“本期债券”）相关的项目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。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

中国科技城游仙高新区北区高新企业加速器项目计划总投资额 123,530.55 万元，其中政府资本金 33,530.55 万元，剩余 90,000.00 万元以项目专项债券融资。

本期债券拟融资金额 90,000.00 万元，假设债券票面利率 4%，分两期发行，2020 年初发行 45,000 万元，2021 年初发行 45,000.00 万元，每期期限 20 年；每年付息，到期后一次性还本，自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下（金额单位：人民币万元）：

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2020 年	45,000.00		45,000.00	4.00%	1,800.00
2021 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2022 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2023 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2024 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2025 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2026 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2027 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2028 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2029 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2030 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2031 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2032 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2033 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2034 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2035 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2036 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2037 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2038 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2039 年	90,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2040 年	90,000.00	45,000.00	45,000.00	4.00%	3,600.00
2041 年	90,000.00	45,000.00	0.00	4.00%	1,800.00
合计		90,000.00			72,000.00

备注：数据来源绵阳国众置业有限责任公司，本期债券还本付息总额为 162,000.00 万元。

二、出让产生的净现金流入

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) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

- (4) 发行人制定的房产出租及销售计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (5) 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。

中国科技城游仙高新区北区高新企业加速器项目位于绵阳市游仙区。经查询 2017 年-2019 年游仙区及绵阳市类似房产出租及出让信息，基于合理性原则，房产出租、出售价格均参考 2017 年-2019 年游仙区及绵阳市类似房产出租及出让价格中值。

备注：房产出租、出让数据来源绵阳国众置业有限责任公司。

2. 出让产生的净现金流入

假设本期债券募集资金用于项目建设，自项目建成后，可出租房产自运行期开始出租，可出售房产在债券存续期最后五年陆续出售。基于谨慎性原则，以 2017 年-2019 年游仙区及绵阳市类似房产出租及出让价格中值，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中相关收益预测数据计算的项目经营净收益，可用于资金平衡相关收益总额为 201,381.98 万元。

三、预期项目相关收益偿还融资本金和利息情况

本期债券融资项目收益为项目建成后房产出租、出售产生的相关收益，房产出租、出售前需支付的资金利息纳入政府性基金预算管理。

通过对近几年游仙区及绵阳市类似项目 2017 年-2019 年房产出租及出让信息的查询，预期项目相关收益偿还本金和利息情况为：基于谨慎性原则，以 2017 年-2019 年游仙区及绵阳市类似房产出租及出让价格中值，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中相关收益预测数据计算的项目经营净收益，计算本息覆盖倍数为 1.34 倍。

附件：项目收益及现金流入预测说明

四川鑫鑫会计师事务所
有限责任公司

中国·成都

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2020 年 3 月 3 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

本期债券预测以项目建成后的房产出租、出售收入等为基础，结合项目的建设期、游仙区及绵阳市类似房产出租及出让情况、收入运用分配机制等，对预测期间经济环境等的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）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的房产出租及销售计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）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）实施机构

单位名称：游仙高新技术产业园区管理委员会

（二）项目业主单位

名称：绵阳国众置业有限责任公司

住所：绵阳市游仙区科学城大道1号

法定代表人：何军

注册资本：20000万元

经营范围：房地产开发经营；室内装饰装修工程、绿化工程、环保工程；物业管理；园区的开发、管理；园区基础设施建设；水、电、暖气供应及服务。

（三）项目概况

1. 项目位置

项目建设地位于四川省绵阳市游仙区石马镇东林场（科技城集中发展区北翼）

2. 项目内容与规模

本项目用地面积 163 亩。本项目总建筑面积为 245764 平方米，其中地上建筑面积 239066 平方米，包括加速器厂区 222331 平方米，办公区建筑 16735 平方米。地下建筑面积 6698 平方米。设置地下车位 339 个，设置地上立体式停车库，停车位 1314 个。及相应的给排水、电力、道路等基础设施配套，以及园区外部的基础设施建设。

3. 项目建设工期

项目建设期为 24 个月，项目现已开始前期工作，预计 2021 年底完成项目建设，2022 年开始投入运营。

4. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目估算总投资为 123,530.55 万元。其中，工程建设投资 117,680.55 万元；建设期利息费用 5,400.00 万元（债券利率按照 4% 进行预估）；发行债券相关费用 450.00 万元（发行相关费用按照 0.5% 进行预估）。

备注：投资估算来源绵阳国众置业有限责任公司。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为资本金投入 33,530.55 万元，剩余资金以发行政府专项债券筹措。

5. 资金平衡

项目建成后房产出租、出让收益以及其他收益专项用于偿还本期债券本息。

(四) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景

实项目建设对正在发展中的高新企业的服务是系统性的，是全方位、全过程的，在高新企业成长的不同阶段，加速器提供的服务侧重点也是不相同的。项目建设对促进科技成果转化，培育高新科技型企业，促进经济社会发展有着重要作用。项目建设是提高新生企业的生长和发展能力的需要，是增强区域经济发展潜力的需要，是促进科技成果快速转化的需要。

为充分利用可利用的融资资源建设本项目，按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文）要求，结合《绵阳市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》，本项目专项债券应运

而生。

2. 项目收益及现金流入预测

(1) 价格预测（备注：数据来源绵阳国众置业有限责任公司）

经查询 2017 年-2019 年游仙区及绵阳市类似房产出租及出让情况，基于合理性原则，本次评价以 2017 年-2019 年游仙区及绵阳市类似房产出租及出让价格中值估算参考，具体如下：

本项目建设的资本金由绵阳市游仙区财政资金解决，其余部分通过申请项目收益专项债券解决，因此本项目建成后形成的厂房及其基础配套等一系列相关设施均属于绵阳市游仙区政府持有的国有资产，由绵阳市游仙区政府管理。本项目建设主要出于公益性目的，除此之外，项目有一定的收益来源。本项目主要收益来源于加速器厂房租售收入、办公区厂房租售收入、底层配套用房租售收入、广告收入及停车收入等专项收入。具体分析如下：

①加速器厂房租售收入

本项目加速器厂房出租 222,331.00m²。项目建成后，预计 2022 年开始产生出租运营收益。参考周边厂房基础设施出租价格，基于谨慎性原则，设定本项目前 2 年的出租单价为 25.00 元/月/m²，随着整体经济发展，第 3 年开始逐年按 5%增长；保守估计经营期开始的前 2 年出租率分别按 70%、80%计算，第 3 年开始出租率稳定到 100%。

本项目加速器厂房出售 88,932.40m²。项目建成后，预计最后 5 年开始产生出售运营收益。参考周边厂房基础设施出售交易价格，基于谨慎性原则，设定本项目出售单价为 6,500.00 元/m²，随着整体经济发展，逐年按 3%增长。

②办公区厂房租售收入

本项目办公区房产出租 14,344.34m²。项目建成后，预计 2022 年开始产生出租运营收益。参考周边办公区域厂房基础设施出租价格，基于谨慎性原则，设定本项目前 2 年的出租单价为 35.00 元/月/m²、36.00 元/月/m²，随着整体经济发展，第 3 年开始逐年按 5%增长；保守估计经营期开始的前 2 年出租率分别按 70%、80%计算，第 3 年开始出租率稳定到 100%。

本项目办公区房产出售 4,303.34 m²。项目建成后，预计最后 5 年开始产生出售运营收益。参考周边加速器厂房基础设施出售交易价格，基于谨慎性原则，

设定本项目出售单价为 10,000.00 元/m²，随着整体经济发展，逐年按 3%增长。

③底层配套用房租售收入

本项目底层配套用房出租 2,390.66m²。项目建成后，预计 2022 年开始产生出租运营收益。参考周边底层配套用房基础设施出租价格，基于谨慎性原则，设定本项目首年出租单价为 45 元/月/m²，随着整体经济发展，第 3 年开始逐年按 5%增长；随着项目完成，底层配套用房能够较好租赁使用，估计经营期开始的前 2 年出租率分别按 70%、80%计算，第 3 年开始出租率稳定到 100%。

本项目底层配套用房出售 2,390.66 m²。项目建成后，预计最后 5 年开始产生出售运营收益。参考周边底层配套用房基础设施出售交易价格，基于谨慎性原则，设定本项目出售单价为 13,000.00 元/m²，随着整体经济发展，逐年按 3%增长。

④广告位出租收入

根据项目具体情况，在本项目园区内共设置广告牌位 200 个。项目建成后，2022 年开始产生停车位运营收益。根据绵阳市广告位出租收费情况，结合本项目实际，考虑到本项目经营开展时间在建设 2 年之后，广告位出租单价首年设定为 2 万元/个/年；随着经济增长及周边配套设备的完善，出租单价逐年按 5%增加；保守估计经营期开始的前 2 年出租率分别按 70%、80%计算，第 3 年开始出租率稳定到 100%。

⑤停车场收入

根据项目具体情况，设定本项目停车场总计 1,653.00 个。项目建成后，2022 年开始产生停车位运营收益。据绵阳游仙区周边类似停车场出租现状，及参考类似区域停车位租赁案例，可得绵阳市停车收费情况，停车位按平均 4 元/小时，一天按 8 小时计算，一个月按 30 天计算，则正常年停车场收入为 960 元。同时，考虑到本项目经营开展时间在建设 2 年之后，出租单价首年设定为 450 元/月/位，随着经济增长及周边配套设备的完善，出租单价逐年按 5%增加。

(2) 收入预测

本项目在债券存续期内收入合计为 279,355.83 万元。其中，加速器厂房租售收入总计 232,948.24 万元；、办公区厂房租售收入总计 21,100.17 万元；底层配套用房租售收入总计 6,163.04 万元；广告位收入总计 11,452.95 万元；停

车位收入总计 21,659.22 万元。具体预测期收入情况如下表（单位：万元）：

项目\年份		合计	经营期								
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	经营收入（含税）（万元）	293,323.63	5,535.43	6,329.35	8,287.74	8,702.13	9,137.23	10,588.67	11,118.10	11,674.00	12,257.70
1	加速器厂房	232,948.24	4,668.95	5,335.94	7,003.43	7,353.60	7,721.28	8,107.34	8,512.71	8,938.34	9,385.26
1.1	厂房出租收入（万元）	173,754.84	4,668.95	5,335.94	7,003.43	7,353.60	7,721.28	8,107.34	8,512.71	8,938.34	9,385.26
	可出租面积（平方米）	222,331.00	222,331.00	222,331.00	222,331.00	222,331.00	222,331.00	222,331.00	222,331.00	222,331.00	222,331.00
	出租单价（元/平方米·月）		25.00	25.00	26.25	27.56	28.94	30.39	31.91	33.50	35.18
	出租率		70%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.2	厂房出售收入	59,193.41	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	可供出售面积（平方米）	88,932.40									
	出售单价（元/m²）										
2	办公区	21,100.17	421.72	495.74	650.66	683.19	717.35	753.22	790.88	830.42	871.95
2.1	办公区房产出租收入（万元）	16,530.77	421.72	495.74	650.66	683.19	717.35	753.22	790.88	830.42	871.95
	可出租面积（平方米）	14,344.34	14,344.34	14,344.34	14,344.34	14,344.34	14,344.34	14,344.34	14,344.34	14,344.34	14,344.34
	出租单价（元/平方米·月）		35.00	36.00	37.80	39.69	41.67	43.76	45.95	48.24	50.66
	出租率		70%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.2	办公区房产出售收入	4,569.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	可供出售面积（平方米）	4,303.34									
	出售单价（元/m²）										
3	底层配套用房	6,163.04	90.37	103.28	135.55	142.33	149.44	156.92	164.76	173.00	181.65
3.1	底层配套用房出租收入（万元）	2,863.03	90.37	103.28	135.55	142.33	149.44	156.92	164.76	173.00	181.65
	可出租面积（平方米）	2,390.66	2,390.66	2,390.66	2,390.66	2,390.66	2,390.66	2,390.66	2,390.66	2,390.66	2,390.66
	出租单价（元/平方米·月）		45.00	45.00	47.25	49.61	52.09	54.70	57.43	60.30	63.32
	出租率		70%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.2	底层配套用房出售收入	3,300.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	可供出售面积（平方米）	2,390.66									
	出售单价（元/m²）										
4	广告收入（万元）	11,452.95	280.00	320.00	420	441.00	463.05	486.20	510.51	536.04	562.84
	广告位个数		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	利用率		70%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	单价（元/个/年）		20,000.00	20,000.00	21,000.00	22,050.00	23,152.50	24,310.13	25,525.63	26,801.91	28,142.01
5	停车场收入	21,659.22	74.39	74.39	78.10	82.01	86.11	1,084.99	1,139.23	1,196.20	1,256.01
	停车位		1,653.00	1,653.00	1,653.00	1,653.00	1,653.00	1,653.00	1,653.00	1,653.00	1,653.00
	单价（元/月）		450.00	450.00	472.50	496.13	520.93	546.98	574.33	603.04	633.20
6	增值税	13,967.79	263.59	301.40	394.65	414.39	435.11	504.22	529.43	555.90	583.70
7	不含税经营收入	279,355.83	5,271.83	6,027.95	7,893.09	8,287.74	8,702.13	10,084.44	10,588.67	11,118.10	11,674.00
8	总收入	279,355.83	5,271.83	6,027.95	7,893.09	8,287.74	8,702.13	10,084.44	10,588.67	11,118.10	11,674.00

(续)

项目\年份		经营期									
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	经营收入（含税）（万元）	12,870.59	13,514.12	14,189.82	14,899.32	15,644.28	28,344.98	28,320.14	27,869.94	27,334.29	26,705.80
1	加速器厂房	9,854.52	10,347.25	10,864.61	11,407.84	11,978.24	23,132.19	23,001.09	22,446.44	21,808.59	21,080.61
1.1	厂房出租收入（万元）	9,854.52	10,347.25	10,864.61	11,407.84	11,978.24	11,570.98	11,093.04	10,538.39	9,900.54	9,172.56
	可出租面积（平方米）	222,331.00	222,331.00	222,331.00	222,331.00	222,331.00	204,544.52	186,758.04	168,971.56	151,185.08	133,398.60
	出租单价（元/平方米·月）	36.94	38.78	40.72	42.76	44.90	47.14	49.50	51.97	54.57	57.30
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.2	厂房出售收入	-	-	-	-	-	11,561.21	11,908.05	11,908.05	11,908.05	11,908.05
	可供出售面积（平方米）						17,786.48	17,786.48	17,786.48	17,786.48	17,786.48
	出售单价（元/m²）						6,500.00	6,695.00	6,695.00	6,695.00	6,695.00
2	办公区	915.54	961.32	1,009.39	1,059.86	1,112.85	1,959.05	1,966.17	1,969.45	1,968.50	1,962.90
2.1	办公区房产出租收入（万元）	915.54	961.32	1,009.39	1,059.86	1,112.85	1,098.38	1,079.68	1,056.37	1,028.03	994.21
	可出租面积（平方米）	14,344.34	14,344.34	14,344.34	14,344.34	14,344.34	13,483.67	12,623.00	11,762.34	10,901.67	10,041.00
	出租单价（元/平方米·月）	53.19	55.85	58.64	61.31	64.65	67.88	71.28	74.84	78.58	82.51
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.2	办公区房产出售收入	-	-	-	-	-	860.67	886.49	913.08	940.48	968.69
	可供出售面积（平方米）						860.67	860.67	860.67	860.67	860.67
	出售单价（元/m²）						10,000.00	10,300.00	10,609.00	10,927.27	11,255.09
3	底层配套用房	190.73	200.27	210.28	220.80	231.84	816.31	793.58	766.78	735.57	699.58
3.1	底层配套用房出租收入（万元）	190.73	200.27	210.28	220.80	231.84	194.74	153.36	107.35	56.36	-
	可出租面积（平方米）	2,390.66	2,390.66	2,390.66	2,390.66	2,390.66	1,912.53	1,434.40	956.26	478.13	-
	出租单价（元/平方米·月）	66.49	69.81	73.30	76.97	80.81	84.85	89.10	93.55	98.23	103.14
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.2	底层配套用房出售收入	-	-	-	-	-	621.57	640.22	659.43	679.21	699.58
	可供出售面积（平方米）						478.13	478.13	478.13	478.13	478.13
	出售单价（元/m²）						13,000.00	13,390.00	13,791.70	14,205.45	14,631.61
4	广告收入（万元）	590.98	620.53	651.56	684.14	718.34	754.26	791.97	831.57	873.15	916.81
	广告位个数	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	利用率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	单价（元/个/年）	29,549.11	31,026.56	32,577.89	34,206.79	35,917.13	37,712.98	39,598.63	41,578.56	43,657.49	45,840.37
5	停车场收入	1,318.81	1,384.75	1,453.98	1,526.68	1,603.02	1,683.17	1,767.33	1,855.69	1,948.48	2,045.90
	停车位	1,653.00	1,653.00	1,653.00	1,653.00	1,653.00	1,653.00	1,653.00	1,653.00	1,653.00	1,653.00
	单价（元/月）	664.85	698.10	733.00	769.65	808.14	848.54	890.97	935.52	982.29	1,031.41
6	增值税	643.53	675.71	709.49	744.97	1,349.76	1,348.58	1,327.14	1,301.63	1,271.70	643.53
7	不含税经营收入	12,257.70	12,870.59	13,514.12	14,189.82	14,899.32	26,995.22	26,971.56	26,542.80	26,032.66	25,434.10
8	总收入	12,257.70	12,870.59	13,514.12	14,189.82	14,899.32	26,995.22	26,971.56	26,542.80	26,032.66	25,434.10

(3) 项目成本

本项目运营成本包括工资及福利、管理费用、销售费用及其它支出费用（不可预计费用）。其中，工资及福利费用（职工 25 人，平均工资 7 万元/人·年）；管理费用（按照出租、广告、停车场收入 5%测算）；销售费用（按照销售收入 2%测算）；其它支出费用（不可预计费用，按照 75 万元/年测算）。项目利息支出（按照债券发行金额的 4%估算）；折旧摊销费用每年 2,515.50 万元，总计 47,794.50 万元。（本项目剔除资金成本影响，按照 148750.64 分摊，年限 30 年）债券存续期内，项目经营成本总计为 18,351.82 万元，项目总成本为 132,746.32 万元。项目具体成本情况见下表（单位：万元）：

序号	项目	合计	经营期								
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	经营成本	18,351.82	526.77	566.47	669.64	695.76	723.09	801.40	833.78	867.66	903.11
1.1	工资及福利	4,272.53	175.00	175.00	180.25	185.66	191.23	196.96	202.87	208.96	215.23
1.2	管理费用（按照出租、广告、停车场收入 5%）	11,313.04	276.77	316.47	414.89	435.17	456.86	529.43	555.90	583.70	612.89
1.3	销售费用（按照销售收入 2%）	1,341.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	其它支出（不可预计费用）	1,425.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
2	利息支出	66,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
3	折旧和摊销	47,794.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50
3	总成本费用=4+9+10	132,746.32	6,642.27	6,681.97	6,785.14	6,811.26	6,838.59	6,916.90	6,949.28	6,983.16	7,018.61

(续)

序号	项目	经营期									
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	经营成本	940.21	979.04	1,019.68	1,062.21	1,106.72	1,357.94	1,352.67	1,336.72	1,316.71	1,292.25
1.1	工资及福利	221.68	228.34	235.19	242.24	249.51	256.99	264.70	272.64	280.82	289.25
1.2	管理费用（按照出租、广告、停车场收入 5%）	643.53	675.71	709.49	744.97	782.21	765.08	744.27	719.47	690.33	656.47
1.3	销售费用（按照销售收入 2%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	260.87	268.70	269.61	270.55	271.53
1.4	其它支出（不可预计费用）	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
2	利息支出	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	1,800.00
3	折旧和摊销	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50
3	总成本费用=4+9+10	7,055.71	7,094.54	7,135.18	7,177.71	7,222.22	7,473.44	7,468.17	7,452.22	7,432.21	5,607.75

(4) 项目税金

本项目现阶段不涉及税费，涉及的相关税费发生在项目运营产生收益后。包

括：增值税税率依据税率 6% 简易征收计算。城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加分别为增值税的 5%，3%，2%。房产税税率为 12%，土地增值税，暂不考虑企业所得税。基于谨慎性原则，以不含税出让价格预测相关税费，相关税费及附加合计为 29,735.26 万元。项目税金具体情况见下表（单位：万元）：

序号	年份/项目	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	增值税(5%)	13,967.79	263.59	301.40	394.65	414.39	435.11	504.22	529.43	555.90	583.70	612.89
2	附加税	1,396.78	26.36	30.14	39.47	41.44	43.51	50.42	52.94	55.59	58.37	61.29
2.1	城市建设维护税	698.39	13.18	15.07	19.73	20.72	21.76	25.21	26.47	27.80	29.19	30.64
2.2	教育费附加	419.03	7.91	9.04	11.84	12.43	13.05	15.13	15.88	16.68	17.51	18.39
2.3	地方教育附加税	279.36	5.27	6.03	7.89	8.29	8.70	10.08	10.59	11.12	11.67	12.26
3	房产税	22,074.13	592.12	678.28	890.24	934.76	981.49	1,030.57	1,082.10	1,136.20	1,193.01	1,252.66
4	土地增值税	6,264.35										
5	税金及附加合计	29,735.26	618.48	708.42	929.71	976.20	1,025.00	1,080.99	1,135.04	1,191.79	1,251.38	1,313.95

(续)

序号	年份/项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2032
1	增值税(5%)	643.53	675.71	709.49	744.97	1,349.76	1,348.38	1,327.14	1,301.63	1,271.70	643.53
2	附加税	64.35	67.57	70.95	74.50	134.98	134.86	132.71	130.16	127.17	64.35
2.1	城市建设维护税	32.18	33.79	35.47	37.25	67.49	67.43	66.36	65.08	63.59	32.18
2.2	教育费附加	19.31	20.27	21.28	22.35	40.49	40.46	39.81	39.05	38.15	19.31
2.3	地方教育附加税	12.87	13.51	14.19	14.90	27.00	26.97	26.54	26.03	25.43	12.87
3	房产税	1,315.30	1,381.06	1,450.11	1,522.62	1,470.18	1,408.70	1,337.38	1,255.42	1,161.92	1,315.30
4	土地增值税									6,264.35	
5	税金及附加合计	1,379.65	1,448.63	1,521.06	1,597.12	1,605.16	1,543.55	1,470.10	1,385.58	7,553.44	1,379.65

(5) 收益预测

经计算，债券存续期内项目收入为 279,355.83 万元，可用于资金平衡相关收益总额为 201,381.98 万元，项目收益能够满足要求，可覆盖本息。具体见下表（单位：万元）：

年份/项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营收入/成本/税金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.项目收入	279,355.83	5,271.83	6,027.95	7,893.09	8,287.74	8,702.13	10,084.44	10,588.67	11,118.10	11,674.00	12,257.70
2.项目经营成本	18,351.82	526.77	566.47	669.64	695.76	723.09	801.40	833.78	867.66	903.11	940.21
3.相关税费	29,735.26	618.48	708.42	929.71	976.20	1,025.00	1,080.99	1,135.04	1,191.79	1,251.38	1,313.95
二.利息折旧及摊销前利润	231,268.75	4,126.59	4,753.06	6,293.74	6,615.78	6,954.03	8,202.05	8,619.85	9,058.65	9,519.51	10,003.54
1、折旧和摊销	47,794.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50
2、利息费用	66,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
三、利润总额	116,874.25	-1,988.91	-1,362.44	178.24	500.28	838.53	2,086.55	2,504.35	2,943.15	3,404.01	3,888.04
四、不征税收入	0.00										
五、应纳税所得额	116,874.25	-1,988.91	-1,362.44	178.24	500.28	838.53	2,086.55	2,504.35	2,943.15	3,404.01	3,888.04
六、所得税	29,886.77										3,916.16
七、净利润	86,987.48	-1,988.91	-1,362.44	178.24	500.28	838.53	2,086.55	2,504.35	2,943.15	3,404.01	-28.12
八、息前折旧摊销前利润	201,381.98	4,126.59	4,753.06	6,293.74	6,615.78	6,954.03	8,202.05	8,619.85	9,058.65	9,519.51	6,087.38

(续)

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2032 年
一、经营收入/成本/税金	-	-								-
1.项目收入	12,870.59	13,514.12	14,189.82	14,899.32	15,608.82	16,318.32	17,027.82	17,737.32	18,446.82	12,870.59
2.项目经营成本	979.04	1,019.68	1,062.21	1,106.72	1,151.23	1,195.74	1,240.25	1,284.76	1,329.27	979.04
3.相关税费	1,379.65	1,448.63	1,521.06	1,597.12	1,673.18	1,749.24	1,825.30	1,901.36	1,977.42	1,379.65
二.利息折旧及摊销前利润	10,511.90	11,045.81	11,606.55	12,195.48	12,811.87	13,443.34	14,079.27	14,719.76	15,364.87	10,511.90
1、折旧和摊销	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50	2,515.50
2、利息费用	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
三、利润总额	4,396.40	4,930.31	5,491.05	6,079.98	6,696.37	7,327.64	7,973.77	8,635.26	9,311.87	4,396.40
四、不征税收入										
五、应纳税所得额	4,396.40	4,930.31	5,491.05	6,079.98	6,696.37	7,327.64	7,973.77	8,635.26	9,311.87	4,396.40
六、所得税	1,099.10	1,232.58	1,372.76	1,519.99	1,673.18	1,831.41	1,994.68	2,163.01	2,336.40	1,099.10
七、净利润	3,297.30	3,697.73	4,118.29	4,559.98	5,023.19	5,496.23	5,979.09	6,472.25	6,975.47	3,297.30
八、息前折旧摊销前利润	9,412.80	9,813.23	10,233.79	10,675.48	11,138.67	11,623.84	12,130.77	12,659.26	13,209.37	9,412.80

(6) 收益预测资金测算平衡情况

根据政府性基金收入和专项收入的稳定现金流收益规模分析项目年现金流。

资金平衡表

单位：万元

年份/项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.经营活动产生的现金	0.00	0.00	5,271.83	6,027.95	7,893.09	8,287.74	8,702.13	10,084.44	10,588.67	11,118.10	11,674.00
2.经营活动支付的现金	0.00	0.00	526.77	566.47	669.64	695.76	723.09	801.40	833.78	867.66	903.11
3.相关税费	0.00	0.00	618.48	708.42	929.71	976.20	1,025.00	1,080.99	1,135.04	1,191.79	1,251.38
4.经营活动产生的现金流小计	0.00	0.00	4,126.59	4,753.06	6,293.74	6,615.78	6,954.03	8,202.05	8,619.85	9,058.65	9,519.51
二、投资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	59,740.28	57,940.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.投资活动产生的现金流小计	-59,740.28	57,940.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.项目资本金	16,765.28	16,765.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.债券融资款	45,000.00	45,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.债券发行费	225.00	225.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.支付债券利息	1,800.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
6.融资活动产生的现金流合计	59,740.28	57,940.28	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.期初现金	0.00	0.00	0.00	526.59	1,679.65	4,373.39	7,389.17	10,743.20	15,345.25	20,365.10	25,823.75
2.期内现金变动	0.00	0.00	526.59	1,153.06	2,693.74	3,015.78	3,354.03	4,602.05	5,019.85	5,458.65	5,919.51
3.期末现金	0.00	0.00	526.59	1,679.65	4,373.39	7,389.17	10,743.20	15,345.25	20,365.10	25,823.75	31,743.26

(续)

年份/项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.经营活动产生的现金	12,257.70	12,870.59	13,514.12	14,189.82	14,899.32	26,995.22	26,971.56	26,542.80	26,032.66	25,434.10	279,355.83
2.经营活动支付的现金	940.21	979.04	1,019.68	1,062.21	1,106.72	1,357.94	1,352.67	1,336.72	1,316.71	1,292.25	18,351.82
3.相关税费	5,230.11	2,478.75	2,681.21	2,893.83	3,117.11	6,084.31	6,033.51	5,875.22	5,689.30	10,621.67	59,622.03
4.经营活动产生的现金流小计	6,087.38	9,412.80	9,813.23	10,233.79	10,675.48	19,552.97	19,585.38	19,330.86	19,026.65	13,520.18	201,381.98
二、投资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
1.支付项目建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-	117,680.55
2.投资活动产生的现金流小计	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-	117,680.55
三、融资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
1.项目资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,530.55

2.债券融资款											90,000.00
3.债券发行费											450.00
4.偿还债券本金	0.00								45,000.00	45,000.00	90,000.00
5.支付债券利息	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	1,800.00	72,000.00
6.融资活动产生的现金流合计	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-3,600.00	-48,600.00	-46,800.00	-38,919.45
四、现金流总计		-									
1.期初现金	31,743.26	34,230.64	40,043.44	46,256.67	52,890.46	59,965.94	65,918.91	91,904.29	107,635.15	78,061.80	
2.期内现金变动	2,487.38	5,812.80	6,213.23	6,633.79	6,075.38	15,952.97	15,985.38	15,730.86	-29,573.35	-33,279.82	44,781.98
3.期末现金	34,230.64	40,043.44	46,256.67	52,890.46	59,965.94	75,918.91	81,904.29	107,635.15	78,061.80	44,781.98	44,781.98

根据前述初步测算的财务数据，对项目未来的现金流进行资金平衡测算。项目运营期内现金流保持良好，除了建设期和债券本金偿还期，其余年份现金变动均为正数，截止到 2041 年，现金流量盈余为 44,781.98 万元，收益能够满足与融资自求平衡。

3. 还本付息测算

本项目拟以专项债券融 90,000.00 万元，除此之外无其他融资。假设在融资成本 4%的情况下，融资期内还本付息总额为 162,000.00 万元。

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，发行人本项目下预测的相关收益在债券存续期内可以全部实现。在相关收入扣除成本税金后，用于平衡相关收益为 201,381.98 万元，对债券本息的覆盖率为 1.24 倍。

4. 债券本息偿还能力评估

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当经营收入、经营成本等影响净收益的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比率						
	-15.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%	15.00%
一、经营净收益	171,174.68	181,243.78	191,312.88	201,381.98	211,451.08	221,520.18	231,589.28
二、债券还本付息额	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00	162,000.00
1. 资本金偿还建设期利息	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00
2. 经营收益偿还的债券本息额	156,600.00	156,600.00	156,600.00	156,600.00	156,600.00	156,600.00	156,600.00
三、债券本息覆盖率	1.06	1.12	1.18	1.24	1.31	1.37	1.43

总体而言，本项目预计的收入对拟使用的专项债券资金保障程度较高，但经营收入、经营成本等受宏观经济及相关行业市场影响较大。若因为各项收入单价等发生变动，而导致不能偿还到期债权本金，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
915100007847357761



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 四川盛汇会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 刘立

经营范围 承办企业审计、验资、合并、分立、清算等事宜中的审计业务，出具有关的报告；会计咨询、会计服务及其他法定业务；企业管理咨询。
(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)

注册资本 人民币捌仟万元
成立日期 2006年2月23日
营业期限 2006年2月23日至永久

住所 成都市金牛区蜀西路9号1栋15层1507号、1509号、1510号



登记机关

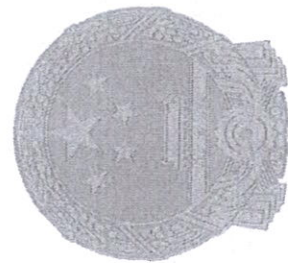
2019年 04月 19日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0007971

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》。

会计师事务所



名称: 四川省盛会会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 刘立

经营场所: 成都市金牛区蜀西路9号1栋15层1507号、1509号、1510号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010178

批准执业文号: 川财会[2006]10号

批准执业日期: 2006年02月10日

发证机关: 四川省财政厅



二〇〇六年六月十三日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记 2017.3.31
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.

2015.3.31

证书编号: 510101780011
No. of Certificate

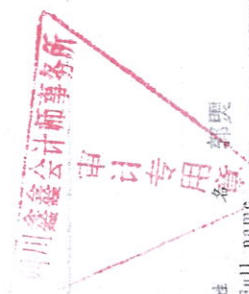
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2011 年 09 月 29 日
Date of issuance

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.

2019 年 4 月 10 日
合格专用章 (内附)



姓名: 郭勇
Full name: 郭勇
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1985-4-25
Date of birth: 1985-4-25
工作单位: 四川鑫鑫会计师事务所有限责任公司
Working unit: 四川鑫鑫会计师事务所有限责任公司
身份证号码: 510823198504253138
Identity card No.:

年度检验登记
Annual Renewal Registration
(四川)

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年
合格(四川)

证书编号: 510101783133
No. of Certificate
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of: 06 24
发证日期: 年 月 日
Date of Issuance

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 张彦
Full name: 张彦
性别: 女
Sex: 女

出生日期: 1981-08-13
Date of birth: 1981-08-13
工作单位: 四川鑫鑫会计师事务所有限责任公司
Working unit: 公司
身份证号码: 511325198108135726
Identity card No.

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.

2019年4月10日
(四川)

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.

年 月 日
by mo da