

四川省乐山市夹江县基地园区基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

专项评价报告

川宏道评报字（2018）第 0403 号

四川省乐山市夹江县基地园区基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
专项评价报告

川宏道评报字（2018）第 0403 号

四川夹江经济开发区管理委员会：

我们接受四川夹江经济开发区管理委员会委托，对四川省乐山市夹江县基地园区基础设施建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关基地园区基础设施建设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。

项目主管单位（以下简称“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，四川宏道会计师事务所有限公司
审查验证专用章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

乐山市夹江县基地园区基础设施建设项目计划总投资额 108,850.00 万元，其中政府资本金 28,850.00 万元，基地园区基础设施建设项目专项债券融资 80,000.00 万元。

债券融资 80,000.00 万元，2019 年一期发行 4,100.00 万元，2019 年二期发行 45,900.00 万元，2020 年发行 30,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，逐年付息，一次还本，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	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
债券发行	4,100.00(一期) 45,900.00(二期)	30,000.00					
债券还本							80,000.00
债券利息	2,250.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00

债券余额	50,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	
------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

注：数据取自《四川省乐山市夹江县基地园区基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券项目实施方案》（以下简称“实施方案”）。

二、基地园区基础设施建设项目的现金流入

（一）土地出让收益



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）发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（5）土地出让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。

本项目共计收储土地面积 4000 亩，其中 500 亩用于项目开发建设，剩余 3500 亩用于出让，其中工业用地面积 3250 亩，商服用地面积 250 亩。测算土地出让收益 115,950.00 万元。

基于合理性原则，预测土地出让价格参考乐山市、夹江县 2018 年近期土地出让价格。

（二）经营性收益

一）经营性收入

1. 产业园经营收入

产业园经营收入 15,022.00 万元。

2. 安置房收入

预测债券存续期内安置房合计收入 24,884.00 万元。

3. 停车场收入

预测债券存续期内停车场收入共计 696.00 万元。

经营性收入合计 40,602.00 万元。

二）经营成本

项目建成后，经营期内的成本主要包括经营性项目（包括厂房、安置房及停车场）的营运成本。

该项目成本主要是指标准化厂房、安置房、停车场等经营过程中发生的经营性成本（包括管理运营费、维护费、人员工资及福利费用等），需由本项目收入列支。

预测债券存续期内运营项目成本合计 2,259.00 万元。

项目经营性收益合计 38,343.00 万元。

项目净收益合计 154,293.00 万元。

三、预期项目收入偿还融资本金和利息情况

四川宏道会计师事务所有限公司
审 查 验 证 专 用 章

本期债券融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入及项目经营性现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算管理。

债券存续期内本次债券利息，按照 2017 年四川省发行的 10 年期普通国债票面利率 4.5% 计算，根据拟定的本次债券发行规划，本次专项债 2021-2025 年利息合计 18,000.00 万元。

依据乐山市公共资源交易服务中心公示的土地出让价格信息，基于谨慎性原则，以 2018 年近期的土地价格预测土地收益，经过测算项目经营性收益，预期项目净收益偿还本金和利息后，计算的本息覆盖倍数为 1.57 倍。

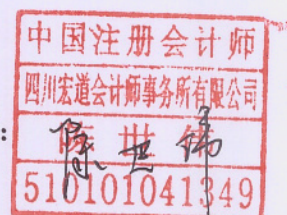
附件：项目收益及现金流入预测说明

四川宏道会计师事务所有限公司



中 国 成 都 市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年十二月十二日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本期项目收益预测情况：

一）、土地收益

项目共计收储土地面积 4000 亩，其中 500 亩用于项目开发建设，剩余 3500 亩用于出让，其中工业用地面积 3250 亩，商服用地面积 250 亩。

结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况等，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）、项目经营性收益

项目经营性收益为项目产业园、安置房、停车场收入扣除项目经营成本（运营成本+债券利息支出）后收益。

收入情况

四川宏道会计师事务所有限公司
审 查 验 证 专 用 章

1. 产业园经营收入

本项目核技术应用产业园标准化厂房建成后，可通过标准化厂房内厂房租赁及长租、办公用房出租、停车位出租、广告牌出租等获得经营性收入。

2. 安置房收入

本项目核技术应用产业园区安置房项目建成后，可通过住宅销售、商铺租售、停车位租售等获得收入。

3. 停车场收入

园区停车场项目建成后，可通过停车位及充电桩使用、广告出租等获得收入。

成本情况

经营性项目成本

该项成本主要是指标准化厂房、安置房、停车场等经营过程中发生的经营性成本（包括管理运营费、维护费、人员工资及福利费用等），需由本项目收入列支。

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) 发行人制定的土地出让计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- (五) 土地出让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。

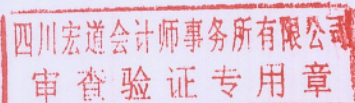
三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目业主单位

单位名称：四川夹江经济开发区管理委员会

单位住所：乐山滬城镇建设路九十五号

单位性质：事业单位



(二) 项目实施单位

单位名称：乐山高新投夹江基地开发建设有限责任公司

单位住所：夹江县新场镇星和村4社

信用代码：91511126MA63R90K69

单位性质：有限责任公司

经营范围：项目投资；物业服务；广告经营；旅游景点开发；园林绿化；工业地产开发；科技孵化器；城市燃气经营；采砂经营；工业加速器；土地整理；停车场服务。
(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)

(三) 项目概况

1. 项目位置

四川省夹江县新场镇、木城镇、南安乡。

2. 项目内容与规模

(1) 经开区十号线道路工程，新建道路全长 896 米，宽 20 米，按城市次干道标准建设；

(2) 核技术应用产业园道路建设工程，新建道路全长 2500 米，宽 24 米，按城市主干道标准建设；

(3) 核技术应用产业园标准厂房及配套用房建设工程，新建标准厂房 100000 平方米，配套办公 2000 平方米等；

(4) 核技术应用产业园区安置房建设项目，新建安置房住宅 54600 平方米，配套商

业用房 10000 平方米；

(5) 新建停车场一座，占地 20 亩，停车位 380 个；

(6) 土地收储 4000 亩，其中经开区 3000 亩，核技术应用产业园区 1000 亩。

注：可出让面积数据源自实施方案。

3. 项目建设工期

项目总建设期为 2 年。

4. 投资估算与资金筹措方式

四川宏道会计师事务所有限公司
审 查 验 证 专 用 章

(1) 投资估算

项目总投资 108,850.00 万元，其中建安工程费 96,418.00 万元（含土地整理成本 60,000.00 万元），工程建设其他费 4,378.00 万元，预备费 2,204.00 万元，建设期利息 5,850.00 万元。

(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地园区基础设施建设项目专项债券。

5. 资金平衡

基地园区基础设施建设项目收益扣除经营成本，用于偿还本期债券本息。

(四) 项目收益及现金流入预测说明

一) 土地出让收益预测

1. 土地出让价格预测

1) 工业用地

乐山市公共资源交易服务中心公共服务平台公示的土地出让信息显示，2018 年乐山市出让 2 宗工业用地，基于合理性原则，本次评价以 2018 年出让的 2 宗工业用地出让价格的平均价格 25.56 万元/亩作为基础，三年后上浮 8%，以 27.60 万元/亩作为预测该项目的工业用地出让价格，2018 年乐山市出让 2 宗工业用地情况具体如下所示：

序号	地块编号	位置	占地面积 (亩)	成交总地价 (万元)	价格(万 元/亩)	出让日期	用途
1	SG-2018-9	沙湾区嘉农镇燎原村	5.85	146.59	25.06	2018 年 07 月 27 日	工业用地
2	SG-2018-11	沙湾区嘉农镇齐安村	72.88	1,900.00	26.07	2018 年 09 月 12 日	工业用地
	成交平均单价				25.56		

2) 商服用地

乐山市公共资源交易服务中心公共服务平台公示的土地出让信息显示,2018 年乐山市夹江县出让 4 宗独立商服用地;基于合理性原则,本次评价以 2018 年出让的 4 宗商服用地出让价格的平均价格 97.23 万元/亩为基础,三年后上浮 8%,以 105.00 万元/亩作为预测该项目的商服用地出让价格,2018 年乐山市夹江县出让 4 宗独立商服用地情况具体如下所示:

序号	地块编号	位置	占地面积 (亩)	成交总价 (万元)	价格 (万元/亩)	出让日期	用途
1	1104-2018-C-1 号	夹江县馮城镇在古村 3 社、永胜村 4 社	10.43	1,140.00	109.30	2018 年 04 月 04 日	商服用地
2	1104-2018-C-5 号	夹江县馮城镇永胜村 4 社	5.33	700.00	131.33	2018 年 04 月 04 日	商服用地
3	1104-2017-C-12 号	夹江县黄土镇罗华村 8 社、马坝村 1 社	15.99	720.00	45.03	2018 年 05 月 16 日	商服用地
4	1104-2018-C-6 号	夹江县馮城镇工农村 5、6 社	15.00	1,549.00	103.27	2018 年 06 月 27 日	商服用地
	成交平均单价				97.23		

2. 土地出让情况预测

本期债券募集资金投资项目土地自债券存续期开始陆续挂牌交易。具体如下:

序号	拟出让时间	项目可供土地面积统计 (亩)		
		工业用地	商服用地	合计
1	2021 年	650.00	50.00	700.00
2	2022 年	650.00	50.00	700.00
3	2023 年	650.00	50.00	700.00
4	2024 年	650.00	50.00	700.00
5	2025 年	650.00	50.00	700.00
	合计	3,250.00	250.00	3,500.00

3. 土地出让收益预测

基于谨慎性原则,以 2018 年同类土地拍卖平均成交价格预测土地挂牌交易收入,具体如下:

序号	拟出让时间	项目可供土地出让收入预测（万元）						
		工业用地			商服用地			合计
		面积	单价	金额	面积	单价	金额	
1	2021 年	650.00	27.60	17,940.00	50.00	105.00	5,250.00	23,190.00

2	2022 年	650.00	27.60	17,940.00	50.00	105.00	5,250.00	23,190.00
3	2023 年	650.00	27.60	17,940.00	50.00	105.00	5,250.00	23,190.00
4	2024 年	650.00	27.60	17,940.00	50.00	105.00	5,250.00	23,190.00
5	2025 年	650.00	27.60	17,940.00	50.00	105.00	5,250.00	23,190.00
合计		3,250.00		89,700.00	250.00		24,307.50	115,950.00

基地园区基础设施建设项目土地出让收入,用于平衡的土地相关收益为 115,950.00 万元。

二) 经营性收益预测

1. 经营性收入

1) 产业园经营收入

本项目核技术应用产业园标准化厂房建成后,可通过标准化厂房内厂房租赁及长租、办公用房出租、停车位出租、广告牌出租等获得经营性收入。

厂房面积共计 10 万平米,按总面积 50%即 5 万平米考虑长租,2021 年至 2025 年每年递增长租面积 1 万平米,租金水平按 100 元/年,长租价格按 20 年租金即 2000 元计算,租金每年上浮 5%,预测债券存续期内长租收入为 11,051.00 万元;厂房未长租部分进行租赁,租金按 100 元/年,年上浮 5%计算,出租率按 2021 年至 2023 年 70%,2024 年至 2025 年 95%,预测债券存续期内厂房租赁收入 2,992.00 万元。

厂房区域内配套建设办公用房 2000 平米,办公用房可用于出租,租金按 200 元/年,年上浮 5%计算,出租率按 2021 年至 2023 年 70%,2024 年至 2025 年 95%,预测债券存续期内办公用房租赁收入 178.00 万元。

厂区内共设置停车位 740 个,停车单价按 1 元/小时起计算,设置充电桩 74 个,使用费按 3 元/小时起计算。每个车位、充电桩每年出租 2000 小时。出租率按 2021 第一年 15%,2022 年 18%,2023 年至 2025 年 22%计算。预测债券存续期内停车位及充电桩出租收入 190.00 万元。

厂区共设置大小广告牌 28 个,其中厂区四周设置大型广告牌 8 个,厂区内设置小型广告牌 20 个;大型广告牌租金为 10000 元/月,小型广告牌租金为 2000 元/月,每年上浮 5%;出租率按 2021 年 60%,2022 年 70%,2023 年至 2024 年 80%,2025 年 90%;预测债券存续期内厂区广告牌出租 610.00 万元。

标准化厂房收入 15,022.00 万元。列示如下:

序号	项 目	合计	测算情况(万元)				
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年

	标准化厂房园区收入	15,022	2,773	2,858	2,944	3,190	3,257
1	厂房长租	11,051	2,000	2,100	2,205	2,315	2,431
1.1	长租面积（按总面积 50%计算	50,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
1.2	长租单价（按租金 20 年计算，年上浮 5%）		2,000	2,100	2,205	2,315	2,431
1.3	比例		100%	100%	100%	100%	100%
2	厂房出租	2,992	630	588	539	656	580
2.1	面积（平米）	350,000	90,000	80,000	70,000	60,000	50,000
2.2	租金单价（元/年）年 上浮 5%		100	105	110	115	122
2.3	出租率%		70%	70%	70%	95%	95%
3	办公用房出租	178	28	29	31	44	46
3.1	面积（平米）		2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
3.2	租金单价（元/年）年 上浮 5%		200	210	220	231	243
3.3	出租率%		70%	70%	70%	95%	95%
4	停车位出租	190	29	35	42	42	42
4.1	车位数（个）	740	740	740	740	740	740
4.2	单价（1 元/小时）5 年上涨 1 元/小时		1	1	1	1	1
4.3	充电桩数量	74	74	74	74	74	74
4.4	单价（3 元/小时）5 年上涨 1 元/小时		3	3	3	3	3
4.5	每年出租小时数		2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
4.6	出租率		15%	18%	22%	22%	22%
5	广告牌出租	610	86	106	127	133	158
5.1	大型广告牌数量（个）	8	8	8	8	8	8
5.2	小型广告牌数量（个）	20	20	20	20	20	20
5.3	大型广告牌租金（元/ 月		10,000	10,500	11,025	11,575	12,155
5.4	小型广告牌租金（元/ 月		2,000	2,100	2,205	2,315	2,431
5.5	出租率（%）		60%	70%	80%	80%	90%

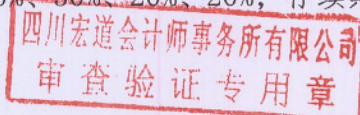
2) 安置房收入

本项目应用产业园区安置房项目建成后，可通过住宅销售、商铺租售、停车位租售等获得收入。

安置房住宅面积 54600 平米，销售价格按 3000 元/m²，年上浮 5% 计算；安置房销售

计划 2021-2024 年完成，销售比例分别为 30%、30%、30%、10%；存续期住宅销售收入 17,396.00 万元。

安置房配套商铺面积 10000 平米，销售价格按 5000 元/m²，年上浮 5% 计算；配套商铺销售计划 2021-2024 年完成，销售比例分别为 30%、30%、20%、20%；存续期商铺销售收入 5,335.00 万元。



商铺未销售部分，可用于出租，出租率按第一年 70%，第二年 90%，第三年 100%，租金价格按 25 元/平米，年上浮 5% 计算；存续期配套商铺出租收入 324.00 万元。

安置房共设置车位数 520 个，销售价格按 30000 元/个车位，年上浮 5% 计算；停车位销售计划 2021-2023 年完成，销售比例分别为 30%、40%、30%；存续期内停车位销售收入 1,640.00 万元。

安置房车位当年未销售部分可用于出租，停车单价按 1 元/小时起计算（单价每五年上浮 1 元/小时）；停车场设置充电桩 52 个，使用费按 3 元/小时起计算（单价每五年上浮 1 元/小时），每年按运营 365 天计算，每个车位、充电桩每年出租 8000 小时；出租率按运营期第一年 15%，第二年 18%，后三年 22% 计算。停车位及充电桩出租收入 190.00 万元。

预测债券存续期内安置房合计收入 24,884.00 万元，列示如下：

序号	项 目	合计	测算情况(万元)				
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
	安置房收入	24,884	7,091	7,547	7,132	3,086	27
1	住宅销售收入	17,396	4,914	5,160	5,422	1,900	
1.1	面积(平米)	54,600	54,600	54,600	54,600	54,600	
1.2	销售价格(元/平米，年上浮 5%)		3,000	3,150	3,310	3,480	
1.3	比例		30%	30%	30%	10%	
2	商铺出租收入	324	147	112	65		
2.1	面积(平米)	10,000	7,000	4,000	2,000		
2.2	租金单价(元/月)年上浮 5%		25	26	27		
2.3	出租率%		70%	90%	100%		
3	商铺销售收入	5,335	1,500	1,575	1,102	1,158	

3.1	面积（平米）	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
3.2	出售价格（元/平米，年上浮5%）		5,000	5,250	5,510	5,790	
3.3	比例%		30%	30%	20%	20%	
4	停车位出售收入	1,640	468	655	516		
4.1	车位数（个）	520	520	520	520		
4.2	车位价格（元/个，年上浮5%）		30,000	31,500	33,100		
4.3	比例		30%	40%	30%		
5	停车位出租	190	62	45	27	27	27
5.1	车位数（个）	520	364	156			
5.2	单价（元/小时） 5年上涨1元/小时		1	1			
5.3	充电桩数量	52	52	52	52	52	52
5.4	单价（元/小时） 5年上涨1元/小时		3	3	3	3	3
5.5	每年出租小时数		8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
5.6	出租率		15%	18%	22%	22%	22%

3) 停车场收入

园区停车场项目建成后，可通过停车位及充电桩使用、广告出租等获得收入。

停车场共设置停车位 380 个，停车单价按 1 元/小时起计算；停车场设置充电桩 38 个，使用费按 3 元/小时起计算；每个车位、充电桩每年出租 8000 小时；出租率按 2021 年 15%，2022 年 18%，后三年 22% 计算；停车位及充电桩收入小计 391.00 万元。

停车场共设置大小广告牌 16 个，其中停车场四周设置大型广告牌 4 个，场内设置小型广告牌 12 个；大型广告牌租金为 10000 元/月，小型广告牌租金为 2000 元/月，每年上浮 5%；出租率按运营期第一年 60%，第二年 70%，第三至第四年 80%，第五年 90%；广告牌出租 305.00 万元。

预测债券存续期内停车场收入共计 696.00 万元，列示如下：

序号	项 目	合计	测算情况(万元)				
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
	停车场收入	696	105	126	151	152	162

1	停车位出租	391	59	71	87	87	87
1.1	车位数(个)	380	380	380	380	380	380
1.2	单价(元/小时)5年上涨1元/小时		1	1	1	1	1
1.3	充电桩数量	38	38	38	38	38	38
1.4	单价(元/小时)5年上涨1元/小时		3	3	3	3	3
1.5	每年出租小时数		8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
1.6	出租率		15%	18%	22%	22%	22%
2	广告牌出租	305	46	55	64	65	75
2.1	大型广告牌数量(个)	4	4	4	4	4	4
2.2	小型广告牌数量(个)	12	12	12	12	12	12
2.3	大型广告牌租金(元/月)		10,000	10,200	10,400	10,610	10,820
2.4	小型广告牌租金(元/月)		2,000	2,040	2,080	2,120	2,160
2.5	出租率		60%	70%	80%	80%	90%

经营性收入合计 40,602.00 万元，列示如下(万元)：

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	标准化厂房	2,773	2,858	2,944	3,190	3,257	15,022
2	安置房收入	7,091	7,547	7,132	3,086	27	24,884
3	停车场收入	105	126	151	152	162	696
合计		9,970	10,531	10,227	6,428	3,446	40,602

2. 经营成本

该项目经营成本是指标准化厂房、安置房、停车场等经营过程中发生的经营性成本(包括管理运营费、维护费、人员工资及福利费用等)，需由本项目收入列支。其中：

(1). 人员工资、补贴

按 30 人计算，工资 4 万元/年，社保福利费率为 20%，年上浮 3%，计算期内共计 765.00 万元。

(2). 管理费用

按类似项目标准管理费用按经营收入的 3%计提，计算期内管理费总计为 1,219.00 万元。

(3). 维修维护费用

按投资总额的 0.05%计取，维护费用 275.00 万元。

综上所述，预测债券存续期内营运成本合计 2,259.00 万元，列示如下：

序号	项 目	测算情况(万元)					合计
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	
1	工资及福利（30 人，工资 4 万，20%社保福利费，年上浮 3%	144	148	153	157	162	765
2	管理运营费用（经营收入*3%）	301	316	306	193	103	1,219
3	维护费（投资的 0.05%）	55	55	55	55	55	275
合 计		500	520	514	405	320	2,259

3. 项目经营性收益

项目经营性收益合计 38,343.00 万元，列示如下（单位：万元）：

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
一、项目经营收入	9,970	10,531	10,227	6,428	3,446	40,602
产业园收入	2,773	2,858	2,944	3,190	3,257	15,022
安置房收入	7,091	7,547	7,132	3,086	27	24,884
停车场收入	105	126	151	152	162	696
二、项目经营成本	500	520	514	405	320	2,259
运营成本	500	520	514	405	320	2,259
三、项目经营收益	9,470	10,011	9,714	6,023	3,125	38,343

三）项目净收益预测

经测算，项目净收益合计 154,293.00 万元，列示如下（单位：万元）：

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
一、项目收入	33,160	33,721	33,417	29,618	26,636	156,552
土地出让	23,190	23,190	23,190	23,190	23,190	115,950
产业园收入	2,773	2,858	2,944	3,190	3,257	15,022
安置房收入	7,091	7,547	7,132	3,086	27	24,884
停车场收入	105	126	151	152	162	696
二、项目经营成本	500	520	514	405	320	2,259
运营成本	500	520	514	405	320	2,259

三、项目净收益	32,660	33,201	32,904	29,213	26,315	154,293
---------	--------	--------	--------	--------	--------	---------

四. 还本付息测算

本项目拟以专项债券融资 80,000.00 万元，除此之外无其他融资。债券存续期内本次债券利息，按照 2017 年四川省发行的 10 年期普通国债票面利率 4.5% 计算，根据拟定的本次债券发行规划逐年付息，一次还本，七年融资期内还本付息总额为 103,850.00 万元，五年融资期内还本付息总额为 98,000.00 万元，建设期债券利息 5,850.00 万元由财政资金支付，还本付息情况列示如下（单位：万元）：

年度	用于还本付息 项目收益	年度还本	年度付息	还本付息合计	本息保障倍数	备注
2019 年	2,250		2,250	2,250		建设期利息由财政资金支付
2020 年	3,600		3,600	3,600		
建设期合计	5,850		5,850	5,850		
2021 年	32,660		3,600	3,600		
2022 年	33,201		3,600	3,600		
2023 年	32,904		3,600	3,600		
2024 年	29,213		3,600	3,600		
2025 年	26,315	80,000	3,600	83,600		
经营期合计	154,293	80,000	18,000	98,000	1.57	
总计	160,143	80,000	23,850	103,850		

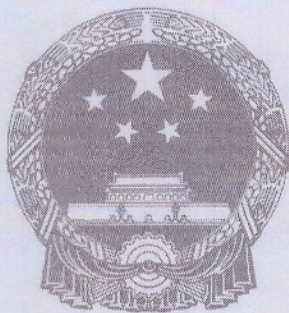
项目资金测算平衡表如下（单位：万元）：

年限	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
一、现金流入			33,160	33,721	33,417	29,618	26,636	156,552
1、债券资金	4,100（一期） 45,900（二期）	30,000						
2、项目资本金投入	28,850							
3、土地出让收入			23,190	23,190	23,190	23,190	23,190	115,950
4. 经营收入			9,970	10,531	10,227	6,428	3,446	40,602
二、现金流出			4,100	4,120	4,114	4,005	83,920	100,259
1、利息费用			3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	18,000

2、经营成本			500	520	514	405	320	2,259
2、偿还本金							80,000	80,000
三、净资金流入			29,060	29,601	29,303	25,613	-57,284	56,293
四、可还款资金			29,060	58,661	87,964	113,577	56,293	

四川宏道会计师事务所有限公司
审 计 验 证 专 用 章

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设发行人本项目债券存续期内可以全部实现出让，扣除经营成本可用于偿还债券本息的项目净收益为154,293.00万元，项目实际承担本息98,000.00万元，项目净收益对本期债券本息的覆盖率为1.57倍。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510000720345429C

名称 四川宏道会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 成都市青羊区二环路西二段73号1栋1单元2楼24号
法定代表人 陈世伟
注册资本 壹佰万元人民币
成立日期 2000年01月14日
营业期限 2000年01月14日至2020年01月13日

经营范围 审计企业会计报表、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，出具有关的报告；代理纳税申报；基本建设年度财务决算审计；代理记账；担任企业常年会计顾问、司法会计鉴证；提供会计咨询，税务咨询；会计培训；办理企业投资项目可行性研究中的有关业务。凭证帐簿销售；工商登记事务代理。



登记机关

请于每年1月1日至6月30日年报。

公司出资、股权变更、企业行政许可、
企业行政处罚等信息产生后应在20个
工作日内公示。

2016 年 05 月 05 日

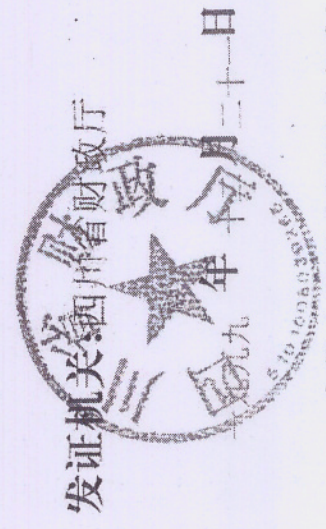
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展经营活动)



证书序号: NO.012528

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,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书

名称: 四川宏道会计师事务所有限公司

主任会计师: 陈世伟

办公场所: 成都市青羊区二环路西二段73号1楼1单元2楼24号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 51010104

注册资本(出资额): 100 万元

批准设立文号: 川财注【1999】400号

批准设立日期: 1999-12-21

此复印件与原件一致



姓名 陈世伟
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1968-01-01
Date of birth
工作单位 四川崇信会计师事务所有限
Working unit 责任公司
身份证号码 510128680101001
Identity card No.



2018.3.31

证书编号: 510101041349
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1994 年 11 月 25 日
Date of Issuance

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

更名为 西宏道
此复印件与原件一致

注册会计师
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 1 月 25 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

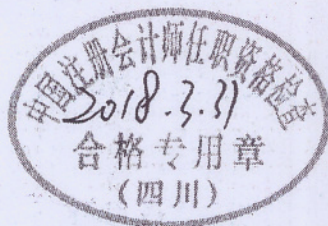
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d



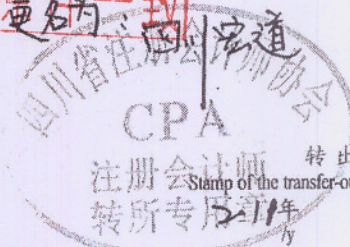
姓名 李彬丽
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1976-02-27
Date of birth
工作单位 四川崇信会计师事务所有限
Working unit 责任公司
身份证号码 510128197602270627
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

此复印件与原件一致



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018年 1月 25日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

证书编号: 510101042825
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 9 29
Date of Issuance /y /m /d

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d