

防伪编号: 0282022030041533485
 报告文号: 中瑞诚(特普)[川]其他字【2022】第003号
 委托单位: 营山发展投资建设有限公司
 被审单位名称: 营山县汽配产业园
 营业执照号码: 91511322MA62900U4C
 事务所名称: 中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
 报告日期: 2022-03-10
 报备时间: 2022-03-10 14:56
 被审单位所在地: 南充
 签名注册会计师: 廖邦元
 赵杰



防伪二维码

营山县汽配产业园

标准化厂房建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价咨询报告

事务所名称: 中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
 事务所电话: 028-87766805
 传 真: 028-87766805
 通 讯 地 址: 成都市西安南路69号西雅图大厦10楼30号
 电 子 邮 件: 693662302@qq.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, 报告的法律责任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>



营山县汽配产业园标准化厂房建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财 务 评 价 咨 询 报 告

中瑞诚（特普）[川]其他字【2022】第 003 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所



营山县汽配产业园标准化厂房建设项目收益与融资自求平衡

专项债券财务评价咨询报告

中瑞诚（特普）[川]其他字【2022】第 003 号

营山发展投资建设有限公司：

我们接受委托，对营山县汽配产业园标准化厂房建设项目收益与融资自求平衡方案进行专项评价。

营山发展投资建设有限公司对营山县汽配产业园标准化厂房建设项目的收益预测及其所依据的各项假设负责。

我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行商定程序，并报告执行程序的结果。

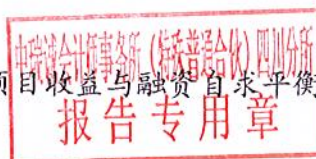
我们以营山县汽配产业园标准化厂房建设项目为基础，对本项目利用总体规划、基础设施建设工程投资指标以及本项目的建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于本项目的标准化厂房租赁收入、物业管理费收入、停车费收入、标准化厂房销售收入及预测现金流执行了核对预测基础数据、重新计算等商定程序。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

我们认为，在本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，营山县汽配产业园标准化厂房建设项目预期的项目收益能够合理保障偿

还融资本金和利息，基本能实现项目收益与融资自求平衡。上述程序并不构成审计或审阅，因此我们不对执行商定程序发表审计或审阅意见。

本报告仅供营山发展投资建设有限公司申请营山县汽配产业园标准化厂房建设项目专项债券提供专项评价，不得用于其他用途或向其他第三方提供。

附件：营山县汽配产业园标准化厂房建设项目收益与融资自求平衡预测说明



中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年三月十日

营山县汽配产业园标准化厂房建设项目

收益与融资自求平衡专项债券预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

营山发展投资建设有限公司以营山县汽配产业园标准化厂房建设项目建设期间和运营期间的经济环境、运营计划等推测性假设为前提，编制了 2022 年至 2042 年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。

项目收益及现金流入预测的编制基础：假设营山县汽配产业园标准化厂房建设项目收入、支出都能按照项目实施单位提供的可行性研究报告和预期收益融资平衡方案设定的各项假设实现。

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无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施机构和业主单位概况

1、实施机构：四川营山经济开发区管理委员会

社会信用代码：115111230560832048

机构性质：县委编委

机构地址：营山县工业集中区

负责人：何国民

2、业主单位：营山发展投资建设有限公司

营山发展投资建设有限公司的基本信息如下：

社会信用代码：91511322MA62900U4C

公司类型：有限责任公司（国有控股）

法定代表人：郭显华

注册资本：121920 万元人民币

住所：营山县朗池镇新北路 134 号

经营范围：各类工程建设活动；餐厨垃圾处理；矿产资源（非煤矿山）开采（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理；土地整治服务；工程管理服务；市政设施管理；园区管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；污水处理及其再生利用；水污染治理；建筑用石加工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）项目情况

1、项目基本情况

（1）项目建设内容与规模

本项目主要内容系营山县汽配产业园标准化厂房建设项目，属于产业园区基础设施，具有一定的收益来源。

主要建设内容及规模为：

本项目占地面积 302.98 亩，修建标准化厂房 25 万平方米，新建创新孵化中心 2 万平方米，新建检测中心 1 万平方米，新建停车场、园区供排水工程、路灯、道路工程等配套设施工程。

（2）项目建设工期

项目建设期计划为 2 年，即 2022 年 3 月-2024 年 2 月。

2、项目报批情况

（1）本项目已取得营山发展和改革局下发的《关于营山县汽配产业园标准化厂房建设项目项目建议书的批复》（营发改投资【2021】169 号），本项目的立项已经通过审批。

（2）本项目已取得营山发展和改革局下发的《关于营山县汽配产业园标准

化厂房建设项目核准的批复》（营发改投资【2021】173号），本项目的可行性研究报告已经通过审批。

（3）本项目已取得《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第511322201900034号）。

（4）本项目已取得营山县自然资源局出具的《建设用地规划许可证》，编号：地字第511322201900024号，项目用地符合规划要求。

（5）本项目已经取得营山县自然资源局出具的《关于营山县汽配产业园标准化厂房建设项目用地预审的意见》（营资源规划预（2021）183号，该项目复核用地规划。

（6）本项目已经取得《中华人民共和国建设项目选址意见书》（选字第511322201900015号），项目符合城乡规划要求。

（7）本项目环境影响备案登记表已经完成备案，备案号：202251132200000314。

3、项目总投资及资金筹措方式

项目总投资为40,000.00万元，建筑安装工程费33430万元，占总投资的83.57%；工程建设其它费用3570万元，占总投资的8.93%；预备费2040万元，占总投资的5.1%；建设期利息960万元，占总投资的2.4%。

项目资金筹措方案：本项目总投资40,000.00万元，其中：通过发行债券融资20,000.00万元，项目业主自筹资金20,000.00万元，项目无其他形式债务融资。

4、项目实施计划

项目实施主要分为三个阶段（也可根据实际情况分期实施）。第一阶段为前期准备，主要包括前期立项、勘察设计、施工图设计、相关审批等；第二阶段项目施工阶段，包括建设工程施工、安装工程及配套基础设施建设等；第三阶段项目竣工验收，本项目建设工期为2年，即24个月，项目预计2022年3月份正式开工。具体安排如下：

（1）已完成的前期工作：本项目计划于2021年2月底前完成项目前期筹备工作，包括项目现状调查分析、前期立项、可行性研究报告编制、环境评价、工程勘察设计、招投标和建设手续报批工作。

(2) 项目建设计划：现场施工阶段（2022 年 3 月至 2023 年 12 月，共 22 个月），该阶段开展项目施工前期准备工作及现场施工工作，包括场地清理、材料设施准备、人员准备和进场施工。

(3) 项目竣工验收工作：本项目预计于 2024 年 1 月-2024 年 2 月进行验收工作，包括开展各单位、单项工程的全面竣工验收工作，为项目投入使用做好准备。

5、项目融资计划

投入项目资本金、本次债券融资资金主要用于工程建设以及其他建设费用、预备费、建设期利息、债券发行成本。

本项目总投资为 40,000.00 万元，其中：业主自筹项目资本金 20,000.00 万元，占总投资 50.00%；拟发行专项债筹资 20,000.00 万元，占总投资的 50.00%：项目融资资金按年度筹措使用计划如下：

时间	资金使用计划（万元）	资金来源（万元）	
		业主自筹资金	本次债券融资
2022 年	20,000.00	10,000.00	10,000.00
2023 年	20,000.00	10,000.00	10,000.00
合计	40,000.00	20,000.00	20,000.00

假设债券发行均为年初发行，发行期限为 20 年， 2022 年发行债券存续期为 2022 年-2041 年，2023 年发行债券存续期为 2023 年-2042 年。

四、项目收益及现金流入预测说明

（一）项目收益预测表

1、项目收益预测表

营山县汽配产业园标准化厂房建设项目收益情况表（单位：万元）

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	营业收入	1,416.18	1,652.22	1,888.25	2,086.65	2,086.65	2,086.65	2,179.64	2,179.64	2,179.64	2,277.69
1.1.1	标准化厂房租赁收入	1,155.96	1,348.62	1,541.28	1,719.50	1,719.50	1,719.50	1,806.06	1,806.06	1,806.06	1,897.29
1.1.2	物业管理费收入	169.81	198.11	226.42	240.57	240.57	240.57	240.57	240.57	240.57	240.57
1.1.3	停车费收入	90.41	105.49	120.55	126.58	126.58	126.58	133.01	133.01	133.01	139.83
1.1.4	标准化厂房销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	总成本	1,812.08	1,849.59	1,887.32	1,921.52	1,924.72	1,928.12	1,946.76	1,950.66	1,954.76	1,975.00
2.1	运营成本	330.40	367.91	405.64	439.84	443.04	446.44	465.08	468.98	473.08	493.32
2.2	标准化厂房销售成本结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	折旧费	841.68	841.68	841.68	841.68	841.68	841.68	841.68	841.68	841.68	841.68
2.4	财务费用（利息支出）	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
3	利润总额	-395.90	-197.37	0.93	165.13	161.93	158.53	232.88	228.98	224.88	302.69
4	所得税费用										
5	净利润（1-2-3）	-395.90	-197.37	0.93	165.13	161.93	158.53	232.88	228.98	224.88	302.69
6	息税折旧前利润	1,085.78	1,284.31	1,482.61	1,646.81	1,643.61	1,640.21	1,714.56	1,710.66	1,706.56	1,784.37

续表：

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1	营业收入	2,277.69	2,277.69	2,380.45	2,380.45	2,380.45	2,500.30	8,044.84	7,626.07	8,650.58	58,551.73
1.1.1	基地配套租赁收入	1,897.29	1,897.29	1,993.21	1,993.21	1,993.21	2,093.81	1,675.05	1,256.28	769.68	32,088.86
1.1.2	物业管理费收入	240.57	240.57	240.57	240.57	240.57	252.59	252.59	252.59	265.23	4,504.18
1.1.3	停车费收入	139.83	139.83	146.67	146.67	146.67	153.90	153.90	153.90	161.54	2,577.96
1.1.4	基地配套销售收入	-	-	-	-	-	-	5,963.30	5,963.30	7,454.13	19,380.73
2	总成本	1,979.70	1,984.80	2,006.86	2,012.66	2,018.86	2,043.53	5,200.93	5,002.49	4,929.45	46,329.81
2.1	运营成本	498.02	503.12	525.18	530.98	537.18	561.85	563.26	502.04	410.28	8,965.64
2.2	配套销售成本结转	-	-	-	-	-	-	3,155.99	3,018.77	3,630.76	9,805.52
2.3	折旧费	841.68	841.68	841.68	841.68	841.68	841.68	841.68	841.68	568.41	15,718.65
2.4	财务费用（利息支出）	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	320.00	11,840.00
3	利润总额	297.99	292.89	373.59	367.79	361.59	456.77	2,843.91	2,623.58	3,721.13	12,221.92
4	所得税费用							710.98	655.90	930.28	2,297.16
5	净利润	297.99	292.89	373.59	367.79	361.59	456.77	2,132.93	1,967.68	2,790.85	9,924.76
6	息税折旧前利润	1,779.67	1,774.57	1,855.27	1,849.47	1,843.27	1,938.45	7,481.58	7,124.03	8,240.30	49,586.09

2、项目收益预测表编制说明

(1) 项目总收入

本项目的收入包含标准化厂房租赁收入、物业管理费收入、停车费收入、标准化厂房销售收入；预计运营期内收入总计为 58,551.73 万元，具体明细如下：

1) 标准化厂房租赁收入

可出租面积：本项目建设的标准化厂房 250,000.00 平方米，将于 2024 年 3 月开始出租。本项目的配套设施主要采取对外出租的模式，在运营期最后三年（即 2040-2042 年）对外出售 20%、20%、25%，配套设施对外出租面积随销售面积的减少而减少。

出租价格：参照南充市近期网上公开挂出的标准化厂房的租赁价格，目前南充市标准化厂房租赁价格为 12.7 元/㎡/月，结合本厂房的配置设施、地理位置、通货膨胀等情况，折扣 60% 进行计算，本项目运营期第一年（2024 年）配套设施租金单价定为 7.00 元/㎡/月，每三年增长 5%。。

出租率：假设本项目运营期第一年（2024 年）出租率率为 60%，随着商业的成熟，每年增长 10%，至 2027 年出租率达到 85%（2026 年增长 5%）。

预计运营期间：配套设施出租不含税收入为 32,088.86 万元。

2) 物业管理费收入

物业费收取范围：包括已对外出租及出售的配套。

物业费收取标准：本项目物业费涉及范围较广，根据南充市物业管理条例规定，保障性住房物业服务 and 住房前期物业服务收费，配备电梯的 0.5-3 元/㎡，保守预计，按 1 元/㎡/月收取计算。

物业费按照实际出租的面积计算，预计运营期间物业费含税收入 4,774.39 万元，增值税 270.21 万元，不含税收入 4,504.18 万元。

3) 停车费收入

停车位：本项目设置车位为 500.00 个，用于对外停车。

收费标准：参照 2018 年 9 月 11 日南充市发改委《南充市发展和改革委员会关于南充火车站及南充火车北站停车场机动车停放收费标准的批复》，参照上述标准本项目每辆车收费标准为 3 元/次，每三年增加 5%。

周转率：假设每个车位周转率为 3 次/天，运营期第一年停车位的使用率为 60%，逐年增长 10%，至 2027 年达到 80%后稳定不变。

预计运营期间项目停车费含税收入为 2,809.98 万元，增值税 232.02 万元，不含税收入为 2,577.96 万元。

4) 标准化厂房销售收入

配套用房销售：本项目拟在运营期最后三年（即 2040-2042 年）对外出售

20%、20%、25%的厂房。

出售单价：以南充市厂房的销售价格作为参照确定，南充市目前厂房出售价格为 2,147.72 元/m²。考虑项目位于园区，销售价格以 1,300.00 元/m²定价，考虑通货膨胀的影响。

预计运营期内配套用房销售含税收入为 21,125.00 万元，增值税 1,744.27 万元，不含税收入为 19,380.73 万元。

本项目运营期间各项收入明细详见下表：

营山县汽配产业园标准化厂房建设项目收入预测表（单位：万元）

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	标准化厂房租赁收入	1,155.96	1,348.62	1,541.28	1,719.50	1,719.50	1,719.50	1,806.06	1,806.06	1,806.06	1,897.29
	可出租面积	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00
	单价（元/㎡/月）	7.00	7.00	7.00	7.35	7.35	7.35	7.72	7.72	7.72	8.11
	出租率	60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	含税收入	1,260.00	1,470.00	1,680.00	1,874.25	1,874.25	1,874.25	1,968.60	1,968.60	1,968.60	2,068.05
	增值税	104.04	121.38	138.72	154.75	154.75	154.75	162.54	162.54	162.54	170.76
2	物业管理费收入	169.81	198.11	226.42	240.57	240.57	240.57	240.57	240.57	240.57	240.57
	面积	150,000.00	175,000.00	200,000.00	212,500.00	212,500.00	212,500.00	212,500.00	212,500.00	212,500.00	212,500.00
	单价（元/㎡/月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	含税收入	180.00	210.00	240.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
	增值税	10.19	11.89	13.58	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43
3	停车费收入	90.41	105.49	120.55	126.58	126.58	126.58	133.01	133.01	133.01	139.83
	数量	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	单价（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31	3.48
	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
	使用率	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	含税收入	98.55	114.98	131.40	137.97	137.97	137.97	144.98	144.98	144.98	152.42

	增值税	8.14	9.49	10.85	11.39	11.39	11.39	11.97	11.97	11.97	12.59
4	标准化厂房销售收入										
	面积（m ² ）										
	单价（元/m ² ）										
	含税收入										
	增值税										
二	营业收入（不含税）	1,416.18	1,652.22	1,888.25	2,086.65	2,086.65	2,086.65	2,179.64	2,179.64	2,179.64	2,277.69

续表

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1	标准化厂房租赁收入	1,897.29	1,897.29	1,993.21	1,993.21	1,993.21	2,093.81	1,675.05	1,256.28	769.68	32,088.86
	可出租面积	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	200,000.00	150,000.00	87,500.00	
	单价（元/m ² /月）	8.11	8.11	8.52	8.52	8.52	8.95	8.95	8.95	9.40	
	出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
	含税收入	2,068.05	2,068.05	2,172.60	2,172.60	2,172.60	2,282.25	1,825.80	1,369.35	838.95	34,976.85
	增值税	170.76	170.76	179.39	179.39	179.39	188.44	150.75	113.07	69.27	2,887.99
2	物业管理费收入	240.57	240.57	240.57	240.57	240.57	252.59	252.59	252.59	265.23	4,504.18
	面积	212,500.00	212,500.00	212,500.00	212,500.00	212,500.00	212,500.00	170,000.00	127,500.00	127,500.00	
	单价（元/m ² /月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	含税收入	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	267.75	267.75	267.75	281.14	4,774.39

	增值税	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	15.16	15.16	15.16	15.91	270.21
3	停车费收入	139.83	139.83	146.67	146.67	146.67	153.90	153.90	153.90	161.54	2,577.96
	数量	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
	单价（元/次）	3.48	3.48	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02	
	周转率（次/天）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
	使用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
	含税收入	152.42	152.42	159.87	159.87	159.87	167.75	167.75	167.75	176.08	2,809.98
	增值税	12.59	12.59	13.20	13.20	13.20	13.85	13.85	13.85	14.54	232.02
4	标准化厂房销售收入							5,963.30	5,963.30	7,454.13	19,380.73
	面积（m²）							50,000.00	50,000.00	62,500.00	
	单价（元/m²）							1,300.00	1,300.00	1,300.00	
	含税收入							6,500.00	6,500.00	8,125.00	21,125.00
	增值税							536.70	536.70	670.87	1,744.27
二	营业收入（不含税）	2,277.69	2,277.69	2,380.45	2,380.45	2,380.45	2,500.30	8,044.84	7,626.07	8,650.58	58,551.73

（2）项目总成本

本项目成本主要由以下几方面构成：运营成本、房屋销售成本结转、折旧费用和财务费用，营运成本包括：职工薪酬、维护费用、水电费、其他费用及税金及附加。

（1）运营成本

1）职工薪酬

本项目建成后主要是用于出租，员工主要包括参与物业管理的工作人员，本项目预计需要员工共计 10 人。工资参照营山县 2020 年度人均工资标准，经调查营山县 2020 年人均工资为 2.8 万元/年，考虑社会经济的发展 and 通货膨胀的影响，工资以每年 7% 增长率增长。预计本项目运营期间的职工薪酬为 1,374.10 万元。

2）维护费用

维护费用主要系运营期间的项目维修费用，本项目拟按年折旧额的 10% 计算，预计本项目运营期间的维护费用共计 1,571.90 万元。

3）水电费

水电费主要为本项目员工、公共活动场地消耗的水电等。本项目的水电费按照不含税收入扣除房屋销售收入后的 3% 进行预估，预计本项目运营期间水电费共计 1,175.13 万元。

4）其他费用

其他费用包含管理费用和其他不可预见的费用。其他费用按不含税收入扣除房屋销售收入后的 2% 估算，预计本项目运营期间其他费用共计 783.40 万元。

5）税金及附加

税金及附加主要包括房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。税率及计税基础如下所示：

税种	计算基础	税率
房产税	租赁不含税收入	12%
城建税	应纳增值税	5%
教育费附加	应纳增值税	3%
地方教育费附加	应纳增值税	2%

本项目在计算应纳增值税时不考虑进项税及未出租房产所涉及的房产税的影响，预计本项目运营期间税金及附加为 4,061.11 万元。

（2）房屋销售成本结转

房屋销售成本为厂房和配套用房对外销售部分结转的成本，按照销售时点对应的原值扣除累计折旧后的账面净值乘以销售比例计算，房屋销售结转成本合计 9,805.52 万元。

（3）折旧摊销

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让与转让暂行条例》第十二条规定：工业用地是指独立设置的工厂、车间、手工业作坊、建筑安装的生产场地、排渣（灰）场地等用地，工业用地的使用年限为 50 年。本项目折旧摊销主要系房屋建筑物，保守预计房屋建筑物的折旧按照 40 年计提，净残值率为 5%，年折旧额为 841.68 万元，预计运营期内本项目的折旧费用为 15,718.65 元。

（4）财务费用

参考四川省近三年同品种同期限专项债券发行票面利率，利息按照 3.20% 计算，根据债券发行计划，本次专项债在运营期内利息合计 11,840.00 万元。

综上，本项目总成本费用 46,329.81 万元

各项成本明细详见下表：

营山县汽配产业园标准化厂房建设项目成本明细表（单位：万元）

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	职工薪酬	36.70	39.30	42.10	45.00	48.20	51.60	55.20	59.10	63.20	67.60
	人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	人均工资（万元/年）	3.67	3.93	4.21	4.50	4.82	5.16	5.52	5.91	6.32	6.76
2	维护费用	84.17	84.17	84.17	84.17	84.17	84.17	84.17	84.17	84.17	84.17
3	水电费	42.49	49.57	56.65	62.60	62.60	62.60	65.39	65.39	65.39	68.33
4	其他费用	28.32	33.04	37.77	41.73	41.73	41.73	43.59	43.59	43.59	45.55
5	税金及附加	138.72	161.83	184.95	206.34	206.34	206.34	216.73	216.73	216.73	227.67
6	房产税	138.72	161.83	184.95	206.34	206.34	206.34	216.73	216.73	216.73	227.67
7	城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	运营成本	330.40	367.91	405.64	439.84	443.04	446.44	465.08	468.98	473.08	493.32
11	标准化厂房销售成本结转										
12	折旧费	841.68	841.68	841.68	841.68	841.68	841.68	841.68	841.68	841.68	841.68
13	财务费用（利息支出）	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
14	项目成本合计	1,812.08	1,849.59	1,887.32	1,921.52	1,924.72	1,928.12	1,946.76	1,950.66	1,954.76	1,975.00

续表

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1	职工薪酬	72.30	77.40	82.80	88.60	94.80	101.40	108.50	116.10	124.20	1,374.10
	人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
	人均工资（万元/年）	7.23	7.74	8.28	8.86	9.48	10.14	10.85	11.61	12.42	
2	维护费用	84.17	84.17	84.17	84.17	84.17	84.17	84.17	84.17	56.84	1,571.90
3	水电费	68.33	68.33	71.41	71.41	71.41	75.01	62.45	49.88	35.89	1,175.13
4	其他费用	45.55	45.55	47.61	47.61	47.61	50.01	41.63	33.26	23.93	783.40
5	税金及附加	227.67	227.67	239.19	239.19	239.19	251.26	266.51	218.63	169.42	4,061.11
6	房产税	227.67	227.67	239.19	239.19	239.19	251.26	201.01	150.75	92.36	3,850.67
7	城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	32.75	33.94	38.53	105.22
8	教育费附加	-	-	-	-	-	-	19.65	20.36	23.12	63.13
9	地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	13.10	13.58	15.41	42.09
10	运营成本	498.02	503.12	525.18	530.98	537.18	561.85	563.26	502.04	410.28	8,965.64
11	标准化厂房销售成本结转							3,155.99	3,018.77	3,630.76	9,805.52
12	折旧费	841.68	841.68	841.68	841.68	841.68	841.68	841.68	841.68	568.41	15,718.65
13	财务费用（利息支出）	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	320.00	11,840.00
14	项目成本合计	1,979.70	1,984.80	2,006.86	2,012.66	2,018.86	2,043.53	5,200.93	5,002.49	4,929.45	46,329.81

(二) 项目现金流入预测表

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	资金流入	20,000.00	20,000.00	1,416.18	1,652.22	1,888.25	2,086.65	2,086.65	2,086.65	2,179.64	2,179.64
1.1	项目资本金	10,000.00	10,000.00								
1.2	债券资金	10,000.00	10,000.00	-	-						
1.3	项目收入流入			1,416.18	1,652.22	1,888.25	2,086.65	2,086.65	2,086.65	2,179.64	2,179.64
2	资金流出	20,000.00	20,000.00	970.40	1,007.91	1,045.64	1,079.84	1,083.04	1,086.44	1,105.08	1,108.98
2.1	建设期支出	19,680.00	19,360.00								
2.2	运营成本			330.40	367.91	405.64	439.84	443.04	446.44	465.08	468.98
2.3	所得税费用		-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	本息支出	320.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
2.4.1	支付本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.2	支付利息	320.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
3	现金流净额	-	-	445.78	644.31	842.61	1,006.81	1,003.61	1,000.21	1,074.56	1,070.66
4	累计现金流净额	-	-	445.78	1,090.09	1,932.70	2,939.51	3,943.12	4,943.33	6,017.89	7,088.55

续表

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1	资金流入	2,277.69	2,277.69	2,380.45	2,380.45	2,380.45	2,500.30	8,044.84	7,626.07	8,650.58	98,551.73
1.1	项目资本金										20,000.00
1.2	债券资金										20,000.00
1.3	项目收入流入	2,277.69	2,277.69	2,380.45	2,380.45	2,380.45	2,500.30	8,044.84	7,626.07	8,650.58	58,551.73
2	资金流出	1,138.02	1,143.12	1,165.18	1,170.98	1,177.18	1,201.85	1,914.24	11,797.94	11,660.56	83,102.80

2.1	建设期支出										39,040.00
2.2	运营成本	498.02	503.12	525.18	530.98	537.18	561.85	563.26	502.04	410.28	8,965.64
2.3	所得税费用	-	-	-	-	-	-	710.98	655.90	930.28	2,297.16
2.4	本息支出	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	10,640.00	10,320.00	32,800.00
2.4.1	支付本金	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	10,000.00	20,000.00
2.4.2	支付利息	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	320.00	12,800.00
3	现金流净额	1,139.67	1,134.57	1,215.27	1,209.47	1,203.27	1,298.45	6,130.60	-4,171.87	-3,009.98	15,448.93
4	累计现金流净额	10,439.15	11,573.72	12,788.99	13,998.46	15,201.73	16,500.18	22,630.78	18,458.91	15,448.93	

五、债券还本付息计划表

营山县汽配产业园标准化厂房建设项目债券还本付息计划表

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
2022 年度		10,000.00	320.00		320.00
2023 年度	10,000.00	10,000.00	640.00		640.00
2024 年度	20,000.00	-	640.00		640.00
2025 年度	20,000.00	-	640.00		640.00
2026 年度	20,000.00		640.00		640.00
2027 年度	20,000.00		640.00		640.00
2028 年度	20,000.00		640.00		640.00
2029 年度	20,000.00		640.00		640.00
2030 年度	20,000.00		640.00		640.00
2031 年度	20,000.00		640.00		640.00
2032 年度	20,000.00		640.00		640.00
2033 年度	20,000.00		640.00		640.00
2034 年度	20,000.00		640.00		640.00
2035 年度	20,000.00		640.00		640.00
2036 年度	20,000.00		640.00		640.00
2037 年度	20,000.00		640.00		640.00
2038 年度	20,000.00		640.00		640.00
2039 年度	20,000.00		640.00		640.00
2040 年度	20,000.00		640.00		640.00
2041 年度	20,000.00		640.00	10,000.00	10,640.00
2042 年度	10,000.00		320.00	10,000.00	10,320.00
合计	380,000.00	20,000.00	12,800.00	20,000.00	32,800.00

六、项目收益及现金流分析预测结论

综上所述，按照本项目预期收入和预期支出的测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。

本项目收入 58,551.73 元，项目运营成本为 8,965.64（不含折旧），收入合计扣除运营成本后的项目收益（息税折旧前利润）为 49,586.09 万元，是专项债券本息总额 32,800.00 万元的 1.51 倍。还本付息资金有充分保障，本项目能够满足资金筹措稳定性及充足性的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

七、风险分析

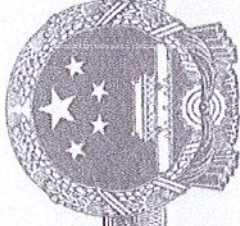
依据当前的市场状况和数据，对本项目运营期内的收益及现金流预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中，收入、成本、利率的变动对本项目影响最为重要。本着保守原则，下面对收入、成本、利率波动进行敏感性分析。

当收入预测下降 10.00%时，预计债券存续期项目总收益 43,730.92 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.33。

当成本预测上升 10.00%时，预计债券存续期项目总收益 48,689.53 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.48。

当利率预测上升 10.00%时，预计债券存续期项目总收益 49,586.09 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.45。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险性。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91510108MA6BLTJH18



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 中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 何培刚

经营范围 受上级企业委托从事：会计师事务所业务（取得相关许可证后方可开展经营活动）。（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）

成立日期 2020年09月09日

营业期限 一

营业场所 四川省成都市成华区猛追湾横街188号2栋28楼2803号



登记机关

2020

年09月09日

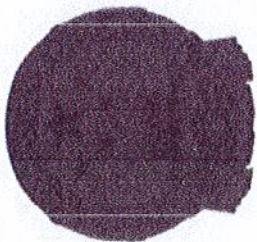
证书序号: 5004017

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
 - 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变更的，持证人应当向财政部门申请换发。
- 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、抵押、转让。
- 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当将《会计师事务所分所执业证书》交回《会计师事务所分所执业证书》。

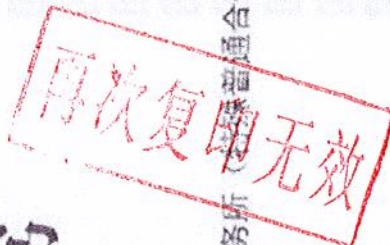


中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书



名称: 中瑞诚会计师事务所(普通合伙)四川分所

负责人: 何培刚

经营场所: 四川省成都市成华区猛追湾横街188号2栋28楼2803号

分所执业证书编号: 110004075101

批准执业文号: 川财审批(2016)2号

批准执业日期: 2016年01月29日

2021.4.9



Full name 廖邦元

Sex 男

Date of birth 1966-09-23

Working unit 四川正则会计师事务所有限公司

Identity card No. 510102660923407



注册会计师工作单位变更事项登记

同意调出
agree the holder to be transferred from

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

2016年 2月 3日
/y /m /d

同意调入
agree the holder to be transferred to

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

2016年 2月 3日
/y /m /d

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书交还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

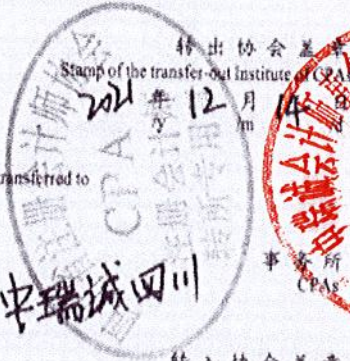
NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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

四川亿永正勤 事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

中瑞诚四川

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021 年 12 月 14 日
/y /m /d

姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号
Full name Sex Date of birth Working unit Identity card No.
赵杰 男 1984-10-26 四川亿永正勤会计师事务所 513722198410260039



年度检验登记
Annual Renewal Registration

再次复印无效

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

证书编号:
No. of Certificate 510100980008

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

发证日期:
Date of Issuance 2019 年 06 月 19 日
/y /m /d

