

关于荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设

项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

川衡立泰会核字[202603]第 105 号

四川荣县经济开发区管理委员会：

我们接受委托，对荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目专项债券（以下简称“专项债券”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测财务信息的审核》。四川荣县经济开发区管理委员会（以下简称“发行人”）对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告编制基础的规定进行了列报。

我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目预期收入等扣除运营成本后的项目收益，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

由于在编制收益与融资自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，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。本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评估，并非对预测数据承担保证责任。

本评估报告仅供发行人本次发行专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。我们明确地表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义

地址：成都市白丝街 56 号棉麻大厦 11F
电话：(028)82888818

邮编：610000
传真：82083308

务。本报告仅与上述专项债券相关，并不扩展到四川荣县经济开发区管理委员会的其他信息。

附件一：关于荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券预测说明书



中国·成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026 年 3 月 12 日

地址：成都市白丝街 56 号棉麻大厦 11F
电话：(028)82888818

邮编：610000
传真：82083308

附件一

关于荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施 建设项目收益与融资自求平衡专项债券预测说明书

荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目选址于四川荣县经济开发区，由荣县兴泰能源发展有限公司作为项目业主单位。发行该项目专项债券到位后，债券资金实行专账、专户管理。此说明书是在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测报告所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、预测报告编制基础

（一）说明书以荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目为基础，结合该项目的建设期和运营期对预测期间经营环境、经营计划等推测性假设，遵循谨慎性原则，采用国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制了荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目收益及现金流专项分析预测意见书。

（二）项目的政府性文件

1. 2025 年 6 月，获得荣县发展和改革局《关于荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目项目建议书的批复》（荣发改审批（2025）125 号）；
2. 2025 年 6 月，获得项目能源消费情况表；
3. 2025 年 8 月，获得荣县自然资源和规划局《关于荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目不办理建设项目用地预审与选址意见的情况说明》；
4. 2025 年 8 月，获得荣县发展和改革局《关于荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（荣发改审批（2025）165 号）；
5. 2025 年 8 月，获得中共荣县县委政法委员会关于荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目《重大项目社会稳定风险简易评估登记表》同意备案的批复；
6. 2025 年 11 月，与荣县自然资源和规划局签订国有建设用地使用权出让合同；

7.2025 年 12 月，获取四川荣县经济开发区管理委员会《关于荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目与四川荣县经济开发区管理委员会(省级产业园区)关系情况的说明》（荣经管（2025）22 号）；

8.2026 年 1 月，获得建设项目环境影响登记表(备案号:202651032100000009)；

9.2026 年 1 月，获得荣县自然资源和规划局《关于荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目完成征地拆迁的情况说明》；

10.2026 年 1 月，获得荣县行政审批和营商环境局的《建设工程规划许可证》（建字第 5103212026GG0003663 号）；

11.2026 年 1 月，获得荣县行政审批和营商环境局的《建设用地规划许可证》（地字第 5103212026YG0002670 号）；

12.2026 年 1 月，获得荣县发展和改革局《关于荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目初步设计方案和投资概算的批复》（荣发改审批（2026）55 号）；

（三）编制该预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与公司实际采用的主要会计政策及会计估计一致。

二、项目收益与现金流量预测编制基础

荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目专项债券项目结合建设期和运营期以预测期间经济环境、运营计划等推测性假设为前提，编制了 2029 年至 2058 年荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目收益及现金流覆盖债券还本付息预测说明和预测表（以下简称“项目收益及现金流预测”）。

编制项目收益及现金流预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与项目实际采用的会计政策及会计估计一致。

项目收益及现金流预测的编制基础：假设荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目收入、支出都能按照四川荣县经济开发区管理委员会设定的各项假设实现。

三、项目收益与现金流量预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、相关价格在正常范围内变动；

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、项目收益与现金流量预测编制说明

（一）荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目的基本情况

总占地约 120 亩，新建成渝城市群产业配套标准化厂房 7 万平方米，合成生物科技孵化中心 1.8 万平方米，智慧项目管理系统 4 项，配套建设停车位 350 个、双向充电桩 40 个，配套建设污水处理设施 1 套、固废暂存间约 350 平方米及其他相关附属设施。

主要经济技术指标详见表 1-1:

序号	名称	单位	数量	备注
1	规划总用地面积	m ²	80000.40	120 亩
2	基底面积	m ²	25833.33	
3	总建筑面积	m ²	88000.00	
4	总计容面积	m ²	80000.40	
5	建筑密度		32.29%	
6	容积率		1.10	
7	硬化用地面积	m ²	25150.24	
8	停车位	m ²	12250.00	350 个
9	双向充电桩	套	40.00	100k 快充

（二）现金流量预测项目说明

1、项目建设背景

中共中央、国务院印发的《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》明确指出需紧抓新一轮科技革命机遇，发挥科教人才和特色产业优势，推动创新环境优化，加强创新开放合作，促进创新资源集成，激发各类创新主体活力，大力推进科技和经济发展深度融合，打造全国重要的科技创新和协同创新示范区。加快县城城镇化建设，推动公共资源适当向县城（郊区、县级市城区）倾斜，补齐短板、补强弱项，提升县域经济发展能力。引导产业项目向资源环境承载力强、发展潜力大的县城（郊区、县级市城区）布局，培育壮大特色优势产业。推动自贡等老工业城市转型升级，建设产业转移集中承接地，高质量承接东部地区和境外产业转移。

《重庆四川两省市贯彻落实〈成渝地区双城经济圈建设规划纲要〉联合实施方案》，细化提出了加快构建双城经济圈发展新格局、协同建设现代产业体系、共建具有全国影响力的科技创新中心等多项具体任务。实施成渝科技创新合作计划，围绕生物医药、现代农业等领域，联合开展关键核心技术攻关，加快建设产业创新中心、技术创新中心、制造业创新中心等创新平台和综合性检验检测平台。

《四川省开发区发展规划（2023—2027年）》，强调了集约化、标准化的产业园区建设。旨在优化园区资源配置，提高土地使用效率，同时吸引更多投资进入。本项目的建设符合这些政策导向，通过基础设施的完善，为企业创造良好的生产环境，提升园区的吸引力和竞争力。

根据《“十四五”荣县工业产业发展规划》提出，深入实施“工业强县”战略，立足荣县已有的战略新兴产业基础，按照“优势互补、错位发展”的理念，抓住成渝城市群战略新兴产业发展的历史机遇，依据“有所为，有所不为”的原则，大力发展生物医药等产业，努力把荣县建设成为成渝城市群战略新兴产业发展的重要配套区。

为提升区域产业的承载能力，推动地方经济的高质量发展，荣县兴泰能源发展有限公司提出了本项目的建设。本项目资金来源可靠，工程技术方案科学，工程建设进度合理，项目建设十分可行。

2、拟建项目的计划筹资情况

荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目由荣县兴泰能源发展有限公司作为项目业主单位。本项目总投资为30,000.00万元，其中发行专项债券筹集资金20,000.00万元，项目资本金10,000.00万元。

本次荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目专项债券发行规模20,000.00万元，专项债计划分别于第一年发行7,000.00万元、第二年发行7,000.00万元，第三年发行6,000.00万元，债券利率2.50%，债券期限30年。

五、资金筹措方案

（一）项目资金来源

本项目总投资为30,000.00万元，其中发行专项债券筹集资金20,000.00万元，占比66.67%、项目资本金10,000.00万元，占比33.33%，由业主自筹。

（二）项目实施计划

本项目工期建设计划从2026年2月至2029年1月，建设工期为36个月，时间进度安排如下：

第一阶段：工程于2026年2月前完成项目施工图设计、项目立项、用地、

环评等前期工作；

第二阶段：2026 年 3 月至 2028 年 11 月工程实施阶段；

第三阶段：2028 年 12 月至 2029 年 1 月竣工验收；

（三）资金使用计划

本次项目自筹资本金和本次债券融资资金于建设期投入到项目工程建设工作中。结合本项目建设计划，后续项目资金使用计划如下表所示：

图表 1、荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目
资金使用计划表（万元）

序号	项目	合计	建设期		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年
一	资金使用	30,000.00	9,833.00	10,008.00	10,159.00
1	建设投资	28,955.00	9,651.00	9,651.00	9,653.00
2	建设期专项债券利息	1,025.00	175.00	350.00	500.00
3	债券发行费用	20.00	7.00	7.00	6.00
二	资金筹措	30,000.00	9,833.00	10,008.00	10,159.00
1	专项债券	20,000.00	7,000.00	7,000.00	6,000.00
2	项目资本金	10,000.00	2,833.00	3,008.00	4,159.00

六、项目收益和现金流量覆盖债券还本付息资金的预测及其编制说明

（一）项目投产期至还本付息最后一年的收益预测情况及其编制说明

1、项目收益预测表

关于荣县经开区成渝双圈合生物产业园及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券预测说明书

图表 2、荣县经开区成渝双圈合生物产业园及配套基础设施建设项目收益预测表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期									
			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
1	营业收入	54802.27	998.43	1077.12	1155.79	1289.09	1371.17	1453.27	1599.95	1599.95	1599.95	1671.48
2	经营成本	4630.67	145.55	146.34	147.13	151.33	152.15	152.97	157.41	157.41	157.41	161.16
3	税金及附加	5190.15	97.64	105.15	112.66	126.18	134.06	141.95	157.32	157.32	157.32	165.19
4	总成本费用	38454.74	1513.39	1514.18	1514.97	1519.17	1519.99	1520.81	1525.25	1525.25	1525.25	1529.00
5	息税折旧摊销前利润（1-2-3）	44981.45	755.24	825.63	896.00	1011.58	1084.96	1158.35	1285.22	1285.22	1285.22	1345.13
6	折旧及摊销	19849.07	867.84	867.84	867.84	867.84	867.84	867.84	867.84	867.84	867.84	867.84
7	息税前利润（5-6）	25132.38	-112.60	42.21	28.16	143.74	217.12	290.51	417.38	417.38	417.38	477.29
8	利息支出	13975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
8.1	专项债利息	13975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
9	利润总额	11157.38	-612.60	-72.21	-471.84	-356.26	-282.88	-209.49	-82.62	-82.62	-82.62	-22.71
10	弥补以前年度亏损	/	0.00	-612.60	-471.84	-1626.65	-1982.91	-2265.79	-1862.68	-1403.09	-1013.87	-740.23
11	应纳所得税额	13423.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	所得税（25%）	3355.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	净利润	7801.58	-612.60	-542.21	-471.84	-356.26	-282.88	-209.49	-82.62	-82.62	-82.62	-22.71
14	可用于还款资金（5-12）	41625.65	755.24	825.63	896.00	1011.58	1084.96	1158.35	1285.22	1285.22	1285.22	1345.13
15	还本付息	33975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
15.1	专项债本息（运营期）	33975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
16	覆盖倍数	1.19										

(续表)

序号	项目	合计	运营期									
			第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
1	营业收入	54802.27	1671.48	1671.48	1746.57	1746.57	1746.57	1746.57	1825.41	1825.41	1825.41	1908.22
2	经营成本	4630.67	148.32	148.32	152.23	152.23	152.23	152.23	156.23	156.23	156.23	160.39
3	税金及附加	5190.15	165.19	165.19	173.45	173.45	173.45	173.45	182.12	182.68	198.35	208.19
4	总成本费用	38454.74	1236.25	1236.25	1240.16	1240.16	1240.16	1240.16	1244.16	1244.16	1244.16	1248.32
5	息税折旧摊销前利润（1-2-3）	44981.45	1357.97	1357.97	1420.89	1420.89	1420.89	1420.89	1487.06	1486.50	1470.83	1539.64
6	折旧及摊销	19849.07	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93
7	息税前利润（5-6）	25132.38	770.04	770.04	832.96	832.96	832.96	832.96	899.13	898.57	882.90	951.71
8	利息支出	13975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
8.1	专项债利息	13975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
9	利润总额	11157.38	270.04	270.04	332.96	332.96	332.96	332.96	399.13	398.57	382.90	451.71
10	弥补以前年度亏损	/	-480.06	-240.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	应纳税所得税额	13423.17	0.00	60.03	332.96	332.96	332.96	332.96	399.13	398.57	382.90	451.71
12	所得税（25%）	3355.80	0.00	15.01	83.24	83.24	83.24	83.24	99.78	99.64	95.73	112.93
13	净利润	7801.58	270.04	255.03	249.72	249.72	249.72	249.72	299.35	298.93	287.17	338.78
14	可用于还款资金（5-12）	41625.65	1357.97	1342.96	1337.65	1337.65	1337.65	1337.65	1387.28	1386.86	1375.10	1426.71
15	还本付息	33975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
15.1	专项债本息（运营期）	33975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
16	覆盖倍数	1.19										

(续表)

序号	项目	合计	运营期									
			第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	
1	营业收入	54802.27	1908.22	1995.15	1995.15	1995.15	2086.42	2086.42	2086.42	4691.95	4265.85	
2	经营成本	4630.67	160.39	164.69	164.69	164.69	169.14	169.14	169.14	198.83	198.32	
3	税金及附加	5190.15	208.19	218.50	218.50	218.50	229.34	229.34	229.34	251.91	201.48	
4	总成本费用	38454.74	1248.32	1252.62	1252.62	1252.62	1257.07	1257.07	1257.07	1111.76	936.25	
5	息税折旧摊销前利润 (1-2-3)	44981.45	1539.64	1611.96	1611.96	1611.96	1687.94	1687.94	1687.94	4241.21	3866.05	
6	折旧及摊销	19849.07	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	
7	息税前利润（5-6）	25132.38	951.71	1024.03	1024.03	1024.03	1100.01	1100.01	1100.01	3653.28	3278.12	
8	利息支出	13975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	325.00	150.00	
8.1	专项债利息	13975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	325.00	150.00	
9	利润总额	11157.38	451.71	524.03	524.03	524.03	600.01	600.01	600.01	3328.28	3128.12	
10	弥补以前年度亏损	/	500.00	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
11	应纳税所得税额	13423.17	451.71	524.03	524.03	524.03	600.01	600.01	600.01	3328.28	3128.12	
12	所得税（25%）	3355.80	112.93	131.01	131.01	131.01	150.00	150.00	150.00	832.07	782.03	
13	净利润	7801.58	338.78	393.02	393.02	393.02	450.01	450.01	450.01	2496.21	2346.09	
14	可用于还款资金 (5-12)	41625.65	1426.71	1480.95	1480.95	1480.95	1537.94	1537.94	1537.94	3409.14	3084.02	
15	还本付息	33975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	7325.00	6150.00	
15.1	专项债本息（运营期）	33975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	7325.00	6150.00	
16	覆盖倍数	1.19										

2、项目收益预测表编制说明

(1) 总收入

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。

荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目实施可以产生可靠的收入来源：房屋出租收入、物业费收入、停车场收入、充电桩收入、房屋出售收入、广告出租收入。

根据项目规划，本项目的收入为房屋出租收入、物业费收入、停车场收入、充电桩收入、房屋出售收入、广告出租收入。根据财预〔2017〕89号文要求，荣县财政局将上述收入进行封闭式管理，专门用于偿还本次专项债券本息。

根据荣县实际情况对项目运营期（第四年—第三十二年）各类收入进行预测，明细如下：

1) 房产出租收入

计算公式：房产租赁收入=房产可租赁面积×出租单价（元/㎡·月）×12个月×出租率

房产可租赁面积=房产总面积-房产已销售面积

面积：为满足项目高标准建设运营所带来的优质企业落户以及产业集聚发展需求，本项目建设规划如下：①标准化厂房面积，本项目建设标准化厂房70,000.00平方米在运营期前27年将全部对外出租，并于最后2年将标准厂房分别按20,000.00平方米进行出售，其余标准厂房继续出租。②科技孵化中心面积，本项目建设科技孵化中心18,000.00平方米在运营期间将全部对外出租。

单价：随着周边开发及配套日趋成熟，近年来荣县周边同类标准厂房的租金呈现出稳步上涨的趋势，参考荣县周边标准化厂房出租单价，出租单价在0.40-8.00元/㎡·天，依据谨慎性原则，故设定运营初期标准化厂房的出租单价为12.00元/㎡·月（即0.40元/㎡·天）、合成生物科技孵化中心的出租单价为16.50元/㎡·月（即0.55元/㎡·天），运营期间预估每3年增长5%。

出租率：预计第一年出租率为65%，每年增长5%，出租率增长到95%后不再增长。



图 6-1 厂房出租挂网参考截图

2) 房产销售收入

计算公式: 房产销售收入=房产可供销售的面积×销售单价

房产可供销售的面积=(房产面积-房产已销售面积)*销售比例

面积: 为满足部分入驻企业在本园区长期存续运营的需要, 本项目将于运营期最后 2 年, 将标准厂房按每年 20,000.00 平方米进行出售。

单价: 参考荣县标准化厂房销售单价在 1,200.00-3,000.00 元/m²。考虑到本项目抢占成渝地区双城经济圈建设的发展机遇所可能获得的溢价及货币时间价值, 保守估计标准化厂房与科技孵化中心在运营期最后 2 年出售单价均为 1,600.00 元/m²。



图 6-2 厂房出售挂网参考截图

3) 物业管理服务收入

计算公式：物业服务收入=服务面积×服务单价（元/平方米·月）×收缴率
×12个月

面积：标准化厂房及仓库出租和出售后，为保证房屋公共建筑及其设备、公共设施、环境、卫生和交通等日常生活中所必须使用到的服务，要对其进行日常修缮和维护。故物业服务总服务面积为 88,000.00 平方米。

单价：根据《荣县普通商品住宅前期物业服务费和保障性住房物业服务费政府指导价》：普通商品住宅二级前期物业服务费含电梯的为 0.90 元/m²·月、普通商品住宅三级前期物业服务费含电梯的为 1.20 元/m²·月、普通商品住宅四级前期物业服务费含电梯的为 1.60 元/m²·月、普通商品住宅五级前期物业服务费含电梯的为 2.40 元/m²·月。本项目参考荣县普通商品住宅三级前期物业服务费含电梯标准价下浮至 1.10 元/m²·月，设定每三年单价增长 5%。

收缴率：预计第一年收缴率为 65%，每年增长 5%，收缴率增长到 95%后不再增长。

荣县普通商品住宅前期物业服务费和保障性住房物业服务费政府指导价						
物业服务等级	普通商品住宅前期物业服务收费基准价标准 (元/米 ² ·月)		浮动幅度	保障性住房物业服务收费基准价标准 (元/米 ² ·月)		浮动幅度
	有电梯	无电梯		有电梯	无电梯	
五级	2.40	2.00	±10%			
四级	1.60	1.00	±10%	1.40	0.85	±10%
三级	1.20	0.60	±10%	1.05	0.55	±10%
二级	0.90	0.50	±10%	0.80	0.40	±10%
一级	—	0.40	±10%		0.35	±10%

注：集中供热水、供暖气、二次供水以及业主专有部分空气调节采用集中式空调系统的，其设施设备运行与维护费不包含在上述标准

图 6-3 物业收费挂网参考截图

4) 停车场收入

计算公式：停车位收入=停车单价×停车位数量×周转次数×车位使用率

停车单价：参照荣县机动车停车场点指导性收费标准（荣发改局（2023）166号规定，本项目保守设定运营期停车位收费均价为 3 元/次。

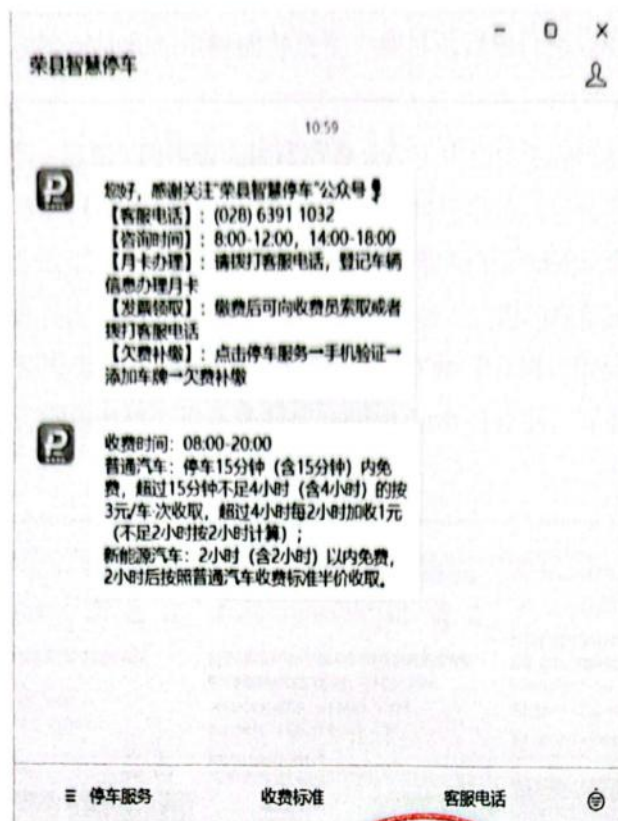


图 6-4 停车费收费标准参考截图

停车位数量：本项目共设置 350 个停车位。

周转次数：考虑到园区日常上班通勤员工，以及相关上下游企业行业交流对于停车位存在较大的需求。基于审慎性原则，设定运营期内车位日均周转率 2 次。

车位使用率：项目运营期第一年考虑使用率为 60%，运营期内每年增长 5%，直至增加到 85%后不再增加。

5) 智能充电桩服务费收入

计算公式：充电桩收入=充电桩数量（个）×车次充电量（kwh）×日充电次数（次）×充电服务费（元/kwh）×使用率

本项目测算时仅考虑充电桩使用服务费收入，电费全额上缴至国家电网。

充电桩数量：根据项目可研报告可知，项目建设双向充电桩 40 个。

车次充电量：目前电动汽车目前主流续航里程为 460 公里至 660 公里。项目按照 600 公里续航里程计算，充满电大约需要电量 85.09kwh。本项目按照每车每次剩余大约 30%时进行充电，充电至满负荷量需单次充电量约为 59.00kwh。

日充电次数：因为本项目建设的地址远离市中心，员工对于停车和充电的需求尤其明显，考虑到荣县的充电桩的充电效率，平均每辆电动汽车充满电需要 2

小时，但考虑夜晚时间和充电桩的普及度，项目运营期日充电周转数保守按照 1.5 次计算。

充电服务费：根据《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（川办发〔2017〕19 号），允许电动汽车充电设施运营企业向电动汽车用户收取电费及充换电服务费，结合市场发展情况，通过市场竞争形成价格。参考自贡市、荣县充电桩服务费的收费标准，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为 0.60—1.00 元/千瓦时。因此本项目参考此标准，项目运营期第一年充电服务费按 0.60 元/kwh 时计取，暂不考虑增长。



图 6-5 充电桩收费标准参考截图

使用率：考虑到荣县目前的电动汽车普及程度、电动汽车充电桩实际需求政策支持力度，以及项目所在车流通需求较大等因素，本项目保守估计运营期第一年充电桩使用率为 50%，每年增长 5%，直至增长至 80%后不再增长。

6) 广告收入

计算公式：广告收入=广告数量（个）×单价（元/个）×出租率

广告数量：根据建设园区的空间布局情况，在本项目园区道路、

厂房以及停车场的合适位置，共设置 6 个广告位，对项目设置广告位进行招租运营。

单价：本项目参考荣县同类型收费定价，基于谨慎性原则，设定广告位租金的基础价格为 700.00 元/m²·月。



图 6-6 广告位收费标准参考截图

出租率：预计第一年收缴率为 60%，每年增长 5%，收缴率增长到 90%后不再增长。

综上，根据上述分析可对本项目债券期限内，项目收入进行测算，预测项目运营期内收入合计 54,802.27 万元（不含税），销项税合计 4,947.53 万元。全部为项目运营专项收入，具体详见预测表 3-项目收入测算表。

(2) 总成本

项目预计于 2029 年 2 月开始运营，运营期 29 年。项目运营期内总成本包括经营成本、税金及附加、折旧及摊销费、财务费用。

1) 运营成本

本次项目运营成本主要包括维护维修费、员工工资及福利费、管理费用。

①维护维修费：项目运营期间维护维修费按照折旧摊销的 5% 计算，经测算，运营期内维护维修费用为 910.51 万元。

②员工工资及福利费：本项目配置人员配置按照 20 个人计算，其中，管理人员 5 人，工资 5000 元/月；普通工作人员 15 人，工资 3000 元/月。工资每三年增长 3%，保险及福利费按工资的 14% 计算，运营期内人员经费预计 3,172.18 万元。

③管理费用：项目运营期间管理费用按照项目总收入的 1% 估算，则运营期内管理费用为 547.98 万元。

综上，项目运营期内经营成本合计 4,630.67 万元。

2) 税金及附加

本项目各项收入增值税税率为 9%、6%，城市维护建设税适用税率 5%，教育费附加适用税率 3%，地方教育附加费适用税率 2%，房产税适用税率为出租收入的 12%，出售收入的 1.2%，运营期内税金及附加合计为 5,190.15 万元。

3) 折旧及摊销

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条规定，房屋、建筑物折旧的最低年限为 20 年，机器、机械和其他生产设备折旧的最低年限为 10 年。

建（构）筑物原值为 24,754.90 万元，按照 40 年进行折旧，残值率 5%，折旧费为 587.93 万元/年，运营期内建（构）筑物折旧费合计为 17,049.97 万元。

设备器具原值 2,946.42 万元，按照 10 年进行折旧，残值率 5%，折旧费为 279.91 万元/年，运营期内设备器具折旧费合计为 2,799.10 万元。

综上，项目运营期内综合折旧摊销费合计 19,849.07 万元。

4) 财务费用

专项债券分 3 年发行，第 1 年发行金额 7000.00 万元、第 2 年发行金额 7000.00 万元、第 3 年发行金额 6000.00 万元，专项债利率参考 2025 年四川省政府专项债券（十七至二十四期）发行结果公告。其中：3 年期债券票面利率 1.55%，5

年期债券票面利率 1.62%，7 年期债券票面利率 1.67%，10 年期债券票面利率 1.76%，15 年期债券票面利率 2.04%，20 年期债券票面利率 2.12%，30 年期债券票面利率 2.12%。出于谨慎考虑，本项目发行 30 年期债券利率按照 2.50%进行测算，运营期利息 13,975.00 万元。

运营期内项目成本测算详见预测表 4-项目成本测算表

(二) 项目现金流预测情况

图表 3、荣县经开区成渝双圈合成长生物产业园及配套基础设施建设项目现金流预测表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	建设期			运营期										
			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			
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	51776.58	0.00	0.00	0.00	842.13	919.70	997.26	1124.82	1205.69	1286.57	1426.58	1426.58			
1.1	现金流入	67602.05	0.00	0.00	0.00	1088.90	1174.77	1260.63	1405.91	1495.48	1585.07	1744.89	1744.89			
1.1.1	营业收入	54802.27				998.43	1077.12	1155.79	1289.09	1371.17	1453.27	1599.95	1599.95			
1.1.2	增值税销项税	4947.53				90.47	97.65	104.84	116.82	124.31	131.80	144.94	144.94			
1.1.3	固定资产余值得回	7852.25														
1.2	现金流出	15825.47	0.00			246.77	255.07	263.37	281.09	289.79	298.50	318.31	318.31			
1.2.1	经营成本	4630.67			0.00	145.55	146.34	147.13	151.33	152.15	152.97	157.41	157.41			
1.2.2	增值税进项税	81.95				3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58			
1.2.3	税金及附加	5190.15				97.64	105.15	112.66	126.18	134.06	141.95	157.32	157.32			
1.2.4	增值税	2566.90				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
1.2.5	所得税	3355.80				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
1.2.6	其他流出	0.00														
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-28955.00	-9651.00	-9651.00	-9653.00											
2.1	现金流入	0.00														
2.2	现金流出	28955.00	9651.00	9651.00	9653.00											
2.2.1	建设投资	28955.00	9651.00	9651.00	9653.00											

3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-5020.00	9651.00	9651.00	9651.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00
3.1	现金流入	30000.00	9833.00	10008.00	10159.00									
3.1.1	项目资本金投入	10000.00	2833.00	3008.00	4159.00									
3.1.2	建设投资借款	20000.00	7000.00	7000.00	6000.00									
3.2	现金流出	35020.00	182.00	4571.00	506.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3.2.1	各种利息支出	15020.00	182.00	357.00	506.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3.2.2	偿还债务本金	20000.00	0.00	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	17801.58	0.00	5437.00	505.00	342.13	419.70	497.26	624.82	705.69	786.57	926.58	926.58	926.58
5	累计盈余资金	17801.58	0.00	5437.00	505.00	342.13	761.83	1259.08	1883.90	2589.59	3376.16	4302.74	5229.31	5229.31

(续表)

序号	项目	合计	运营期										
			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	第22年
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	51776.58	1426.58	1492.75	1506.74	1491.73	1493.01	1493.01	1493.01	1549.54	1543.56	1375.10	1426.71
1.1	现金流入	67602.05	1744.89	1822.68	1822.68	1822.68	1904.36	1904.36	1904.36	1990.10	1990.10	1990.10	2080.16
1.1.1	营业收入	54802.27	1599.95	1671.48	1671.48	1671.48	1746.57	1746.57	1746.57	1825.41	1825.41	1825.41	1908.22
1.1.2	增值税销项税	4947.53	144.94	151.20	151.20	151.20	157.79	157.79	157.79	164.69	164.69	164.69	171.94
1.1.3	固定资产余 值回收	7852.25											
1.2	现金流出	15825.47	318.31	329.93	315.94	330.95	411.35	411.35	411.35	440.56	446.54	615.00	653.45
1.2.1	经营成本	4630.67	157.41	161.16	148.32	148.32	152.23	152.23	152.23	156.23	156.23	156.23	160.39
1.2.2	增值税进项 税	81.95	3.58	3.58	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43
1.2.3	税金及附加	5190.15	157.32	165.19	163.19	165.19	173.45	173.45	173.45	182.12	182.68	198.35	208.19
1.2.4	增值税	2566.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.56	162.26	169.51
1.2.5	所得税	3355.80	0.00	0.00	0.00	5.01	83.24	83.24	83.24	99.78	99.64	95.73	112.93
1.2.6	其他流出	0.00											
2	投资活动净 现金流量 (2.1-2.2)	-28955.00											
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	28955.00											
2.2.1	建设投资	28955.00											
3	筹资活动净 现金流量 (3.1-3.2)	-5020.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00
3.1	现金流入	30000.00											
3.1.1	项目资本金 投入	10000.00											

3.1.2	建设投融资款	20000.00																	
3.2	现金流出	35020.00	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	500.00	500.00	500.00	500.00
3.2.1	各种利息支出	15020.00	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	500.00	500.00	500.00	500.00
3.2.2	偿还债务本金	20000.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	17801.58	926.58	992.75	991.73	993.01	993.01	993.01	993.01	1049.54	1043.56	875.10	926.71	15094.36	14219.26	13175.70	12126.16	11133.14	10140.13
5	累计盈余资金	17801.58	6155.89	7148.64	8158.38	9147.12	10140.13	11133.14	12126.16	13175.70	14219.26	15094.36	16021.07						



(续表)

序号	项目	合计	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年			
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	51776.58	1426.71	1426.71	1480.95	1480.95	1480.95	1537.42	
1.1	现金流入	67602.05	2080.16	2080.16	2174.72	2174.72	2174.72	2273.97	
1.1.1	营业收入	54802.27	1908.22	1908.22	1995.15	1995.15	1995.15	2086.42	2086.42
1.1.2	增值税销项税	4947.53	171.94	171.94	179.57	179.57	179.57	187.55	187.55
1.1.3	固定资产余回收	7852.25						422.92	
1.2	现金流出	15825.47	653.45	653.45	693.77	693.77	693.77	736.03	736.03
1.2.1	经营成本	4630.67	160.39	160.39	164.69	164.69	164.69	169.14	169.14
1.2.2	增值税进项税	81.95	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43
1.2.3	税金及附加	5190.15	208.19	208.19	218.50	218.50	218.50	229.34	229.34
1.2.4	增值税	2566.90	169.51	169.51	177.14	177.14	177.14	185.12	185.12
1.2.5	所得税	3355.80	112.93	112.93	131.01	131.01	131.01	150.00	150.00
1.2.6	其他流出	0.00							
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-28955.00							
2.1	现金流入	0.00							
2.2	现金流出	28955.00							
2.2.1	建设投资	28955.00							
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-5020.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-6150.00
3.1	现金流入	30000.00							
3.1.1	项目资本金投入	10000.00							

七、项目收益及现金流分析预测结论

根据上述各种假设,荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目预计不含税收入 54,802.27 万元,总成本费用预计为 38,454.74 万元,累计净利润为 7,801.58 万元,净现金流量累计 17,801.58 万元,可偿债收益为 41,625.65 万元,本次荣县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目专项债券发行规模 30,000.00 万元,期限 30 年,利息按照 2.50%计算,本次债券运营期还本付息合计共 35,000.00 万元,项目收益是运营期债券本息的 1.19 倍,完全能够满足本项目还本付息的要求。在还款期内,本金偿还保障率均超过 100%,项目本身能够达到自求平衡。

八、风险分析

依据当前的市场状况和数据,对未来的收益及现金流预测,存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中,收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守原则,下面仅对收入向下波动进行敏感性分析。

当收入预测下降 5%时,预计专项债券存续期项目收益合计 38,885.54 万元,专项债券本息覆盖倍数为 1.11。

当收入预测下降 10%时,预计专项债券存续期项目收益合计 36,145.42 万元,专项债券本息覆盖倍数为 1.03。

由以上分析可见,本项目具有较强的抗风险性。

附表:

预测表 1-项目收益情况表

预测表 2-现金流预测表

预测表 3-项目收入测算表

预测表 4-项目成本测算表

预测表 5-还本付息计划表

预测表 1-项目收益情况表

序号	项目	合计	运营期									
			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
1	营业收入	54802.27	998.43	1077.12	1155.79	1289.09	1371.17	1453.27	1599.95	1599.95	1599.95	1671.48
2	经营成本	4630.67	145.55	146.34	147.13	151.33	152.15	152.97	157.41	157.41	157.41	161.16
3	税金及附加	5190.15	97.64	105.15	112.66	126.18	134.06	141.95	157.32	157.32	157.32	165.19
4	总成本费用	38454.74	1513.39	1514.18	1514.97	1519.17	1519.99	1520.81	1525.25	1525.25	1525.25	1529.00
5	息税折旧摊销前利润 (1-2-3)	44981.45	755.24	825.63	896.00	1011.58	1084.96	1158.35	1285.22	1285.22	1285.22	1345.13
6	折旧及摊销	19849.07	867.84	867.84	867.84	867.84	867.84	867.84	867.84	867.84	867.84	867.84
7	息税前利润 (5-6)	25132.38	-112.60	-42.21	28.16	143.74	217.12	290.51	417.38	417.38	417.38	477.29
8	利息支出	13975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
8.1	专项债利息	13975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
9	利润总额	1157.38	-612.60	-542.21	-471.84	-356.26	-282.88	-209.49	-82.62	-82.62	-82.62	-22.71
10	弥补以前年度亏损	0.00	-612.60	-612.60	-1154.81	-1626.65	-1982.91	-2265.79	-1862.68	-1403.09	-1013.87	-740.23
11	应纳税所得额	13423.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	所得税 (25%)	3355.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	净利润	7801.59	-612.60	-542.21	-471.84	-356.26	-282.88	-209.49	-82.62	-82.62	-82.62	-22.71
14	可用于还款资金 (5-12)	41625.65	755.24	825.63	896.00	1011.58	1084.96	1158.35	1285.22	1285.22	1285.22	1345.13
15	还本付息	33975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
15.1	专项债本息 (运营期)	33975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
16	覆盖倍数	1.19										

续表:

序号	项目	合计	运营期										
			第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	
1	营业收入	54802.27	1671.48	1671.48	1746.57	1746.57	1746.57	1825.41	1825.41	1825.41	1908.22	1908.22	
2	经营成本	4630.67	148.32	148.32	152.23	152.23	152.23	156.23	156.23	156.23	160.39	160.39	
3	税金及附加	5190.15	165.19	165.19	173.45	173.45	173.45	182.12	182.68	198.35	208.19	208.19	
4	总成本费用	38454.74	1236.25	1236.25	1240.16	1240.16	1240.16	1244.16	1244.16	1244.16	1248.32	1248.32	
5	息税折旧摊销前利润 (1-2-3)	44981.45	1357.97	1357.97	1420.89	1420.89	1420.89	1487.96	1486.50	1470.83	1539.64	1539.64	
6	折旧及摊销	19849.07	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	
7	息税前利润 (5-6)	25132.38	770.04	770.04	832.96	832.96	832.96	899.13	898.57	882.90	951.71	951.71	
8	利息支出	13975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
8.1	专项债利息	13975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
9	利润总额	11157.38	270.04	270.04	332.96	332.96	332.96	399.13	398.57	382.90	451.71	451.71	
10	弥补以前年度亏损	/	-480.06	-210.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
11	应纳所得税额	13423.17	0.00	60.03	332.96	332.96	332.96	399.13	398.57	382.90	451.71	451.71	
12	所得税 (25%)	3355.80	0.00	15.01	83.24	83.24	83.24	99.78	99.64	95.73	112.93	112.93	
13	净利润	7801.58	270.04	255.03	249.72	249.72	249.72	299.35	298.93	287.17	338.78	338.78	
14	可用于还款资金 (5-12)	41625.65	1357.97	1342.96	1337.65	1337.65	1337.65	1387.28	1386.86	1375.10	1426.71	1426.71	
15	还本付息	33975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
15.1	专项债本息 (运营期)	33975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
16	覆盖倍数	1.19											

续表:

序号	项目	合计	运营期									
			第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	
1	营业收入	54802.27	1908.22	1995.15	1995.15	1995.15	2086.42	2086.42	2086.42	4691.95	4265.85	
2	经营成本	4630.67	160.39	164.69	164.69	164.69	169.14	169.14	169.14	198.83	198.32	
3	税金及附加	5190.15	208.19	218.50	218.50	218.50	229.34	229.34	229.34	251.91	201.48	
4	总成本费用	38454.74	1248.32	1252.62	1252.62	1252.62	1257.02	1257.02	1257.07	1111.76	936.25	
5	息税折旧摊销前利润 (1-2-3)	44981.45	1539.64	1611.96	1611.96	1611.96	1687.94	1687.94	1687.94	4241.21	3866.05	
6	折旧及摊销	19849.07	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	
7	息税前利润 (5-6)	25132.38	951.71	1024.03	1024.03	1024.03	1100.01	1100.01	1100.01	3653.28	3278.12	
8	利息支出	13975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	325.00	150.00	
8.1	专项债利息	13975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	325.00	150.00	
9	利润总额	11157.38	451.71	524.03	524.03	524.03	600.01	600.01	600.01	3328.28	3128.12	
10	弥补以前年度亏损	/	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
11	应纳所得税额	13423.17	451.71	524.03	524.03	524.03	600.01	600.01	600.01	3328.28	3128.12	
12	所得税 (25%)	3355.80	112.93	131.01	131.01	131.01	150.00	150.00	150.00	832.07	782.03	
13	净利润	7801.58	338.78	393.02	393.02	393.02	450.01	450.01	450.01	2496.21	2346.09	
14	可用于还款资金 (5-12)	41625.65	1426.71	1480.95	1480.95	1480.95	1537.94	1537.94	1537.94	3409.14	3084.02	
15	还本付息	33975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	7325.00	6150.00	
15.1	专项债本息 (运营期)	33975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	7325.00	6150.00	
16	覆盖倍数	1.19										

预测表 2-现金流预测表

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			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
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	51776.58	0.00	0.00	0.00	842.13	919.70	997.26	1074.82	1205.69	1286.57	1426.58	1426.58
1.1	现金流入	67602.05	0.00	0.00	0.00	1088.90	1174.77	1260.63	1405.91	1495.48	1585.07	1744.89	1744.89
1.1.1	营业收入	54802.27				998.43	1077.12	1155.79	1289.09	1371.17	1453.27	1599.95	1599.95
1.1.2	增值税销项税	4947.53				90.47	97.65	104.84	116.82	124.31	131.80	144.94	144.94
1.1.3	固定资产余值得收	7852.25											
1.2	现金流出	15825.47	0.00	0.00	0.00	246.77	255.07	263.37	281.09	289.79	298.50	318.31	318.31
1.2.1	经营成本	4630.67				145.55	146.34	147.13	151.33	152.15	152.97	157.41	157.41
1.2.2	增值税进项税	81.95				3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58
1.2.3	税金及附加	5190.15				97.64	105.15	112.66	126.18	134.06	141.95	157.32	157.32
1.2.4	增值税	2566.90				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	3355.80				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00											
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-28955.00	-9651.00	-9651.00	-9653.00								
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	28955.00	9651.00	9651.00	9653.00								
2.2.1	建设投资	28955.00	9651.00	9651.00	9653.00								
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-5020.00	9651.00	9651.00	9653.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00
3.1	现金流入	30000.00	9833.00	10008.00	10159.00								

3.1.1	项目资本金投入	10000.00	2833.00	3008.00	4159.00												
3.1.2	建设投资借款	20000.00	7000.00	7000.00	6000.00												
3.2	现金流出	35020.00	182.00	357.00	506.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3.2.1	各种利息支出	15020.00	182.00	357.00	506.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3.2.2	偿还债务本金	20000.00	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	0.00	0.00
4	净现金流量	17801.58	0.00	0.00	0.00	342.13	419.70	497.26	624.82	705.49	786.57	926.58	926.58	926.58	926.58	926.58	926.58
5	累计盈余资金	17801.58	0.00	0.00	0.00	342.13	761.83	1259.08	1883.90	2589.39	3376.16	4302.74	5229.31				



续表:

序号	项目	合计	运营期										
			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	第22年
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	51776.58	1426.58	1492.75	1506.74	1491.73	1493.01	1493.01	1493.01	549.54	1543.56	1375.10	1426.71
1.1	现金流入	67602.05	1744.89	1822.68	1822.68	1822.68	1904.36	1904.36	1904.36	1990.10	1990.10	1990.10	2080.16
1.1.1	营业收入	54802.27	1599.95	1671.48	1671.48	1671.48	1746.57	1746.57	1746.57	1825.41	1825.41	1825.41	1908.22
1.1.2	增值税销项税	4947.53	144.94	151.20	151.20	157.79	157.79	157.79	164.69	164.69	164.69	171.94	
1.1.3	固定资产余 值回收	7852.25											
1.2	现金流出	15825.47	318.31	329.93	315.94	330.95	411.35	411.35	411.35	440.56	446.54	615.00	653.45
1.2.1	经营成本	4630.67	157.41	161.16	148.32	148.32	152.23	152.23	152.23	156.23	156.23	156.23	160.39
1.2.2	增值税进项 税	81.95	3.58	3.58	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43
1.2.3	税金及附加	5190.15	157.32	165.19	165.19	165.19	173.45	173.45	173.45	182.12	182.68	198.35	208.19
1.2.4	增值税	2566.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.56	162.26	169.51
1.2.5	所得税	3355.80	0.00	0.00	0.00	15.01	83.24	83.24	83.24	99.78	99.64	95.73	112.93
1.2.6	其他流出	0.00											
2	投资活动净 现金流量 (2.1-2.2)	-28955.00											
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	28955.00											
2.2.1	建设投资	28955.00											
3	筹资活动净 现金流量 (3.1-3.2)	-5020.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00
3.1	现金流入	30000.00											
3.1.1	项目资本金 投入	10000.00											

3.1.2	建设投融资款	20000.00																
3.2	现金流出	35020.00	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	500.00	500.00	500.00
3.2.1	各种利息支出	15020.00	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	500.00	500.00	500.00
3.2.2	偿还债务本金	20000.00	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	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	17801.58	926.58	992.75	1006.74	991.73	993.01	993.01	993.01	993.01	993.01	993.01	993.01	993.01	993.01	993.01	993.01	993.01
5	累计盈余资金	17801.58	6155.89	7148.64	8155.38	9147.12	10140.13	11133.14	12126.16	13175.70	14219.26	15094.36	16021.07					

续表:

序号	项目	合计	运营期									
			第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	51776.58	1426.71	1426.71	1480.95	1480.95	1480.95	1537.94	1537.94	1537.94	3409.14	10936.27
1.1	现金流入	67602.05	2080.16	2080.16	2174.72	2174.72	2174.72	2273.97	2273.97	2273.97	5114.87	12503.78
1.1.1	营业收入	54802.27	1908.22	1908.22	1995.15	1995.15	1995.15	2086.42	2086.42	2086.42	4691.95	4265.85
1.1.2	增值税销项税	4947.53	171.94	171.94	179.57	179.57	179.57	187.55	187.55	187.55	422.92	385.68
1.1.3	固定资产余值回收	7852.25										7852.25
1.2	现金流出	15825.47	653.45	653.45	693.77	693.77	693.77	736.03	736.03	736.03	1705.73	1567.51
1.2.1	经营成本	4630.67	160.39	160.39	164.69	164.69	164.69	169.14	169.14	169.14	198.83	198.32
1.2.2	增值税进项税	81.95	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43
1.2.3	税金及附加	5190.15	208.19	208.19	218.50	218.50	218.50	229.34	229.34	229.34	251.91	201.48
1.2.4	增值税	2566.90	169.51	169.51	177.14	177.14	177.14	185.12	185.12	185.12	420.49	383.25
1.2.5	所得税	3355.80	112.93	112.93	131.01	131.01	131.01	150.00	150.00	150.00	832.07	782.03
1.2.6	其他流出	0.00										
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-28955.00										
2.1	现金流入	0.00										
2.2	现金流出	28955.00										
2.2.1	建设投资	28955.00										
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-5020.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-500.00	-7500.00	-7325.00	-6150.00
3.1	现金流入	30000.00										
3.1.1	项目资本金投入	10000.00										

关于莱县经开区成渝双圈合成生物产业园及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券预测说明书

3.1.2	建设投资借款	20000.00																
3.2	现金流出	35020.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	7500.00	7325.00	6150.00		
3.2.1	各种利息支出	15020.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	325.00	150.00		
3.2.2	偿还债务本金	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7000.00	7000.00	6000.00		
4	净现金流量	17801.58	926.71	926.71	980.95	980.95	980.95	980.95	1037.94	1037.94	1037.94	1037.94	1037.94	-5962.06	-3915.86	4786.27		
5	累计盈余资金	17801.58	16947.79	17874.50	18855.45	19836.40	20817.35	21855.29	22893.23	16931.17	13015.31	17801.58						

预测表 3-项目收入测算表

序号	项目	合计	运营期									
			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
一	项目自身收入	54802.27	998.43	1077.12	1155.79	1289.09	1371.17	1453.27	1599.95	1599.95	1599.95	1671.48
1	出租收入	40525.15	813.63	876.22	938.81	1051.47	1117.18	1182.90	1311.04	1311.04	1311.04	1376.60
	销项税(9%)	3647.23	73.23	78.86	84.49	94.63	100.54	106.46	117.99	117.99	117.99	123.89
1.1	标准化厂房出租	29634.26	601.10	647.34	693.58	776.81	825.36	873.91	968.58	968.58	968.58	1017.01
	单价 (元/月/平方米)		12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.89
	面积 (平方米)		70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00
	出租率		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	销项税(9%)	2667.08	54.10	58.26	62.42	69.91	74.28	78.65	85.17	85.17	87.17	91.53
1.2	绿色科技孵化中心出租	10890.89	212.53	228.88	245.23	274.66	291.82	308.99	342.46	342.46	342.46	359.59
	单价 (元/月/平方米)		16.50	16.50	16.50	17.33	17.33	17.33	18.19	18.19	18.19	19.10
	面积 (平方米)		18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00
	出租率		65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%
	销项税(9%)	980.15	19.13	20.60	22.07	24.72	26.26	27.81	30.82	30.82	30.82	32.36
2	物业费收入	3539.99	71.23	76.71	82.19	92.05	97.80	103.56	114.78	114.78	114.78	120.52
	单价 (元/月/平方米)		1.10	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.21	1.21	1.21	1.27
	面积 (平方米)		88000.00	88000.00	88000.00	88000.00	88000.00	88000.00	88000.00	88000.00	88000.00	88000.00
	出租率		65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%
	销项税 (6%)	212.39	4.27	4.60	4.93	5.52	5.87	6.21	6.89	6.89	6.89	7.23
3	停车场收入	1680.60	42.19	45.71	49.22	52.74	56.26	59.77	59.77	59.77	59.77	59.77

	单价（元/辆）		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
	个数		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	日周转次数		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	2.00	2.00	2.00
	使用率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	销项税(9%)	151.27	3.80	4.11	4.43	4.75	5.06	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38
4	充电桩收入	3039.27	68.61	75.47	82.33	89.19	96.05	102.91	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77
	单价(元/kwh)		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	0.60	0.60	0.60
	充电枪个数		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	单次平均充电量(kwh)		59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00
	日周转次数		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	使用率		50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	销项税(13%)	395.10	8.92	9.81	10.70	11.59	12.49	13.38	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27
5	出售收入	5871.56	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	0.00	0.00	0.00	0.00
5.1	厂房出售	5871.56	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	0.00	0.00	0.00	0.00
	单价（元/平方米）		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	0.00	0.00	0.00	0.00
	面积（平方米）		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	0.00	0.00	0.00	0.00
	销项税(9%)	528.44	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	0.00	0.00	0.00	0.00
6	广告费（立柱广告）	145.70	2.77	3.01	3.24	3.64	3.88	4.13	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.82
	单价（万元/年/根）		0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.97	0.97
	数量（个数）		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	6.00	6.00	6.00	6.00
	出租率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	销项税(9%)	13.10	0.25	0.27	0.29	0.33	0.35	0.37	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.43	0.43
二	收入合计	54802.27	998.43	1077.12	1155.79	1289.09	1371.17	1453.27	1599.95	1599.95	1599.95	1599.95	1599.95	1599.95	1599.95	1599.95	1599.95	1671.48	1671.48
三	销项税合计	4947.53	90.47	97.65	104.84	116.82	124.31	131.80	144.94	144.94	144.94	144.94	144.94	144.94	144.94	144.94	144.94	151.20	151.20



续表:

序号	项目	合计	运营期									
			第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年
一	项目自身收入	54802.27	1671.48	1671.48	1746.57	1746.57	1746.57	1825.41	1825.41	1825.41	1908.22	1908.22
1	出租收入	40525.15	1376.60	1376.60	1445.43	1445.43	1445.43	1517.69	1517.69	1517.69	1593.59	1593.59
	销项税(9%)	3647.23	123.89	123.89	130.09	130.09	130.09	136.59	136.59	136.59	143.42	143.42
1.1	标准化厂房出租	29634.26	1017.01	1017.01	1067.86	1067.86	1067.86	1121.25	1121.25	1121.25	1177.32	1177.32
	单价（元/月/平方米）		13.89	13.89	14.59	14.59	14.59	15.32	15.32	15.32	16.08	16.08
	面积（平方米）		70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	销项税(9%)	2667.08	91.53	91.53	96.11	96.11	96.11	100.91	100.91	100.91	105.96	105.96
1.2	绿色科技孵化中心出租	10890.89	359.59	359.59	377.57	377.57	377.57	396.44	396.44	396.44	416.27	416.27
	单价（元/月/平方米）		19.10	19.10	20.06	20.06	20.06	21.06	21.06	21.06	22.11	22.11
	面积（平方米）		18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税(9%)	980.15	32.36	32.36	33.98	33.98	33.98	35.68	35.68	35.68	37.46	37.46
2	物业费收入	3539.99	120.52	120.52	126.54	126.54	126.54	132.87	132.87	132.87	139.51	139.51
	单价（元/月/平方米）		1.27	1.27	1.34	1.34	1.34	1.40	1.40	1.40	1.47	1.47
	面积（平方米）		88000.00	88000.00	88000.00	88000.00	88000.00	88000.00	88000.00	88000.00	88000.00	88000.00
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税（6%）	212.39	7.23	7.23	7.59	7.59	7.59	7.97	7.97	7.97	8.37	8.37
3	停车场收入	1680.60	59.77	59.77	59.77	59.77	59.77	59.77	59.77	59.77	59.77	59.77

	单价（元/辆）		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
	个数		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	日周转次数		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	2.00	2.00
	使用率		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	销项税(9%)	151.27	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38
4	充电桩收入	3039.27	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77
	单价(元/kwh)		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	0.60	0.60
	充电桩个数		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	单次平均充电量(kwh)		59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00
	日周转次数		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	使用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	销项税(13%)	395.10	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27
5	出售收入	5871.56	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	0.00	0.00	0.00
5.1	厂房出售	5871.56	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	0.00	0.00	0.00
	单价（元/平方米）		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	0.00	0.00	0.00
	面积（平方米）		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	0.00	0.00	0.00
	销项税(9%)	528.44	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	0.00	0.00	0.00
6	广告牌（立柱广告）	145.70	4.82	4.82	5.06	5.06	5.06	5.06	5.06	5.06	5.31	5.31	5.31	5.31	5.58	5.58	5.58	5.58
	单价（万元/年/根）		0.97	0.97	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.07	1.07	1.07	1.07	1.13	1.13	1.13	1.13
	数量（个数）		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	6.00	6.00	6.00
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	销项税(9%)	13.10	0.43	0.43	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.48	0.48	0.48	0.48	0.50	0.50	0.50	0.50
二	收入合计	54802.27	1671.48	1671.48	1746.57	1746.57	1746.57	1746.57	1746.57	1746.57	1825.41	1825.41	1825.41	1825.41	1908.22	1908.22	1908.22	1908.22
三	销项税合计	4947.53	151.20	151.20	157.79	157.79	157.79	157.79	157.79	157.79	164.69	164.69	164.69	164.69	171.94	171.94	171.94	171.94



续表:

序号	项目	合计	运营期									
			第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	
一	项目自身收入	54802.27	1908.22	1995.15	1995.15	1995.15	2086.42	2086.42	2086.42	4691.95	4265.85	
1	出租收入	40525.15	1593.59	1673.26	1673.26	1673.26	1756.92	1756.92	1756.92	1455.37	1065.98	
	销项税(9%)	3647.23	143.42	150.60	150.60	150.60	158.12	158.12	158.12	130.98	95.94	
1.1	标准化厂房出租	29634.26	1177.32	1236.18	1236.18	1236.18	1297.99	1297.99	1297.99	973.49	584.10	
	单价 (元/月/平方米)		16.08	16.89	16.89	16.89	17.73	17.73	17.73	18.62	18.62	
	面积 (平方米)		70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	56000.00	30000.00	
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
	销项税(9%)	2667.08	105.96	111.26	111.26	111.26	116.82	116.82	116.82	87.61	52.57	
1.2	绿色科技孵化中心出租	10890.89	416.27	437.08	437.08	437.08	458.93	458.93	458.93	481.88	481.88	
	单价 (元/月/平方米)		22.11	23.22	23.22	23.22	24.38	24.38	24.38	25.60	25.60	
	面积 (平方米)		18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	销项税(9%)	980.15	37.46	39.34	39.34	39.34	41.30	41.30	41.30	43.37	43.37	
2	物业费收入	3539.99	139.51	146.49	146.49	146.49	153.81	153.81	153.81	124.80	88.09	
	单价 (元/月/平方米)		1.47	1.55	1.55	1.55	1.63	1.63	1.63	1.71	1.71	
	面积 (平方米)		88000.00	88000.00	88000.00	88000.00	88000.00	88000.00	88000.00	68000.00	48000.00	
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	销项税 (6%)	212.39	8.37	8.79	8.79	8.79	9.23	9.23	9.23	7.49	5.29	
3	停车场收入	1680.60	59.77	59.77	59.77	59.77	59.77	59.77	59.77	59.77	59.77	
	单价 (元/辆)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
	个数		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	

	日周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	销项税(9%)	151.27	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38
4	充电桩收入	3039.27	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77	109.77
	单价(元/kwh)		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩个数		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	单次平均充电量(kwh)		59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00
	日周转次数		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	使用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	销项税(13%)	395.10	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27
5	出售收入	5871.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2935.78	2935.78
5.1	厂房出售	5871.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2935.78	2935.78
	单价(元/平方米)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1600.00	1600.00
	面积(平方米)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20000.00	20000.00
	销项税(9%)	528.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	264.22	264.22
6	广告牌(立柱广告)	145.70	5.58	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	6.46	6.46
	单价(万元/年/根)		1.13	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18	1.30	1.30
	数量(个数)		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	销项税(9%)	13.10	0.50	0.53	0.53	0.53	0.53	0.55	0.55	0.55	0.58	0.58	0.58
二	收入合计	54802.27	1908.22	1995.15	1995.15	1995.15	1995.15	2086.42	2086.42	2086.42	4691.95	4265.85	
三	销项税合计	4947.53	171.94	179.57	179.57	179.57	179.57	187.55	187.55	187.55	422.92	385.68	



预测表 4-项目成本测算表

序号	项目	合计	运营期									
			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
一	经营成本	4630.67	145.55	146.34	147.13	151.33	152.15	152.97	157.41	157.41	157.41	161.16
1	维护维修费	910.51	39.81	39.81	39.81	39.81	39.81	39.81	39.81	39.81	39.81	39.81
	进项税(9%)	81.95	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58
2	员工工资及福利费	3172.18	95.76	95.76	95.76	98.63	98.63	98.63	101.60	101.60	101.60	104.64
	管理人员工资	993.80	30.00	30.00	30.00	30.90	30.90	30.90	31.83	31.83	31.83	32.78
	人数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	人均工资(元/月)		5000.00	5000.00	5000.00	5150.00	5150.00	5150.00	5304.50	5304.50	5304.50	5463.64
	普通员工工资	1788.83	54.00	54.00	54.00	55.62	55.62	55.62	57.29	57.29	57.29	59.01
	人数		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	人均工资(元/月)		3000.00	3000.00	3000.00	3090.00	3090.00	3090.00	3182.70	3182.70	3182.70	3278.18
	福利费	389.55	11.76	11.76	11.76	12.11	12.11	12.11	12.48	12.48	12.48	12.85
3	管理费	547.98	9.98	10.77	11.56	12.89	13.71	14.53	16.00	16.00	16.00	16.71
二	折旧及摊销	19849.07	867.84	867.84	867.84	867.84	867.84	867.84	867.84	867.84	867.84	867.84
三	财务费用	13975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
1	专项债务利息	13975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
四	总成本费用(一+二+三)	38454.74	1513.39	1514.18	1514.97	1519.17	1519.99	1520.81	1525.25	1525.25	1525.25	1529.00
五	进项税合计	81.95	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58	3.58

续表:

序号	项目	合计	运营期									
			第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
一	经营成本	4630.67	148.32	148.32	152.23	152.23	152.23	156.23	156.23	156.23	160.39	160.39
1	维护维修费	910.51	26.97	26.97	26.97	26.97	26.97	26.97	26.97	26.97	26.97	26.97
	进项税(9%)	81.95	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43
2	员工工资及福利费	3172.18	104.64	104.64	107.79	107.79	107.79	111.01	111.01	111.01	114.34	114.34
	管理人员工资	993.80	32.78	32.78	33.77	33.77	33.77	34.78	34.78	34.78	35.82	35.82
	人数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	人均工资(元/月)		5463.64	5463.64	5627.54	5627.54	5627.54	5796.37	5796.37	5796.37	5970.26	5970.26
	普通员工工资	1788.83	59.01	59.01	60.78	60.78	60.78	62.60	62.60	62.60	64.48	64.48
	人数		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	人均工资(元/月)		3278.18	3278.18	3376.53	3376.53	3376.53	3477.82	3477.82	3477.82	3582.16	3582.16
	福利费	389.55	12.85	12.85	13.24	13.24	13.24	13.63	13.63	13.63	14.04	14.04
3	管理费用	547.98	16.71	16.71	17.47	17.47	17.47	18.25	18.25	18.25	19.08	19.08
二	折旧及摊销	19849.07	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93
三	财务费用	13975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
1	专项债务利息	13975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
四	总成本费用(一+二+三)	38454.74	1236.25	1236.25	1240.16	1240.16	1240.16	1244.16	1244.16	1244.16	1248.32	1248.32
五	进项税合计	81.95	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43

续表:

序号	项目	合计	运营期									
			第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	
一	经营成本	4630.67	160.39	164.69	164.69	164.69	169.14	169.14	169.14	198.83	198.32	
1	维护维修费	910.51	26.97	26.97	26.97	26.97	26.97	26.97	26.97	26.97	26.97	
	进项税(9%)	81.95	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	
2	员工工资及福利费	3172.18	114.34	117.77	117.77	117.77	121.31	121.31	121.31	124.94	128.69	
	管理人员工资	993.80	35.82	36.90	36.90	36.90	38.00	38.00	38.00	39.14	40.32	
	人数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
	人均工资(元/月)		5970.26	6149.37	6149.37	6149.37	6333.85	6333.85	6333.85	6523.87	6719.58	
	普通员工工资	1788.83	64.48	66.41	66.41	66.41	68.41	68.41	68.41	70.46	72.57	
	人数		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
	人均工资(元/月)		3582.16	3689.62	3689.62	3689.62	3800.31	3800.31	3800.31	3914.32	4031.75	
3	福利费	389.55	14.04	14.46	14.46	14.46	14.90	14.90	14.90	15.34	15.80	
	管理费用	547.98	19.08	19.95	19.95	19.95	20.86	20.86	20.86	46.92	42.66	
二	折旧及摊销	19849.07	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	587.93	
三	财务费用	13975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	325.00	150.00	
1	专项债利息	13975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	325.00	150.00	
四	总成本费用(一+二+三)	38454.74	1248.32	1252.62	1252.62	1252.62	1257.07	1257.07	1257.07	1111.76	936.25	
五	进项税合计	81.95	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	

预测表 5-还本付息计划表

序号	发行专项 债本息计 算	合计	建设期			运营期							
			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
1	期初尚未 归还本金		0.00	7,000.00	14,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
2	本期借款	20,000.00	7,000.00	7,000.00	6,000.00								
3	本期还本	20,000.00											
4	期末尚未 归还本金		7,000.00	14,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
5	本期付息	15,000.00	175.00	350.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
5.1	资本化	1,025.00	175.00	350.00	500.00								
5.2	费用化	13,975.00				500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
6	还本付息	35,000.00	175.00	350.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00



续表:

序 号	发行专项债本 息计算	合计	运营期										
			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	第22年
1	期初尚未归还 本金		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
2	本期借款	20,000.00											
3	本期还本	20,000.00											
4	期末尚未归还 本金		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
5	本期付息	15,000.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
5.1	资本化	1,025.00											
5.2	费用化	13,975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
6	还本付息	35,000.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00



续表：

序号	发行专项债本息 计算	合计	运营期									
			第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
1	期初尚未归还本金		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	13,000.00	6,000.00
2	本期借款	20,000.00										
3	本期还本	20,000.00									7,000.00	6,000.00
4	期末尚未归还本金		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	6,000.00	0.00
5	本期付息	15,000.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	325.00	150.00
5.1	资本化	1,025.00										
5.2	费用化	13,975.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	325.00	150.00
6	还本付息	35,000.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	7,500.00	7,325.00	6,150.00





统一社会信用代码

91510105797848788A

营业执照

(副本)

副本编号: 3-1



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 四川衡立泰会计师事务所有限公司

注册资本 贰佰万元整

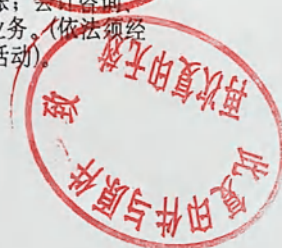
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2007年03月29日

法定代表人 赵洪

住所 成都市青羊区白丝街56号棉麻大厦1101-1113号

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询;法律、法规规定的其他业务。(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)



登记机关



2023年 月 日

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： 四川衡立泰会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师： 赵洪

经营 场 所： 成都市青羊区白丝街56号棉麻大厦
1101-1113室

组 织 形 式： 有限责任

执业证书编号： 51010029

批准执业文号： 川财会[2007]21号

批准执业日期： 2007年6月21日



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

2022年 5 月 31 日

中华人民共和国财政部制



证书编号: 610501571658
No. of Certificate

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

发证日期: 1999 年 4 月 16 日
Date of Issuance



年度检验合格
Annual Renewal Registration



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



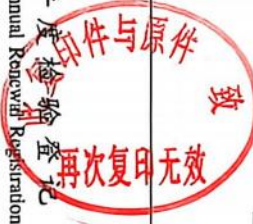
年 月 日
/ /



姓名 赵洪
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1970年5月4日
Date of birth
工作单位 四川衡立泰会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 513525197005040239
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration



姓名 杨春
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1972年5月10日
Date of birth
工作单位 四川衡立会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 513026197205100012
Identity card No.

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



年 月 日
/y /m /d

证书编号： 510100290530
No. of Certificate

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

发证日期： 2010年 6 月 21 日
Date of Issuance