

防伪编号: 0282019100002028614
报告文号: 川鑫咨询〔2019〕282号
委托单位: 广安经济技术开发区官盛
新区管委会
被审单位名称: 广安经济技术开发区官盛
新区管委会
营业执照号码: 0000
事务所名称: 四川鑫鑫会计师事务所有限
责任公司
报告日期: 2019-10-08
报备时间: 2019-10-08 14:51
被审单位所在地: 广安
签名注册会计师: 郭熹
张君



防伪二维码

广安经济技术开发区官盛新区管委会 四川广安临港经济开发区基础设施项目收益与融资自求平衡 评价报告

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

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

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

四川广安临港经济开发区基础设施项目

收益与融资自求平衡

评价报告

川鑫咨询〔2019〕282 号

四川广安临港经济开发区基础设施项目
收益与融资自求平衡
评价报告

川鑫咨询〔2019〕282 号

广安经济技术开发区官盛新区管委会：

我们接受广安经济技术开发区官盛新区管委会委托，对四川广安临港经济开发区基础设施项目专项债券—四川省政府专项债（以下简称“本期债券”）相关基础设施项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

四川广安临港经济开发区基础设施项目计划总投资额 397,567.81 万元，其中政府资本金 277,567.81 万元，剩余 120,000.00 万元以基础设施项目专项债券融资。

本期债券拟融资金额 120,000.00 万元，假设债券票面利率 4.0%，两期发行，每期期限 15 年，2019 年发行 40,000.00 万元；2020 年发行 80,000.00 万元。每年付息，到期后一次性还本，自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	40,000.00		40,000.00	4.0%	400.00
第二年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第三年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第四年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第五年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第六年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第七年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第八年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第九年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第十年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第十一年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第十二年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第十三年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第十四年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第十五年	120,000.00	40,000.00	80,000.00	4.0%	4,800.00
第十六年	80,000.00	80,000.00		4.0%	4,400.00
合计		120,000.00			72,000.00

备注：数据来源广安经济技术开发区官盛新区管委会（以下简称“官盛管委会”），本期债券还本付息总额为 192,000.00 万元。

二、项目经营产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的项目经营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

本项目为基础设施项目，属于市政基础设施领域，项目收入来源为物业出租收入。

备注：数据来源官盛管委会。

2. 项目经营产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目，自 2021 年开始进行项目运营。基于谨慎

性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中项目经营收益预测数据计算，在考虑扣除项目经营成本与相关税费形成的基金收入，作为项目经营收益，用于资金平衡的项目相关收益为 294,672.05 万元。

三、预期项目经营收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本期债券融资项目收益为项目经营产生的现金净流入，项目经营交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算管理。

通过对近几年项目周边同类项目情况与相关政策等的查询，预期项目经营收入对应的政府性基金收入偿还本金和利息情况为：基于谨慎性原则，在考虑扣除项目经营成本与相关税费形成的基金收入，作为项目经营收益，计算本息覆盖倍数为 1.53。

四、评价结果

本项目截止到 2034 年，本息保障倍数 1.53 倍，采用发行地方政府专项债券的方式，能够满足四川广安临港经济开发区基础设施项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件：项目收益及现金流入预测说明

四川鑫鑫会计师事务所



中国·成都

中国注册会计师：郭炎



中国注册会计师：张君



2019 年 10 月 8 日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目为基础设施项目，属于市政基础设施领域。预期项目经营收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、相关政策、近几年项目周边同类项目情况、项目经营收入运用分配机制等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的项目经营计划，可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）实施主体

广安经济技术开发区官盛新区管委会

官盛新区成立于 2013 年 5 月，是广安行政区划调整后，广安区立足于新区情，深入贯彻中央、省委创新驱动发展战略和省委、市委多点多极发展战略，按照《川渝合作示范区(广安片区)建设总体方案》关于城市综合服务功能区建设要求设立的。

官盛新区管委会为广安区人民政府派出机构，内部机构有：办公室、规划建设处、综合管理处、投资促进处、监察审计处、政务中心。办公地址为广安区官盛镇官盛村 2 组。

（二）项目概况

1. 项目位置

项目包括标准厂房一期、标准厂房二期、长明科技园产业大楼、东西部扶贫协作南浔广安创新产业园建设项目、安辑湖、广华直达通道征地拆迁、安辑湖、广华直达通道 B 段建设工程、土石方工程及临港经济开发区基础设施七个子项目，位于四川省广安区临港经济开发区。

2. 项目内容与规模

本项目的七个子项目，均属于广安临港经济开发区基础设施建设的核心内容，对于整个开发区的功能完善有重要的支撑作用，其概况分别简述如下：

(1) 标准厂房一期

建设标准厂房及供水、供电、厂区道路、绿地及必要的厂房辅助设施。

占地面积 13,249 m²，建筑面积 25,304.68 m²（生产厂房 19,763.56 m²，车库和设备用房 5,541.12 m²），地下停车位 132 个。

(2) 标准厂房二期

生产厂房、商业配套区等建筑的土建工程、设备及安装工程、装饰装修工程、室外总图工程等。

用地面积 106,968 m²，总建筑面积 209,130.92，厂房面积 167,182.88 m²，生活配套商业面积 5,277.02 m²，办公区面积 11,655.81 m²，宿舍面积 16,916.79 m²，消控室 63.14 m²，多功能厅 690.12 m²，地下室面积 6,505.16 m²，停车位 200 个。

(3) 长明科技园产业大楼

建设产业大楼及产业道路、管网、绿化、亮化等基础设施工程。

长明科技园产业大楼占地面积 15,922 m²，其中产业大楼 30,033.62 m²（办公楼 21,879.09 m²、车库和设备用房 8,154.53 m²），地上地下停车位共计 193 个。用地四周均为规划的市政道路或内部为园区道路。产业大楼位于地块中部，临近广华大道处，产业大楼正前方规划开放的园区广场以提升园区形象。

地块内有完整消防通道及人行步道道路系统，园区内考虑环道人车分流，设置局部地下停车场，厂区内主要考虑地面停车，设置局部半地下停车库且满足规划要求。

(4) 东西部扶贫协作南浔广安创新产业园建设项目

建设标准厂房、宿舍、办公楼、车位及辅助设施。

占地面积 132,247 m²，总建筑面积 116,654.27 m²，两栋宿舍面积 13,733.9 m²，一栋三层综合楼面积 13,579.31 m²（地上 13,429.31 m²，地下 150 m²），厂房面积 89,041.06（地上 88,880.08 m²，地下 160.98 m²），门卫、垃圾收集点 300 m²，停车位 490 个。

(5) 安辑湖、广华直达通道征地拆迁

1) 拆迁范围

①安辑湖的拆迁范围涉及方坪乡朝建、小芳、梨园三个村。

②广华直达通道征地拆迁范围设计方坪乡。

2) 拆迁面积

安辑湖、广华直达通道征地拆迁面积为 3,774.66 亩。

(6) 安辑湖、广华直达通道 B 段建设工程

水库建设主防洪坝，副防洪坝，泄洪系统、绿化亮化等基础设施；道路建设道路主体，绿化，亮化等基础设施。

1) 安辑湖工程。占地面积 1920 亩。

2) 广华直达通道 B 段工程

官盛湖至渠江段（B 段），按一级公路建设，总长 6KM。配套建设停车场、广告位。

(7) 土石方工程及临港经济开发区基础设施

临港经济开发区路网、管网、绿化、亮化，总占地面积约 44,500 平方米；临港经济开发区土石方工程占地面积约 666,670 平方米。

备注：建设情况来源官盛管委会。

3. 项目建设工期

建设期为 2 年，预计 2020 年 12 月完成工程建设，从 2021 年开始进入运营期。

4. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目总投资额约 397,567.81 万元，其中：工程费用 227,540.31 万元；工程建设其他费用 15,2579.39 万元；预备费 11,403.59 万元；债券利息 5,200.00 万元（债券利率按照 4%进行预估）；债券发行费用 600.00 万元（发行相关费用按照 0.3%进行预估）；铺底流动资金 244.52 万元。

备注：投资估算来源官盛管委会。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为政府项目资本金和基础设施项目专项债券。

四川广安临港经济开发区基础设施项目计划总投资额 397,567.81 万元，其中政府资本金 277,567.81 万元，剩余 120,000.00 万元以基础设施项目专项债券融资。

本期债券拟融资金额 120,000.00 万元，假设债券票面利率 4.0%，两期发行，每期期限 15 年，2019 年发行 40,000.00 万元；2020 年发行 80,000.00 万元。每年付息，到期后一次性还本，自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	40,000.00		40,000.00	4.0%	400.00
第二年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第三年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第四年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第五年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第六年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第七年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第八年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第九年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第十年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第十一年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第十二年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第十三年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第十四年	120,000.00		120,000.00	4.0%	4,800.00
第十五年	120,000.00	40,000.00	80,000.00	4.0%	4,800.00
第十六年	80,000.00	80,000.00		4.0%	4,400.00
合计		120,000.00			72,000.00

备注：数据来源官盛管委会，本期债券还本付息总额为 192,000.00 万元。

5. 资金平衡

基础设施项目出让收入在考虑扣除项目经营成本与相关税费形成的基金收入，专项用于偿还本期债券本息。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景

为充分利用可利用的融资资源建设基础设施项目，按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文）要求，结合《广安市国民经济和社会发展第十三个五年规划》，四川广安临港经济开发区基础设施项目专项债券应运而生。

2. 项目收益及现金流入预测

I. 项目经营收入预测（备注：数据来源官盛管委会）

基于合理性原则，本次评价本项目的实际情况与周边同类项目收入情况预测收入，具体如下所示：

本项目运营收入包括物业租赁收入等项目自身运营收益，物业租赁单价均参考周边同等规模物业租赁单价中值。

（1）标准厂房一期、二期

该工程包含标准厂房一期和标准厂房二期两个子项。

标准厂房一期建设标准厂房及供水、供电、厂区道路、绿地及必要的厂房辅助设施，该项目预计占地面积 13,249 m²，建筑面积 25,304.68 m²（生产厂房 19,763.56 m²，车库和设备用房 5,541.12 m²），地下停车位 132 个。

1) 标准厂房出租收入

出租面积 19,763.56 m²，运营期第 1 年出租率达到 100%，出租单价为 420 元/m²年。每年每平方米出租单价保持 2%的增长率。

2) 车位出租收入

出租车位 132 个，运营期第 1 年出租率达到 100%，出租单价为 4,200 元/个·年。每年每个车位出租单价保持 2%的增长率。

标准厂房二期建设生产厂房、商业配套区等建筑的土建工程、设备及安装工程、装饰装修工程、室外总图工程等该项目预计用地面积 106,968 m²，总建筑面积 209,130.92 m²，厂房面积 167,182.88 m²，生活配套商业面积 5,277.02 m²，办公区面积 11,655.81 m²，宿舍面积 16,916.79 m²，消控室 63.14 m²，多功能厅 690.12 m²，地下室面积 6,505.16 m²，停车位 200 个。

1) 标准厂房出租收入

出租面积 167,182.88 m²，运营期第 1 年出租率达到 100%，出租单价为 420 元/m²年。每年每平方米出租单价保持 2%的增长率。

2) 商业建筑出租收入

出租面积 5,277.02 m²，运营期第 1 年出租率达到 100%，出租单价为 780 元/m²年。每年每平方米出租单价保持 2%的增长率。

3) 综合办公楼出租收入

出租面积 11,655.81 m²，运营期第 1 年出租率达到 100%，出租单价为 660 元/m²年。每年每平方米出租单价保持 2%的增长率。

4) 宿舍楼出租收入

出租面积 16,916.79 m²，运营期第 1 年出租率达到 100%，出租单价为 480 元/m²年。每年每平方米出租单价保持 2%的增长率。

5) 车位出租收入

出租车位 200 个，运营期第 1 年出租率达到 100%，出租单价为 4,200 元/个·年。每年每个车位出租单价保持 2%的增长率。

(2) 长明科技园产业大楼

长明科技园产业大楼项目主要包括建设产业大楼及产业道路、管网、绿化、亮化等基础设施工程。工程预计大楼占地面积 15,922 m²，其中产业大楼 30,033.62 m²（办公楼 21,879.09 m²、车库和设备用房 8,154.53 m²），地上地下停车位共计 193 个。

1) 综合办公楼出租收入

出租面积 21,879.09 m²，运营期第 1 年出租率达到 100%，出租单价为 660 元/m²年。每年每平方米出租单价保持 2%的增长率。

2) 车位出租收入

出租车位 193 个，运营期第 1 年出租率达到 100%，出租单价为 4,200 元/个.年，每年每个车位出租单价保持 2%的增长率。

(3) 安辑湖项目

安辑湖项目主要包括水库建设主防洪坝，副防洪坝，泄洪系统、绿化亮化等基础设施；道路建设道路主体，绿化，亮化等基础设施。占地面积 1940 亩。其中，主坝坝顶高程为 340.00m，防浪墙顶高程 34.050m，河床黏土心墙底部建基面高程 296.00m，最大坝高 44.00m，坝顶全长 1460m，总体填筑方量 289 万 m³。副坝坝顶高程为 340.00m，河床黏土心墙底部建基面高程 320.0m，最大坝高 20.00m，坝顶全长 250.00m，总体填筑方量 17 万 m³。溢洪道由进水渠、溢流堰、泄槽段、消能防冲设施组成，总长为 473.36m。放空系统由总长度 1,074.75m 的放空管以及闸阀室组成。输水建筑由长度约 6.08km 的输水管，长度约 3.61km 退水管组成。修建停车场车位 1,000 个，三角立柱广告 20 个，路灯广告 60 个。修建商业综合体，建筑面积 7 万平方米，含 800 套客房的酒店共计 25,000 平方米建筑面积，含餐饮建筑面积 10,000 平方米，含电影院建筑面积 5,000 平方米，含购物中心建筑面积 30,000 平方米。

1) 商业建筑出租收入

出租面积 70,000 m²，运营期第 1 年出租率达到 100%，出租单价为 780 元/m²年。每年每平方米出租单价保持 2%的增长率。

2) 立柱广告位出租收入

出租数量数量 20 个，运营期第 1 年出租率达到 100%，出租单价为 120,000 元/个.年。达产年年均标准立柱广告位出租收入达 240 万元。

3) 侧面广告位出租收入

出租数量数量 60 个，运营期第 1 年出租率达到 100%，出租单价为 50,000 元/个.年。达产年年均标准侧面广告位出租收入达 30 万元。

4) 车位出租收入

出租车位 1000 个,运营期第 1 年出租率达到 100%,出租单价为 5,400 元/个.年。每年每个车位出租单价保持 2%的增长率。

(4) 东西部扶贫协作南浔广安创新产业园建设项目

东西部扶贫协作南浔广安创新产业园建设项目主要包括建设标准厂房、宿舍、办公楼、车位及辅助设施项目。预计占地面积 132,247 m²,总建筑面积 116,654.27 m²,两栋宿舍面积 13,733.9 m²,一栋三层综合楼面积 13,579.31 m²(地上 13,429.31 m²,地下 150 m²),厂房面积 89,041.06 m²(地上 88,880.08 m²,地下 160.98 m²),门卫、垃圾收集点 300 m²,停车位 490 个。

1) 标准厂房出租收入

出租面积 88,880.08 m²,运营期第 1 年出租率达到 100%,单价为 420 元/m².年。每年每平方米出租单价保持 2%的增长率。

2) 综合办公楼出租收入

出租面积 13,429.31 m²,运营期第 1 年出租率达到 100%,单价为 660 元/m².年。每年每平方米出租单价保持 2%的增长率。

3) 宿舍楼出租收入

出租面积 13,733.9 m²,运营期第 1 年出租率达到 100%,单价为 480 元/m².年。每年每平方米出租单价保持 2%的增长率。

4) 车位出租收入

出租车位 400 个,运营期第 1 年出租率达到 100%,单价为 4,200 元/个.年。每年每个车位出租单价保持 2%的增长率。



序号	项目	初始单价 (元/ ㎡·月)	合计	建设期	运营期															
					2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	营业收入(不含税)		353,406.31			22,155.71	22,593.68	23,040.41	23,496.07	23,960.85	24,434.93	24,918.48	25,411.71	25,914.80	26,427.95	26,951.37	27,485.25	28,029.82	28,585.27	
2	营业收入(含税)		371,076.63			23,263.49	23,723.36	24,192.43	24,670.88	25,158.90	25,656.67	26,164.41	26,682.30	27,210.54	27,749.35	28,298.94	28,859.52	29,431.31	30,014.53	
2.1	标准厂房一期					885.51	903.22	921.28	939.71	958.50	977.67	997.23	1,017.17	1,037.52	1,058.27	1,079.43	1,101.02	1,123.04	1,145.50	
2.1.1	标准厂房出租		13,259.48			830.07	846.67	863.60	880.88	898.49	916.46	934.79	953.49	972.56	992.01	1,011.85	1,032.09	1,052.73	1,073.78	
	单价 (元/㎡·年)	35	*			420.00	428.40	436.97	445.71	454.62	463.71	472.99	482.45	492.10	501.94	511.98	522.22	532.66	543.31	
	数量 (㎡)	19763.56	*			19,763.56	19,763.56	19,763.56	19,763.56	19,763.56	19,763.56	19,763.56	19,763.56	19,763.56	19,763.56	19,763.56	19,763.56	19,763.56	19,763.56	
2.1.2	车位出租		885.60			55.44	56.55	57.68	58.83	60.01	61.21	62.43	63.68	64.96	66.26	67.58	68.93	70.31	71.72	
	单价 (元/个·年)	350	*			4,200.00	4,284.00	4,369.68	4,457.07	4,546.22	4,637.14	4,729.88	4,824.48	4,920.97	5,019.39	5,119.78	5,222.17	5,326.62	5,433.15	
	数量 (个)	132	*			132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	
2.2	标准厂房二期					9,098.58	9,280.55	9,466.16	9,655.48	9,848.59	10,045.57	10,246.48	10,451.41	10,660.43	10,873.64	11,091.12	11,312.94	11,539.20	11,769.98	
2.2.1	标准厂房出租		112,163.90			7,021.68	7,162.11	7,305.36	7,451.46	7,600.49	7,752.50	7,907.55	8,065.70	8,227.02	8,391.56	8,559.39	8,730.58	8,905.19	9,083.29	

[illegible]

8	713.57	1721.84	742.40
8	519.57	529.96	530.36
90	13,733.90	13,733.90	13,733.90
0	292.76	221.25	231.76

II. 项目成本

运营成本包括外购燃料动力费用、人员工资及福利费、其他费用等，详见下表：

1) 外购燃料动力费用

本项目达产年外购燃料动力主要为水、电、天然气。其中达产年耗水量为 18 万吨，价格为 2 元/吨，费用为 36 万元；达产年耗电量为 36 万 kw.h，价格为 1 元/kw.h，费用为 36 万元；达产年耗天然气为 15,600 立方米，价格为 3 元/立方米，费用为 5 万元；本项目达产年外购燃料动力费用为 77 万元。

2) 人员工资及福利费

达产年工作人员 65 人，其中工人 50 人，年人均工资为 2.4 万元；技术人员 10 人，年人均工资为 3.6 万元；管理人员 5 人，年人均工资 4.2 万元。年工资总额为 177 万元，福利费用计提比例 28%，则项目年工资及福利费用总额为 227 万元。

3) 其他费用

其他费用主要为其他管理费用计提比例为营业收入的 1.8%；其他营业费用计提比例为营业收入的 0.9%。

4) 固定资产折旧

建筑物残值率 5%，折旧年限为 50 年，本项目建筑物原值为 227,540.31 万元，年折旧额为 4,550.81 万元。

5) 摊销费用

递延资产摊销期限 15 年，递延资产原值为 172,215 万元。则年均摊销费 11,481.00 万元。

序号	项目	合计	计算期															
			2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	外购原材料																	
2	外购燃料及动力	1,078.00			77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
3	工资及福利	3,108.00			157	227	227	227	227	227	227	227	227	227	227	227	227	227
4	修理费	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	其他费用	10,019.07			628.11	640.53	653.20	666.11	679.29	692.73	706.44	720.42	734.68	749.23	764.07	779.21	794.65	810.39
5.1	其他管理费用	6,679.38			418.74	427.02	435.46	444.08	452.86	461.82	470.96	480.28	489.79	499.49	509.38	519.47	529.76	540.26
5.2	其他营业费用	3,339.69			209.37	213.51	217.73	222.04	226.43	230.91	235.48	240.14	244.89	249.74	254.69	259.74	264.88	270.13
6	经营成本(1+2+3+4+5)	14,205.07			862.11	944.53	957.20	970.11	983.29	996.73	1,010.44	1,024.42	1,038.68	1,053.23	1,068.07	1,083.21	1,098.65	1,114.39
7	折旧费	108,081.65			4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81
8	摊销费	172,214.98			11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00
9	利息支出	47,040.00			4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,400.00
10	总成本费用(6+7+8+9)	340,638.94			21,693.92	21,776.34	21,789.00	21,801.92	21,815.10	21,828.54	21,842.25	21,856.23	21,870.49	21,885.04	21,899.88	21,915.01	21,930.45	21,546.20
	其中:固定成本	339,488.74			21,616.92	21,699.34	21,712.00	21,724.92	21,738.10	21,751.54	21,765.25	21,779.23	21,793.49	21,808.04	21,822.88	21,838.01	21,853.45	21,469.20
	可变成本	1,150.20			77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00



III. 相关税费

本项目主要税费为增值税和城建及教育附加等。城市建设附加按增值稅的 7%，教育费附加按增值稅的 5%，增值稅按简易征收 5%，房產稅稅率：12%計算。詳見下表：

序号	项目	税率	合计	建设期		营运期																
				2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034			
1	税金及附加		44,529.20			2,791.62	2,846.80	2,903.09	2,960.51	3,019.07	3,078.80	3,139.73	3,201.88	3,265.26	3,329.92	3,395.87	3,463.14	3,531.76	3,601.74			
1.1	房产税	12%	42,408.76			2,658.68	2,711.24	2,764.85	2,819.53	2,875.30	2,932.19	2,990.22	3,049.41	3,109.78	3,171.35	3,234.16	3,298.23	3,363.58	3,430.23			
1.2	城市建设维护税	7%	1,236.92			77.54	79.08	80.64	82.24	83.86	85.52	87.21	88.94	90.70	92.50	94.33	96.20	98.10	100.05			
1.3	教育费附加	5%	883.52			55.39	56.48	57.60	58.74	59.90	61.09	62.30	63.53	64.79	66.07	67.38	68.71	70.07	71.46			
2	增值税		17,670.32			1,107.79	1,129.68	1,152.02	1,174.80	1,198.04	1,221.75	1,245.92	1,270.59	1,295.74	1,321.40	1,347.57	1,374.26	1,401.49	1,429.26			



IV. 项目收益

经计算，债券存续期内用于平衡项目相关收益为294,672.05万元，按照4%发行利率分两年（2019年4亿元、2020年8亿元）发行15年期专项债券金额12亿情况下，本息保障比为1.53，项目收益能够满足要求，可覆盖本息。具体见下表：

年份/项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	总计
一、经营收入/成本/税金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 项目收入	23,263.49	23,723.36	24,192.43	24,670.88	25,158.90	25,656.67	26,164.41	26,682.30	27,210.54	27,749.35	28,298.94	28,859.52	29,431.31	30,014.53	371,076.63
2. 项目成本	862.11	944.53	957.20	970.11	983.29	996.73	1,010.44	1,024.42	1,038.68	1,053.23	1,068.07	1,083.21	1,098.65	1,114.39	14,205.07
3. 相关税费	3,899.40	3,976.49	4,055.11	4,135.31	4,217.11	4,300.55	4,385.65	4,472.46	4,561.00	4,651.32	4,743.44	4,837.40	4,933.25	5,031.01	62,199.51
二、利息折旧及摊销前利润	18,501.97	18,802.34	19,180.12	19,565.46	19,958.50	20,359.40	20,768.32	21,185.41	21,610.85	22,044.80	22,487.43	22,938.91	23,399.41	23,869.13	294,672.05
1. 折旧费	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	4,550.81	63,711.29
2. 摊销费	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	11,481.00	160,734.00
三、净利润/净亏损	2,470.17	2,770.54	3,148.32	3,533.65	3,926.69	4,327.59	4,736.51	5,153.61	5,579.05	6,012.99	6,455.62	6,907.10	7,367.61	7,837.33	70,226.76



V. 资金测算平衡情况

根据政府性基金收入和专项收入的稳定现金流收益规模分析项目年现金流。

项目资金测算平衡表

年份/项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 经营活动产生的现金	0.00	0.00	23,263.49	23,723.36	24,192.43	24,670.88	25,158.90	25,656.67	26,164.41	26,682.30	27,210.54	27,749.35	28,298.94	28,859.52	29,431.31	30,014.53	371,076.63
2. 经营活动支付的现金	0.00	0.00	862.11	944.53	957.20	970.11	983.29	996.73	1,010.44	1,024.42	1,038.68	1,053.23	1,068.07	1,083.21	1,098.65	1,114.39	14,205.07
3. 相关税费	0.00	0.00	3,899.40	3,976.49	4,055.11	4,135.31	4,217.11	4,300.55	4,385.65	4,472.46	4,561.00	4,651.32	4,743.44	4,837.40	4,933.25	5,031.01	62,199.51
4. 经营活动产生的现金流小计	0.00	0.00	18,501.97	18,802.34	19,180.12	19,565.46	19,958.50	20,359.40	20,768.32	21,185.41	21,610.85	22,044.80	22,487.43	22,938.91	23,399.41	23,869.13	294,672.05
二、投资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	178,263.90	213,743.90	-4,800.00	-4,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	382,407.81
2. 投资活动产生的现金流小计	-178,263.90	-213,743.90	4,800.00	4,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-382,407.81
三、融资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	138,783.90	138,783.90	0.00	0.00													277,567.81
2. 债券融资款	40,000.00	80,000.00	0.00	0.00													120,000.00
3. 债券发行费	120.00	240.00	0.00	0.00													360.00
4. 偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40,000.00	80,000.00	120,000.00
5. 支付债券利息	400.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,400.00	72,000.00
6. 融资活动产生的现金流合计	178,263.90	213,743.90	-4,800.00	-4,800.00	-4,800.00	-4,800.00	-4,800.00	-4,800.00	-4,800.00	-4,800.00	-4,800.00	-4,800.00	-4,800.00	-4,800.00	-4,800.00	-84,400.00	205,207.81
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	0.00	0.00	0.00	18,501.97	37,304.32	51,684.44	66,449.89	81,608.39	97,167.79	113,136.10	129,521.51	146,332.37	163,577.16	181,264.59	199,403.50	178,002.91	-
2. 期内现金变动	0.00	0.00	18,501.97	18,802.34	14,380.12	14,765.46	15,158.50	15,559.40	15,968.32	16,385.41	16,810.85	17,244.80	17,687.43	18,138.91	-21,400.59	-60,530.87	117,472.05
3. 期末现金	0.00	0.00	18,501.97	37,304.32	51,684.44	66,449.89	81,608.39	97,167.79	113,136.10	129,521.51	146,332.37	163,577.16	181,264.59	199,403.50	178,002.91	117,472.05	117,472.05

由上表所示, 2021-2034 年项目经营期, 总收益 294, 672. 05 万元, 债券存续期现金净流入为 117, 472. 05 万元, 完全能够满足本次债券本息偿还要求。

综上所述, 本次四川广安临港经济开发区基础设施项目专项债券, 在债券存续期内项目未来产生的现金流入对本次债券的本息形成了较好的覆盖性。

VI. 项目经营收益预测

基础设施项目经营收入在考虑扣除项目经营成本与相关税费形成的基金收入, 作为项目经营收益, 用于平衡项目相关收益为 294, 672. 05 万元。

3. 还本付息测算扣除后项目相关收益

本项目拟以专项债券融 120, 000. 00 万元, 除此之外无其他融资。假设在融资成本 4. 0% 的情况下, 十五年融资期内还本付息总额为 192, 000. 00 万元。

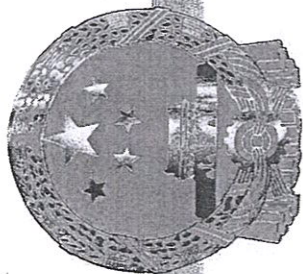
经上述测算, 在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下, 发行人本项目下经营收入在存续期内可以全部实现。在考虑扣除项目经营成本与相关税费形成的基金收入, 作为项目经营收益, 用于资金平衡的项目相关收益为 294, 672. 05 万元, 对债券本息的覆盖率为 1. 53 倍。

4. 债券本息偿还能力评估

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果, 当经营收入、经营成本等影响净收益的因素在±10%范围内变动的情况下, 专项债券本息资金覆盖率仍然>1. 1, 还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

经营净收益变动 情况敏感性分析	敏感性变动比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	265, 204. 84	279, 938. 44	294, 672. 05	309, 405. 65	324, 139. 25
债券还本付息额	192, 000. 00	192, 000. 00	192, 000. 00	192, 000. 00	192, 000. 00
债券本息覆盖率	1. 38	1. 46	1. 53	1. 61	1. 69

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



营业执照

统一社会信用代码

915100007847357761

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



名称 四川鑫鑫会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人 刘立

注册资本（人民币）壹仟万元

成立日期 2006年2月23日

营业期限 2006年2月23日至永久

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

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

住所 成都市金牛区蜀西路9号1栋15层1507号
、1509号、1510号



登记机关

2019年04月19日



证书序号: 0007971

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书



名称: 四川鑫鑫会计师事务所有限公司
首席合伙人:
主任会计师: 刘立
经营场所: 成都市金牛区蜀西路9号1栋15层1507号、1509号、1510号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010178

批准执业文号: 川财会[2006]10号

批准执业日期: 2006年02月10日

发证机关: 四川省财政厅



二〇一八年六月十五日

中华人民共和国财政部制



姓名: 郭晓
性别: 男
出生日期: 1985-4-25
工作单位: 四川鑫鑫会计师事务所有限责任公司
身份证号: 510823198504253138
Identity card No.

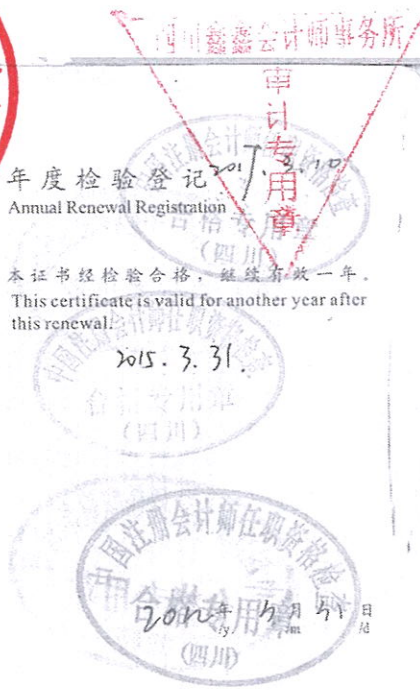


年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2015. 3. 31

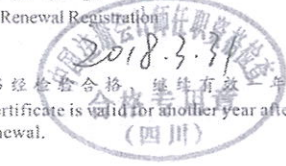
证书编号: 510101780011
No. of Certificate
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2011 年 09 月 29 日
Date of Issuance



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



6



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



7





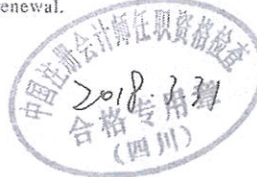
姓名	张雪	性别	女	出生日期	1981-08-13	工作单位	四川鑫盛会计师事务所有限公司	身份证号	511325198108135726
Full name	张雪	Sex	女	Date of birth	1981-08-13	Working unit	四川鑫盛会计师事务所有限公司	Identity card No.	511325198108135726



四川鑫盛会计师事务所

年度检验登记章
Annual Renewal Registration
(四川)

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



510101783133

证书编号:
No. of Certificate

四川省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

06 24

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d