

新型基础设施建设-成都市高新区新川创新科技园区成都智媒体城建设项目
收益与融资自求平衡专项债券实施方案
评价报告
川德财评（2020）字第 097 号

四川德维会计师事务所有限责任公司

二〇二〇年十一月



目录

评价报告.....	1
评价说明.....	3
一、项目概述.....	3
(一) 项目基本情况.....	3
(二) 发行主体和实施主体.....	5
(三) 发行计划.....	5
二、评价内容.....	6
(一) 债券规模限额评价.....	6
(二) 债券期限合规性评价.....	7
(三) 年度偿债资金预测分析.....	7
(四) 发债资金支出预测评价.....	33
(五) 项目运营损益表预测评价.....	47
(六) 项目资金平衡表分析.....	51
(七) 偿还债券本金和利息情况.....	59
(八) 偿还资金监管要求.....	66
三、总体评价结论.....	66
四、项目收益预测的假设条件.....	66
五、使用提示和使用限制.....	66
(一) 使用提示.....	66
(二) 使用限制.....	67

四川德维会计师事务所有限责任公司

SICHUAN DOWELL CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

地址：成都市金牛区一环路北三段1号万达广场 SOHO C 座 24 楼

电话：87629689 86263268

邮编：610031

传真：86263828

川德财评〔2020〕字第 097 号

新型基础设施建设-成都市高新区新川创新科技园区成都智媒体城建设项目 收益与融资自求平衡专项债券实施方案 评价报告

成都智媒体城文化产业发展有限公司：

我们接受贵单位委托，对新型基础设施建设-成都市高新区新川创新科技园区成都智媒体城建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关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。

我们审核的依据是《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》。成都智媒体城文化产业发展有限公司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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项的推测性假设，而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、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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，认为新型基础设施建设-成都市高新区新川创新科技园区成都智媒体城建设项目收益及与融资自求平衡专项债券

可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为新型基础设施建设-成都市高新区新川创新科技园区成都智媒体城建设项目的建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。在项目方案预期收益和资金平衡分析中，我们依据财务管理稳健性原则对新型基础设施建设-成都市高新区新川创新科技园区成都智媒体城建设项目的运营收入进行评价。项目收入能够产生充足稳定的现金流入，充分满足项目建设过程中和建成后的还本付息需求。

综上所述，通过发行新型基础设施建设-成都市高新区新川创新科技园区成都智媒体城建设项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足该项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

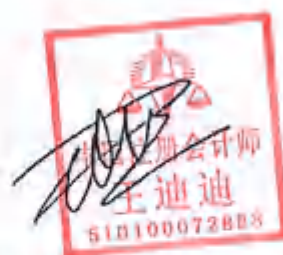
本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

四川德维会计师事务所有限责任公司

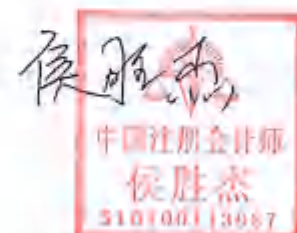


四川·成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年十一月三十日

评价说明

一、项目概述

（一）项目基本情况

1.项目名称

新型基础设施建设-成都市高新区新川创新科技园区成都智媒体城建设项目

2.建设性质

新建

3.建设地点

四川省成都市高新区新川创新科技园区。

4.建设内容

项目为成都市高新区新川创新科技园及成都新经济活力区内传统传媒行业 5G 智慧升级提供配套基础设施，作为 5G 智慧城核心区域的新型基础设施建设重要布局，计划建设成为 5G 网络全面覆盖、传统传媒高度创新、产业生态系统完善、人城产深度融合的重要空间载体。项目通过国际财经大数据中心、媒体智能审核中心、新经济产业智库中心以及创新公益孵化中心等服务平台搭建，打造高品质科创空间、5G 研发共性平台、5G 前沿技术创新应用平台等媒体融合产业生态载体及新型消费场景，项目规划建设用地逾 63 亩，总建筑面积约 242343 平方米，其中，地上建筑面积 189330 平方米，地下建筑面积 53013 平方米。

项目分为两个地块，包括地块 14、地块 17。具体建设内容及规模详见下表。

地块 14 技术指标

项目	数量	单位
总用地面积	21967	m ²

总建筑面积	126528	m ²
地上建筑面积	98850	m ²
新型消费场景—国际文创主题街区	9800	m ²
新型基础设施配套—融媒体中心	89050	m ²
地下建筑面积	27678	m ²
机动车停车位	791	个
容积率	4.5	

地块 17 技术指标

项目	数量	单位
总用地面积	20107	平方米
总建筑面积	115815	m ²
地上建筑面积	90480	m ²
国家数字图书馆	13716	m ²
爱丁堡数字传媒教育	9200	m ²
电商创新中心	6900	m ²
新型基础设施配套—生态办公	27000	m ²
街区式新型消费场景	8674	m ²
IP 机遇中心	10990	m ²
专家楼	14000	m ²
地下建筑面积	25335	m ²
机动车停车位	724	个
容积率	4.5	

5. 实施计划

本项目建设工期拟定为 5 年，于 2021 年 6 月开工，工期为 2021 年-2025 年。

(1) 前期工作：项目市场调研、可行性研究、决策及参与土地竞拍等前期工作。

(2) 准备工作：设计、施工招标、设备的采购等。

(3) 施工阶段：施工、设备安装与调试等。

(4) 竣工验收：试运行、交工验收。

6. 项目总投资

本项目总投资 268,154.76 万元，其中工程费用 182,634.16 万元，工程建设其他费用 45,842.24 万元，预备费 10,013.36 万元，建设期利息 29,475.00 万元，债券发行费用 190.00 万元。

7. 资金来源

(1)资本金：项目资本金 54,154.76 万元，由项目单位自行筹集，占项目总投资的 20.20%；

(2)发行专项债券：本项目计划发行专项债券融资 190,000.00 万元，期限 20 年，占项目总投资的 70.85%。

(3)市场化融资：本项目计划市场化融资 24,000.00 万元，期限 20 年，占项目总投资的 8.95%。

(二) 发行主体和实施主体

1.发行主体

本次债券发行主体为四川省人民政府。根据财预【2017】89 号，对于发行主体要求为：省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为发行主体。

2.项目业主

成都智媒体城文化产业发展有限公司

统一社会信用代码：91510100MA6CXFMC8Y

法定代表人：袁继国

成立日期：2019 年 09 月 26 日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：人民币 10000 万元人民币

营业期限：2019 年 09 月 26 日至永久

地址：中国(四川)自由贸易试验区成都高新区盛通街 16 号 52 栋

经营范围：文化项目投资（不得从事非法集资，吸收公共资金等金融活动）；企业管理咨询；市场营销策划；商务信息咨询（不含证券、期货、金融类及投资咨询）；自有和非自有房地产租赁和经营；物业管理；房地产经纪；广告设计、制作、发布和代理（不含气球广告）；会议和展示展览服务；组织策划文化化活动。

(三) 发行计划

1、债券融资

本项目债券融资本金 190,000.00 万元，其中 2021 年计划发行债券 45,000.00 万元，债券年利率 4%，债券期限为 20 年；2022 年年初计划发行债券 50,000.00 万元，债券年利率 4%，债券期限为 20 年；2023 年年初计划发行债券 50,000.00 万元，债券年利率 4%，债券期限为 20 年；2024 年年初计划发行债券 25,000.00 万元，债券年利率 4%，债券期限为 20 年；2025 年年初计划发行债券 20,000.00 万元，债券年利率 4%，债券期限为 20 年，利息按半年支付，本金到期一次偿还。

2、市场化融资

本项目市场化融资本金 24,000.00 万元，期限 20 年，其中 2021 年计划市场化融资 4,000.00 万元，期限 20 年，2022 年计划市场化融资 6,000.00 万元，期限 20 年，2023 年计划市场化融资 6,000.00 万元，期限 20 年，2024 年计划市场化融资 5,000.00 万元，期限 20 年，2025 年计划市场化融资 3,000.00 万元，期限 20 年，市场化融资利率暂按 5 年以上贷款基准年利率 4.9% 预估（实际利率以银行最终授信审批为准），分期付息，本金到期一次偿还，市场化融资期限 20 年，随专项债券同时到期。

二、评价内容

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，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，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还，且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资需求平衡的专项债券，需要满足如下发行条件：

（一）债券规模限额评价

严格执行法定限额管理，发行项目收益专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。本次债券发行规模符合上述限额标准规定。

（二）债券期限合规性评价

原则上债券期限与项目周期相同，该项目的债券发行期限与项目期限一致，期限均为 20 年，符合上述规定。

（三）年度偿债资金预测分析

新型基础设施建设-成都市高新区新川创新科技园区成都智媒体城建设项目的运营收入的预测数据及评价如下：（说明：预测数据环境假设有保守、中性、乐观三种情形，出于谨慎性原则考虑，本次以保守的情形为前提进行预测）

1.运营收入预测数据

收入测算表

金额单位：万元

序号	项目	指标	合计	计算期										
				2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	地块14		365,363.17					7,921.74	9,075.28	10,289.25	11,566.29	11,844.47	12,131.00	12,426.12
1	新型基础设施配套—融媒体中心		151,305.06					4,221.55	5,017.14	5,858.68	6,742.07	6,944.33	7,152.66	7,367.24
	出租单价(元/平方米·月)	54.00		54.00	55.62	57.29	59.01	60.78	62.60	64.48	66.41	68.41	70.46	72.57
	单价增长率	3%			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	面积(平方米)	89,050.05						89,050.05	89,050.05	89,050.05	89,050.05	89,050.05	89,050.05	89,050.05
	出租率(%)							55%	75%	85%	95%	95%	95%	95%
	销项税	9%	12,493.08					348.57	414.26	483.58	556.08	573.39	590.59	608.30
2	新型基础设施配套—生态办公		88,705.19					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	出售单价(元/平方米)	10,700.00		10,700.00	11,021.00	11,351.63	11,692.18	12,042.94	12,404.23	12,776.36	13,159.65	13,554.44	13,961.07	14,379.91
	单价增长率	3%			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	当年销售面积(平方米)		44,525.02					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	出售率		50%											
	销项税	9%	3,839.41					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	街区式新型消费场景		23,126.66					645.25	766.86	895.18	1,030.51	1,061.43	1,093.27	1,126.07
	出租单价(元/平方米·月)	75.00		75.00	77.25	79.57	81.95	84.41	86.95	89.55	92.24	95.01	97.86	100.79
	单价增长率	3%			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	面积(平方米)	9,800.00						9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00
	出租率(%)							65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%
	销项税	9%	1,909.54					53.28	63.32	73.91	85.09	87.63	90.27	92.98
4	街区式新型消费场景		14,597.46					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	出售单价(元/平方米)	16,000.00		16,000.00	16,480.00	16,974.40	17,483.63	18,008.14	18,548.39	19,104.84	19,677.98	20,268.32	20,876.37	21,502.66

序号	项目	指标	合计	计算期										
				2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
	单价增长率	3%			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	当年销售面积(平方米)		4,900.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	出售率		50%											
	销项税	9%	821.79					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	停车位出租收入		6,720.54					187.49	222.83	260.11	299.44	308.42	317.67	327.20
	出租单价(元/个·月)	270.00		278.10	286.44	295.04	303.89	313.00	322.39	332.07	342.03	352.29	362.86	
	单价增长率	3%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	停车位个数	791.00					791.00	791.00	791.00	791.00	791.00	791.00	791.00	791.00
	出租率(%)						65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	9%	551.91				15.48	18.40	21.48	24.72	25.47	26.23	27.02	
6	停车位出售收入		6,545.58					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	出售单价(元/个)	89,000.00		91,670.00	94,420.10	97,252.70	100,170.28	103,175.39	106,270.65	109,458.77	112,742.54	116,124.81	119,608.56	
	单价增长率	3%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	当年销售个数(个)		395.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	出售率		50%											
	销项税	9%	510.46				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	充电桩收入		34,602.00				1,730.10	1,730.10	1,730.10	1,730.10	1,730.10	1,730.10	1,730.10	1,730.10
	充电桩个数(个)	316				316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00
	充电桩单价(元/千瓦时)	0.6		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩电量消耗(千瓦时/个·天)						500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	运营时间(天)						365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率						50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	销项税	6%	1,958.60				97.93	97.93	97.93	97.93	97.93	97.93	97.93	97.93
8	智能化物业服务		10,942.70				385.52	444.83	504.14	563.45	563.45	563.45	563.45	563.45
	面积(平方米)						64,252.53	74,137.54	84,022.54	93,907.55	93,907.55	93,907.55	93,907.55	93,907.55
	单价(元/平方米·月)	5.00		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	销项税	6%	619.40				21.82	25.18	28.54	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89

序号	项目	指标	合计	计算期										
				2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
9	大型5G传播升级展览展示展位		4,320.68					112.72	133.97	156.38	180.02	185.42	190.99	196.72
	出租单价(元/个·月)	10,700.00				11,351.63	11,692.18	12,042.94	12,404.23	12,775.36	13,159.65	13,554.41	13,951.07	14,379.91
	单价增长率	3%		3%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	个数	12.00						12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率(%)					65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
10	小型5G传播升级展览展示展位	9%	356.75					9.31	11.06	12.91	14.86	15.31	15.77	16.24
	出租单价(元/个·月)		2,692.01					70.23	83.47	97.43	112.16	115.53	119.00	122.57
	出租率(%)					3,601.63	3,709.69	3,820.97	3,935.60	4,053.66	4,175.27	4,300.53	4,427.84	4,555.10
	单价增长率	3%		3%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	个数	25.00				25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
11	多媒体大屏广告收入	9%	222.38					5.80	6.89	8.05	9.26	9.54	9.83	10.12
	广告收入		12,114.05					316.04	375.50	439.46	504.74	519.88	535.48	551.54
	多媒体大屏广告收入		1,794.67					46.82	55.65	64.96	74.78	77.02	79.33	81.71
	可出租个数(个)	2.00						2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租单价(元/个·年)	320,000.00	339,488.00	349,672.64	360,162.82	370,967.70	382,096.73	393,559.64	405,366.43	417,527.42	430,053.24	442,584.05	455,114.86	467,645.67
11.2	电梯广告点位广告收入	3%						3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	广告收入		148.13					65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%
	可出租个数(个)	35.00						3.87	4.59	5.38	6.17	6.36	6.55	6.75
	出租单价(元/个·年)	32,000.00	32,960.00	33,948.80	34,967.26	36,016.28	37,096.77	38,209.67	39,355.96	40,536.64	41,752.74	43,005.32	44,258.40	45,511.48
	出租率(%)					3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
11.3	地下车库出入口广告点位广告收入	9%	259.32					6.77	8.04	9.39	10.80	11.13	11.46	11.81
	广告收入		5,384.02					140.46	166.94	194.87	224.33	231.06	237.99	245.13
	可出租个数(个)	6.00						6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	出租单价(元/个·年)													
	出租率(%)													

序号	项目	指标	合计	计算期										
				2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
	出租单价(元/个·年)	320,000.00		320,000.00	329,600.00	339,488.00	349,672.64	360,162.82	370,967.70	382,096.73	393,559.64	405,366.43	417,527.42	430,063.24
	增长率	3%			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	出租率													
	增值税	9%	444.55											
11.4	地下车库墙面及立柱广告点位广告收入		1,794.67											
	可出租个数(个)	20.00												
	出租单价(元/个·年)	32,000.00		32,000.00	32,060.00	33,948.40	34,967.26	36,016.28	37,096.77	38,209.67	39,355.96	40,536.64	41,752.74	43,005.32
	增长率	3%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	出租率													
	增值税	9%	148.18											
12	传媒科技路演场地收入		9,691.24											
	场地(个)	4.00												
	场次(次/月)	4.00												
	出租价格(元/场)	18,000.00		18,000.00	18,540.00	19,095.20	19,669.09	20,259.16	20,866.93	21,492.94	22,137.73	22,801.86	23,485.92	24,190.49
	增长率	3%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	出租率													
	增值税	9%	800.19											
二	地块17		325,524.20											
1	国家数字图书馆		24,273.23											
	出租单价(元/平方米·月)	54.00		54.00	55.62	57.29	59.01	60.78	62.60	64.48	66.41	68.41	70.46	72.57
	单价增长率	3%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	面积(平方米)	13,716.00												
	出租率(%)													
	增值税	9%	2,004.21											
2	爱丁堡数字传媒教育		16,281.25											
	出租单价(元/平方米·月)	54.00		54.00	55.62	57.29	59.01	60.78	62.60	64.48	66.41	68.41	70.46	72.57
	单价增长率	3%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

序号	项目	指标	合计	计算期											
				2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	
	面积(平方米)	9,200.00						9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00
	出租率(%)							65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%
	增值税	9%	1,244.32					0.00	42.80	49.96	57.51	59.24	61.02	62.85	
2	电商创新中心		12,210.94					0.00	388.75	453.80	522.41	538.08	554.22	570.85	
	出租单价(元/平方米·月)	54.00		54.00	55.62	57.29	59.01	60.78	62.60	64.48	66.41	68.41	70.46	72.57	
	单价增长率	3%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
	面积(平方米)	6,900.00						6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	
	出租率(%)							65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	
	增值税	9%	1,008.24					0.00	32.10	37.47	43.13	44.43	45.75	47.13	
4	新型基础设施配套—生态办公		41,409.59					0.00	1,521.20	1,775.75	2,044.20	2,105.52	2,168.69	2,233.75	
	出租单价(元/平方米·月)	54.00		54.00	55.62	57.29	59.01	60.78	62.60	64.48	66.41	68.41	70.46	72.57	
	单价增长率	3%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
	面积(平方米)	27,000.00						27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	
	出租率(%)							65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	
	增值税	9%	3,419.14					0.00	125.60	146.62	169.79	173.85	179.07	184.49	
5	新型基础设施配套—生态办公		53,790.88					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	出租单价(元/平方米)	10,700.00		10,700.00	11,021.00	11,351.63	11,692.18	12,042.94	12,404.23	12,776.36	13,159.65	13,554.44	13,961.07	14,379.91	
	单价增长率	3%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
	当年销售面积(平方米)		27,000.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	出租率		100%												
	增值税	9%	2,196.26					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
6	街区式新型消费场景		19,898.34					0.00	678.75	792.33	912.11	939.47	967.66	996.68	
	出租单价(元/平方米·月)	75.00		75.00	77.25	79.57	81.95	84.41	86.95	89.55	92.24	95.01	97.86	100.79	
	单价增长率	3%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
	面积(平方米)	8,674.00						8,674.00	8,674.00	8,674.00	8,674.00	8,674.00	8,674.00	8,674.00	
	出租率(%)							65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	
	增值税	9%	1,642.38					0.00	56.04	65.42	75.31	77.57	79.50	82.30	

序号	项目	指标	合计	计算期											
				2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	
7	街区式新型消费场景		12,920.24					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	出售单价(元/平方米)	16,000.00		16,480.00	16,974.40	17,483.63	18,008.14	18,548.39	19,104.84	19,677.96	20,268.32	20,876.37	21,502.66		
	单价增长率	3%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
	当年销售面积(平方米)		4,337.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	出售率		50%												
8	铺项税	9%	706.17					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	专项债		17,893.03					0.00	637.31	767.30	883.30	909.79	937.09	965.20	
	出租单价(元/平方米·月)	45.00		46.35	47.74	49.17	50.65	52.17	53.73	55.34	57.00	58.71	60.48		
	单价增长率	3%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
	面积(平方米)	14,000.00					14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	
9	出租率(%)							85%	75%	85%	95%	95%	95%	96%	
	铺项税	9%	1,477.41					0.00	54.27	63.35	72.93	75.12	77.37	79.70	
	专项债		25,545.55					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	出售单价(元/平方米)	9,800.00		10,094.00	10,396.82	10,706.72	11,029.99	11,360.89	11,701.71	12,052.76	12,414.35	12,786.78	13,170.38		
	单价增长率	3%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
	当年销售面积(平方米)		14,000.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	出售率		100%												
	铺项税	9%	945.09					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	TP机通中心		14,046.51					0.00	447.19	522.02	600.94	618.96	637.53	656.66	
	出租单价(元/平方米·月)	39.00		40.17	41.36	42.62	43.89	45.21	46.57	47.97	49.40	50.89	52.41		
	单价增长率	3%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
	面积(平方米)	10,990.00						10,990.00	10,990.00	10,990.00	10,990.00	10,990.00	10,990.00	10,990.00	
	出租率(%)							65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	
	铺项税	9%	1,159.80					0.00	36.92	43.10	49.62	51.11	52.64	54.22	
	停车位出租收入		5,981.50					0.00	203.95	238.08	274.07	282.30	290.77	299.49	
11	出租单价(元/个·月)	270.00		278.10	286.44	295.04	303.89	313.00	322.39	332.07	342.03	352.29	362.86		
	单价增长率	3%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	

序号	项目	指标	合计	计算期										
				2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
	停车位个数	724.00						724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00	724.00
	出租率 (%)							65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%
	折旧费	5%	493.88					0.00	16.84	19.66	22.63	23.31	24.01	24.73
12	停车位出售收入		5,965.59					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	出售单价 (元/个)	89,000.00		91,670.00	94,420.10	97,252.70	100,170.28	103,175.39	106,270.65	109,458.77	112,742.54	116,125.81	119,608.56	
	单价增长率	3%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
	当年销售个数 (个)		360.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	出售率		50%											
	折旧费	5%	492.57					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	充电桩收入		30,107.25					0.00	1,587.75	1,587.75	1,587.75	1,587.75	1,587.75	1,587.75
	充电桩个数 (个)	200						200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	充电桩单价 (元/千瓦·时)	0.8		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩电量消耗 (千瓦·时/个·天)							500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	运营时间 (天)							365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率							50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	折旧费	6%	1,707.58					0.00	89.87	89.87	89.87	89.87	89.87	89.87
14	智能化物业服务		9,663.32					0.00	407.16	461.45	515.74	515.74	515.74	515.74
	面积 (平方米)							58,812.00	67,860.00	76,908.00	85,956.00	85,956.00	85,956.00	85,956.00
	单价 (元/平方米·月)	5.00		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	折旧费	6%	546.98					0.00	23.05	26.12	29.19	29.19	29.19	29.19
15	大型5G传输升级展示展位		5,608.00					0.00	223.28	229.97	236.87	243.98	251.30	258.84
	出租单价 (元/个·月)	10,700.00		11,021.00	11,351.63	11,692.18	12,042.34	12,404.23	12,776.36	13,159.65	13,554.44	13,961.07	14,379.91	
	单价增长率	3%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	个数	15.00						15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	出租率 (%)							65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%
	折旧费	9%	463.05					0.00	18.44	18.99	19.56	20.15	20.75	21.37
16	小型5G传输升级展示展位		3,913.37					0.00	155.81	160.48	165.30	170.26	175.36	180.62

序号	项目	指标	合计	计算期										
				2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
	出租单价(元/个·月)	3,200.00		3,200.00	3,296.00	3,394.88	3,496.73	3,601.63	3,709.68	3,820.97	3,935.60	4,053.66	4,175.27	4,300.53
	单价增长率	5%			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	个数	35.00												
	出租率(%)													
	销项税	9%	323.12											
17	广告收入		14,157.61											
17.1	多媒体大牌广告收入		1,747.85											
	可出租个数(个)	2.00												
	出租单价(元/个·年)	330,000.00		320,000.00	329,600.00	339,488.00	349,672.64	360,162.82	370,967.70	382,096.73	393,659.64	405,666.43	417,527.42	430,053.24
	增长率	5%			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	出租率													
	销项税	5%	144.32											
17.2	电梯广告点位广告收入		3,496.71											
	可出租个数(个)	40.00												
	出租单价(元/个·年)	32,000.00		32,000.00	32,960.00	33,948.80	34,967.26	36,016.28	37,096.77	38,209.67	39,355.96	40,536.64	41,752.74	43,005.32
	增长率	3%			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	出租率													
	销项税	5%	268.64											
17.3	地下车库出入口广告点位广告收入		6,991.41											
	可出租个数(个)	8.00												
	出租单价(元/个·年)	320,000.00		320,000.00	329,600.00	339,488.00	349,672.64	360,162.82	370,967.70	382,096.73	393,659.64	405,666.43	417,527.42	430,053.24
	增长率	3%			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	出租率													
	销项税	5%	577.27											
17.4	地下车库墙面及立柱广告点位广告收入		1,922.64											
	可出租个数(个)	22.00												
	出租单价(元/个·年)	32,000.00		32,000.00	32,960.00	33,948.80	34,967.26	36,016.28	37,096.77	38,209.67	39,355.96	40,536.64	41,752.74	43,005.32

序号	项目	指标	合计	计算期										
				2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
	增长率	3%			3%	5%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	出租率							65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%
	物业费	9%	158.75					0.00	5.05	5.99	6.79	7.00	7.21	7.43
18	传媒科技路演场地收入		11,798.01					0.00	375.60	438.46	504.74	519.88	535.48	551.54
	场租(个)	5.00						5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	场次(次/月)	4.00						4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	出租单价(元/场)	18,000.00		18,000.00	19,096.20	19,668.09		20,259.16	20,866.93	21,492.94	22,137.73	22,801.86	23,485.92	24,190.49
	增长率	3%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	出租率							65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%
	物业费	9%	974.15					0.00	31.01	36.20	41.68	42.93	44.21	45.54
五	营业收入(含税)		690,887.36					7,921.74	17,453.86	19,749.93	22,154.38	22,667.10	23,235.80	23,800.97
六	经营收入(不含税)		643,696.78					7,322.58	16,130.16	18,230.42	20,439.29	20,928.02	21,431.42	21,949.92

(续)

序号	项目	计算期												
		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	地块14	12,730.10	13,043.19	13,365.68	13,697.85	14,039.98	14,392.37	14,755.33	15,129.19	35,204.67	36,039.62	35,833.98	35,585.44	35,291.03
1	新型基础设施配套一融媒体中心	7,588.26	7,815.91	8,050.39	8,291.90	8,540.65	8,796.87	9,060.78	9,332.80	9,612.58	8,910.86	8,152.39	7,352.75	6,491.43
	出租单价(元/平方米·月)	74.75	76.99	79.30	81.68	84.13	86.65	89.25	91.93	94.69	97.53	100.46	102.47	105.57
	单价增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	面积(平方米)	69,050.05	89,050.05	89,050.05	89,050.05	89,050.05	89,050.05	89,050.05	89,050.05	89,050.05	80,145.44	71,240.04	62,335.03	53,430.03
	出租率(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	物业费	636.55	645.35	654.71	664.65	675.19	686.35	698.14	710.58	723.70	737.75	673.83	607.11	535.99
2	新型基础设施配套一生活办公	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16,708.03	17,209.27	17,725.55	18,257.31	18,805.03
	出售单价(元/平方米)	14,811.30	15,355.64	15,713.21	16,184.71	16,670.25	17,170.36	17,685.47	18,216.03	18,782.51	19,375.39	19,905.15	20,503.31	21,117.38
	单价增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	当年销售面积(平方米)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,905.00	8,905.40	8,905.00	8,905.00	8,905.00

序号	项目	计算期												
		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
5	出租率									10%	10%	10%	10%	10%
	销项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	682.59	723.97	766.60	810.51	855.73	
	新式新式消费增量	1,159.85	1,194.65	1,220.48	1,267.40	1,305.42	1,344.58	1,384.92	1,425.47	1,469.26	1,512.01	1,556.99	1,604.85	1,654.20
	出租单价 (元/平方米·月)	103.82	105.93	110.14	113.44	116.85	120.35	123.96	127.68	131.51	135.46	139.52	143.71	148.02
	单价增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
4	面积 (平方米)	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00
	出租率 (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	95.77	98.64	101.60	104.85	107.79	111.02	114.35	117.78	121.32	124.96	128.70	132.54	136.48
	新式新式消费增量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,749.50	2,831.98	2,916.94	3,004.45	3,094.58
	出租单价 (元/平方米)	22,147.74	22,812.17	23,496.54	24,201.44	24,927.48	25,675.30	26,445.56	27,238.93	28,056.10	28,897.78	29,764.71	30,657.65	31,577.98
	单价增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	当年销售面积 (平方米)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00
	出租率									10%	10%	10%	10%	10%
	销项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	150.32	157.13	164.15	171.37	178.81
	停车位出租收入	337.02	347.13	357.54	368.27	379.32	390.70	402.42	414.49	426.93	439.82	453.15	466.94	481.15
	出租单价 (元/个·月)	373.74	384.96	396.50	408.40	420.65	433.27	446.27	459.66	473.45	487.65	502.28	517.35	532.87
	单价增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	停车位个数	791.00	791.00	791.00	791.00	791.00	791.00	791.00	791.00	791.00	791.00	791.00	791.00	791.00
	出租率 (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	27.63	28.56	29.52	30.41	31.32	32.26	33.23	34.22	35.25	36.32	37.43	38.58	39.77
6	停车位出租收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,232.69	1,260.88	1,297.97	1,347.21	1,387.63
	出租单价 (元/个)	123,195.81	126,892.72	130,689.50	134,588.49	138,589.10	142,688.87	147,102.44	151,516.54	156,042.04	160,743.90	165,566.22	170,533.20	175,649.20
	单价增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	当年销售个数 (个)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	79.00	79.00	79.00	79.00	79.00
	出租率									10%	10%	10%	10%	10%
	销项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	101.50	104.85	108.30	111.84	114.57
	充电桩收入	1,730.10	1,730.10	1,730.10	1,730.10	1,730.10	1,730.10	1,730.10	1,730.10	1,730.10	1,730.10	1,730.10	1,730.10	1,730.10
7														

序号	项目	计算期													
		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
	充电桩个数(个)	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00
	充电桩单价(元/个·年)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩电量消耗(千瓦时/个·年)	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	运营时间(天)	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	折旧费	97.93	97.93	97.93	97.93	97.93	97.93	97.93	97.93	97.93	97.93	97.93	97.93	97.93	97.93
8	智能化物业设备	563.45	563.45	563.45	563.45	563.45	563.45	563.45	563.45	563.45	566.41	569.38	572.34	575.31	575.31
	面积(平方米)	93,907.55	93,907.55	93,907.55	93,907.55	93,907.55	93,907.55	93,907.55	93,907.55	93,907.55	94,401.80	94,896.05	95,390.30	95,884.55	95,884.55
	单价(元/平方米·月)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	折旧费	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	32.06	32.23	32.40	32.56	32.56
9	大型5G传输升级展架展位	202.62	206.70	214.96	221.41	228.05	234.89	241.94	249.20	256.67	264.37	272.90	280.47	288.89	288.89
	出租单价(元/个·月)	14,811.30	15,255.64	15,713.21	16,184.71	16,670.25	17,170.36	17,685.47	18,216.03	18,762.51	19,325.92	19,905.15	20,502.31	21,117.38	21,117.38
	平均增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	个数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	折旧费	16.73	17.23	17.75	18.28	18.83	19.39	19.96	20.58	21.19	21.83	22.48	23.16	23.85	23.85
10	小型5G传输升级展架展位	126.24	130.03	133.93	137.95	142.09	146.35	150.74	155.26	159.92	164.72	169.66	174.75	179.99	179.99
	出租单价(元/个·月)	4,429.55	4,582.43	4,699.31	4,840.29	4,966.50	5,135.06	5,289.11	5,447.79	5,611.22	5,779.56	5,952.94	6,131.53	6,315.48	6,315.48
	平均增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	个数	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	出租率(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	折旧费	10.42	10.74	11.06	11.39	11.73	12.08	12.45	12.82	13.20	13.60	14.01	14.43	14.86	14.86
11	广告收入	566.09	585.13	602.69	620.77	639.39	658.57	678.33	698.68	719.64	741.23	763.46	786.37	809.95	809.95
11.1	多媒体大屏广告收入	84.16	86.69	89.29	91.97	94.72	97.57	100.49	103.51	106.61	109.81	113.11	116.50	119.99	119.99
	可出租个数(个)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租单价(元/个·年)	402,954.94	456,243.48	489,430.79	484,028.71	498,549.57	518,506.06	528,911.24	544,778.58	561,121.94	577,955.60	595,291.26	613,153.04	631,547.68	631,547.68
	增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

序号	项目	计算期													
		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	
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	续项税	6.95	7.16	7.37	7.59	7.82	8.06	8.30	8.55	8.80	9.07	9.34	9.62	9.91	
11.2	电视广告点位广告收入	147.28	151.70	155.25	160.94	165.77	170.74	175.86	181.14	186.57	192.17	197.94	203.87	209.99	
	可出租个数(个)	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	
	出租单价(元/个·年)	44,295.48	45,624.35	46,993.08	48,402.57	49,854.96	51,350.61	52,891.12	54,477.86	56,112.19	57,795.56	59,529.43	61,315.31	63,154.77	
	增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	续项税	12.16	12.53	12.90	13.29	13.69	14.10	14.52	14.96	15.41	15.87	16.34	16.83	17.34	
11.3	地下车库出入口广告点位广告收入	252.48	260.06	267.86	275.90	284.17	292.70	301.48	310.52	319.84	329.43	339.32	349.50	359.98	
	可出租个数(个)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
	出租单价(元/个·年)	442,954.44	456,243.48	469,930.79	484,025.71	498,549.57	513,506.06	528,911.24	544,778.58	561,121.94	577,955.60	595,294.26	613,153.09	631,547.68	
	增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	续项税	20.85	21.47	22.12	22.78	23.46	24.17	24.89	25.64	26.41	27.20	28.02	28.86	29.72	
11.4	地下车库墙面及立柱广告点位广告收入	84.16	86.69	89.29	91.97	94.72	97.57	100.49	103.51	106.61	109.81	113.11	116.50	119.99	
	可出租个数(个)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
	出租单价(元/个·年)	44,295.48	45,624.35	46,993.08	48,402.57	49,854.96	51,350.61	52,891.12	54,477.86	56,112.19	57,795.56	59,529.43	61,315.31	63,154.77	
	增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	续项税	6.95	7.16	7.37	7.59	7.82	8.06	8.30	8.55	8.80	9.07	9.34	9.62	9.91	
12	传媒科技展馆落地收入	454.47	468.11	482.15	496.61	511.51	526.86	542.66	558.94	575.71	592.98	610.77	629.10	647.97	
	落地(个)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
	落地(次/月)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
	出租单价(元/次)	24,918.21	25,663.70	26,433.61	27,226.62	28,045.41	28,884.72	29,751.26	30,643.80	31,562.11	32,510.00	33,485.30	34,489.86	35,524.56	
	增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	续项税	27.53	28.85	30.41	31.00	32.24	33.50	34.81	36.15	37.54	38.96	40.43	41.94	43.50	

序号	项目	计算期												
		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	地块17	11,552.98	11,939.47	12,234.55	12,538.48	12,851.53	13,173.97	13,506.09	13,849.17	32,701.12	32,587.97	32,440.33	32,256.34	32,033.64
1	国投数字图书馆	1,168.79	1,203.85	1,239.97	1,277.17	1,315.48	1,354.95	1,395.59	1,437.46	1,480.59	1,525.00	1,570.75	1,617.88	1,666.41
	出租单价(元/平方米·月)	74.75	76.99	79.30	81.88	84.13	86.65	89.25	91.93	94.69	97.53	100.46	103.47	106.57
	单价增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	面积(平方米)	13,716.00	13,716.00	13,716.00	13,716.00	13,716.00	13,716.00	13,716.00	13,716.00	13,716.00	13,716.00	13,716.00	13,716.00	13,716.00
	出租率(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	税额	96.51	99.40	102.38	105.45	108.62	111.88	115.23	118.69	122.25	125.92	129.70	133.59	137.59
2	爱丁堡数字传媒教育	783.96	807.48	831.71	856.66	882.36	908.82	936.09	964.18	993.10	1,022.89	1,053.58	1,085.19	1,117.74
	出租单价(元/平方米·月)	74.75	76.99	79.30	81.88	84.13	86.65	89.25	91.93	94.69	97.53	100.46	103.47	106.57
	单价增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	面积(平方米)	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00
	出租率(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	税额	54.73	56.67	58.67	60.73	62.86	65.04	67.29	69.61	72.00	74.46	76.99	79.60	82.29
3	电商创新中心	587.97	605.61	623.78	642.49	661.77	681.62	702.07	723.13	744.83	767.17	790.19	813.89	838.31
	出租单价(元/平方米·月)	74.75	76.99	79.30	81.88	84.13	86.65	89.25	91.93	94.69	97.53	100.46	103.47	106.57
	单价增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	面积(平方米)	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00
	出租率(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	税额	48.55	50.00	51.50	53.05	54.64	56.28	57.97	59.71	61.50	63.34	65.24	67.20	69.22
4	新型基础设施配套—生态办公	2,900.75	2,969.79	3,040.88	3,114.11	3,190.53	3,267.21	3,345.23	3,424.65	3,505.54	3,587.89	3,671.68	3,756.92	3,843.67
	出租单价(元/平方米·月)	74.75	76.99	79.30	81.88	84.13	86.65	89.25	91.93	94.69	97.53	100.46	103.47	106.57
	单价增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	面积(平方米)	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
	出租率(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	税额	189.97	195.67	201.54	207.59	213.81	220.23	226.84	233.64	240.65	247.89	255.36	263.05	270.97
5	新型基础设施配套—生态办公	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,151.76	10,435.71	10,748.78	11,071.25	11,403.38
	出租单价(元/平方米·月)	14,811.30	15,255.64	15,713.51	16,184.71	16,670.35	17,170.36	17,685.47	18,216.03	18,762.50	19,325.39	19,905.15	20,500.31	21,117.38

序号	项目	计算期												
		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
	平均增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	当年销售面积(平方米)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00
	出售率									20%	20%	20%	20%	20%
	销项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	387.53	412.63	438.48	465.10	492.53
6	街区式新型消费场景	1,026.59	1,057.38	1,089.10	1,121.78	1,155.43	1,190.09	1,225.80	1,262.57	1,300.45	1,339.51	1,379.72	1,421.02	1,463.40
	出租单价(元/平方米·月)	20.182	106.93	110.14	113.43	116.95	120.35	123.06	127.68	131.51	135.46	139.52	143.71	148.02
	平均增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	面积(平方米)	8,674.00	8,674.00	8,674.00	8,674.00	8,674.00	8,674.00	8,674.00	8,674.00	8,674.00	7,586.60	6,989.30	6,471.80	5,204.40
	出租率(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	84.76	87.31	89.93	92.62	95.40	98.26	101.21	104.25	107.38	110.54	113.72	116.92	120.15
7	街区式新型消费场景	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,433.59	2,506.59	2,581.79	2,659.24	2,739.02
	出租单价(元/平方米·月)	22,147.74	22,812.17	23,496.54	24,201.44	24,927.48	25,675.30	26,445.56	27,238.93	28,056.10	28,897.78	29,764.71	30,657.65	31,577.28
	平均增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	当年销售面积(平方米)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	867.40	867.40	867.40	867.40	867.40
	出售率									10%	10%	10%	10%	10%
	销项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	128.61	134.84	141.05	147.44	154.03
8	专卖店	994.16	1,023.98	1,054.70	1,086.34	1,118.93	1,152.50	1,187.08	1,222.69	1,259.37	1,297.72	1,337.64	1,379.16	1,422.49
	出租单价(元/平方米·月)	62.29	64.16	66.08	68.07	70.11	72.21	74.38	76.61	78.91	81.28	83.71	86.22	88.81
	平均增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	面积(平方米)	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	11,200.00	8,400.00	5,600.00	2,800.00
	出租率(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	82.09	84.55	87.09	89.70	92.39	95.16	98.02	100.96	103.98	107.09	110.29	113.50	116.71
9	专卖店	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,811.63	4,955.97	5,104.65	5,257.79	5,415.52
	出租单价(元/平方米·月)	13,555.49	13,972.46	14,391.63	14,823.38	15,268.08	15,726.12	16,197.91	16,683.84	17,184.36	17,699.85	18,230.89	18,777.81	19,341.15
	平均增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	当年销售面积(平方米)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
	出售率									20%	20%	20%	20%	20%

序号	项目	计算期											
		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
10	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	184.46	176.37	198.66	204.30
	IP 能源中心	676.36	696.65	717.55	729.07	761.25	784.04	807.61	831.84	856.79	882.49	908.97	938.24
	出租单价 (元/平方米·月)	53.90	55.60	57.27	58.99	60.76	62.52	64.26	66.09	67.89	70.44	72.55	74.73
	单价增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	面积 (平方米)	10,990.00	10,990.00	10,990.00	10,990.00	10,990.00	10,990.00	10,990.00	10,990.00	10,990.00	10,990.00	10,990.00	10,990.00
11	出租率 (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	增值税	55.85	57.52	59.25	61.02	62.80	64.74	66.68	68.68	70.74	72.87	75.05	77.30
	停车位出租收入	908.47	917.73	927.26	937.08	947.19	957.60	968.33	979.38	990.76	1002.46	1014.41	1026.61
	出租单价 (元/个·月)	278.74	284.96	291.50	298.40	305.65	313.27	321.27	329.66	338.45	347.65	357.28	367.37
	单价增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	停车位个数	724.00	734.00	744.00	754.00	764.00	774.00	784.00	794.00	804.00	814.00	824.00	834.00
	出租率 (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	增值税	25.47	26.23	27.02	27.83	28.67	29.53	30.41	31.33	32.26	33.21	34.17	35.14
	停车位出租收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	出租单价 (元/个)	123,196.81	126,892.72	130,699.50	134,620.49	138,659.10	142,818.87	147,103.44	151,518.54	156,069.04	160,743.90	165,546.22	170,483.20
	单价增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	当年销售个数 (个)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	出租率												
	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	充电桩收入	1,587.75	1,587.75	1,587.75	1,587.75	1,587.75	1,587.75	1,587.75	1,587.75	1,587.75	1,587.75	1,587.75	1,587.75
	充电桩个数 (个)	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00
	充电桩单价 (元/千瓦·时)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩用电量 (千瓦·时/个·天)	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	运营时间 (天)	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	增值税	89.87	89.87	89.87	89.87	89.87	89.87	89.87	89.87	89.87	89.87	89.87	89.87
	智能物业服务费	515.74	515.74	515.74	515.74	515.74	515.74	515.74	515.74	515.74	515.46	531.18	523.90

序号	项目	计算期												
		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
	面积(平方米)	85,956.00	85,956.00	85,956.00	85,956.00	85,956.00	85,956.00	85,956.00	85,956.00	85,956.00	86,409.37	86,862.74	87,316.11	87,769.48
	单价(元/平方米·月)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	销项税	29.19	29.19	29.19	29.19	29.19	29.19	29.19	29.19	29.19	29.45	29.50	29.65	29.81
15	大型5G传媒升级展示展位	266.60	274.60	282.84	291.32	300.06	309.07	318.24	327.89	337.73	347.86	358.29	369.04	380.11
	出租单价(元/个·月)	14,811.30	15,255.64	15,713.31	16,184.71	16,670.25	17,170.36	17,685.47	18,216.03	18,762.81	19,325.39	19,905.15	20,502.31	21,117.38
	单价增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	个数	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	出租率(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	21.01	22.67	23.35	24.05	24.78	25.52	26.28	27.07	27.89	28.72	29.58	30.47	31.39
16	小型5G传媒升级展示展位	166.04	191.62	197.37	203.29	209.39	215.67	222.14	228.81	235.67	242.74	250.02	257.52	265.25
	出租单价(元/个·月)	4,129.55	4,562.42	4,699.31	4,840.29	4,985.50	5,135.06	5,289.11	5,447.70	5,611.22	5,779.56	5,952.94	6,131.53	6,315.48
	单价增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	个数	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	出租率(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	15.36	15.83	16.30	16.79	17.29	17.81	18.34	18.89	19.46	20.04	20.64	21.26	21.90
17	广告收入	601.71	702.16	723.22	744.92	767.27	790.29	813.99	838.41	863.57	889.47	916.16	943.64	971.95
17.1	多媒体大屏广告收入	84.16	86.69	89.29	91.97	94.72	97.57	100.49	103.51	106.61	109.81	113.11	116.50	119.99
	可出租个数(个)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租单价(元/个·年)	412,954.84	456,243.46	469,930.79	484,038.71	498,549.57	513,508.06	528,911.54	544,778.56	561,121.94	577,955.60	595,294.36	613,152.09	631,547.68
	增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	6.95	7.16	7.37	7.59	7.82	8.06	8.30	8.55	8.80	9.07	9.34	9.62	9.91
17.2	电视广告点位广告收入	168.32	173.37	178.57	183.93	189.45	195.13	200.99	207.02	213.23	219.62	226.21	233.00	239.99
	可出租个数(个)	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	出租单价(元/个·年)	44,293.48	45,624.35	46,993.08	48,403.87	49,854.96	51,350.61	52,891.12	54,477.86	56,112.19	57,795.56	59,529.43	61,315.31	63,154.77
	增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

序号	项目	计息期												
		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
	动项税	13.90	14.32	14.74	15.19	15.64	16.11	16.60	17.09	17.61	18.13	18.68	19.24	19.82
17.3	地下车库出入口广告点位广告收入	336.65	346.75	357.15	367.86	378.90	390.26	401.97	414.03	426.45	439.25	452.42	466.00	479.98
	可出租个数(个)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	出租单价(元/个·年)	42.07	43.34	44.65	46.00	47.38	48.79	50.23	51.70	53.19	54.70	56.23	57.78	59.35
	增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	27.80	28.63	29.49	30.37	31.29	32.22	33.19	34.19	35.21	36.27	37.36	38.48	39.63
17.4	地下车库墙面及立柱广告点位广告收入	92.63	95.35	98.22	101.16	104.20	107.32	110.54	113.86	117.27	120.79	124.42	128.15	131.99
	可出租个数(个)	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
	出租单价(元/个·年)	4.21	4.33	4.46	4.60	4.74	4.89	5.03	5.18	5.33	5.48	5.63	5.79	5.94
	增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	7.64	7.87	8.11	8.35	8.60	8.85	9.13	9.40	9.68	9.97	10.27	10.58	10.90
18	传媒科技路演场地收入	588.09	585.13	582.69	620.77	699.39	838.57	678.33	696.68	719.64	741.23	763.46	786.37	809.96
	场地(个)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	场价(元/月)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	出租价格(元/场)	24,916.21	25,003.70	25,093.61	27,226.62	28,043.41	28,894.72	29,751.26	30,543.80	31,353.11	32,150.00	32,945.30	33,739.86	34,524.56
	增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	46.21	46.31	46.76	51.26	52.79	54.38	56.01	57.69	59.42	61.20	63.04	64.93	66.88
五	营业收入(含税)	24,383.08	24,982.67	25,800.23	26,236.33	26,891.51	27,566.34	28,261.42	28,977.35	29,695.79	30,407.50	31,113.31	31,814.58	32,512.28
六	经营收入(不含税)	22,483.97	23,034.05	23,800.62	24,184.20	24,785.28	25,404.29	26,042.08	26,698.90	27,356.17	28,003.09	28,649.12	29,295.36	29,941.74

2.运营收入预测评价

(四) 地块 14

(1)新型基础设施配套一融媒体中心出租、出售收入

新型基础设施配套一融媒体中心通过整合全媒体资源、版权交易、数据服务、文创金融、IP 创意、策划营销、活动会展、新媒体运营等，实现“传媒+”平台价值转化变现，本项目建成后将会形成 89,050.05 平方米的融媒体中心，采用持有转售的模式，根据周边市场价格作为参照依据考虑更快更好的招商入驻，以及现状社会经济发展情况等综合因素，本项目新型基础设施配套一融媒体中心按周边市场价格，结合本园区对入驻企业的优惠支持，首年按周边市场价格、结合本园区对入驻企业的优惠支持，首年租金估计为 54 元/平方米·月，每年上浮 3%，本项目为新建项目，运营期前三年出租率分别为 65%、75%、85%，后续情况难以准确预测，保守估计出租率为 95%。在运营期后五年进行出售每年按总面积的 10%进行出售，根据周边市场价格确定本项目出售价格为 10,700.00 元/平方米，每年上浮 3%。

(2)街区式新型消费场景出租、出售收入

街区式新型消费场景通过结合线上线下模式，通过套餐升级优惠、信用购机等举措，促进 5G 终端消费，加快用户向 5G 迁移。推广 5G+VR/AR、赛事直播、游戏娱乐、虚拟购物等应用，促进新型信息消费。鼓励基础电信企业、广电传媒企业和内容提供商等加强协作，丰富教育、传媒、娱乐等领域的 4K/8K、VR/AR 等新型多媒体内容源。本项目建成后将会形成 9,800.00 平方米的街区式新型消费场景，采用持有转售的模式，根据周边市场价格作为参照依据考虑更快更好的招商入驻，以及现状社会经济发展情况等综合因素，本项目街区式新型消费场景按周边市场价格、结合本园区对入驻企业的优惠支持，首年租金估计为 75 元/平方米·月，每年上浮 3%，本项目为新建项目，运营期前三年出租率分别为 65%、75%、85%，后续情况难以准确预测，保守估计出租

率为 95%。在运营期后五年进行出售每年按总面积的 10%进行出售，根据周边市场价格确定本项目出售价格为 16,000.00 元/平方米，每年上浮 3%。

(3)停车位出租、出售收入

本项目停车位无线通信技术、移动终端技术、GPS 定位技术、GIS 技术等综合应用于城市停车位的采集、管理、查询、预订与导航服务，实现停车位资源的实时更新、查询、预订与导航服务一体化，实现停车位资源利用率的最大化、停车场利润的最大化和车主停车服务的最优化。本项目建成后 791.00 个停车位，采用持有转售的模式，根据周边市场价格作为参照依据考虑更快更好的招商入驻，以及现状社会经济发展情况等综合因素，本项目停车位按周边市场价格、结合本园区对入驻企业的优惠支持，首年租金估计为 270.00 元/个·月，每年上浮 3%，本项目为新建项目，运营期前三年出租率分别为 65%、75%、85%，后续情况难以准确预测，保守估计出租率为 95%。在运营期后五年进行出售每年按总面积的 10%进行出售，根据周边市场价格确定本项目出售价格为 89,000.00 元/个，每年上浮 3%。

(4)充电桩收入

项目建成后地下停车场将会有 316 个配套充电桩，根据成发改价格(2017)611 号《成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》收费标准，相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务，可在收取电费的同时，收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格上限为 0.60 元/千瓦时。结合周围停车场实际收费情况，项目充电桩服务费收费价为 0.6 元/千瓦时，根据类似项目充电桩，快充充电桩每天可充电 500 千瓦时，每年增长 3%，计划使用率为 50%。

本收入测算假设电费的收支持平，仅考虑服务费收入，不计算电费的收支。

(5)智能化物业服务

本项目建设内容包括 5G 覆盖及智慧物业提供的专项设备，建成后将提供

智能化物业服务，包括对各种智能化设备系统的自动监控和集中远程管理，保安、消防、停车管理高度自动化，三表自动计量，各种收费一卡通，提供整体覆盖的 5G 网络、提供机房所需的降温空调、提供智慧化的门禁打卡等，物业智能化服务单价参照周边情况，且本项目建筑采用智能化管理，为新型基础设施建设提供必要的配套服务，为支持园区内传统传媒行业的 5G 融合提升，智慧化物业费用仅按每月 5 元/平方米记取，预计远低于同档次智慧服务物业收费。

(6)5G 传媒升级展示展览位

5G 网络高带宽、低延时等特点使新闻媒体在直播报道过程中采用“5G+4K”技术标准成为可能。通过 5G 传媒升级展示展览位受众能够获得前所未有的感官体验。5G 传媒升级展示展览位可以展览入驻传媒企业对传统传媒与 5G 融合的最新发展成果及相关企业发展进程。

作为传统传媒融合升级的聚集地，为满足入驻企业展示需求，项目将在大厅、走廊、户外场地等位置设置大型、小型 5G 传媒升级展示展览位。

项目建成后形成大型 5G 传媒升级展示展览位 12 个，本项目按周边市场价格、结合本园区对入驻企业的优惠支持，首年租金为 10,700.00 元/月，逐年增长 3%，出租率考虑计算期第 5 年起 65%，以后逐年上浮 10%至第十年 95%。

小型 5G 传媒升级展示展览位 25 个，本项目按周边市场价格、结合本园区对入驻企业的优惠支持，首年租金为 3,200.00 元/月，逐年增长 3%，出租率考虑计算期第 5 年起 65%，以后逐年上浮 10%至第十年 95%。

(7)广告收入

项目建成后，将形成一定广告点位，现按目前低于平均标准的点位和价格，采取外包形式测算广告点位收入。

多媒体大屏广告 2 个，本项目按周边市场价格、结合本园区对入驻企业的优惠支持，首年租金 320000 元/年，逐年增长 3%，出租率考虑计算期第 5 年

起 65%，以后逐年上浮 10%至第十年 95%。

电梯广告点位 35 个，本项目按周边市场价格、结合本园区对入驻企业的优惠支持，首年租金 32000 元/年，逐年增长 3%，出租率考虑计算期第 5 年起 65%，以后逐年上浮 10%至第十年 95%。

地下车库出入口广告点位 6 个，本项目按周边市场价格、结合本园区对入驻企业的优惠支持，首年租金 320000 元/年，逐年增长 3%，出租率考虑计算期第 5 年起 65%，以后逐年上浮 10%至第十年 95%。

地下车库墙面及立柱广告点位 20 个，本项目按周边市场价格、结合本园区对入驻企业的优惠支持，首年租金 32000 元/年，逐年增长 3%，出租率考虑计算期第 5 年起 65%，以后逐年上浮 10%至第十年 95%。

(8)传媒科技路演场地收入

为满足入驻传媒企业、科技企业路演、活动、展览需求，项目建成后将形成传媒科技路演场地 4 个，每月各能举行 4 场，结合对入驻企业定价优惠，首年租金 18,000.00 元/场，逐年增长 3%，出租率考虑计算期第 5 年起 65%，以后逐年上浮 10%至第十年 95%。

(五) 地块 17

(1)国家数字图书馆出租收入

国家数字图书馆是通过与中国数字图书馆合作，落户成都文交所数字版权交易中心、中国数字图书馆、指数发布中心、文化数字化发展论坛、文创金融服务平台，本项目建成后将会形成 13,716.00 平方米的国家数字图书馆，采用持有转售的模式，根据周边市场价格作为参照依据考虑更快更好的招商入驻，以及现状社会经济发展情况等综合因素，本项目国家数字图书馆按周边市场价格、结合本园区对入驻企业的优惠支持，首年租金估计为 54 元/平方米·月，每年上浮 3%，本项目为新建项目，运营期前三年出租率分别为 65%、75%、85%，后续情况难以准确预测，保守估计出租率为 95%。

(2)爱丁堡数字传媒教育出租收入

爱丁堡数字传媒教育是与爱丁堡大学、凤凰教育合作建设国际数字传媒学院及数字教育融合创新中心,本项目建成后将会形成 9,200.00 平方米的爱丁堡数字传媒教育,采用持有转售的模式,根据周边市场价格作为参照依据考虑更快更好的招商入驻,以及现状社会经济发展情况等综合因素,本项目爱丁堡数字传媒教育按周边市场价格,结合本园区对入驻企业的优惠支持,首年租金估计为 54 元/平方米·月,每年上浮 3%,本项目为新建项目,运营期前三年出租率分别为 65%、75%、85%,后续情况难以准确预测,保守估计出租率为 95%。

(3)电商创新中心

电商创新中心依托大数据和垂直媒体,内容电商探索创新,聚焦细分市场,深挖行业 盈利点,本项目建成后将会形成 6,900.00 平方米的电商创新中心,采用持有转售的模式,根据周边市场价格作为参照依据考虑更快更好的招商入驻,以及现状社会经济发展情况等综合因素,本项目电商创新中心按周边市场价格、结合本园区对入驻企业的优惠支持,首年租金估计为 54 元/平方米·月,每年上浮 3%,本项目为新建项目,运营期前三年出租率分别为 65%、75%、85%,后续情况难以准确预测,保守估计出租率为 95%。

(4)新型基础设施配套一生态办公

新型基础设施配套一生态办公聚集“商务、共享、智慧、社交、产业配套”多元功能国际社区,本项目建成后将会形成 27,000.00 平方米的新型基础设施配套一生态办公,采用持有转售的模式,根据周边市场价格作为参照依据考虑更快更好的招商入驻,以及现状社会经济发展情况等综合因素,本项目新型基础设施配套一生态办公按周边市场价格、结合本园区对入驻企业的优惠支持,首年租金估计为 54 元/平方米·月,每年上浮 3%,本项目为新建项目,运营期前三年出租率分别为 65%、75%、85%,后续情况难以准确预测,保守估计出租率为 95%。在运营期后五年进行出售每年按总面积的 20%进行出售,根据

周边市场价格确定本项目出售价格为 10,700.00 元/平方米，每年上浮 3%。

(5)街区式新型消费场景出租、出售收入

街区式新型消费场景通过结合线上线下模式，通过套餐升级优惠、信用购机等举措，促进 5G 终端消费，加快用户向 5G 迁移。推广 5G+VR/AR、赛事直播、游戏娱乐、虚拟购物等应用，促进新型信息消费。鼓励基础电信企业、广电传媒企业和内容提供商等加强协作，丰富教育、传媒、娱乐等领域的 4K/8K、VR/AR 等新型多媒体内容源。本项目建成后将会形成 8,674.00 平方米的街区式新型消费场景，采用持有转售的模式，根据周边市场价格作为参照依据考虑更快更好的招商入驻，以及现状社会经济发展情况等综合因素，本项目街区式新型消费场景按周边市场价格、结合本园区对入驻企业的优惠支持，首年租金估计为 75 元/平方米·月，每年上浮 3%，本项目为新建项目，运营期前三年出租率分别为 65%、75%、85%，后续情况难以准确预测，保守估计出租率为 95%。在运营期后五年进行出售每年按总面积的 10%进行出售，根据周边市场价格确定本项目出售价格为 16,000.00 元/平方米，每年上浮 3%。

(6)专家楼

专家楼为提供给专家工作的办公场所，本项目建成后将会形成 14,000.00 平方米的专家楼，采用持有转售的模式，根据周边市场价格作为参照依据考虑更快更好的招商入驻，以及现状社会经济发展情况等综合因素，本项目专家楼按周边市场价格，结合本园区对入驻企业的优惠支持，首年租金估计为 45 元/平方米·月，每年上浮 3%，本项目为新建项目，运营期前三年出租率分别为 65%、75%、85%，后续情况难以准确预测，保守估计出租率为 95%。在运营期后五年进行出售每年按总面积的 20%进行出售，根据周边市场价格确定本项目出售价格为 9,800.00 元/平方米，每年上浮 3%。

(7)IP 机遇中心

IP 机遇中心营造新媒体艺术潮流空间，“场景态+内容态+媒体态”新型网

红打卡地，本项目建成后将会形成 10,990.00 平方米的 IP 机遇中心，采用持有转售的模式，根据周边市场价格作为参照依据考虑更快更好的招商入驻，以及现状社会经济发展情况等综合因素，本项目 IP 机遇中心按周边市场价格、结合本园区对入驻企业的优惠支持，首年租金估计为 39 元/平方米·月，每年上浮 3%，本项目为新建项目，运营期前三年出租率分别为 65%、75%、85%，后续情况难以准确预测，保守估计出租率为 95%。

(8) 停车位出租、出售收入

本项目停车位无线通信技术、移动终端技术、GPS 定位技术、GIS 技术等综合应用于城市停车位的采集、管理、查询、预订与导航服务，实现停车位资源的实时更新、查询、预订与导航服务一体化，实现停车位资源利用率的最大化、停车场利润的最大化和车主停车服务的最优化。本项目建成后 724.00 个停车位，采用持有转售的模式，根据周边市场价格作为参照依据考虑更快更好的招商入驻，以及现状社会经济发展情况等综合因素，本项目停车位按周边市场价格、结合本园区对入驻企业的优惠支持，首年租金估计为 270.00 元/个·月，每年上浮 3%，本项目为新建项目，运营期前三年出租率分别为 65%、75%、85%，后续情况难以准确预测，保守估计出租率为 95%。在运营期后五年进行出售每年按总面积的 10%进行出售，根据周边市场价格确定本项目出售价格为 89,000.00 元/个，每年上浮 3%。

(9) 充电桩收入

项目建成后地下停车场将会有 290 个配套充电桩，根据成发改价格(2017) 611 号《成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》收费标准，相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务，可在收取电费的同时，收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格上限为 0.60 元/千瓦时。结合周围停车场实际收费情况，项目充电桩服务费收费价为 0.6 元/千瓦时，根据类似项目充电桩，快充充电桩每天可充电

500 千瓦时，每年增长 3%，计划使用率为 50%。

本收入测算假设电费的收支持平，仅考虑服务费收入，不计算电费的收支。

(10)智能化物业服务

本项目建设内容包括 5G 覆盖及智慧物业提供的专项设备，建成后将提供智能化物业服务，包括对各种智能化设备系统的自动监控和集中远程管理，保安、消防、停车管理高度自动化，三表自动计量，各种收费一卡通，提供整体覆盖的 5G 网络、提供机房所需的降温空调、提供智慧化的门禁打卡等，物业智能化服务单价参照周边情况，且本项目建筑采用智能化管理，为新型基础设施建设提供必要的配套服务，为支持园区内传统传媒行业的 5G 融合提升，智慧化物业费用仅按每月 5 元/平方米记取，预计远低于同档次智慧服务物业收费。

(11)5G 传媒升级展示展览位

5G 网络高带宽、低延时等特点使新闻媒体在直播报道过程中采用“5G+4K”技术标准成为可能。通过 5G 传媒升级展示展览位受众能够获得前所未有的感官体验。5G 传媒升级展示展览位可以展览入驻传媒企业对传统传媒与 5G 融合的最新发展成果及相关企业发展进程。

作为传统传媒融合升级的聚集地，为满足入驻企业展示需求，项目将在大厅、走廊、户外场地等位置设置大型、小型 5G 传媒升级展示展览位。

项目建成后形成大型 5G 传媒升级展示展览位 15 个，本项目按周边市场价格，结合本园区对入驻企业的优惠支持，首年租金为 10,700.00 元/月，逐年增长 3%，出租率考虑计算期第 5 年起 65%，以后逐年上浮 10%至第十年 95%。

小型 5G 传媒升级展示展览位 35 个，本项目按周边市场价格、结合本园区对入驻企业的优惠支持，首年租金为 3,200.00 元/月，逐年增长 3%，出租率考虑计算期第 5 年起 65%，以后逐年上浮 10%至第十年 95%。

(12)广告收入

项目建成后,将形成一定广告点位,现按目前低于平均标准的点位和价格,采取外包形式测算广告点位收入。

多媒体大屏广告 2 个,本项目按周边市场价格、结合本园区对入驻企业的优惠支持,首年租金 320000 元/年,逐年增长 3%,出租率考虑计算期第 5 年起 65%,以后逐年上浮 10%至第十年 95%。

电梯广告点位 40 个,本项目按周边市场价格、结合本园区对入驻企业的优惠支持,首年租金 32000 元/年,逐年增长 3%,出租率考虑计算期第 5 年起 65%,以后逐年上浮 10%至第十年 95%。

地下车库出入口广告点位 8 个,本项目按周边市场价格、结合本园区对入驻企业的优惠支持,首年租金 320000 元/年,逐年增长 3%,出租率考虑计算期第 5 年起 65%,以后逐年上浮 10%至第十年 95%。

地下车库墙面及立柱广告点位 22 个,本项目按周边市场价格、结合本园区对入驻企业的优惠支持,首年租金 32000 元/年,逐年增长 3%,出租率考虑计算期第 5 年起 65%,以后逐年上浮 10%至第十年 95%。

(13)传媒科技路演场地收入

为满足入驻传媒企业、科技企业路演、活动、展览需求,项目建成后将形成传媒科技路演场地 5 个,每月各能举行 4 场,结合对入驻企业定价优惠,首年租金 18,000.00 元/场,逐年增长 3%,出租率考虑计算期第 5 年起 65%,以后逐年上浮 10%至第十年 95%。

综上所述,债券存续期内,本项目可以实现经营收入(含税)690,887.36 万元,营业收入(不含税)643,696.78 万元。

经过数据分析并测算,上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

(六)发债资金支出预测评价

1.项目投资概算

项目估算投资总表

金额单位：万元

序号	项目和费用名称	地块 14	地块 17	合计	比例 (%)
一	第一部分工程费用	94,391.59	88,242.57	182,634.16	68.11%
	其中：设备费用	3,963.21	4,695.37	8,658.58	3.23%
二	第二部分工程建设其他费用	21,539.21	24,303.03	45,842.24	17.10%
	其中：土地费用	12,224.45	15,984.80	28,209.25	10.52%
三	预备费	5,185.32	4,828.04	10,013.36	3.73%
	项目建设静态投资	121,116.12	117,373.64	238,489.76	88.94%
四	建设期利息		29,475.00	29,475.00	10.99%
1	债券建设期利息		25,800.00	25,800.00	9.62%
2	市场化融资建设期利息		3,675.00	3,675.00	1.37%
五	发行费用		190.00	190.00	0.07%
六	建设投资	121,116.12	147,038.64	268,154.76	100.00%

地块 14 投资估算表

金额单位：万元

序号	项目和费用名称	估算金额 (万元)				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计
一	第一部分工程费用	69511.56	20916.82	3963.21	0.00	94391.59
(一)	地块 1	69511.56	20916.82	3963.21	0.00	94391.59
1	地上建筑	54367.52	16310.25	0.00	0.00	70677.77
1.1	土建及装饰装修工程	39540.01				39540.01
1.1.1	土建工程	29655.01				29655.01
1.1.2	室内装饰装修工程	9885.00				9885.00
1.2	机电设备及安装工程		16310.25			16310.25
1.2.1	给排水工程 (含消防)		2174.70			2174.70
1.2.2	电气照明工程		2372.40			2372.40
1.2.3	弱电工程		2273.55			2273.55
1.2.4	暖通工程		4942.50			4942.50
1.2.5	强电工程		2174.70			2174.70
1.2.6	抗震支架		889.65			889.65
1.2.7	电梯工程		1482.75			1482.75
1.3	外墙装饰	11862.01				11862.01
1.4	绿色建筑工程	2965.50				2965.50
2	地下建筑	12178.42	4606.57	0.00	0.00	16784.99
2.1	土建及装饰装修工程	11348.07				11348.07
2.1.1	土建工程	9687.38				9687.38
2.1.2	装饰装修工程	1660.69				1660.69
2.2	机电设备及安装工程		4068.69			4068.69

序号	项目和费用名称	估算金额(万元)				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计
2.2.1	给排水工程(含消防)		498.21			498.21
2.2.2	电气照明工程		581.24			581.24
2.2.3	弱电工程		553.56			553.56
2.2.4	暖通工程		1383.91			1383.91
2.2.5	强电工程		581.24			581.24
2.2.6	抗震支架		249.10			249.10
2.2.7	电梯工程		221.43			221.43
2.3	充电桩		537.88			537.88
2.4	绿色建筑工程	830.35				830.35
3	总图工程	2965.62				2965.62
3.1	绿化	197.70				197.70
3.2	道路及铺装	269.09				269.09
3.3	室外排水	66.29				66.29
3.4	室外给水	12.89				12.89
3.5	变配电	442.85				442.85
3.6	大门	24.00				24.00
3.7	围墙	450.00				450.00
3.8	其他室外工程	395.40				395.40
3.9	室外停车场	1107.40				1107.40
4	专项设备			3963.21		3963.21
4.1	网络设备			800		800
4.2	其他设备			3163.21		3163.21
二	第二部分工程建设其他费用				21539.21	21539.21
1	建设用地费用				12224.45	12224.45
2	建设管理费				1578.04	1578.04
2.1	建设单位管理费				716.11	716.11
2.2	建设工程监理费				861.94	861.94
3	建设项目行政事业性收费				2783.62	2783.62
4	建设项目前期工作咨询费				84.86	84.86
4.1	编制可行性研究报告				84.86	84.86
5	勘察设计费				2421.62	2421.62
5.1	勘察费				604.11	604.11
5.2	设计费				1817.52	1817.52

序号	项目和费用名称	估算金额(万元)				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计
6	环境影响咨询服务费				32.25	32.25
7	场地准备及临时设施费				472.00	472.00
8	工程保险费				283.00	283.00
9	招投代理服务费				58.20	58.20
10	工程量清单编制费				137.25	137.25
11	工程预算(招标控制价)审查费				198.99	198.99
12	竣工结算审核				270.15	270.15
13	工程检测费				472.00	472.00
14	外水电接入费				500.00	500.00
15	施工图审查费				22.78	22.78
三	预备费				5185.32	5185.32
1	基本预备费				5185.32	5185.32
2	涨价预备费				0.00	0.00
四	建设期利息				14968.77	14968.77
五	工程建设总投资	69511.56	20916.82	3963.21	41693.30	136084.89

地块 17 投资估算表

金额单位: 万元

序号	项目和费用名称	估算金额(万元)				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计
一	第一部分工程费用	64376.15	19171.05	4695.37	0.00	88242.57
(二)	地块 17	64376.15	19171.05	4695.37	0.00	88242.57
1	地上建筑	50464.02	14929.20	0.00	0.00	65393.22
1.1	土建及装饰装修工程	36892.01				36892.01
1.1.1	土建工程	27144.01				27144.01
1.1.1.1	专家楼	4200.00				4200.00
1.1.1.2	商业	22944.01				22944.01
1.1.2	室内装饰装修工程	9748.00				9748.00
1.1.1.1	专家楼	2100.00				2100.00
1.1.1.2	商业	7648.00				7648.00
1.2	机电设备及安装工程		14929.20			14929.20
1.2.1	给排水工程(含消防)		1990.56			1990.56
1.2.2	电气照明工程		2171.52			2171.52
1.2.3	弱电工程		2081.04			2081.04
1.2.4	暖通工程		4524.00			4524.00
1.2.5	强电工程		1990.56			1990.56

序号	项目和费用名称	估算金额(万元)				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计
1.2.6	抗震支架		814.32			814.32
1.2.7	电梯工程		1357.20			1357.20
1.3	外墙装饰	10857.61				10857.61
1.4	绿色建筑工程	2714.40				2714.40
2	地下建筑	11147.24	4241.85	0.00	0.00	15389.09
2.1	土建及装饰装修工程	10387.20				10387.20
2.1.1	土建工程	8867.12				8867.12
2.1.2	装饰装修工程	1520.08				1520.08
2.2	机电设备及安装工程		3749.53			3749.53
2.2.1	给排水工程(含消防)		481.36			481.36
2.2.2	电气照明工程		532.03			532.03
2.2.3	弱电工程		506.69			506.69
2.2.4	暖通工程		1266.73			1266.73
2.2.5	强电工程		532.03			532.03
2.2.6	抗震支架		228.01			228.01
2.2.7	电梯工程		202.68			202.68
2.3	充电桩		492.32			492.32
2.4	绿色建筑工程	760.04				760.04
3	总图工程	2764.89				2764.89
3.1	绿化	180.96				180.96
3.2	道路及铺装	246.31				246.31
3.3	室外排水	63.42				63.42
3.4	室外给水	12.33				12.33
3.5	变配电	405.35				405.35
3.6	大门	24.00				24.00
3.7	围墙	450.00				450.00
3.8	其他室外工程	368.92				368.92
3.9	室外停车场	1013.60				1013.60
4	专项设备			4695.37		4695.37
4.1	网络设备			1000		1000
4.2	厨房设备			800		800
4.3	其他设备			2895.37		2895.37
二	第二部分工程建设其他费用				24303.03	24303.03
1	建设用地费用				15984.80	15984.80

序号	项目和费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计
2	建设管理费				1015.88	1015.88
2.1	建设单位管理费				676.75	676.75
2.2	建设工程监理费				339.13	339.13
3	建设项目行政事业性收费				2547.92	2547.92
4	建设项目前期工作咨询费				42.06	42.06
4.1	编制可行性研究报告				42.06	42.06
5	勘察设计费				2275.69	2275.69
5.1	勘察费				564.75	564.75
5.2	设计费				1710.94	1710.94
6	环境影响咨询服务费				30.78	30.78
7	场地准备及临时设施费				441.00	441.00
8	工程保险费				265.00	265.00
9	招投代理服务费用				55.74	55.74
10	工程量清单编制费				243.17	243.17
11	工程预算（招标控制价）审查费				186.20	186.20
12	竣工结算审核				252.94	252.94
13	工程检测费				441.00	441.00
14	外水电接入费				500.00	500.00
15	施工图审查费				20.85	20.85
三	预备费				4828.04	4828.04
1	基本预备费				4828.04	4828.04
2	涨价预备费				0.00	0.00
四	建设期利息				14506.23	14506.23
五	工程建设总投资	64376.15	19171.05	4695.37	43637.30	131879.87

上述项目投资估算依据为项目单位出具的项目可行性研究报告，项目投资总额为 268,154.76 万元，通过业主自筹、债券资金及市场化融资方式筹集解决。该项目融资构成为资本金 54,154.76 万元（占比 20.20%），专项债券 190,000.00 万元（占比 70.85%），市场化融资 24,000.00 万元（占比 8.95%）。

2.运营业务资金支出

(1) 运营成本预测数据

成本测算表

金额单位：万元

序号	名称	指标	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	人员工资		10,748.15	400.00	412.00	424.36	437.09	450.20	463.71	477.62	491.95	506.71	521.91
1.1	人数	100.00		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
1.2	人员工资单价	40,000.00		40,000.00	41,200.00	42,436.00	43,709.08	45,020.35	46,370.96	47,762.09	49,194.95	50,670.80	52,190.93
1.3	人员工资增长率	3%			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
2	外购燃料及动力费		2,414.08	39.61	87.32	98.75	110.77	113.44	116.18	119.00	121.92	124.91	128.00
	费率	0.5%		0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
	进项税	13%		4.56	10.05	11.36	12.74	13.05	13.37	13.69	14.03	14.37	14.73
3	修理费		1,057.80	60.15	60.15	60.15	60.15	60.15	60.15	60.15	60.15	60.15	60.15
	费率			1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
4	其他费用		9,231.61	158.43	335.76	379.21	424.92	435.03	445.44	456.16	467.21	478.59	490.31
4.1	其他管理费用	1%	4,615.80	79.22	167.88	189.61	212.46	217.51	222.72	228.08	233.61	239.29	245.15
4.2	其他营业费用	1%	4,615.80	79.22	167.88	189.61	212.46	217.51	222.72	228.08	233.61	239.29	245.15
5	经营成本		21,037.56	618.59	807.91	863.73	922.16	945.38	969.30	993.94	1,019.31	1,045.45	1,072.37
6	财务费用		146,045.00	0.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00
7	折旧费		93,468.57	5,310.18	5,310.18	5,310.18	5,310.18	5,310.18	5,310.18	5,310.18	5,310.18	5,310.18	5,310.18
8	摊销费		12,311.06	705.23	705.23	705.23	705.23	705.23	705.23	705.23	705.23	705.23	705.23
9	结转成本		114,284.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	总成本		387,146.56	6,634.00	15,599.32	15,655.14	15,713.57	15,736.79	15,760.71	15,785.35	15,810.72	15,836.86	15,863.78
11	总成本（不含税）		386,868.83	6,629.44	15,589.27	15,643.77	15,700.82	15,723.74	15,747.34	15,771.65	15,796.70	15,822.49	15,849.05

(续)

序号	名称	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	人工工资	537.57	553.69	570.30	587.41	605.04	623.19	641.88	661.14	680.97	701.40
1.1	人员数	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
1.2	人工工资单价	53.7566	55.3693	57.0304	58.7413	60.5035	62.3187	64.1882	66.1139	68.0973	70.1402
1.3	人工工资增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
2	外购燃料及动力费	131.18	134.45	137.83	141.31	144.89	148.57	151.30	155.48	159.08	163.08
	费率	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
	进项税	15.09	15.47	15.86	16.26	16.67	17.09	17.26	17.36	17.49	17.35
3	修理费	60.15	60.15	60.15	60.15	60.15	51.01	41.49	31.55	21.16	10.23
	费率	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
4	其他费用	502.38	514.81	527.62	540.81	554.39	568.39	538.53	506.45	472.02	435.15
4.1	其他管理费用	251.19	257.41	263.81	270.40	277.20	284.19	269.27	253.22	236.01	217.58
4.2	其他营业费用	251.19	257.41	263.81	270.40	277.20	284.19	269.27	253.22	236.01	217.58
5	经营成本	1,100.10	1,128.66	1,158.08	1,188.38	1,219.58	1,242.59	1,221.90	1,199.14	1,174.16	1,145.83
6	财务费用	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	6,780.00	4,486.00	2,192.00	947.00
7	折旧费	5,310.18	5,310.18	5,310.18	5,310.18	5,310.18	4,508.77	3,673.97	2,802.88	1,892.19	938.13
8	摊销费	705.23	705.23	705.23	705.23	705.23	592.36	474.79	352.11	223.85	89.48
9	结转成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22,856.87	22,856.87	22,856.87	22,856.87	22,856.87
10	总成本	15,891.51	15,920.07	15,949.48	15,979.78	16,010.99	37,976.59	35,007.54	31,696.99	28,339.07	25,978.32
11	总成本(不含税)	15,875.41	15,904.60	15,933.63	15,963.53	15,994.32	37,959.50	34,991.28	31,681.54	28,324.68	25,964.96

（2）运营成本预测评价

总成本与费用采用要素估算法计算，主要估算项目建成后运营期间的成本费用。

1) 人员工资及福利费

结合项目运营期间各项目的需要，本项目工资结合类似项目的工资及薪金水平统筹考虑测算，如下：

运营期本项目职工计算期为 100 人，按人均年工资及福利 4 万元，每年上浮 3% 计算。

2) 外购燃料及动力费

在生产经营、管理过程中耗用的从外部购进的各种动力，按项目经营收入（不包括出售收入）的 0.5% 进行测算。

3) 维修费

修缮费即对项目相关设施的日常维护费，按折旧摊销额的 1% 计算。

4) 其他费

其他费用指行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用，结合类似项目情况，分别按运营收入（不包括出售收入）的 1% 计算。

5) 折旧与摊销

建筑物折旧按照 30 年计提，残值率为 5%，无形资产摊销按照 30 年计提，残值率为 0。

6) 利息支出

本项目利息支出为运营期需支付的专项债券利息和市场化融资利息。

7) 结转成本

核算房屋销售让渡资产使用权后发生的成本

经测算，债券存续期内，本项目总成本费用合计 387,146.56 万元，其中经营成本合计 21,037.56 万元，总成本（不含税）合计为 386,868.83 万元。

经过测算，认定上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

3.相关税费预测评价

(1) 相关税费预测

相关税费

金额单位：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	2034年
	销项税	47,190.59	599.16	1,333.70	1,519.51	1,715.09	1,759.08	1,804.38	1,851.05	1,899.11	1,948.62	1,999.61
	留抵进项税当年抵扣额	16,359.17	594.60	1,323.65	1,508.15	1,702.35	1,746.03	1,791.02	1,837.36	1,885.09	1,934.25	1,984.89
	经营进项税	277.73	4.56	10.05	11.36	12.74	13.05	13.37	13.69	14.03	14.37	14.73
	差额	30,553.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
一	应交增值税	30,553.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	税金及附加合计	124,993.57	590.09	1,266.15	1,472.38	1,689.88	1,739.57	1,790.75	1,843.46	1,897.75	1,953.68	2,011.28
1	附加税（12%）	3,666.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	房产税	36,676.69	556.44	1,232.49	1,438.72	1,656.22	1,705.91	1,757.09	1,809.80	1,864.09	1,920.02	1,977.62
3	城镇土地使用税	673.17	33.66	33.66	33.66	33.66	33.66	33.66	33.66	33.66	33.66	33.66
4	土地增值税	83,977.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(续)

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
	销项税	2,052.13	2,106.23	2,161.95	2,219.34	2,278.46	4,047.62	4,024.50	3,995.19	3,959.32	3,916.53
	留抵进项税当年抵扣额	51.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	经营进项税	15.09	15.47	15.86	16.26	16.67	17.09	16.25	15.36	14.39	13.35
	差额	1,985.25	2,090.76	2,146.09	2,203.09	2,261.79	4,030.53	4,008.25	3,979.83	3,944.93	3,903.18
一	应交增值税	1,985.25	2,090.76	2,146.09	2,203.09	2,261.79	4,030.53	4,008.25	3,979.83	3,944.93	3,903.18
二	税金及附加合计	2,308.83	2,382.60	2,452.19	2,523.85	2,597.67	19,995.51	19,693.62	19,391.50	18,945.59	18,494.21
1	附加税（12%）	238.23	250.89	257.53	264.37	271.41	483.66	480.99	477.58	473.89	468.28

审核专用章

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
2	房产税	2,036.95	2,098.05	2,161.00	2,225.83	2,292.60	2,361.38	2,187.91	2,001.91	1,802.78	1,589.90
3	城镇土地使用税	33.66	33.66	33.66	33.66	33.66	33.66	33.66	33.66	33.66	33.66
4	土地增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17,116.81	16,991.06	16,831.35	16,635.76	16,402.27

合计 33.66 33.66 33.66 33.66 33.66 33.66 33.66 33.66 33.66 33.66 33.66

审核人：[Signature]

审核日期：2024.06.13

(2) 相关税费预测评价

1) 经营税金及附加

项目涉及的经营税金及附加包括增值税及附加、房产税、城镇土地使用税和土地增值税。

2) 增值税、附加税

①增值税销项税率

本项目的收入增值税销项税率按经营收入的 9% 计算, 智能化物业费按经营收入的 6% 计算。由于本项目收入为含税价, 因此, 其实际增值税销项税计税公式为: 增值税销项税=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

本项目用于商业运营的资产的建设投资含税成本 173,975.58 万元, 适用建筑服务业, 进项税额可抵扣, 适用的增值税税率为 9%; 其他费用投资含税成本为 17,632.99 万元, 适用服务业, 进项税额可抵扣, 适用的增值税税率为 6%; 设备费用投资含税成本为 8,658.58 万元, 进项税额可抵扣, 适用的增值税税率为 13%, 进项税额=Σ〔项目投资等含税成本 \div (1+适用税率)〕 \times 适用税率, 本项目建设阶段的增值税进项税额合计 16,359.17 万元; 依据每期销项税额进行抵扣, 未抵扣完毕的流转下期进行抵扣。

城市维护建设税为增值税应纳税额的 7%;

教育费附加为增值税应纳税额的 3%;

地方教育费附加为增值税应纳税额的 2%。

3) 房产税

根据房产税暂行条例和《四川省〈中华人民共和国房产税暂行条例〉实施细则》, 房屋出租的按照租金不含税收入的 12% 计征房产税。

4) 城镇土地使用税

城镇土地使用税是指国家在城市、县城、建制镇、工矿区范围内，对使用土地的单位和个人，以其实际占用的土地面积为计税依据，按照规定的税额计算征收的一种税。开征城镇土地使用税，有利于通过经济手段，加强对土地的管理，变土地的无偿使用为有偿使用，促进合理、节约使用土地，提高土地使用效益；有利于适当调节不同地区、不同地段之间的土地级差收入，促进企业加强经济核算，理顺国家与土地使用者之间的分配关系。

城镇土地使用税适用地区幅度差别定额税率。

城镇土地使用税采用定额税率，即采用有幅度的差别税额。按大、中、小城市和县城、建制镇、工矿区分别规定每平方米城镇土地使用税年应纳税额。城镇土地使用税每平方米年税额标准具体规定如下

1. 大城市 1.5~30 元；
2. 中等城市 1.2~24 元；
3. 小城市 0.9~18 元；
4. 县城、建制镇、工矿区 0.6~12 元。

应纳税额=实际占用的土地面积×适用税额

根据成都市人民政府《关于调整城镇土地使用税年税额标准的通知》，目前成都市城镇土地使用税的税率如下：

中心城区（锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、成都高新区）最高一级为 30 元，最低一级为 6 元。

温江区、新都区、青白江区、龙泉驿区、都江堰市最高一级为 18 元，最低一级为 4 元。

彭州市、崇州市、邛崃市最高一级为 14 元，最低一级为 2 元。

双流县、邛县最高一级为 12 元，最低一级为 4 元。

金堂县、大邑县、蒲江县、新津县最高一级为 12 元，最低一级为 2 元。

建制镇、工矿区最高一级为 8 元，最低一级为 1 元。

通过查看《关于调整城镇土地使用税年税额标准的通知》附件，项目城镇土地使用税为 8 元/平方米。

5) 土地增值税

土地增值税为转让房屋所取得的收入减除取得土地使用权所支付的金额、开发土地的成本费用、新建房及配套设施的成本费用或者旧房及建筑物的评估价格、与转让房屋有关的税金、财政部规定的其他扣除项目，实行四级超率累进税率。

土地增值税率表如下：

级数	计税依据	适用税率	速算扣除率
1	增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分	30%	0
2	增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分	40%	5%
3	增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分	50%	15%
4	增值额超过扣除项目金额 200% 的部分	60%	35%

计算期应交增值税为 30,553.69 万元，税金及附加合计金额为 124,993.57 万元

经过测算，认定上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

（七）项目运营损益表预测评价

1. 项目运营损益预测数据

根据项目的发债年限，测算未来 20 年发债所含项目的盈利状况，该项目的运营损益情况如下：

项目损益表

金额单位：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	2034 年
1	营业收入	643,696.78	732,581.16	130,161.18	230,422.02	439,292.02	928,021.43	1,421,949.92	2,483,972.03	4,052,600.62		
2	减：税金及附加	124,993.57	590.09	1,266.15	1,472.38	1,689.88	1,739.57	1,790.75	1,843.46	1,897.75	1,953.68	2,011.28
3	总成本费用	386,868.83	629.44	15,589.27	15,643.77	15,700.82	15,723.74	15,747.34	15,771.65	15,796.70	15,822.49	15,849.05
4	经营利润	131,834.37	103.05	-725.26	1,114.26	3,048.58	3,464.71	3,893.33	4,334.80	4,789.52	5,257.88	5,740.29
5	加：其他业务利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	营业利润	131,834.37	103.05	-725.26	1,114.26	3,048.58	3,464.71	3,893.33	4,334.80	4,789.52	5,257.88	5,740.29
7	营业外收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	加：以前年度损益调整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	利润总额	131,834.37	103.05	-725.26	1,114.26	3,048.58	3,464.71	3,893.33	4,334.80	4,789.52	5,257.88	5,740.29
11	弥补以前年度亏损	725.26	-	-	725.26	-	-	-	-	-	-	-
12	税前利润	131,109.11	103.05	-725.26	389.00	3,048.58	3,464.71	3,893.33	4,334.80	4,789.52	5,257.88	5,740.29
13	减：所得税（25%）	32,958.59	25.76	-	97.25	762.15	866.18	973.33	1,083.70	1,197.38	1,314.47	1,435.07
14	税后利润	98,875.78	77.29	-725.26	1,017.01	2,286.44	2,598.53	2,920.00	3,251.10	3,592.14	3,943.41	4,305.22

(续)

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	营业收入	24,184.20	24,785.28	25,404.39	26,042.08	26,698.90	27,355.69	28,012.48	28,669.27	29,326.06	29,982.85
2	减：税金及附加	2,308.83	2,382.60	2,452.19	2,523.85	2,597.67	2,671.49	2,745.31	2,819.13	2,892.95	2,966.77
3	总成本费用	15,876.41	15,904.60	15,933.63	15,963.53	15,994.32	16,025.11	16,055.90	16,086.69	16,117.48	16,148.27
4	经营利润	5,998.95	6,498.08	7,018.58	7,554.70	8,106.90	8,659.10	9,211.29	9,763.49	10,315.69	10,867.89
5	加：其他业务利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	营业利润	5,998.95	6,498.08	7,018.58	7,554.70	8,106.90	8,659.10	9,211.29	9,763.49	10,315.69	10,867.89
7	营业外收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

[illegible]

圖書集成

2.运营损益预测评价

项目计算期营业收入(不含税)为 643,696.78 万元,总成本为 386,868.83 万元,税金及附加为 124,993.57 万元,利润总额为 131,834.37 万元,所得税为 32,958.59 万元,税后利润为 98,875.78 万元。

经过测算,认定上述预测数据存在合理依据的预测数据。

(八) 项目资金平衡表分析

1、组合融资总资金测算平衡情况

根据本项目预期收益分析，计算期内经营活动累计净现金流量为 481,343.95 万元，累计投资活动净现金流量为 -238,489.76 万元，累计筹资活动净现金流量为 -121,555.24 万元，累计实现净现金流量为 121,298.95 万元。本项目全部 190,000.00 万元专项债及 24,000.00 万元市场化融资到期时，在偿还当年到期的债券本息及市场化融资本息后，期间不存在任何资金缺口。

总项目资金测算平衡表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量	481,343.95			0.00	0.00	6,687.29	15,389.80	17,316.57	18,780.19	19,135.97	19,502.42	19,879.87	20,268.64
1.1	现金收入	690,887.36			0.00	0.00	7,921.74	17,463.86	19,749.93	22,154.38	22,637.10	23,235.80	23,800.97	24,383.08
1.1.1	营业收入	690,887.36			0.00	0.00	7,921.74	17,463.86	19,749.93	22,154.38	22,637.10	23,235.80	23,800.97	24,383.08
1.1.2	土地溢价收入	0.00												
1.2	现金流出	209,543.41			0.00	0.00	1,234.45	2,074.05	2,433.36	3,374.19	3,551.13	3,733.38	3,921.10	4,114.45
1.2.1	经营成本	21,037.56			0.00	0.00	618.59	807.91	863.73	922.16	945.38	969.30	993.94	1,019.31
1.2.2	税金及附加	124,935.57			0.00	0.00	590.09	1,266.15	1,172.38	1,889.68	1,739.57	1,790.75	1,843.46	1,897.75
1.2.3	增值税	30,553.69			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	其它流出	0.00												
1.2.5	所得税	32,958.59			0.00	0.00	25.76	0.00	97.25	762.15	886.18	973.33	1,083.70	1,197.38
2	投资活动净现金流量	-238,489.76	-48,055.69	-60,814.69	-56,429.99	-46,505.50	-24,663.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00												
2.2	现金流出	238,489.76	48,055.69	60,814.69	58,429.99	46,505.50	24,663.69							

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
2.2.1	建设投资	238,489.76	48,055.69	50,814.89	58,429.99	46,505.50	21,683.69							
2.2.2	维持运营投资	0.00												
2.2.3	流动资金	0.00												
2.2.4	其它流出	0.00												
3	筹资活动现金流量	-121,555.24	48,055.69	60,814.89	58,429.99	46,505.50	21,683.69	-8,776.00	-8,776.00	-8,776.00	-8,776.00	-8,776.00	-8,776.00	-8,776.00
3.1	现金流入	268,154.76	50,096.69	65,154.89	65,063.99	54,359.50	33,479.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	54,154.76	1,096.69	9,154.89	9,063.99	24,359.50	10,479.69							
3.1.2	项目投资借款	0.00												
3.1.3	短期借款	0.00												
3.1.4	债券	190,000.00	45,000.00	50,000.00	50,000.00	25,000.00	20,000.00							
3.1.5	市场化融资	24,000.00	4,000.00	6,000.00	6,000.00	5,000.00	3,000.00							
3.1.6	其它流入	0.00												
3.2	现金流出	389,710.00	2,041.00	4,340.00	6,634.00	7,854.00	8,796.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00
3.2.1	债券支付利息	162,000.00	1,800.00	3,800.00	5,800.00	6,800.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00
3.2.2	债券发行费用	180.00	45.00	50.00	50.00	25.00	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	债券偿还本金	190,000.00	0.00	6.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资偿还本金	24,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资支付利息	23,520.00	196.00	490.00	784.00	1,029.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00
4	净现金流量	121,298.95	0.00	0.00	0.00	0.00	6,687.29	6,613.80	8,540.57	10,004.19	10,359.97	10,726.42	11,103.87	11,492.64
5	累计盈余资金			0.00	0.00	0.00	6,687.29	13,301.09	21,841.66	31,845.85	42,205.82	52,932.24	64,036.11	75,528.74

(续)

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	经营活动净现金流量	20,869.07	21,081.51	19,342.41	19,664.96	20,055.34	20,457.43	20,871.58	41,911.37	41,224.28	40,437.60	39,623.98	39,013.66
1.1	现金收入	24,982.67	25,600.23	26,236.33	26,891.51	27,566.34	28,261.42	28,977.35	68,905.79	68,627.50	68,474.31	67,841.68	67,325.28
1.1.1	营业收入	34,982.67	25,600.23	26,236.33	26,891.51	27,566.34	28,261.42	28,977.35	68,905.79	68,627.50	68,474.31	67,841.68	67,325.28
1.1.2	土地溢价收入												
1.2	现金流出	9,313.60	4,518.72	6,893.92	7,226.55	7,511.00	7,803.99	8,106.77	26,994.42	27,403.32	27,846.71	28,247.70	28,281.61

序号	项目	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
1.2.1	经营成本	1,045.45	1,072.37	1,100.10	1,128.66	1,158.08	1,188.38	1,219.58	1,242.59	1,221.90	1,199.14	1,174.18	1,146.83
1.2.2	税金及附加	1,953.68	2,011.28	2,308.83	2,382.50	2,452.19	2,523.85	2,597.67	19,995.51	19,683.62	19,344.50	18,945.59	18,494.21
1.2.3	增值税	0.00	0.00	1,985.25	2,000.76	2,146.09	2,203.09	2,261.79	4,030.53	4,008.25	3,979.83	3,944.93	3,903.18
1.2.4	其它流出												
1.2.5	所得税	1,314.47	1,435.07	1,499.74	1,624.52	1,754.54	1,888.67	2,026.73	1,725.79	2,479.55	3,313.25	4,153.02	4,737.39
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	其它流出												
3	筹资活动净现金流量	-8,776.00	-8,776.00	-8,776.00	-8,776.00	-8,776.00	-8,776.00	-8,776.00	-57,776.00	-62,780.00	-60,486.00	-55,192.00	-23,947.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入												
3.1.2	项目投资借款												
3.1.3	短期借款												
3.1.4	债券												
3.1.5	市场化融资												
3.1.6	其它流入												
3.2	现金流出	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	57,776.00	62,780.00	60,486.00	55,192.00	23,947.00
3.2.1	债券支付利息	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	5,800.00	3,800.00	1,800.00	800.00
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	债券偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45,000.00	50,000.00	50,000.00	25,000.00	20,000.00
3.2.4	市场化融资偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	3,000.00
3.2.5	市场化融资支付利息	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,477.00
4	净现金流量	11,893.07	12,305.51	10,566.41	10,888.96	11,279.34	11,681.43	12,095.58	-15,864.63	-21,555.72	-205,088.40	-177,431.98	-15,709.66
5	累计盈余资金	87,421.81	99,727.33	110,293.74	121,182.70	132,462.04	144,143.47	156,239.06	140,374.43	118,818.70	98,770.30	706,201.24	121,298.56

2、债券融资资金测算平衡情况

根据本项目预期收益分析，计算期内债券融资经营活动累计净现金流量为 422,621.77 万元，累计债券融资投资活动净现金流量为-211,326.12 万元，累计债券融资筹资活动净现金流量为-104,873.88 万元，累计债券融资实现净现金流量为 106,421.77 万元。

债券融资资金测算平衡表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量	422,621.77			0.00	0.00	5,871.47	13,512.30	15,304.01	16,489.08	16,801.45	17,123.20	17,454.60	17,795.94
1.1	现金收入	606,601.66			0.00	0.00	6,955.32	15,333.33	17,340.51	19,451.63	19,919.36	20,401.12	20,897.34	21,408.44
1.1.1	营业收入	606,601.66			0.00	0.00	6,955.32	15,333.33	17,340.51	19,451.63	19,919.36	20,401.12	20,897.34	21,408.44
1.1.2	土地溢价收入	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	183,979.89			0.00	0.00	1,083.85	1,821.03	2,135.50	2,962.55	3,117.91	3,277.92	3,442.74	3,612.50
1.2.1	经营成本	18,471.05			0.00	0.00	543.12	709.35	758.36	809.66	830.05	851.05	872.68	894.96
1.2.2	租金及附加	109,744.82			0.00	0.00	518.11	1,111.68	1,292.76	1,483.72	1,527.35	1,572.28	1,618.56	1,666.23
1.2.3	增值税	26,825.25			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	其它流出	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	28,937.77			0.00	0.00	22.62	0.00	85.39	669.17	760.51	854.59	951.49	1,051.30
2	投资活动净现金流量	-211,326.12	-44,144.00	-54,259.23	-52,134.68	-39,332.83	-21,455.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00												
2.2	现金流出	211,326.12	44,144.00	54,259.23	52,134.68	39,332.83	21,455.39							
2.2.1	建设投资	211,326.12	44,144.00	54,259.23	52,134.68	39,332.83	21,455.39							
2.2.2	材料设备投资	0.00												
2.2.3	流动资金	0.00												



序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
2.2.4	其它支出	0.00												
3	筹资活动净现金流量	-104,873.88	84,144.00	54,259.23	52,134.68	39,352.83	21,455.39	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00
3.1	现金流入	227,316.12	85,489.00	58,109.23	57,984.68	46,157.83	29,075.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	47,316.12	489.00	8,109.23	7,984.68	21,157.83	9,075.39							
3.1.2	项目贷款借款	0.00												
3.1.3	短期借款	0.00												
3.1.4	债券	190,000.00	45,000.00	50,000.00	50,000.00	25,000.00	20,000.00							
3.1.5	市场化融资	0.00												
3.1.6	其它流入	0.00												
3.2	现金流出	342,190.00	1,845.00	3,050.00	5,850.00	6,825.00	7,620.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00
3.2.1	债券支付利息	152,000.00	1,800.00	3,000.00	5,800.00	6,800.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00
3.2.2	债券发行费用	190.00	45.00	50.00	50.00	25.00	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	债券偿还本金	190,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资偿还本金	0.00												
3.2.5	市场化融资支付利息	0.00												
4	净现金流量	106,421.77	0.00	0.00	0.00	0.00	5,871.47	5,912.30	7,604.01	8,889.08	9,201.45	9,523.20	9,854.60	10,195.94
5	累计盈余资金			0.00	0.00	0.00	5,871.47	11,783.77	19,387.78	28,276.86	37,478.31	47,001.51	56,856.10	67,052.04

(续)

序号	项目	合计	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	经营活动净现金流量	422,621.77	18,147.52	18,509.65	16,982.71	17,255.91	17,508.66	17,961.70	18,325.33	36,798.34	36,195.07	35,504.36	34,790.01	34,380.48
1.1	现金流入	606,601.66	21,934.87	22,477.10	23,035.59	23,610.84	24,203.35	24,813.63	25,442.22	60,499.54	60,255.28	59,945.10	59,585.25	59,111.84
1.1.1	营业收入	606,601.66	21,934.87	22,477.10	23,035.59	23,610.84	24,203.35	24,813.63	25,442.22	60,499.54	60,255.28	59,945.10	59,585.25	59,111.84
1.1.2	土地溢价收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	183,979.89	3,787.35	3,967.45	6,052.89	6,344.93	6,594.69	6,851.93	7,116.90	23,701.20	24,060.22	24,418.74	24,775.24	25,131.36
1.2.1	经营成本	18,471.05	917.91	941.55	965.89	990.97	1,016.80	1,043.40	1,070.80	1,091.00	1,072.84	1,052.85	1,031.91	1,006.92
1.2.2	税金及附加	109,744.82	1,715.33	1,765.91	2,027.17	2,091.94	2,153.03	2,215.95	2,280.77	17,556.13	17,291.07	16,984.64	16,634.30	16,287.99
1.2.3	增值税	26,826.25	0.00	0.00	1,743.05	1,835.70	1,884.28	1,934.32	1,985.86	3,538.82	3,519.26	3,494.31	3,463.66	3,427.00

序号	项目	合计	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1.2.4	其它支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	28,937.77	1,154.11	1,280.00	1,316.77	1,426.33	1,540.58	1,658.26	1,779.47	1,515.25	2,177.05	2,909.04	3,646.37	4,159.45
2	投资活动净现金流量	-211,326.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00												
2.2	现金流出	211,326.12												
2.2.1	建设投资	211,326.12												
2.2.2	维持运营投资	0.00												
2.2.3	流动资金	0.00												
2.2.4	其它流出	0.00												
3	筹资活动净现金流量	-104,873.88	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00	-52,600.00	-55,800.00	-53,800.00	-26,800.00	-20,800.00
3.1	现金流入	237,316.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金收入	47,316.12												
3.1.2	项目投资借款	0.00												
3.1.3	短期借款	0.00												
3.1.4	债券	190,000.00												
3.1.5	市场化融资	0.00												
3.1.6	其它流入	0.00												
3.2	现金流出	342,190.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	52,600.00	55,800.00	53,800.00	26,800.00	20,800.00
3.2.1	债券支付利息	152,000.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	5,800.00	3,800.00	1,800.00	800.00
3.2.2	债券发行费用	190.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	债券偿还本金	190,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45,000.00	50,000.00	50,000.00	25,000.00	20,000.00
3.2.4	市场化融资偿还本金	0.00												
3.2.5	市场化融资支付利息	0.00												
4	净现金流量	106,421.77	10,547.52	10,909.65	9,382.71	9,655.91	10,008.66	10,361.70	10,725.33	-15,801.66	-19,604.95	-18,295.64	-7,990.04	-13,480.48
5	累计盈余资金		77,599.56	88,509.20	97,891.91	107,557.82	117,566.49	127,928.19	138,653.52	122,851.86	103,246.92	84,951.28	92,941.29	106,421.77

3、市场化融资资金测算平衡情况

根据本项目预期收益分析，计算期内市场化融资经营活动累计净现金流量为 58,722.18 万元，累计市场化融资投资活动净现金流量为-27,163.64 万元，累计市场化融资筹资活动净现金流量为-16,681.36 万元，累计市场化融资实净现金流量为 14,877.18 万元。

市场化融资资金测算平衡表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量	58,722.18			0.00	0.00	815.82	1,877.50	2,112.56	2,291.11	2,334.52	2,379.22	2,425.27	2,472.70
1.1	现金收入	64,285.70			0.00	0.00	966.42	2,130.53	2,409.42	2,702.75	2,767.74	2,834.68	2,903.63	2,974.65
1.1.1	营业收入	64,285.70			0.00	0.00	966.42	2,130.53	2,409.42	2,702.75	2,767.74	2,834.68	2,903.63	2,974.65
1.1.2	土地溢价收入	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	5,563.52			0.00	0.00	150.60	253.03	296.86	411.64	433.22	455.46	478.36	501.95
1.2.1	经营成本	2,566.50			0.00	0.00	75.47	98.56	105.37	112.50	115.33	118.25	121.26	124.35
1.2.2	税金及附加	15,348.75			0.00	0.00	71.99	154.47	179.63	206.16	212.22	218.46	224.90	231.52
1.2.3	增值税	3,727.44			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	其它流出	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	4,020.83			0.00	0.00	3.14	0.00	11.96	92.96	105.67	118.74	132.21	146.08
2	投资活动净现金流量	-27,163.64	-3,911.69	-6,555.66	-6,295.31	-7,172.68	-3,228.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00												
2.2	现金流出	27,163.64	3,911.69	6,555.66	6,295.31	7,172.68	3,228.30	0.00						
2.2.1	建设投资	27,163.64	3,911.69	6,555.66	6,295.31	7,172.68	3,228.30	0.00						
2.2.2	维持运营投资	0.00												
2.2.3	流动资金	0.00												
2.2.4	其它流出	0.00												
3	筹资活动净现金流量	-16,681.36	3,911.69	6,555.66	6,295.31	7,172.68	3,228.30	-1,176.00	-1,176.00	-1,176.00	-1,176.00	-1,176.00	-1,176.00	-1,176.00

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
2.1	现金流入	30,838.64	4,107.69	7,045.66	7,079.31	8,201.68	4,404.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	5,838.64	107.69	1,045.66	1,079.31	3,201.68	1,404.30	0.00						
3.1.2	项目投资借款	0.00												
3.1.3	短期借款	0.00												
3.1.4	债券	0.00												
3.1.5	市场化融资	24,000.00	4,000.00	6,000.00	6,000.00	5,000.00	3,000.00	0.00						
3.1.6	其它流入	0.00												
3.2	现金流出	47,520.00	196.00	490.00	784.00	1,029.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00
3.2.1	债券支持利息	0.00												
3.2.2	债券发行费用	0.00												
3.2.3	债券偿还本金	0.00												
3.2.4	市场化融资偿还本金	24,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资支付利息	23,520.00	196.00	490.00	784.00	1,029.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00
4	净现金流量	14,877.18	0.00	0.00	0.00	0.00	815.82	701.50	936.66	1,115.11	1,158.52	1,203.22	1,249.27	1,296.70
5	累计盈余资金			0.00	0.00	0.00	815.82	1,517.32	2,453.98	3,568.99	4,727.51	5,930.74	7,180.01	8,476.70

(续)

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	经营活动净现金流量	2,521.55	2,571.87	2,359.70	2,399.05	2,446.68	2,495.73	2,546.26	5,113.03	5,029.21	4,953.24	4,833.98	4,763.18
1.1	现金收入	3,047.79	3,123.13	3,200.74	3,286.66	3,362.99	3,447.79	3,535.13	8,406.25	8,372.31	8,329.21	8,276.43	8,213.43
1.1.1	营业收入	3,047.79	3,123.13	3,200.74	3,286.66	3,362.99	3,447.79	3,535.13	8,406.25	8,372.31	8,329.21	8,276.43	8,213.43
1.1.2	土地溢价收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	526.24	551.27	841.03	881.61	916.31	952.06	983.87	3,293.22	3,343.10	3,395.98	3,442.45	3,450.25
1.2.1	经营成本	127.54	130.83	134.21	137.69	141.28	144.98	148.78	151.59	149.07	146.29	143.24	139.91
1.2.2	税金及附加	238.34	245.37	281.67	290.67	299.16	307.90	316.91	2,439.38	2,402.55	2,359.96	2,311.29	2,256.23
1.2.3	增值税	0.00	0.00	242.19	255.07	261.82	268.77	275.93	491.71	488.99	485.52	481.27	476.17
1.2.4	其它流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	160.36	175.07	182.96	198.19	214.06	230.41	247.25	210.54	202.59	204.20	205.65	207.94

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	其它流出												
3	筹资活动净现金流量	-1,176.00	-1,176.00	-1,176.00	-1,176.00	-1,176.00	-1,176.00	-1,176.00	-5,176.00	-6,980.00	-6,686.00	-5,392.00	-3,147.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入												
3.1.2	项目投资借款												
3.1.3	短期借款												
3.1.4	债券												
3.1.5	市场化融资												
3.1.6	其它流入												
3.2	现金流出	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	5,176.00	6,980.00	6,686.00	5,392.00	3,147.00
3.2.1	债券支付利息												
3.2.2	债券发行费用												
3.2.3	债券偿还本金												
3.2.4	市场化融资偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,000.00	6,000.00	6,000.00	5,000.00	3,000.00
3.2.5	市场化融资支付利息	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	980.00	985.00	392.00	147.00
4	净现金流量	1,345.55	1,396.87	1,183.70	1,223.05	1,270.68	1,319.73	1,370.26	-82.97	-1,940.79	-1,752.76	-558.02	1,616.18
5	累计盈余资金	9,822.25	11,218.12	12,401.82	13,624.88	14,895.55	16,215.29	17,585.54	17,522.57	15,571.78	13,819.02	13,261.00	14,877.18

根据测算，在债券存续期内，项目运营后年度累计净现金流量均大于等于0，项目收益所产生的净现金流入，

能满足债券的还本付息。

(九) 偿还债券本金和利息情况

1.项目组合融资

本项目计划组合融资（包括债券融资及市场化融资）总额214,000.00万元，项目运营期内，项目收入扣除经营成本、相关税金后，可用于偿还组合融资本息的资金共计481,343.95万元，对项目组合融资本息389,520.00万元的覆盖倍数为1.24倍。因此，项目不论是从经营收入角度还是从可偿债资金角度分析，均具备足够的偿债能力，以保证项目债务安全。

组合融资总还本付息及覆盖倍数测算表

金额单位：万元

序号	项 目	合 计	计 算 期											
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	组合融资													
1	年初组合融资本金累计		0.00	49,000.00	105,000.00	161,000.00		151,000.00	214,000.00	214,000.00	214,000.00	214,000.00	214,000.00	214,000.00
2	本年新增组合融资	214,000.00	49,000.00	56,000.00	56,000.00	30,000.00	23,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应计组合融资利息	175,520.00	1,996.00	4,290.00	6,584.00	7,829.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00
3.1	计入建设期组合融资利息	29,475.00	1,996.00	4,290.00	6,584.00	7,829.00	8,776.00							
3.2	计入运营期组合融资利息	146,045.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00
4	本年组合融资还本付息	389,520.00	1,996.00	4,290.00	6,584.00	7,829.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00
4.1	组合融资还本	214,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	组合融资付息	175,520.00	1,996.00	4,290.00	6,584.00	7,829.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00
5	年末组合融资本金累计		99,000.00	105,000.00	161,000.00	191,000.00	214,000.00	214,000.00	214,000.00	214,000.00	214,000.00	214,000.00	214,000.00	214,000.00
二	组合融资还本付息资金来源	481,343.95	0.00	0.00	0.00	0.00	6,687.29	15,389.80	17,316.57	18,780.19	19,135.97	19,502.42	19,879.87	20,268.64
三	组合融资偿还分析													
1	组合融资本金覆盖倍数													

2.25

序号	项 目	合 计	计 算 期									
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2	组合融资本息覆盖倍数		1.24									

(续)

序号	项 目	计 算 期											
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
—	组合融资												
1	年初组合融资本金累计	214,000.00	214,000.00	214,000.00	214,000.00	214,000.00	214,000.00	214,000.00	214,000.00	155,000.00	109,000.00	53,000.00	23,000.00
2	本年新增组合融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应计组合融资利息	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	6,780.00	4,486.00	2,192.00	947.00
3.1	计入建设期组合融资利息												
3.2	计入运营期组合融资利息	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	6,780.00	4,486.00	2,192.00	947.00
4	本年组合融资还本付息	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	62,780.00	60,486.00	32,192.00	23,947.00
4.1	组合融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	49,000.00	56,000.00	30,000.00	23,000.00	
4.2	组合融资付息	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	8,776.00	6,780.00	4,486.00	2,192.00	947.00
5	年末组合融资本金累计	214,000.00	214,000.00	214,000.00	214,000.00	214,000.00	214,000.00	214,000.00	165,000.00	109,000.00	53,000.00	23,000.00	0.00
二	组合融资还本付息资金来源	20,669.07	21,081.51	19,342.41	19,664.96	20,055.34	20,467.43	20,871.58	41,911.37	41,224.28	40,437.60	39,823.08	39,043.66
三	组合融资偿债分析												
1	组合融资本金覆盖倍数												
2	组合融资本息覆盖倍数												

2.债券融资

本项目计划债券融资总额 190,000.00 万元，项目运营期内，还款收入对应总收入 88%，扣除相应经营成本、相关税金后，可用于偿还债券融资本息的资金共计 422,621.77 万元，对债券融资本息 342,000.00 万元的覆盖倍数为 1.24 倍。因此，项目不论是从经营收入角度还是从可偿债资金角度分析，均具备足够的偿债能力，以保证项目债务

安全。

债券融资还本付息及覆盖倍数测算表

金额单位：万元

序号	项 目	合 计	计算期											
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	债券融资													
1	年初债券融资本金累计		0.00	45,000.00	95,000.00	145,000.00	170,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00
2	本年新增债券融资	190,000.00	45,000.00	50,000.00	50,000.00	25,000.00	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应计债券利息	152,000.00	1,800.00	3,800.00	5,800.00	6,800.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00
3.1	计入建设期债券利息	25,800.00	1,800.00	3,800.00	5,800.00	6,800.00	7,600.00							
3.2	计入运营期债券利息	126,200.00			0.00	0.00	0.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00
4	本年债券还本付息	342,000.00	1,800.00	3,800.00	5,800.00	6,800.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00
4.1	债券还本	190,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	债券付息	152,000.00	1,800.00	3,800.00	5,800.00	6,800.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00
5	年末债券本金累计		45,000.00	95,000.00	145,000.00	170,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00
二	债券还本付息资金来源	422,621.77	0.00	0.00	0.00	0.00	5,871.47	13,512.30	15,204.01	16,489.08	16,801.45	17,123.20	17,454.60	17,795.94
三	债券偿还分析													
1	本金覆盖倍数							2.22						
2	本息覆盖倍数							1.24						

(续)

序号	项 目	计算期											
		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	债券融资												
1	年初债券融资本金累计	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	150,000.00	145,000.00	95,000.00	45,000.00	20,000.00
2	本年新增债券融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项 目	计算期											
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
3	当年应计债券利息	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	5,800.00	3,800.00	1,800.00	800.00
3.1	计入建设期债券利息												
3.2	计入运营期债券利息	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	5,800.00	3,800.00	1,800.00	800.00
4	本年债券还本付息	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	52,600.00	55,800.00	53,800.00	26,800.00	20,800.00
4.1	债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45,000.00	50,000.00	50,000.00	25,000.00	20,000.00
4.2	债券付息	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	5,800.00	3,800.00	1,800.00	800.00
5	年末债券本金累计	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	190,000.00	145,000.00	95,000.00	45,000.00	20,000.00	0.00
二	债券还本付息资金来源	18,147.52	18,509.65	16,982.71	17,265.91	17,608.66	17,961.70	18,325.33	36,798.34	36,195.07	35,504.36	34,790.01	34,280.48
三	债券偿还分析												
1	本金覆盖倍数												
2	本息覆盖倍数												

3.市场化融资

本项目计划市场化融资总额 24,000.00 万元，项目运营期内，还款收入对应总收入 12%，扣除经营成本、相关税金后，可用于还市场化融资本息的项目净收益为 58,722.18 万元，对市场化融资本息 47,520.00 万元的覆盖倍数为 1.24 倍。因此，项目不论是从经营收入角度还是从可偿债资金角度分析，均具备足够的偿债能力，以保证项目债务安全。

金额单位：万元

序号	项 目	合 计	计 算 期												
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2025 年	2025 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	市场化融资														
1	年初市场化融资本金累计		0.00	4,000.00	10,000.00	16,000.00	21,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00
2	本年新增市场化融资	24,000.00	4,000.00	6,000.00	6,000.00	5,000.00	3,000.00	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年市场化融资累计利息	23,520.00	196.00	490.00	784.00	1,029.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00
3.1	计入市场化融资建设期利息	3,675.00	196.00	490.00	784.00	1,029.00	1,176.00								
3.2	计入市场化融资运营期利息	19,845.00			0.00	0.00	0.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00
4	本年新增市场化融资还本付息	47,520.00	196.00	490.00	784.00	1,029.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00
4.1	市场化融资还本	34,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	市场化融资付息	23,520.00	196.00	490.00	784.00	1,029.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00
5	年末市场化融资本金累计		4,000.00	10,000.00	16,000.00	21,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00
二	市场化融资还本付息资金来源	58,722.18	0.00	0.00	0.00	0.00	815.82	1,677.50	2,112.56	2,291.11	2,334.52	2,379.22	2,425.27	2,472.70	
三	市场化融资偿还分析														
1	本金覆盖借款														
2	本息覆盖借款														
								2.45							
								1.24							

(续)

序号	项 目	计 算 期												
		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	市场化融资													
1	年初市场化融资本金累计	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	20,000.00	14,000.00	8,000.00	3,000.00	
2	本年新增市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3	本年市场化融资累计利息	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	980.00	685.00	392.00	147.00	
3.1	计入市场化融资建设期利息													
3.2	计入市场化融资运营期利息	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	980.00	685.00	392.00	147.00	
4	本年市场化融资还本付息	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	5,176.00	6,980.00	5,685.00	3,392.00	1,147.00	

序号	项 目	计算期											
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
4.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,000.00	6,000.00	6,000.00	5,000.00	3,000.00
4.2	市场化融资付息	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	980.00	686.00	392.00	147.00
5	年末市场化融资本金累计	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	20,000.00	14,000.00	8,000.00	3,000.00	0.00
二	市场化融资还本付息资金来源	2,521.55	2,571.87	2,359.70	2,399.05	2,446.68	2,495.73	2,546.26	5,113.03	5,029.21	4,933.24	4,833.98	4,763.18
三	市场化融资偿还分析												
1	本金覆盖倍数												
2	本息覆盖倍数												

四川德盛会计师事务所有限责任公司
审核专用章