



四川远和会计师事务所有限责任公司

SICHUAN YUANHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS Co.LTD

安州高新区园区配套基础设施建设项目（二期）

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川远和会咨字（2024）006号

四川远和会计师事务所有限责任公司

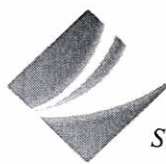
二〇二四年八月



目 录

财务评价咨询报告	1
专项债券财务评价说明	3
一、 项目概述	3
(一) 参与主体	3
(二) 项目基本情况	3
二、 评价基础与假设	4
(一) 预测报告编制依据	4
(二) 现金流量编制基础与假设条件	4
三、 评价要素	5
(一) 投资估算与资金筹措	6
(二) 专项债还本付息	7
(三) 项目收入与成本费用测算	8
(四) 项目融资平衡情况分析	18
(五) 项目偿付能力分析	18
(六) 敏感性分析	19
四、 评价结论	19
五、 附件	20
注册会计师声明	24





四川远和会计师事务所有限责任公司

SICHUAN YUANHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS Co.LTD

安州高新区园区配套基础设施建设项目（二期）

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川远和会咨字（2024）006号

绵阳华欣建设有限责任公司：

我们接受委托，对拟发行的安州高新区园区配套基础设施建设项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》，相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为该项目收益预测是在这些假设的基础上进行恰当编制、列报。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的安州高新区园区配套基础设施建设项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券的项目，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



总体评价结果如下：

融资方式	项目融资本金	项目融资利息	项目收益	融资本息覆盖倍数
地方政府专项债券（万元）	35,000.00	25,200.00	93666.05	1.56

结论：我们未发现地方政府专项债券存续期内本项目出现无法满足还本付息要求的情况。

附件：专项债券财务评价说明

四川远和会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年八月七日



专项债券财务评价说明

一、项目概述

（一）参与主体

项目业主：绵阳华欣建设有限责任公司

（二）项目基本情况

- （1）项目名称：安州高新区园区配套基础设施建设项目（二期）
- （2）项目所属领域：产业园区基础设施
- （3）项目属性：新建
- （4）建设地址：绵阳市安州高新区
- （5）产出说明

项目占地面积约 5.8 万平方米，新建标准厂房约 3.2 万平方米，多层标准厂房约 4.5 万平方米，停车位约 600 个及配套道路等基础设施。

图表 1：项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	工程费用投资概算
新建标准厂房	32000m ²	5000 元/m ²	16000 万元
多层标准厂房	45000m ²	5000 元/m ²	22500 万元
停车场	15000m ²	1200 元/m ²	1800 万元
其他配套设施	1 项	4500 万元/项	4500 万元
道路工程	2000m	4000 元/米	800 万元
工程费用合计			45600 万元

（6）项目建设计划

项目为新建项目，建设期 12 个月，拟在 2024 年 8 月开工，2025



年 8 月竣工验收投入使用。

二、评价基础与假设

（一）预测报告编制依据

1.绵阳市安州区发展和改革局《关于安州高新区园区配套基础设施建设项目（二期）可行性研究报告的批复》

2.《安州高新区园区配套基础设施建设项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》

3.国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）

4.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）

5.财政部印发《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）

6.《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）

7.《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》

8.四川省人民政府《关于进一步加强政府债务和融资管理的通知》（川府发〔2017〕10 号）

9.《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》

（二）现金流量编制基础与假设条件

1.编制基础

（1）依据安州高新区园区配套基础设施建设项目（二期）建设可行性研究报告，结合实施方案拟定的建设条件、经营环境、经营计划等推测性假设为前提。



(2) 编制项目收益及现金流预测所采用的会计政策及会计估计遵循国家现行法律法规及企事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与目前行业采用的会计政策及会计估计保持一致。

2. 假设条件

(1) 项目实施机构及项目业主遵循国家现有法律法规和监管要求，项目所在地地方财政收支及地方经济状况长期保持稳定并持续向好，国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(5) 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；

(6) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

(7) 未来经营性收入在正常范围内变动，本项目估算的相关政策性费用及经营成本费用及相关税费在未来实现时与实际情况基本相符；

(8) 发行人拟定的经营性收入以及本项目可用于偿还债券和市场化融资本息的净收益等能够顺利实现。

三、评价要素

财政部公布《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），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。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定地反映为政府性基金收入或专项收入，且项目收益应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对安州高新区园区配套基础设施建设项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

项目估算总投资 55,000.00 万元，其中：工程费用 45,600.00 万元，占总投资的 82.91%；工程建设其他费用 4,816.39 万元，占总投资的 8.76%；基本预备费 3,468.61 万元，占总投资的 6.31%；建设期利息及发行费用 1,115.00 万元，占总投资的 2.03%。

1. 本项目资本金来源：

项目资本金：资本金 20,000.00 万元，占总投资 36.36%。由业主自筹，项目资本金根据建设进度分年投入。

2. 发行政府专项债：拟申请发行专项债券资金 35,000.00 万元，占总投资 63.64%，拟 2024 年发行并投入使用。

3. 本项目投资总额估算及资金筹措计划详见下表：

图表 2： 资金筹措及使用计划估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2024 年度
一	总投资	55,000.00	55,000.00
1	建设投资支出	53,885.00	53,885.00
2	利息支出	1,080.00	1,080.00



序号	项目	合计	2024 年度
3	发行费用	35.00	35.00
二	筹资总额	55,000.00	55,000.00
1	项目资本金	20,000.00	20,000.00
1.1	业主自有资金	20,000.00	20,000.00
2	地方政府专项债券	35,000.00	35,000.00

(二) 专项债还本付息

本项目拟 2024 年发行专项债券 35,000.00 万元，债券期限 20 年，发行利率按 3.6%估算，本批次发行额度在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。本项目专项债还本付息计划如下：

图表 3：专项债券还本付息计算表

单位：万元

年度	年初债券 本金累计	本年 新增债券	本年 应付利息	本年 还本	本年应支付 本息金额
2024 年		20,000	240		240
2025 年	20,000	15,000	1,260		1,260
2026 年	35,000		1,260		1,260
2027 年	35,000		1,260		1,260
2028 年	35,000		1,260		1,260
2029 年	35,000		1,260		1,260
2030 年	35,000		1,260		1,260
2031 年	35,000		1,260		1,260
2032 年	35,000		1,260		1,260
2033 年	35,000		1,260		1,260
2034 年	35,000		1,260		1,260
2035 年	35,000		1,260		1,260
2036 年	35,000		1,260		1,260
2037 年	35,000		1,260		1,260
2038 年	35,000		1,260		1,260
2039 年	35,000		1,260		1,260
2040 年	35,000		1,260		1,260
2041 年	35,000		1,260		1,260
2042 年	35,000		1,260		1,260
2043 年	35,000		1,260		1,260



年度	年初债券 本金累计	本年 新增债券	本年 应付利息	本年 还本	本年应支付 本息金额
2044 年	35,000		1,020	35,000	36,020
合计		35,000	25,200	35,000	60,200

(三) 项目收入与成本费用测算

1. 项目收入

(1) 项目收入可行性

根据财政部《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），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

本项目收入主要来源为厂房出租收入，园区物业收入、广告牌收入及停车场收入。

(2) 项目收入的分类

本次安州高新区园区配套基础设施建设项目（二期）收入来源主要为厂房出租收入，园区物业收入、广告牌收入及停车场收入。根据项目规划，本项目计划项目收益全部用于偿还专项债券本息。根据财预〔2017〕89号文要求，绵阳市安州区财政局将上述用于偿还专项债券部分的专项收入进行专项管理，用于偿还专项债券本息。

(3) 项目收入预测

A. 标准厂房出租收入 22,287.96 万元

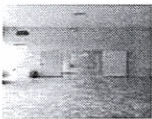
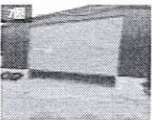
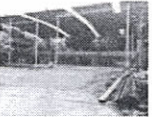
a1. 收入定价

本项收入定价28元/平方米·月。确定主要依据：根据58同城绵阳市厂房租赁信息（案例见图4-1），并结合安州同类工业厂房出租情况。综合考虑，本项目标准厂房建成后对首年入驻企业免收租金，第2~3



年按28元/平方米·月进行计算。

图表4：周边厂房出租案例

全部房源	视频看房	可环评	可办公
	甲方精装厂房出租可生产研发 新到·全新装修 65幢		2800m ² 建筑面积 1.65元/m ² ·天 15.66元/月
	交通便利 一手房源 没其他费用 新到·全新装修 四川成都双流区西航港		10000m ² ·可分租 建筑面积 1元/m ² ·天 30元/月
	良居生态园400平米，滨河路27号两间160和110 新到·全新装修 四川成都双流区西航港		400m ² 建筑面积 1元/m ² ·天 30元/月
	出租分租厂房，库房，宿舍，办公楼 新到·全新装修 四川成都双流区西航港		2300m ² ·可分租 建筑面积 1元/m ² ·天 30元/月
	办公楼一楼500平 二楼500平 (16间) 停车空地400平 新到·全新装修 新到·全新装修		1000m ² 建筑面积 1元/m ² ·天 30元/月
	客源稳定， 新到·全新装修 四川成都双流区西航港		100m ² 建筑面积 1.67元/m ² ·天 50.00元/月
	科伦药业旁 厂房 900平米 新到·全新装修		900m ² 建筑面积 1元/m ² ·天 30元/月

a2.年出租面积（付费对象规模）

本项可供出租总面积为32000m²，年出租率预期在达到95%后保持稳定。

a3.年增长率

①收费单价年增长率：根据国家年度统计公报，2020年至2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.5%、0.9%、2%，三年平均涨幅为1.8%。



本项收入定价为每3年上调5%（相当于年平均增长率为1.667%，年复合增长率1.637%）。

②出租率年增长率：根据地区资源禀赋密切相关的发展类项目的规模、项目特色、同类项目运营情况等因素综合确定本项付费者规模年增长率为60%,截至2029年及以后年度达到95%后保持稳定。

本项目年付费对象规模如下：

图表5： 项目年付费对象规模预测表

规模项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 及以后
可供出租面积m²	32000	32000	32000	32000	32000	32000
年出租面积增长率		10%	10%	10%	5%	
累计出租率%	60%	70%	80%	90%	95%	95%

B.多层厂房出租收入 74,998.00 万元

b1.收入定价

本项收入定价 67 元/平方米·月。确定主要依据：配套用房参照绵阳市商铺为标准，根据 58 同城绵阳市商铺出租信息（参照案例 4-2），绵阳市商铺出租单价在 0.5 元/平米/月至 2.93 元/平米/月，即月租金在 15 元/平米/月至 89.4 元/平米/月，考虑到项目园区作为成熟园区，园区人员基数较大，保守预估项目配套用房出租价格为 67 元/平米/月。

图表 6： 配套用房出租案例



	绵阳市御营坝核心区三开间门面招商 区域: 绵阳市 商业街区: 御营坝核心区 状态: 招商中 商业街区: 1层 商业面积: 133m ² 租金: 1.17元/月 2.80元/m ² /天		房源推广 餐饮选房 配套设施: 交通便利 地址: 绵阳市
	长虹国际城二期店铺, 两间, 可单独租 区域: 绵阳市 商业街区: 长虹国际城二期 状态: 招商中 商业街区: 1层 商业面积: 134m ² 租金: 1.1元/月 2.73元/m ² /天		猜你喜欢 
	金铺源 涪城万达永悦烤肉转让, 297平, 水电气三通 区域: 绵阳市 商业街区: 涪城万达永悦烤肉 状态: 转让中 商业街区: 1层 商业面积: 297m ² 租金: 2.38元/月 2.67元/m ² /天		金色家国际广场... 市中心, 商业街区 1.2元/月 400m ²
	(精选好铺) 跃进路临街生意超好汉堡店转让 区域: 绵阳市 商业街区: 跃进路临街 状态: 转让中 商业街区: 1层 商业面积: 30m ² 租金: 2300元/月 2.96元/m ² /天		高新世界双塔中街... 市中心, 商业街区 3635元/月 43m ²
	金铺源 绵中20平人气奶茶店8W急转, 含全套设备 区域: 绵阳市 商业街区: 绵中20平 状态: 转让中 商业街区: 1层 商业面积: 20m ² 租金: 1500元/月 2.5元/m ² /天		长虹国际广场商铺 市中心, 商业街区 4000元/月 84m ²
	众旺百铺通跃进路1958商业街汤锅诚意转让急售 区域: 绵阳市 商业街区: 跃进路1958 状态: 转让中 商业街区: 1层 商业面积: 330m ² 租金: 2.64元/月 2.67元/m ² /天		绵阳市御营坝核心区... 市中心, 商业街区 6元/月 2000m ²
	(兴铺) 跃进路1958临街美甲皮肤管理整体转让 区域: 绵阳市 商业街区: 跃进路1958 状态: 转让中 商业街区: 1层 商业面积: 50m ² 租金: 4500元/月 3元/m ² /天		绵阳市御营坝核心区... 市中心, 商业街区 24元/月 8000m ²
	(精选好铺) 长虹国际城临街精装修烘焙店转让 可空转 区域: 绵阳市 商业街区: 长虹国际城 状态: 转让中 商业街区: 1层 商业面积: 56m ² 租金: 4500元/月 2.88元/m ² /天		绵阳市御营坝核心区... 市中心, 商业街区 24元/月 8000m ²

b2.年出租面积（付费对象规模）

本项可供出租总面积（付费对象规模）为 45000 m²，年出租率预期在达到 95%后保持稳定。

b3.年增长率

①收费单价年增长率：根据国家年度统计公报，2020 年至 2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.5%、0.9%、2%，三年平均涨幅为



1.8%。本项目收入定价为每3年上调5%（相当于年平均增长率为1.667%，年复合增长率1.637%）。

②付费者规模年增长率：根据园区出租率、入驻企业人员数量增长及园区运营情况等因素综合确定本项目付费者规模年增长率为60%，截至2029年及以后年度达到95%后保持稳定。

本项目年付费对象规模如下：

图表 7：项目年付费对象规模预测表

规模项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 及以后
可供出租面积m²	45000	45000	45000	45000	45000	45000
年出租面积增长率		10%	10%	10%	5%	
累计出租率%	60%	70%	80%	90%	95%	95%

C.园区物业管理费收入 5,569.51 万元

c1.收入定价

本项收入定价 2.5 元/平方米·月。确定主要依据：目前标准化厂房物业管理市场价格一般为 2.5 元/月/平米。

c2.物业服务覆盖规模（付费对象规模）

本项可供出租总面积为 77000 m²（标准厂房 32000 m²，多层配套用房 45000 m²），物业服务覆盖面积预期在达到 95%后保持稳定。

c3.年增长率

①收费单价年增长率：根据绵阳市国民经济和社会发展统计公报，2020 年至 2022 年第三产业增加值上涨幅度分别为 4.5%、9.3%、4.5%，三年平均涨幅为 6.1%。本项收入定价为每 3 年上调 10%（相当于年平均增长率为 3.33%，年复合增长率 3.02%）。



②物业服务覆盖面积（付费者规模）年增长率：根据园区出租率、入驻企业人员数量增长及园区运营情况等因素综合确定本项物业服务覆盖面积年增长率为 60%,截至 2029 年及以后年度物业服务覆盖面积达到 95%后保持稳定。

图表 8：项目年付费对象规模预测表

规模项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 及以后
可供出租面积m²	77000	77000	77000	77000	77000	77000
年出租面积增长率		10%	10%	10%	5%	
累计出租率%	60%	70%	80%	90%	95%	95%

D.广告收入 4,163.73 万元

d1.收入定价

本项收入定价 10 万元/个•年。确定主要依据：项目所在地周边道路预留燃气、供水、电力杆管通道，由当地市政提供供水、排水、供电、燃气以及通讯等基础配套设施。项目可建设 16 个立柱中型广告位，根据易播网绵阳市广告投放信息（见图 4-3），安州区大型广告位投放价格在 24 万元/年至 26 之间，本项目广告位出租价格保守估算按 10 万元/个•年。

图表 9：广告位出租案例



绵阳市辽宁大道永安路花菱场加油站旁单立柱广告

● 人气229 | 更新时间 2020-05-13



刊例价: 240000元/年

所在地区: 四川>绵阳

资源类型: 城市干道>立柱

资源规格: 21m(L)*7m(H)*2面

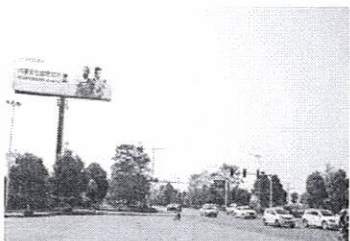
资源标签: 安州区 绵阳户外广告 交通干道

资源文档下载

加入询价单

绵阳市辽宁大道新安县城一环路十字路口单立柱广告

● 人气247 | 更新时间 2020-05-13



刊例价: 260000元/年/座

所在地区: 四川>绵阳

资源类型: 城市干道>立柱

资源规格: 21m(L)*7m(H)*2面

资源标签: 安州区 绵阳户外广告

资源文档下载

加入询价单

d2.广告位出租率（付费对象规模）

因广告位置处于上下面人流量较大区域，广告位出租率按 100% 进行估算。

d3.年增长率

收费单价年增长率：根据绵阳市国民经济和社会发展统计公报，2020 年至 2022 年第三产业增加值上涨幅度分别为 4.5%、9.3%、4.5%，三年平均涨幅为 6.1%。本项收入定价为每 3 年上调 10%（相当于年平均增长率为 3.33%，年复合增长率 3.02%）。

E.停车场收入 20,827.06 万元

e1.收入定价

本项收入定价 15 元/次（每个车位日平均每次单价）。确定主要依据：项目停车位 600 个，新建厂房主要用于劳动密集型行业，考虑



到汽车普及化，项目停车位周转率按 3 次/天计算，平均单次停车预计 8 元/次。

e2.车位使用率（付费对象规模）

根据园区出租率、入驻企业人员数量增长及园区运营情况等因素综合确定：项目建成首年车位使用率预估为 50%，逐年增涨 10%，至 90%车位使用率保持稳定。

图表 10：项目年付费对象规模预测表

规模项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 及以后
车位总数 (个)	600	600	600	600	600	600
年均使用率 %	50%	60%	70%	80%	90%	90%
日周转次数 (次)	3	3	3	3	3	3
年均天数 (天)	340	340	340	340	340	340
年付费对象规模(万次)	30.6	36.72	42.84	48.96	55.08	55.08

e3.年增长率

收费单价年增长率：根据绵阳市国民经济和社会发展统计公报，2020 年至 2022 年第三产业增加值上涨幅度分别为 4.5%、9.3%、4.5%，三年平均涨幅为 6.1%。本项收入定价为每 3 年上调 10%（相当于年平均增长率为 3.33%，年复合增长率 3.02%）。

综上，本项目运营期间的累计收入 127,846.27 万元，运营期间各项收入明细详见本报告附件 1“项目收入测算表”。

2.项目成本费用估算

本项目运营期内项目总成本费用主要包括经营成本、税费、折旧费用、财务费用。

(1) 经营成本

经测算，本项目运营期内经营成本合计104,730.33万元。包括：人



员支出2,626.99万元,燃料及动力费支出764.01万元,税费支出22,044.11万元,广告成本支出832.75万元,维护维修支出1,453.25万元,管理费用支出639.23万元。

其中:

①职工薪酬

本项目设计定员为15人(不含临时工及劳务派遣),参考绵阳市地区统计局公布的2022年全市城镇全部单位就业人员人均工资为77,314元/年(较上年增长1.1%),本项目人员工资及福利按78,000元/人/年计算。本项支出测算时,年支出增长率均按照1.2%测算。

图表 11: 2022 年绵阳市就业人员人均工资统计



②原材料及动力费

本项目按物业收入、广告收入及停车场收入的2.5%计算。因上述分项收入测算中均考虑了定价的年增长率,故燃料及动力费年支出增长率不再考虑额外的增幅。



③广告成本费用

大中型广告牌的制作、安装成本及日常运营维护费用按广告收入的20%估算。因广告收入测算中已考虑了定价的年增长率，故广告成本费用年支出增长率不再考虑额外的增幅。

④管理及维护支出

管理及其他费用包括办公费、低值易耗品摊销、咨询费、诉讼费、印花税、邮电费、差旅费、交通费、业务招待费及其他等。以保守谨慎原则，运营首年按设计定员2万元/人.年，逐年增长1.5%估算）。

维护修理费运营首年按固定资产原值的0.12%估算，之后年支出增长率为1%。

(2) 税 费

项目运营期涉及的税费支出主要包括房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

①房产税：按不含税租赁收入的12%估算；

②增值税：物业管理费收入、广告收入增值税税率取6%；租赁收入、停车场收入增值税税率取9%；

③增值税附加税包括城市维护建设税5%、教育费附加3%、地方教育附加费2%；

④所得税税率为25%。

经测算，运营期内本项目营业税费累计22,044.11万元、企业所得税5,819.88万元。项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

(3) 财务费用



本项目按票面利率3.6%/年估算债券利息。经测算，运营期内专项债券利息累计24,120.00万元。

(4) 折旧费用

综合折旧依据项目总投资，采用直线法，残值率为5%，按20年计算折旧。经测算，运营期内固定资产折旧额累计52,250.00万元。

综上，运营期内本项目成本费用明细详见本报告附件 2“项目成本费用估算表”。

3、项目收益测算

本项目运营预期收入 127,846.27 万元，扣除运营支出 34,180.22 万元（其中：经营成本 6,316.22 万元、营业税费 22,044.11 万元、企业所得税 5,819.88 万元），本项目的项目收益为 93,666.05 万元，完全能够覆盖本项目专项债券本息总额 60,200.00 万元（见图表 3 “专项债券还本付息计算表”）。

综上，在还款期内，项目本身能够达到自求平衡。详见附件 3“项目收益测算表”。

(四) 项目资金平衡情况分析

测算结果显示：至债券到期日，本项目累计资金结余为 34,546.05 万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

详见本报告附件 4“项目资金平衡测算表”。

(五) 项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现项目收益 93,666.05 万元，政府专项债券到期本息合计 60,200.00 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.56 倍。

(六) 敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现



金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入的单价（价格）变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对单价（价格）向下波动进行敏感性分析，结果如下：

主要指标：	敏感性分析（单价）			
	0%	-5%	-10%	-15%
项目收益（万元）：	93,666.05	88,982.75	84,299.45	79,616.14
收益覆盖倍数：	1.56	1.48	1.40	1.32

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

四、评价结论

我们未注意到本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

五、附件

附表 1.项目收入测算汇总表

附表 2.项目成本费用估算表

附表 3.项目收益测算表

附表 4.项目资金平衡测算表



附件1:

项目收入测算表(单位:万元)

序号	项目名称	单位	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一	标准厂房出租收入	万元	22,287.96	215.01	732.61	860.16	1,016.06	1,072.51	1,072.51	1,176.14	1,176.14	1,176.14	1,182.44	1,182.44	1,182.44	1,211.57	1,211.57	1,211.57	1,303.65	1,303.65	1,303.65	1,368.83	1,368.83
1	可供出租面积	m ²		32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00
2	出租率	%		28.00	28.00	28.00	29.40	29.40	29.40	30.87	30.87	30.87	32.41	32.41	32.41	34.03	34.03	34.03	35.74	35.74	35.74	37.52	37.52
3	出租率	%		0.60	0.70	0.80	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
二	商业经营收入	万元	5,569.51	36.96	161.70	184.80	228.69	241.40	241.40	265.53	265.53	265.53	292.09	292.09	292.09	321.30	321.30	321.30	353.43	353.43	353.43	388.77	388.77
1	已售或已出租面积	m ²		46,200.00	53,900.00	61,600.00	69,300.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00
2	收费标准	元/m ² /月		2.50	2.50	2.50	2.75	2.75	2.75	3.03	3.03	3.03	3.33	3.33	3.33	3.66	3.66	3.66	4.03	4.03	4.03	4.43	4.43
三	多层住宅用房出租收入	万元	71,998.00	723.60	2,532.60	2,891.40	3,419.01	3,608.96	3,608.96	3,789.40	3,789.40	3,789.40	3,978.87	3,978.87	3,978.87	4,177.82	4,177.82	4,177.82	4,386.71	4,386.71	4,386.71	4,606.04	4,606.04
	出租面积	m ²		45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
	出租率	%		67.00	67.00	67.00	70.35	70.35	70.35	73.87	73.87	73.87	77.56	77.56	77.56	81.41	81.41	81.41	85.51	85.51	85.51	89.79	89.79
四	广告费收入	万元	4,163.73	53.33	160.00	160.00	176.00	176.00	176.00	193.60	193.60	193.60	212.96	212.96	212.96	234.26	234.26	234.26	257.68	257.68	257.68	283.45	283.45
1	广告费标准	元/户/年		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
2	户数	户		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.10	12.10	12.10	13.31	13.31	13.31	14.61	14.61	14.61	16.11	16.11	16.11	17.72	17.72
五	停车场收入	万元	20,827.06	162.00	550.80	612.60	807.84	908.82	908.82	999.70	999.70	999.70	1,099.67	1,099.67	1,099.67	1,209.64	1,209.64	1,209.64	1,330.60	1,330.60	1,330.60	1,463.66	1,463.66
1	停车位	个		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2	平均车位周转率	次/天		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3	平均收费标准	元/次		15.00	15.00	15.00	16.50	16.50	16.50	18.15	18.15	18.15	19.97	19.97	19.97	21.96	21.96	21.96	24.16	24.16	24.16	26.57	26.57
4	使用率	%		0.50	0.60	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	总收入(含税)	万元	127,846.27	1,190.93	4,157.74	4,741.96	5,647.60	6,007.68	6,007.68	6,374.38	6,374.38	6,374.38	6,766.04	6,766.04	6,766.04	7,184.58	7,184.58	7,184.58	7,632.06	7,632.06	7,632.06	8,110.75	8,110.75



附表2:

项目成本费用估算表(单位:万元)

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
一	项目经营成本	6316.22	205.93	259.67	267.55	283.01	289.79	291.95	302.80	305.01	307.25	318.98	321.27	323.58	336.28	338.64	341.03	354.79	357.23	359.71	374.61	377.14
1	人员薪酬及福利	2626.99	117.00	118.40	119.82	121.26	122.72	124.19	125.68	127.19	128.72	130.26	131.82	133.40	135.01	136.63	138.27	139.92	141.60	143.30	145.02	146.76
2	原材料及动力费	764.01	6.31	21.81	24.69	30.31	33.16	33.16	36.47	36.47	36.47	40.12	40.12	40.12	44.13	44.13	44.13	48.54	48.54	48.54	53.40	53.40
3	维修费	1453.25	66.00	66.66	67.33	68.00	68.68	69.37	70.06	70.76	71.47	72.18	72.91	73.63	74.37	75.11	75.87	76.62	77.39	78.16	78.95	79.74
4	管理费用	639.23	5.95	20.79	23.71	28.24	30.04	30.04	31.87	31.87	31.87	33.83	33.83	33.83	35.92	35.92	35.92	38.16	38.16	38.16	40.55	40.55
5	广告成本费用	832.75	10.67	32.00	32.00	35.20	35.20	35.20	38.72	38.72	38.72	42.59	42.59	42.59	46.85	46.85	46.85	51.54	51.54	51.54	56.69	56.69
二	营业税费	22044.11	208.92	730.12	834.19	989.65	1049.12	1049.12	1107.00	1107.00	1107.00	1168.32	1168.32	1168.32	1233.31	1233.31	1233.31	1302.19	1302.19	1302.19	1375.25	1375.25
5.1	增值税	10303.39	95.99	334.95	382.59	455.81	485.21	485.21	514.40	514.40	514.40	545.55	545.55	545.55	578.80	578.80	578.80	614.30	614.30	614.30	652.24	652.24
5.2	附加税费	1030.34	9.60	33.49	38.26	45.58	48.52	48.52	51.44	51.44	51.44	54.56	54.56	54.56	57.88	57.88	57.88	61.43	61.43	61.43	65.22	65.22
5.3	房产税	10710.38	103.34	361.68	413.35	488.27	515.39	515.39	541.16	541.16	541.16	568.22	568.22	568.22	596.63	596.63	596.63	626.46	626.46	626.46	657.78	657.78
三	折旧/摊销	52250.00	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50
四	财务费用	24120.00	420.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1020.00
	小计:	104730.33	3447.35	4862.28	4974.24	5145.17	5211.41	5213.57	5282.31	5284.52	5286.75	5359.81	5362.09	5364.40	5442.09	5444.45	5446.84	5529.48	5531.93	5534.40	5622.36	5384.89



附表3:

项目收益测算表 (单位: 万元)

序号	项目	行号	预测期																				
			合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
一	项目收入	1	127846.27	1190.93	4157.74	4741.96	5647.60	6007.68	6007.68	6374.38	6374.38	6374.38	6766.04	6766.04	6766.04	7184.58	7184.58	7184.58	7632.06	7632.06	7632.06	8110.75	8110.75
二	项目成本费用	2	104730.33	3447.35	4862.28	4974.24	5145.17	5211.41	5213.57	5282.31	5284.52	5286.75	5359.81	5362.09	5364.40	5442.09	5444.45	5446.84	5529.48	5531.93	5534.40	5622.36	5384.89
其中:	经营成本	3	6316.22	205.93	259.67	267.55	283.01	289.79	291.95	302.80	305.01	307.25	318.98	321.27	323.58	336.28	338.64	341.03	354.79	357.23	359.71	374.61	377.14
	营业税费	4	22044.11	208.92	730.12	834.19	989.65	1049.12	1049.12	1107.00	1107.00	1107.00	1168.32	1168.32	1168.32	1233.31	1233.31	1233.31	1302.19	1302.19	1302.19	1375.25	1375.25
	折旧/摊销	5	52250.00	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50
	财务费用	6	24120.00	420.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1020.00
三	利润总额	7	23115.93	-2256.42	-704.54	-232.28	502.44	796.27	794.11	1092.07	1089.86	1087.63	1406.23	1403.95	1401.63	1742.49	1740.13	1737.74	2102.58	2100.14	2097.66	2488.39	2725.86
减:	所得税	8	5819.88							38.81	272.47	271.91	351.56	350.99	350.41	435.62	435.03	434.43	525.65	525.03	524.42	622.10	681.47
四	净利润	9	17296.05	-2256.42	-704.54	-232.28	502.44	796.27	794.11	1053.26	817.40	815.72	1054.67	1052.96	1051.23	1306.87	1305.09	1303.30	1576.94	1575.10	1573.25	1866.30	2044.40
五	主要指标:	10																					
a	项目收益 (9+10)	11	93666.05	776.08	3167.96	3640.22	4374.94	4668.77	4666.61	4925.76	4689.90	4688.22	4927.17	4925.46	4923.73	5179.37	5177.59	5175.80	5449.44	5447.60	5445.75	5738.80	5676.90
b	项目收益覆盖倍数	12	1.56																				

注:

- 运营期内, 本项目的运营支出=项目经营成本+营业税费+所得税=34,180.22 万元;
- 所得税税率按 25%估算;
- 融资收益覆盖倍数=(运营期收入-运营支出) / (地方政府专项债券全额本息+项目单位市场化融资全额本息)



附表4:

项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	第1年 2024年	第2年 2025年	第3年 2026年	第4年 2027年	第5年 2028年	第6年 2029年	第7年 2030年	第8年 2031年	第9年 2032年	第10年 2033年	第11年 2034年	第12年 2035年	第13年 2036年	第14年 2037年	第15年 2038年	第16年 2039年	第17年 2040年	第18年 2041年	第19年 2042年	第20年 2043年	第21年 2044年
一、资金来源																							
(一)	建设资金来源	182846.27	30000.00	26190.93	4157.74	4741.96	5647.60	6007.68	6007.68	6374.38	6374.38	6374.38	6374.38	6766.04	6766.04	7184.58	7184.58	7184.58	7632.06	7632.06	7632.06	8110.75	8110.75
1	财政安排资金	55000.00	30000.00	25000.00																			
2	地方专项债券	35000.00	20000.00	15000.00																			
2.1	其中: 用于资本金																						
3	项目单位市场化融资																						
4	单位自筹资金	20000.00	10000.00	10000.00																			
5	其他资金																						
(二)	运营期经营活动资金流入	127846.27		1190.93	4157.74	4741.96	5647.60	6007.68	6007.68	6374.38	6374.38	6374.38	6374.38	6766.04	6766.04	7184.58	7184.58	7184.58	7632.06	7632.06	7632.06	8110.75	8110.75
1	财政补贴收入	127846.27		1190.93	4157.74	4741.96	5647.60	6007.68	6007.68	6374.38	6374.38	6374.38	6374.38	6766.04	6766.04	7184.58	7184.58	7184.58	7632.06	7632.06	7632.06	8110.75	8110.75
2	项目单位经营收入																						
3	其他收入																						
二、资金流出		148300.22	30000.00	25834.85	2249.78	2361.74	2532.67	2598.91	2601.07	2708.62	2944.48	2946.16	3098.86	3100.58	3102.31	3265.21	3266.98	3268.77	3442.63	3444.46	3446.32	3631.96	38453.85
(一)	项目建设支出	55000.00	30000.00	25000.00																			
1	项目建设成本 (不含财务费用)	53885.00	29740.00	24115.00																			
2	建设期专项债券利息	1080.00	240.00	840.00																			
3	建设期专项债券利息																						
4	其他建设支出-债券发行费	35.00	20.00	15.00																			
(二)	运营期经营活动资金流出	34180.22		414.85	989.78	1101.74	1272.67	1338.91	1341.07	1448.62	1684.48	1686.16	1838.86	1840.58	1842.31	2005.21	2006.98	2008.77	2182.63	2184.46	2186.32	2371.96	2433.85
1	经营成本	6316.22		205.93	259.67	267.55	283.01	289.79	291.95	302.80	305.01	307.25	318.98	321.27	323.58	336.28	338.64	341.03	354.79	357.23	359.71	374.61	377.14
2	营业税费	22041.11		208.92	730.12	834.19	989.65	1049.12	1049.12	1107.00	1107.00	1107.00	1168.32	1168.32	1168.32	1233.31	1233.31	1233.31	1302.19	1302.19	1302.19	1375.25	1375.25
3	建设期专项债券利息	5819.88		420.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00
(三)	运营期专项债券本金及利息	59120.00																					
(四)	运营期市场化融资本金及利息																						
三、当年资金结余		34,546.05		356.08	1907.96	2380.22	3114.94	3408.77	3406.61	3665.76	3429.90	3428.22	3607.17	3665.46	3663.73	3919.37	3917.59	3915.80	4189.44	4187.60	4185.75	4478.80	30343.10
四、期末累计资金结余		34546.05		356.08	2264.04	4644.26	7759.20	11167.96	14574.57	18240.33	21670.23	25009.45	28765.62	32431.08	36094.80	40014.17	43931.77	47847.57	52037.00	56224.61	60410.35	64889.15	34546.05



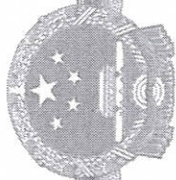
注册会计师声明

我们对安州高新区园区配套基础设施建设项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目收益覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 假设提供給我們的所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性，我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑；
- d. 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。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容（无论整体或部分）不构成我们审计或审阅的意见；与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91510000769965450J



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 四川远和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 王晏国

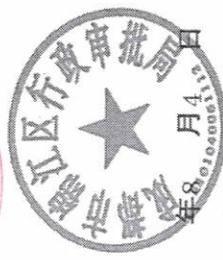
经营范围 企业审计、验资、合并、分立、清算等审计业务；出具有关报告；会计咨询、会计服务及其他法定业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2004年12月24日

营业期限 2004年12月24日至长期

住所 成都市锦江区顺江路18号南博国际4楼4号



登记机关

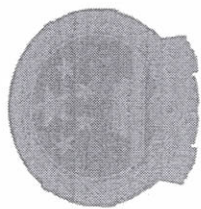
2020年8月4日

此件为原件，再次复印无效
四川远和会计师事务所有限责任公司

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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



会计师事务所 执业证书

名称:四川远和会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师:王安国

经营场所:成都市锦江区顺江路18号南府锦1栋4单元4号

组织形式:有限责任

执业证书编号:51010153

批准执业文号:川财会[2004]60号

批准执业日期:2004年12月14日

此件与原件一致 再次复印无效
四川远和会计师事务所有限责任公司

证书序号:0007829

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》。



发证机关:四川省财政厅

二〇〇四年五月二十日

中华人民共和国财政部制

2014.5.19 年检合格

中国注册会计师协会

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

合格专用章 (四川)

2014.5.19 年检合格

中国注册会计师协会

合格专用章 (四川)

四川远和会计师事务所有限公司

510311000020001

Full name: 男

Sex: 男

Date of birth: 1965-06-17

Working unit: 四川远和会计师事务所有限公司

Identity card No. 510311000020001

2018.3.21

合格专用章 (四川)

年度检查合格

Annual Renewal Registration

合格专用章 (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.

此件与原件一致 再次复印无效

四川远和会计师事务所有限公司

合格专用章 (四川)

合格专用章 (四川)

证书编号: 450500040002

No. of Certificate

四川省注册会计师协会

批准注册协会: 2002

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2012 年 12 月 24 日

Date of Issuance

安州高新区园区配套基础设施建设项目（二期）

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价工作底稿

目 录

一、 项目概述	1
（一）参与主体	1
（二）项目基本情况	1
二、 评价基础与假设	2
（一）预测报告编制依据	2
（二）现金流量编制基础与假设条件	2
三、 评价要素	3
（一）投资估算与资金筹措	4
（二）专项债还本付息	5
（三）项目收入与成本费用测算	6
（四）项目融资平衡情况分析	16
（五）项目偿付能力分析	16
（六）敏感性分析	16
四、 评价结论	17
五、 附件	18

一、项目概述

(一) 参与主体

项目业主：绵阳华欣建设有限责任公司

(二) 项目基本情况

- (1) 项目名称：安州高新区园区配套基础设施建设项目（二期）
- (2) 项目所属领域：产业园区基础设施
- (3) 项目属性：新建
- (4) 建设地址：绵阳市安州高新区
- (5) 产出说明

项目占地面积约 5.8 万平方米，新建标准厂房约 3.2 万平方米，多层标准厂房约 4.5 万平方米，停车位约 600 个及配套道路等基础设施。

图表 1： 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	工程费用投资概算
新建标准厂房	32000m²	5000 元/m²	16000 万元
多层标准厂房	45000m²	5000 元/m²	22500 万元
停车场	15000m²	1200 元/m²	1800 万元
其他配套设施	1 项	4500 万元/项	4500 万元
道路工程	2000m	4000 元/米	800 万元
工程费用合计			45600 万元

(6) 项目建设计划

项目为新建项目，建设期 12 个月，拟在 2024 年 8 月开工，2025 年 8 月竣工验收投入使用。

二、评价基础与假设

（一）预测报告编制依据

- 1.绵阳市安州区发展和改革局《关于安州高新区园区配套基础设施建设项目（二期）可行性研究报告的批复》
- 2.《安州高新区园区配套基础设施建设项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
- 3.国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
- 4.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）
- 5.财政部印发《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）
- 6.《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
- 7.《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》
- 8.四川省人民政府《关于进一步加强政府债务和融资管理的通知》（川府发〔2017〕10号）
- 9.《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》

（二）现金流量编制基础与假设条件

1.编制基础

（1）依据安州高新区园区配套基础设施建设项目（二期）建设可行性研究报告，结合实施方案拟定的建设条件、经营环境、经营计划等推测性假设为前提。

（2）编制项目收益及现金流预测所采用的会计政策及会计估计遵

循国家现行法律法规及企事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与目前行业采用的会计政策及会计估计保持一致。

2.假设条件

(1) 项目实施机构及项目业主遵循国家现有法律法规和监管要求，项目所在地地方财政收支及地方经济状况长期保持稳定并持续向好，国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(5) 无其他人为不可抗力及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

(6) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

(7) 未来经营性收入在正常范围内变动，本项目估算的相关政策性费用及经营成本费用及相关税费在未来实现时与实际情况基本相符；

(8) 发行人拟定的经营性收入以及本项目可用于偿还债券和市场化融资本息的净收益等能够顺利实现。

三、评价要素

财政部公布《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），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。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定地反映为政府性基金收入或专项收入，且项目收益应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对安州高新区园区配套基础设施建设项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

项目估算总投资 55,000.00 万元，其中：工程费用 45,600.00 万元，占总投资的 82.91%；工程建设其他费用 4,816.39 万元，占总投资的 8.76%；基本预备费 3,468.61 万元，占总投资的 6.31%；建设期利息及发行费用 1,115.00 万元，占总投资的 2.03%。

1. 本项目资本金来源：

项目资本金：资本金 20,000.00 万元，占总投资 36.36%。由业主自筹，项目资本金根据建设进度分年投入。

2. 发行政府专项债：拟申请发行专项债券资金 35,000.00 万元，占总投资 63.64%，拟 2024 年发行并投入使用。

3. 本项目投资总额估算及资金筹措计划详见下表：

图表 2： 资金筹措及使用计划估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2024 年度
一	总投资	55,000.00	55,000.00
1	建设投资支出	53,885.00	53,885.00
2	利息支出	1,080.00	1,080.00
3	发行费用	35.00	35.00

序号	项目	合计	2024 年度
二	筹资总额	55,000.00	55,000.00
1	项目资本金	20,000.00	20,000.00
1.1	业主自有资金	20,000.00	20,000.00
2	地方政府专项债券	35,000.00	35,000.00

(二) 专项债还本付息

本项目拟 2024 年发行专项债券 35,000.00 万元，债券期限 20 年，发行利率按 3.6%估算，本批次发行额度在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。本项目专项债还本付息计划如下：

图表 3：专项债券还本付息计算表

单位：万元

年度	年初债券 本金累计	本年 新增债券	本年 应付利息	本年 还本	本年应支付 本息金额
2024 年		20,000	240		240
2025 年	20,000	15,000	1,260		1,260
2026 年	35,000		1,260		1,260
2027 年	35,000		1,260		1,260
2028 年	35,000		1,260		1,260
2029 年	35,000		1,260		1,260
2030 年	35,000		1,260		1,260
2031 年	35,000		1,260		1,260
2032 年	35,000		1,260		1,260
2033 年	35,000		1,260		1,260
2034 年	35,000		1,260		1,260
2035 年	35,000		1,260		1,260
2036 年	35,000		1,260		1,260
2037 年	35,000		1,260		1,260
2038 年	35,000		1,260		1,260
2039 年	35,000		1,260		1,260
2040 年	35,000		1,260		1,260
2041 年	35,000		1,260		1,260
2042 年	35,000		1,260		1,260
2043 年	35,000		1,260		1,260
2044 年	35,000		1,020	35,000	36,020

年度	年初债券 本金累计	本年 新增债券	本年 应付利息	本年 还本	本年应支付 本息金额
合计		35,000	25,200	35,000	60,200

(三) 项目收入与成本费用测算

1. 项目收入

(1) 项目收入可行性

根据财政部《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），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

本项目收入主要来源为厂房出租收入，园区物业收入、广告牌收入及停车场收入。

(2) 项目收入的分类

本次安州高新区园区配套基础设施建设项目（二期）收入来源主要为厂房出租收入，园区物业收入、广告牌收入及停车场收入。根据项目规划，本项目计划项目收益全部用于偿还专项债券本息。根据财预〔2017〕89号文要求，绵阳市安州区财政局将上述用于偿还专项债券部分的专项收入进行专项管理，用于偿还专项债券本息。

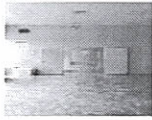
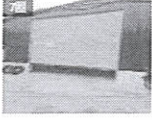
(3) 项目收入预测

A. 标准厂房出租收入 22,287.96 万元

a1. 收入定价

本项收入定价28元/平方米·月。确定主要依据：根据58同城绵阳市厂房租赁信息（案例见图4-1），并结合安州同类工业厂房出租情况。综合考虑，本项目标准厂房建成后对首年入驻企业免收租金，第2~3年按28元/平方米·月进行计算。

图表4：周边厂房出租案例

全部厂房	镇级厂房	可环评	可办公						
	甲方精装厂房出租可生产研发								房源推广热线 400-640-1189
	新址 嘉陵江畔	5500	2800m ² 建筑面积	1.65元/m ² /天 12.84万/月					房源推广 餐饮连锁 新址快速成长资源 商业地产
	交通便利 一手房源 没其他费用								请你看款
	镇级 工业厂房	四川成都双流区	10000m ² 可分租 建筑面积	1元/m ² /天 3万/月					
	良居生态园400平米，滨河路27号两间160和110								四川平安工业园区 双兴镇·高阳路 厂房 58.5 元/月 1500m ²
	新址 嘉陵江畔	四川成都双流区滨河路27号	400m ² 建筑面积	1元/m ² /天 1.2万/月					
	出租分租厂房，库房，宿舍，办公楼								四川平安工业园区 双兴镇·高阳路 厂房 2.7 元/月 1800m ²
	新址 嘉陵江畔	四川成都双流区滨河路27号	2300m ² 可分租 建筑面积	1元/m ² /天 3万/月					
	办公楼 一楼500平 二楼500平 (16间) 停车空地400平								四川平安工业园区 双兴镇·高阳路 厂房 2.7 元/月 1800m ²
	新址 嘉陵江畔	成都中街	1000m ² 建筑面积	1元/m ² /天 3万/月					
	客源稳定，								王地街 高水·高阳路 厂房 600 元/月 600m ²
	新址 嘉陵江畔	成都中街	100m ² 建筑面积	1.67元/m ² /天 5000元/月					
	科伦药业旁 厂房 900平米								新址 嘉陵江畔 高水·高阳路 厂房 4166 元/月 1000m ²
	镇级 工业厂房		900m ² 建筑面积	1元/m ² /天 2.7万/月					

a2.年出租面积（付费对象规模）

本项可供出租总面积为32000m²，年出租率预期在达到95%后保持稳定。

a3.年增长率

①收费单价年增长率：根据国家年度统计公报，2020年至2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.5%、0.9%、2%，三年平均涨幅为1.8%。本项收入定价为每3年上调5%（相当于年平均增长率为1.667%，年复合增长率1.637%）。

②出租率年增长率：根据地区资源禀赋密切相关的发展类项目的规模、项目特色、同类项目运营情况等因素综合确定本项付费者规模年增长率为60%,截至2029年及以后年度达到95%后保持稳定。

本项目年付费对象规模如下：

图表5： 项目年付费对象规模预测表

规模项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 及以后
可供出租面积m²	32000	32000	32000	32000	32000	32000
年出租面积增长率		10%	10%	10%	5%	
累计出租率%	60%	70%	80%	90%	95%	95%

B.多层厂房出租收入 74,998.00 万元

b1.收入定价

本项收入定价 67 元/平方米·月。确定主要依据：配套用房参照绵阳市商铺为标准，根据 58 同城绵阳市商铺出租信息（参照案例 4-2），绵阳市商铺出租单价在 0.5 元/平米/月至 2.93 元/平米/月，即月租金在 15 元/平米/月至 89.4 元/平米/月，考虑到项目园区作为成熟园区，园区人员基数较大，保守预估项目配套用房出租价格为 67 元/平米/月。

图表 6： 配套用房出租案例

	绵阳市御营坝核心区三开间门面招商 地址: 御营坝核心区 商业面积: 133㎡ 租金: 1.17万/月 2.92元/㎡/天		房源推广 营销选房 御营坝核心区 交通便利
	长虹国际城二期店铺, 两间, 可单独租 地址: 长虹国际城二期 商业面积: 134㎡ 租金: 1.1万/月 2.74元/㎡/天		猜你喜欢 
	金铺源 涪城万达永悦烤肉转让, 297平, 水电气三通 地址: 涪城万达永悦烤肉 商业面积: 297㎡ 租金: 2.38万/月 2.67元/㎡/天		金色家园广场... 市中心, 涪城 商业区 1.2万/月 400㎡
	(精选好铺) 跃进路临街生意超好汉堡店转让 地址: 跃进路 商业面积: 30㎡ 租金: 2300元/月 2.56元/㎡/天		美罗世界双中街... 涪城, 涪城 社区商业 3655元/月 43㎡
	金铺源 绵中20平人气奶茶店8W急转, 含全套设备 地址: 绵中 商业面积: 20㎡ 租金: 1500元/月 2.5元/㎡/天		长虹国际广场商... 市中心, 涪城 社区商业 4000元/月 34㎡
	众旺百铺通跃进路1958商业街汤锅诚意转让急售 地址: 跃进路1958商业街 商业面积: 330㎡ 租金: 2.64万/月 2.67元/㎡/天		绵阳市政府家属院... 火车站, 涪城 商业区 6元/月 2000㎡
	(兴铺) 跃进路1958临街美甲皮肤管理整体转让 地址: 跃进路1958商业街 商业面积: 50㎡ 租金: 4500元/月 2.7元/㎡/天		长虹国际广场商... 市中心, 涪城 社区商业 24元/月 8000㎡
	(精选好铺) 长虹国际城临街精装修烘焙店转让 可全转 地址: 长虹国际城 商业面积: 56㎡ 租金: 4500元/月 2.68元/㎡/天		长虹国际广场商... 市中心, 涪城 社区商业 24元/月 8000㎡

b2.年出租面积（付费对象规模）

本项可供出租总面积（付费对象规模）为 45000 m²，年出租率预期在达到 95%后保持稳定。

b3.年增长率

①收费单价年增长率：根据国家年度统计公报，2020 年至 2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.5%、0.9%、2%,三年平均涨幅为

1.8%。本项目收入定价为每3年上调5%（相当于年平均增长率为1.667%，年复合增长率1.637%）。

②付费者规模年增长率：根据园区出租率、入驻企业人员数量增长及园区运营情况等因素综合确定本项目付费者规模年增长率为60%，截至2029年及以后年度达到95%后保持稳定。

本项目年付费对象规模如下：

图表 7：项目年付费对象规模预测表

规模项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 及以后
可供出租面积m ²	45000	45000	45000	45000	45000	45000
年出租面积增长率		10%	10%	10%	5%	
累计出租率%	60%	70%	80%	90%	95%	95%

C.园区物业管理费收入 5,569.51 万元

c1.收入定价

本项收入定价 2.5 元/平方米·月。确定主要依据：目前标准化厂房物业管理市场价格一般为 2.5 元/月/平米。

c2.物业服务覆盖规模（付费对象规模）

本项可供出租总面积为 77000 m²（标准厂房 32000 m²，多层配套用房 45000 m²），物业服务覆盖面积预期在达到 95%后保持稳定。

c3.年增长率

①收费单价年增长率：根据绵阳市国民经济和社会发展统计公报，2020 年至 2022 年第三产业增加值上涨幅度分别为 4.5%、9.3%、4.5%，三年平均涨幅为 6.1%。本项收入定价为每 3 年上调 10%（相当于年平均增长率为 3.33%，年复合增长率 3.02%）。

②物业服务覆盖面积（付费者规模）年增长率：根据园区出租率、入驻企业人员数量增长及园区运营情况等因素综合确定本项物业服务覆盖面积年增长率为 60%,截至 2029 年及以后年度物业服务覆盖面积达到 95%后保持稳定。

图表 8：项目年付费对象规模预测表

规模项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 及以后
可供出租面积m²	77000	77000	77000	77000	77000	77000
年出租面积增长率		10%	10%	10%	5%	
累计出租率%	60%	70%	80%	90%	95%	95%

D.广告收入 4,163.73 万元

d1.收入定价

本项收入定价 10 万元/个•年。确定主要依据：项目所在地周边道路预留燃气、供水、电力杆管通道，由当地市政提供供水、排水、供电、燃气以及通讯等基础配套设施。项目可建设 16 个立柱中型广告位，根据易播网绵阳市广告投放信息（见图 4-3），安州区大型广告位投放价格在 24 万元/年至 26 之间，本项目广告位出租价格保守估算按 10 万元/个•年。

图表 9：广告位出租案例

绵阳市辽宁大道永安路花菱场加油站旁单立柱广告

● 人气229 | 更新时间 2020-05-13



刊例价: 240000元/年

所在地区: 四川>绵阳

资源类型: 城市干道>立柱

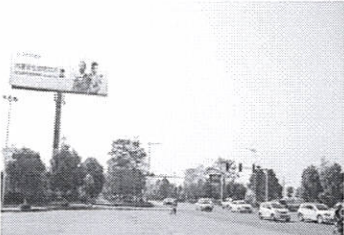
资源规格: 21m(L)*7m(H)*2面

资源标签: 安州区 绵阳户外广告 交通干道

[资源文档下载](#) [加入询价单](#)

绵阳市辽宁大道新县城一环路十字路口单立柱广告

● 人气247 | 更新时间 2020-05-13



刊例价: 260000元/年/座

所在地区: 四川>绵阳

资源类型: 城市干道>立柱

资源规格: 21m(L)*7m(H)*2面

资源标签: 安州区 绵阳户外广告

[资源文档下载](#) [加入询价单](#)

d2.广告位出租率（付费对象规模）

因广告位置处于上下面人流量较大区域，广告位出租率按 100%进行估算。

d3.年增长率

收费单价年增长率：根据绵阳市国民经济和社会发展统计公报，2020 年至 2022 年第三产业增加值上涨幅度分别为 4.5%、9.3%、4.5%，三年平均涨幅为 6.1%。本项收入定价为每 3 年上调 10%（相当于年平均增长率为 3.33%，年复合增长率 3.02%）。

E.停车场收入 20,827.06 万元

e1.收入定价

本项收入定价 15 元/次（每个车位日平均每次单价）。确定主要依据：项目停车位 600 个，新建厂房主要用于劳动密集型行业，考虑

到汽车普及化，项目停车位周转率按 3 次/天计算，平均单次停车预计 8 元/次。

e2.车位使用率（付费对象规模）

根据园区出租率、入驻企业人员数量增长及园区运营情况等因素综合确定：项目建成首年车位使用率预估为 50%，逐年增涨 10%，至 90%车位使用率保持稳定。

图表 10：项目年付费对象规模预测表

规模项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 及以后
车位总数 (个)	600	600	600	600	600	600
年均使用率 %	50%	60%	70%	80%	90%	90%
日周转次数 (次)	3	3	3	3	3	3
年均天数 (天)	340	340	340	340	340	340
年付费对象规模(万次)	30.6	36.72	42.84	48.96	55.08	55.08

e3.年增长率

收费单价年增长率：根据绵阳市国民经济和社会发展统计公报，2020 年至 2022 年第三产业增加值上涨幅度分别为 4.5%、9.3%、4.5%，三年平均涨幅为 6.1%。本项收入定价为每 3 年上调 10%（相当于年平均增长率为 3.33%，年复合增长率 3.02%）。

综上，本项目运营期间的累计收入 127,846.27 万元，运营期间各项收入明细详见本报告附件 1“项目收入测算表”。

2.项目成本费用估算

本项目运营期内项目总成本费用主要包括经营成本、税费、折旧费用、财务费用。

(1) 经营成本

经测算，本项目运营期内经营成本合计104,730.33万元。包括：人

员支出2,626.99万元,燃料及动力费支出764.01万元,税费支出22,044.11万元,广告成本支出832.75万元,维护维修支出1,453.25万元,管理费用支出639.23万元。

其中:

①职工薪酬

本项目设计定员为15人(不含临时工及劳务派遣),参考绵阳市地区统计局公布的2022年全市城镇全部单位就业人员人均工资为77,314元/年(较上年增长1.1%),本项目人员工资及福利按78,000元/人/年计算。本项支出测算时,年支出增长率均按照1.2%测算。

图表 11: 2022 年绵阳市就业人员人均工资统计



②原材料及动力费

本项目按物业收入、广告收入及停车场收入的2.5%计算。因上述分项收入测算中均考虑了定价的年增长率,故燃料及动力费年支出增长率不再考虑额外的增幅。

③广告成本费用

大中型广告牌的制作、安装成本及日常运营维护费用按广告收入的20%估算。因广告收入测算中已考虑了定价的年增长率，故广告成本费用年支出增长率不再考虑额外的增幅。

④管理及维护支出

管理及其他费用包括办公费、低值易耗品摊销、咨询费、诉讼费、印花税、邮电费、差旅费、交通费、业务招待费及其他等。以保守谨慎原则，运营首年按设计定员2万元/人.年，逐年增长1.5%估算）。

维护修理费运营首年按固定资产原值的0.12%估算，之后年支出增长率为1%。

(2) 税 费

项目运营期涉及的税费支出主要包括房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

①房产税：按不含税租赁收入的12%估算；

②增值税：物业管理费收入、广告收入增值税税率取6%；租赁收入、停车场收入增值税税率取9%；

③增值税附加税包括城市维护建设税5%、教育费附加3%、地方教育附加费2%；

④所得税税率为25%。

经测算，运营期内本项目营业税费累计22,044.11万元、企业所得税5,819.88万元。项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

(3) 财务费用

本项目按票面利率3.6%/年估算债券利息。经测算，运营期内专项债券利息累计24,120.00万元。

(4) 折旧费用

综合折旧依据项目总投资，采用直线法，残值率为5%，按20年计算折旧。经测算，运营期内固定资产折旧额累计52,250.00万元。

综上，运营期内本项目成本费用明细详见本报告附件 2“项目成本费用估算表”。

3、项目收益测算

本项目运营预期收入 127,846.27 万元，扣除运营支出 34,180.22 万元（其中：经营成本 6,316.22 万元、营业税费 22,044.11 万元、企业所得税 5,819.88 万元），本项目的项目收益为 93,666.05 万元，完全能够覆盖本项目专项债券本息总额 60,200.00 万元（见图表 3 “专项债券还本付息计算表”）。

综上，在还款期内，项目本身能够达到自求平衡。详见附件 3“项目收益测算表”。

(四) 项目资金平衡情况分析

测算结果显示：至债券到期日，本项目累计资金结余为 34,546.05 万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

详见本报告附件 4“项目资金平衡测算表”。

(五) 项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现项目收益 93,666.05 万元，政府专项债券到期本息合计 60,200.00 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.56 倍。

(六) 敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现

金流进行预测，存在一定的不确性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入的单价（价格）变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对单价（价格）向下波动进行敏感性分析，结果如下：

主要指标：	敏感性分析（单价）			
	0%	-5%	-10%	-15%
项目收益（万元）：	93,666.05	88,982.75	84,299.45	79,616.14
收益覆盖倍数：	1.56	1.48	1.40	1.32

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

四、评价结论

我们未注意到本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

五、附件

附表 1.项目收入测算汇总表

附表 2.项目成本费用估算表

附表 3.项目收益测算表

附表 4.项目资金平衡测算表

附件1:

项目收入测算表(单位:万元)

序号	项目名称	单位	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一	标准厂房出租收入	万元	22,287.96	215.04	752.64	860.16	1,016.06	1,072.51	1,072.51	1,126.14	1,126.14	1,126.14	1,182.44	1,182.44	1,182.44	1,241.57	1,241.57	1,241.57	1,303.65	1,303.65	1,368.83	1,368.83	1,368.83
1	1 可供出租面积	m ²		32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00
2	2 出租率	%		28.00	28.00	28.00	29.40	29.40	29.40	30.87	30.87	30.87	32.41	32.41	32.41	34.03	34.03	34.03	35.74	35.74	37.52	37.52	37.52
3	3 出租率	%		0.60	0.70	0.80	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
二	园区物业收入	万元	5,569.51	36.96	161.70	181.80	228.69	241.40	241.40	265.53	265.53	265.53	292.09	292.09	292.09	321.30	321.30	321.30	353.43	353.43	388.77	388.77	388.77
1	1 已售及已出租面积	m ²		46,200.00	52,900.00	61,600.00	69,300.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00	73,150.00
2	2 出租率	%		2.50	2.50	2.50	2.75	2.75	2.75	3.03	3.03	3.03	3.33	3.33	3.33	3.66	3.66	3.66	4.03	4.03	4.43	4.43	4.43
三	多层裙楼出租收入	万元	74,998.00	723.60	2,532.60	2,894.40	3,419.01	3,608.96	3,608.96	3,789.40	3,789.40	3,789.40	3,978.87	3,978.87	3,978.87	4,177.82	4,177.82	4,177.82	4,386.71	4,386.71	4,606.01	4,606.01	4,606.01
1	1 出租面积	m ²		45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
2	2 出租率	%		67.00	67.00	67.00	70.35	70.35	70.35	73.87	73.87	73.87	77.56	77.56	77.56	81.44	81.44	81.44	85.51	85.51	89.79	89.79	89.79
四	广告位收入	万元	4,163.73	53.33	160.00	160.00	176.00	176.00	176.00	193.60	193.60	193.60	212.96	212.96	212.96	234.26	234.26	234.26	257.68	257.68	283.15	283.15	283.15
1	1 广告位个数	个		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
2	2 出租率	%		10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.10	12.10	12.10	13.31	13.31	13.31	14.64	14.64	14.64	16.11	16.11	17.72	17.72	17.72
五	停车场收入	万元	20,827.06	162.00	550.80	642.60	807.84	908.82	908.82	999.70	999.70	999.70	1,099.67	1,099.67	1,099.67	1,209.64	1,209.64	1,209.64	1,330.60	1,330.60	1,463.66	1,463.66	1,463.66
1	1 停车位	个		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2	2 平均出租率	%		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3	3 平均每次收费	元/次		15.00	15.00	15.00	16.50	16.50	16.50	18.15	18.15	18.15	19.97	19.97	19.97	21.96	21.96	21.96	24.16	24.16	26.57	26.57	26.57
4	4 使用率	%		0.50	0.60	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
六	总收入(含税)	万元	127,846.27	1,190.93	4,157.74	4,741.96	5,647.60	6,007.68	6,007.68	6,374.38	6,374.38	6,374.38	6,766.04	6,766.04	6,766.04	7,184.58	7,184.58	7,184.58	7,632.06	7,632.06	8,110.75	8,110.75	8,110.75

附表2:

项目成本费用估算表(单位: 万元)

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
一	项目经营成本	6316.22	205.93	259.67	267.55	283.01	289.79	291.95	302.80	305.01	307.25	318.98	321.27	323.58	336.28	338.64	341.03	354.79	357.23	359.71	374.61	377.14
1	人员薪酬及福利	2626.99	117.00	118.40	119.82	121.26	122.72	124.19	125.68	127.19	128.72	130.26	131.82	133.40	135.01	136.63	138.27	139.92	141.60	143.30	145.02	146.76
2	原材料及动力费	764.01	6.31	21.81	24.69	30.31	33.16	33.16	36.47	36.47	36.47	40.12	40.12	40.12	44.13	44.13	44.13	48.54	48.54	48.54	53.40	53.40
3	维修费	1453.25	66.00	66.66	67.33	68.00	68.68	69.37	70.06	70.76	71.47	72.18	72.91	73.63	74.37	75.11	75.87	76.62	77.39	78.16	78.95	79.74
4	管理费用	639.23	5.95	20.79	23.71	28.24	30.04	30.04	31.87	31.87	31.87	33.83	33.83	33.83	35.92	35.92	35.92	38.16	38.16	38.16	40.55	40.55
5	广告成本费用	832.75	10.67	32.00	32.00	35.20	35.20	35.20	38.72	38.72	38.72	42.59	42.59	42.59	46.85	46.85	46.85	51.54	51.54	51.54	56.69	56.69
二	营业税费	22044.11	208.92	730.12	834.19	989.65	1049.12	1049.12	1107.00	1107.00	1107.00	1168.32	1168.32	1168.32	1233.31	1233.31	1233.31	1302.19	1302.19	1302.19	1375.25	1375.25
5.1	增值税	10303.39	95.99	334.95	382.59	455.81	485.21	485.21	514.40	514.40	514.40	545.55	545.55	545.55	578.80	578.80	578.80	614.30	614.30	614.30	652.24	652.24
5.2	附加税费	1030.34	9.60	33.49	38.26	45.58	48.52	48.52	51.44	51.44	51.44	54.56	54.56	54.56	57.88	57.88	57.88	61.43	61.43	61.43	65.22	65.22
5.3	房产税	10710.38	103.34	361.68	413.35	488.27	515.39	515.39	541.16	541.16	541.16	568.22	568.22	568.22	596.63	596.63	596.63	626.46	626.46	626.46	657.78	657.78
三	折旧摊销	52250.00	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50
四	财务费用	24120.00	420.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1020.00
	小计:	104730.33	3447.35	4862.28	4974.24	5145.17	5211.41	5213.57	5282.31	5284.52	5286.75	5359.81	5362.09	5364.40	5442.09	5444.45	5446.84	5529.48	5531.93	5534.40	5622.36	5384.89

附表3:

项目收益测算表 (单位: 万元)

序号	项目	行号	预测期																				
			合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
一	项目收入	1	127846.27	1190.93	4157.74	4741.96	5647.60	6007.68	6007.68	6374.38	6374.38	6374.38	6766.04	6766.04	6766.04	7184.58	7184.58	7184.58	7632.06	7632.06	7632.06	8110.75	8110.75
二	项目成本费用	2	104730.33	3447.35	4862.28	4974.24	5145.17	5211.41	5213.57	5282.31	5284.52	5286.75	5359.81	5362.09	5364.40	5442.09	5444.45	5446.84	5529.48	5531.93	5534.40	5622.36	5384.89
其中:	经营成本	3	6316.22	205.93	259.67	267.55	283.01	289.79	291.95	302.80	305.01	307.25	318.98	321.27	323.58	336.28	338.64	341.03	354.79	357.23	359.71	374.61	377.14
	营业税费	4	22044.11	208.92	730.12	834.19	989.65	1049.12	1049.12	1107.00	1107.00	1107.00	1168.32	1168.32	1168.32	1233.31	1233.31	1233.31	1302.19	1302.19	1302.19	1375.25	1375.25
三	折旧摊销	5	52250.00	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50	2612.50
	财务费用	6	24120.00	420.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1020.00
减:	利润总额	7	23115.93	-2256.42	-704.54	-232.28	502.44	796.27	794.11	1092.07	1089.86	1087.63	1406.23	1403.95	1401.63	1742.49	1740.13	1737.74	2102.58	2100.14	2097.66	2488.39	2725.86
	所得税	8	5819.88							38.81	272.47	271.91	351.56	350.99	350.41	435.62	435.03	434.43	525.65	525.03	524.42	622.10	681.47
四	净利润	9	17296.05	-2256.42	-704.54	-232.28	502.44	796.27	794.11	1053.26	817.40	815.72	1054.67	1052.96	1051.23	1306.87	1305.09	1303.30	1576.94	1575.10	1573.25	1866.30	2044.40
五	主要指标:	10																					
a	项目收益 (1+9+10)	11	93666.05	776.08	3167.96	3640.22	4374.94	4668.77	4666.61	4925.76	4689.90	4688.22	4927.17	4925.46	4923.73	5179.37	5177.59	5175.80	5449.44	5447.60	5445.75	5738.80	5676.90
b	项目收益覆盖倍数	12	1.56																				

注:

- 运营期内, 本项目的运营支出=项目经营成本+营业税费+所得税=34,180.22 万元。
- 所得税税率按 25%估算;
- 融资收益覆盖倍数= (运营期收入-运营支出) / (地方政府专项债券全额本息+项目单位市场化融资全额本息)

附表4:

项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
一、资金流入																							
(一) 建设资金募集		182846.27	30000.00	26190.93	4157.74	4741.96	5647.60	6007.68	6007.68	6374.38	6374.38	6374.38	6766.04	6766.04	6766.04	7184.58	7184.58	7184.58	7632.06	7632.06	7632.06	8110.75	8110.75
1	财政安排资金	55000.00	30000.00	25000.00																			
2	地方政府专项债券	35000.00	20000.00	15000.00																			
3	21 坪中：用于资本金																						
4	项目单位市场化融资																						
5	单位自筹资金	20000.00	10000.00	10000.00																			
(二) 运营期经营活动资金流入		127846.27		1190.93	4157.74	4741.96	5647.60	6007.68	6007.68	6374.38	6374.38	6374.38	6766.04	6766.04	6766.04	7184.58	7184.58	7184.58	7632.06	7632.06	7632.06	8110.75	8110.75
1	财政补贴收入	127846.27		1190.93	4157.74	4741.96	5647.60	6007.68	6007.68	6374.38	6374.38	6374.38	6766.04	6766.04	6766.04	7184.58	7184.58	7184.58	7632.06	7632.06	7632.06	8110.75	8110.75
3	其他收入																						
二、资金流出		148300.22	30000.00	25834.85	2249.78	2361.74	2532.67	2598.91	2601.07	2708.62	2944.48	2946.16	3098.86	3100.58	3102.31	3265.21	3266.98	3268.77	3442.63	3444.46	3446.32	3631.96	38453.85
(一) 项目建设支出		55000.00	30000.00	25000.00																			
1	项目建设成本 (不含财务费用)	53885.00	29740.00	24145.00																			
2	建设期间专项债券利息	1080.00	240.00	840.00																			
4	其他建设支出-债券发行费	35.00	20.00	15.00																			
(二) 运营期经营资金流出		34180.22		414.85	989.78	1101.74	1272.67	1338.91	1341.07	1448.52	1684.48	1686.16	1838.86	1840.58	1842.31	2005.21	2006.98	2008.77	2182.63	2184.46	2186.32	2371.96	2433.85
1	经营成本	6316.22		205.93	259.67	267.55	283.01	289.79	291.95	302.50	305.01	307.25	318.98	321.27	323.58	336.28	338.64	341.03	354.79	357.23	359.71	374.61	377.14
2	营业税费	22044.11		208.92	730.12	834.19	988.65	1049.12	1049.12	1107.00	1107.00	1107.00	1168.32	1168.32	1168.32	1233.31	1233.31	1233.31	1302.19	1302.19	1302.19	1375.25	1375.25
3	企业所得税	5819.88								38.81	272.47	271.91	351.56	350.99	350.41	435.62	435.03	434.43	525.65	525.03	524.42	622.10	681.47
(三) 运营期专项债券本金及利息		59120.00		430.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	1260.00	36020.00
(四) 运营期市场化融资本金及利息																							
三、当年资金结余		34,546.05		356.08	1907.96	2380.22	3114.94	3408.77	3406.61	3665.76	3429.90	3428.22	3607.17	3605.46	3603.73	3919.37	3917.59	3915.80	4189.44	4187.60	4185.75	4478.80	-30343.10
四、期末累计资金结余		34546.05		356.08	2264.04	4644.26	7750.20	11167.96	14574.57	18240.33	21670.23	25098.45	28765.62	32431.08	36094.80	40014.17	43931.77	47847.57	52037.00	56224.61	60410.35	64889.15	34546.05