



自贡航空产业园区基础设施（一期）
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 033 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所



自贡航空产业园区基础设施（一期） 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 033 号

四川自贡港通建设开发有限公司：

我们接受委托，对自贡航空产业园区基础设施（一期）建设项目收益与融资自求平衡方案进行专项评价。

四川自贡港通建设开发有限公司对自贡航空产业园区基础设施（一期）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。

我们以自贡航空产业园区基础设施（一期）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出租收入、厂房转售收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告收入、物业管理费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，自贡



航空产业园区基础设施（一期）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，基本能够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。

本报告仅供自贡航空产业园区基础设施（一期）建设项目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：自贡航空产业园区基础设施（一期）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·成都

中国注册会计师：

二〇二二年十一月二十九日

自贡航空产业园区基础设施（一期）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

四川自贡港通建设开发有限公司以自贡航空产业园区基础设施（一期）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 2025 年至 2043 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：假设自贡航空产业园区基础设施（一期）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：自贡航空产业园区管理委员会。

2、业主单位：四川自贡港通建设开发有限公司。

四川自贡港通建设开发有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码：91510303MA66WD4A0K

类型：其他有限责任公司

法定代表人：喻晓瑛

注册资本：50,000 万元人民币

成立日期：2018-02-05

住所：四川省自贡市贡井区航空产业园区灯塔路 1 号

经营范围：建设工程施工；民用机场运营；房地产开发经营；民用航空器零部件设计和生产；住宿服务；餐饮服务（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，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：物业管理；工程管理服务；市政设施管理；运输货物打包服务；道路货物运输站经营；建筑材料销售；日用百货销售；会议及展览服务；规划设计管理（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

本项目主要建设内容系自贡航空产业园区基础设施（一期）建设项目，属于产业园区基础设施项目，具有一定的收益来源。

主要建设内容及规模为：

新建园区标准化厂房 5.5 万平方米，建设园区道路 3km，配套建设停车场、给排水、消防管网等基础设施。

（2）项目建设工期

本项目不含前期准备阶段的建设期为 24 个月。

2、项目报批情况

①本项目已取得自贡市贡井区发展和改革局关于自贡航空产业园区基础设施（一期）建设项目建议书的批复（贡发改[2022]153 号），本项目项目建议书已经通过自贡市贡井区发展和改革局批准同意。

②本项目已取得自贡市贡井区发展和改革局关于自贡航空产业园区基础设施（一期）建设项目可行性研究报告的批复（贡发改[2022]160 号），该项目可行性研

究报告已获自贡市贡井区发展和改革局批复同意。

③本项目已取得自贡航空产业园区管理委员会《建设工程规划许可证》(建字第 5103032022 航 24 号), 本项目已履行相关手续。

④本项目已取得自贡市贡井生态环境局《建设项目环境影响登记表》(备案号: 202251030300000068), 符合本项目要求履行的环境评价相关手续。

⑤本项目已取得自贡航空产业园区管理委员会《建设用地规划许可证》(地字第 5103032022 航 23 号), 本项目已履行相关手续。

3、项目总投资及资金筹措方式

项目总投资估算为 58,000.00 万元。其中: (1) 工程建设费用 40,000.00 万元, 占总投资的 68.97%;

(2) 建设工程其他费用 14,688.10 万元, 占总投资的 25.32%;

(3) 预备费 2,734.40 万元, 占总投资的 4.71%;

(4) 建设期利息 577.50 万元, 占总投资的 1.00%。

项目资金筹措方案: 本项目总投资 58,000.00 万元, 其中: 通过发行专项债券融资 10,000.00 万元; 项目业主自筹资金 48,000.00 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 12 月份正式开工。具体安排如下:

1、项目前期准备阶段(2022 年 12 月以前)

该阶段开展前期筹备工作, 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、现场施工阶段(2022 年 12 月至 2024 年 9 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（2024 年 10 月-2024 年 11 月）

该阶段开展各单位、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。

本项目总投资为 58,000.00 万元，其中：业主自筹资金共 48,000.00 万元，占总投资 82.76%；拟发行专项债筹资 10,000.00 万元，占总投资 17.24%；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	
		项目资本金 (万元)	本次债券融资 (万元)
2022 年度	4,000.00	4,000.00	
2023 年度	27,000.00	22,000.00	5,000.00
2024 年度	27,000.00	22,000.00	5,000.00
合计	58,000.00	48,000.00	10,000.00

本项目使用专项债券 10,000.00 万元，分两年分期发行，其中：2023 年发行专项债券 5,000.00 万元；2024 年发行专项债券 5,000.00 万元。假设债券发行均为年初发行，2023 年发行债券存续期为 2023 年-2042 年，2024 年发行债券存续期为 2024 年-2043 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

自贡航空产业园区基础设施（一期）建设项目收益情况表（单位：万元）

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	一、总收入	906.63	1,025.99	1,145.34	1,224.71	1,235.26	1,235.26	1,297.03	1,297.03	1,297.03	1,361.88
1.1	标准化厂房出租收入	635.78	726.61	817.43	858.30	858.30	858.30	901.22	901.22	901.22	946.28
1.2	厂房转售收入										
1.3	停车位收入	50.23	60.28	70.32	84.39	94.93	94.93	99.68	99.68	99.68	104.66
1.4	充电桩服务费收入	102.27	102.27	102.27	107.38	107.38	107.38	112.75	112.75	112.75	118.39
1.5	广告收入	66.06	77.06	88.07	104.04	104.04	104.04	109.24	109.24	109.24	114.70
1.6	物业管理费收入	52.30	59.77	67.25	70.61	70.61	70.61	74.14	74.14	74.14	77.84
2	二、总成本	1,313.71	1,329.00	1,344.33	1,353.60	1,354.73	1,355.68	1,363.85	1,364.85	1,365.88	1,374.50
2.1	其中：运营成本	206.56	221.85	237.18	246.45	247.58	248.53	256.70	257.70	258.73	267.35
2.2	折旧费用	722.15	722.15	722.15	722.15	722.15	722.15	722.15	722.15	722.15	722.15
2.3	财务费用	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00
2.4	厂房转售成本										
3	三、利润总额	-407.07	-303.02	-198.99	-128.88	-119.47	-120.42	-66.82	-67.82	-68.86	-12.62
4	四、所得税费用										
5	五、净利润	-407.07	-303.02	-198.99	-128.88	-119.47	-120.42	-66.82	-67.82	-68.86	-12.62
6	六、息税折旧前利润	700.08	804.13	908.16	978.27	987.68	986.73	1,040.33	1,039.33	1,038.29	1,094.53

续表：

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
1	一、总收入	1,361.88	1,361.88	1,429.97	1,429.97	1,429.97	3,387.46	3,237.18	3,080.69	3,026.04	31,771.19
1.1	标准化厂房出租收入	946.28	946.28	993.59	993.59	993.59	1,043.27	886.78	730.29	602.49	16,540.83
1.2	厂房转售收入						1,892.20	1,892.20	1,892.20	1,948.97	7,625.57
1.3	停车位收入	104.66	104.66	109.90	109.90	109.90	115.39	115.39	115.39	121.16	1,865.14
1.4	充电桩服务费收入	118.39	118.39	124.31	124.31	124.31	124.31	130.52	130.52	130.52	2,211.18
1.5	广告收入	114.70	114.70	120.44	120.44	120.44	126.46	126.46	126.46	132.78	2,088.58
1.6	物业管理费收入	77.84	77.84	81.74	81.74	81.74	85.82	85.82	85.82	90.12	1,439.89
2	二、总成本	1,375.60	1,376.73	1,385.82	1,387.02	1,388.25	5,271.48	4,612.47	3,974.50	3,171.08	37,463.07
2.1	其中：运营成本	268.45	269.58	278.67	279.87	281.10	310.72	290.41	269.73	254.69	4,951.85
2.2	折旧费用	722.15	722.15	722.15	722.15	722.15	722.15	722.15	722.15	722.15	13,720.84
2.3	财务费用	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	192.50	7,122.50
2.4	厂房转售成本						3,853.61	3,214.91	2,597.62	2,001.74	11,667.89
3	三、利润总额	-13.72	-14.85	44.15	42.95	41.72	-1,884.03	-1,375.29	-893.81	-145.04	-5,691.88
4	四、所得税费用			11.04	10.74	10.43					32.21
5	五、净利润	-13.72	-14.85	33.11	32.21	31.29	-1,884.03	-1,375.29	-893.81	-145.04	-5,724.09
6	六、息税折旧前利润	1,093.43	1,092.30	1,151.30	1,150.10	1,148.87	3,076.74	2,946.77	2,810.96	2,771.35	26,819.34

2、项目收益预测表编制说明

（1）项目总收入

项目的收入包含标准化厂房出租收入、厂房转售收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告收入、物业管理费收入；预计运营期内总收入为 31,771.19 万元，具体明细如下：

1) 标准化厂房出租收入

可出租面积：本项目可用于出租的标准化厂房总面积预计为 55,000.00 m²。

出租单价：通过网上查询自贡市内近期公开租赁交易信息，得知类似厂房租金均价为 18.60 元/m²/月，本项目位于自贡市，租金单价以 15.00 元/m²/月为基准，同时，考虑到通货膨胀率的影响，基于谨慎性，未来期间单价按照每 3 年上涨 5% 计算。

出租率：预计运营期第一年（2025 年）出租率达到 70%，2026-2027 年分别增长 10%、10%，至 2027 年增长至 90% 后稳定不变。

综上，预计本项目运营期内标准化厂房不含税出租收入为 16,540.83 万元。

2) 厂房转售收入

在项目运营期的最后四年，每年分别出售 8,250.00 平方米，参考近期自贡市周边厂房出售公示均价实行每三年递增 3% 为 2,626.67 元/平方米作为参考，考虑本项目地理位置以及当地经济水平，保守估计出售单价 2,500.00 元/m²。

本项目运营期间预计厂房转售不含税收入 7,625.57 万元。

3) 停车位收入

停车位数量：本项目拟设置停车位共 150 个。

收费标准：参照自贡市发展和改革委员会《关于自贡市机动车停车场点指导性收费标准》的通知，单价暂定为 5 元/次。同时，考虑通货膨胀情况，单价每三年上升 5%；运营期第一年（2025 年）停车位使用率为 50%，以后每年递增 10%，

至 2029 年使用率达到 90%后保持不变。收费标准参照自贡市发展和改革委员会《关于自贡市机动车停车场点指导性收费标准》的通知执行。

周转次数：预计每个车位每天可周转 4 次。

综上，预计在运营期内停车位不含税总收入为 1,865.14 万元

4) 充电桩服务费收入

充电桩数量：本项目规划在停车位上修建 30 个新能源充电桩，以适应新能源汽车的发展趋势。

收费标准：按照国家发改委文件《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）规定，充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。根据市场公开信息，一般家用汽车电池容量为 54-60Ah 之间，本项目取中间值 55Ah。按照四川铁投售电有限责任公司公开的充电价格，交流充电桩包含一般电价+服务费，本项目只考虑收取服务费，电费为代收代缴款项不计收入。考虑到本项目位于产业园区以及汽车充电的实际情况，充电桩服务费单价暂定为 0.6 元/Ah。同时，考虑通货膨胀，收费标准每三年上涨 5%。考虑到国家对新能源汽车的大力支持及普及速度，本项目运营期周转率为 3 次/天。

预计运营期内充电桩服务费不含税收入合计 2,211.18 万元。

5) 广告收入

广告位数量：本项目拟设置广告位 15 个。

收费标准：参照自贡市同类型广告位出租单价确定，目前可查询的市场均价为 8,750.00 元/月，年租金 105,000.00 元/年，考虑本项目的地理位置，基于谨慎性，即第一年出租单价按 80,000.00 元/年计算。同时，考虑到通货膨胀率的影响，未来期间单价按照每 3 年上涨 5%计算。

出租率：预计运营期第一年，出租率可达到 60%，运营期第一年到第四年每

年递增 10%，达到 90%后稳定不变。

预计本项目运营期间广告不含税收入为 2,088.58 万元。

6) 物业管理费收入

收费区域：本项目物业管理为标准化厂房出租，物业管理费收取费用面积按照对外出租的面积乘以出租率。

收费标准：参考《关于物业服务收费政府指导价的通知》（自发改发[2014]239号）文件确定，即收费单价为 1.2 元/m²/月：

预计运营期物业管理费不含税收入合计 1,439.89 万元。。

总收入：本项目预计运营期内总收入总计为 31,771.19 万元，收入明细详见下表：

自贡航空产业园区基础设施（一期）建设项目收入预测表（单位：万元）

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	标准化厂房出租收入	635.78	726.61	817.43	858.30	858.30	858.30	901.22	901.22	901.22
	面积（平方米）	55,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00
	单价（元/平方米/月）	15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54
	出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	含税收入	693.00	792.00	891.00	935.55	935.55	935.55	982.33	982.33	982.33
	增值税小计（9%）	57.22	65.39	73.57	77.25	77.25	77.25	81.11	81.11	81.11
2	厂房转售收入									
	面积（平方米）									
	单价（元/平方米/月）									
	含税收入									
	增值税小计（9%）									
3	停车位收入	50.23	60.28	70.32	84.39	94.93	94.93	99.68	99.68	99.68
	车位数（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	单价（元/4 小时内）	5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51
	周转次数	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	使用率	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%
	含税收入	54.75	65.70	76.65	91.98	103.48	103.48	108.65	108.65	108.65
	销项税（9%）	4.52	5.42	6.33	7.59	8.54	8.54	8.97	8.97	8.97
4	充电桩服务费收入	102.27	102.27	102.27	107.38	107.38	107.38	112.75	112.75	112.75

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	充电桩数（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价（元/Ah）	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66
	周转次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	单次充电量(Ah)	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	含税收入	108.41	108.41	108.41	113.83	113.83	113.83	119.52	119.52	119.52
	销项税（6%）	6.14	6.14	6.14	6.44	6.44	6.44	6.77	6.77	6.77
5	广告收入	66.06	77.06	88.07	104.04	104.04	104.04	109.24	109.24	109.24
	广告位数量	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	单价（万元/年）	8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82
	出租率	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	含税收入	72.00	84.00	96.00	113.40	113.40	113.40	119.07	119.07	119.07
	销项税（9%）	5.94	6.94	7.93	9.36	9.36	9.36	9.83	9.83	9.83
6	物业管理费收入	52.30	59.77	67.25	70.61	70.61	70.61	74.14	74.14	74.14
	面积（平方米）	38,500.00	44,000.00	49,500.00	49,500.00	49,500.00	49,500.00	49,500.00	49,500.00	49,500.00
	单价（元/平方米/月）	1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32	1.32
	含税收入	55.44	63.36	71.28	74.84	74.84	74.84	78.59	78.59	78.59
	增值税小计（6%）	3.14	3.59	4.03	4.24	4.24	4.24	4.45	4.45	4.45
	含税收入合计	983.60	1,113.47	1,243.34	1,329.60	1,341.10	1,341.10	1,408.15	1,408.15	1,408.15
7	增值税合计	76.96	87.48	98.00	104.88	105.83	105.83	111.13	111.13	111.13
8	不含税收入合计	906.63	1,025.99	1,145.34	1,224.71	1,235.26	1,235.26	1,297.03	1,297.03	1,297.03

续表：

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
1	标准化厂房出租收入	946.28	946.28	946.28	993.59	993.59	993.59	1,043.27	886.78	730.29	602.49	16,540.83
	面积（平方米）	55,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00	46,750.00	38,500.00	30,250.00	
	单价（元/平方米/月）	17.36	17.36	17.36	18.23	18.23	18.23	19.14	19.14	19.14	20.10	
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	含税收入	1,031.44	1,031.44	1,031.44	1,083.02	1,083.02	1,083.02	1,137.17	966.59	796.02	656.71	18,029.50
	增值税小计（9%）	85.17	85.17	85.17	89.42	89.42	89.42	93.89	79.81	65.73	54.22	1,488.67
2	厂房转售收入							1,892.20	1,892.20	1,892.20	1,948.97	7,625.57
	面积（平方米）							8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	
	单价（元/平方米/月）							2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,575.00	
	含税收入							2,062.50	2,062.50	2,062.50	2,124.38	8,311.88
	增值税小计（9%）							170.30	170.30	170.30	175.41	686.30
3	停车位收入	104.66	104.66	104.66	109.90	109.90	109.90	115.39	115.39	115.39	121.16	1,865.14
	车位数（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	
	单价（元/4 小时内）	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.70	
	周转次数	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
	使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	含税收入	114.08	114.08	114.08	119.79	119.79	119.79	125.78	125.78	125.78	132.07	2,033.00
	销项税（9%）	9.42	9.42	9.42	9.89	9.89	9.89	10.39	10.39	10.39	10.90	167.86
4	充电桩服务费收入	118.39	118.39	118.39	124.31	124.31	124.31	124.31	130.52	130.52	130.52	2,211.18
	充电桩数（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
	单价（元/Ah）	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77	0.77	
	周转次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
	单次充电量(Ah)	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	
	含税收入	125.49	125.49	125.49	131.77	131.77	131.77	131.77	138.36	138.36	138.36	2,343.85
	销项税（6%）	7.10	7.10	7.10	7.46	7.46	7.46	7.46	7.83	7.83	7.83	132.67
5	广告收入	114.70	114.70	114.70	120.44	120.44	120.44	126.46	126.46	126.46	132.78	2,088.58
	广告位数量	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
	单价（万元/年）	9.26	9.26	9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21	10.72	
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	含税收入	125.02	125.02	125.02	131.27	131.27	131.27	137.84	137.84	137.84	144.73	2,276.55
	销项税（9%）	10.32	10.32	10.32	10.84	10.84	10.84	11.38	11.38	11.38	11.95	187.97
6	物业管理费收入	77.84	77.84	77.84	81.74	81.74	81.74	85.82	85.82	85.82	90.12	1,439.89
	面积（平方米）	49,500.00	49,500.00	49,500.00	49,500.00	49,500.00	49,500.00	49,500.00	49,500.00	49,500.00	49,500.00	
	单价（元/平方米/月）	1.39	1.39	1.39	1.46	1.46	1.46	1.53	1.53	1.53	1.61	
	含税收入	82.52	82.52	82.52	86.64	86.64	86.64	90.97	90.97	90.97	95.52	
	增值税小计（6%）	4.67	4.67	4.67	4.90	4.90	4.90	5.15	5.15	5.15	5.41	
	含税收入合计	1,478.56	1,478.56	1,478.56	1,552.49	1,552.49	1,552.49	3,686.02	3,522.04	3,351.46	3,291.76	34,521.07
7	增值税合计	116.68	116.68	116.68	122.52	122.52	122.52	298.57	284.86	270.77	265.72	2,749.88
8	不含税收入合计	1,361.88	1,361.88	1,361.88	1,429.97	1,429.97	1,429.97	3,387.46	3,237.18	3,080.69	3,026.04	31,771.19

（2）项目成本

成本费用是指项目运营中支出的各项费用。本项目的成本费用包括工资及福利费、维护成本、充电桩维护成本、广告位成本、营业费用及其他、税金及附加、折旧费用、财务费用、厂房转售成本。

1) 工资及福利费

本项目预计运营期职工人数为 6 人，结合根据《自贡市贡井区 2021 年国民经济和社会发展规划执行情况及 2022 年计划草案的报告》，“2021 年城镇居民人均可支配收入实现 41506 元”。预计本项目运营期第一年（2025 年）工资及福利费以 $41506/10000 \times (1.03)^4 = 4.67$ 万元/年为基准，基于谨慎性，2026 年-2043 年每年递增 5%。

预计运营期内工资及福利费支出为 704.01 万元。

2) 维护成本

维护成本按折旧费用的 10% 计算，主要用于日常维护支出，预计运营期内维护成本合计 1,372.08 万元。

3) 充电桩维护成本

充电桩维护成本按充电桩服务费收入的 5% 计算，主要用于充电桩维护支出，电费作为代收代缴款项不计收入及成本，预计运营期内充电桩维护成本合计 110.56 万元。

4) 广告位成本

广告位成本按照广告收入的 10% 暂估，预计运营期间广告位成本合计为 208.86 万元。

5) 营业费用及其他

营业费用及其他按不含税收入金额扣除厂房转售收入的 1% 暂估，预计运营期间营业费用及其他合计为 241.46 万元。

6) 税金及附加

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税。本次测算未考虑未出租部分房产税的影响。税率分别为 7%、3%、2%、12%。预计运

营期内税金及附加合计 2,314.88 万元。

7) 折旧费用

固定资产原值按不含税工程投资总额计算，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，房屋、建筑物的最低折旧年限为 20 年，本项目根据自贡市厂房实际情况折旧进行预计，5%净残值，预计运营期间折旧费用为 13,720.84 万元。

8) 财务费用

本项目的财务费用为专项债券利息费用，专项债券利息参考近三期四川省同品种同期限专项债券发行票面利率 3.85%计算，根据本次债券发行计划，本次专项债在运营期内利息合计 7,122.50 万元。

9) 厂房转售成本

转售成本为标准化厂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，厂房转售成本合计 11,667.89 万元。

综上，本项目运营期间的各项成本合计 37,463.07 万元，其中运营成本为 4,951.85 万元。

（二）项目现金流入预测表

自贡航空产业园区基础设施（一期）建设项目现金流预测表（单位：万元）

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	一、资金流入	4,000.00	27,000.00	27,000.00	906.63	1,025.99	1,145.34	1,224.71	1,235.26	1,235.26	1,297.03	1,297.03	1,297.03
1.1	项目资本金	4,000.00	22,000.00	22,000.00									
1.2	专项债		5,000.00	5,000.00									
1.3	收入流入				906.63	1,025.99	1,145.34	1,224.71	1,235.26	1,235.26	1,297.03	1,297.03	1,297.03
2	二、资金流出	4,000.00	27,000.00	27,000.00	591.56	606.85	622.18	631.45	632.58	633.53	641.70	642.70	643.73
2.1	建设投资	4,000.00	26,807.50	26,615.00								-	-
2.2	经营成本				206.56	221.85	237.18	246.45	247.58	248.53	256.70	257.70	258.73
2.3	本息支出		192.50	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00
2.3.1	其中：支付本金												
2.3.2	其中：支付利息		192.50	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00
3	三、现金流净额				315.08	419.13	523.16	593.27	602.68	601.73	655.33	654.33	653.29
4	四、累计现金流净额				315.08	734.21	1,257.37	1,850.64	2,453.32	3,055.05	3,710.38	4,364.71	5,018.00

续表：

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
1	一、资金流入	1,361.88	1,361.88	1,361.88	1,429.97	1,429.97	3,387.46	3,237.18	3,080.69	3,026.04	31,771.19	120,112.41
1.1	项目资本金											48,000.00
1.2	专项债											10,000.00
1.3	收入流入	1,361.88	1,361.88	1,361.88	1,429.97	1,429.97	3,387.46	3,237.18	3,080.69	3,026.04	31,771.19	62,112.41
2	二、资金流出	652.35	653.45	654.58	663.67	664.87	666.10	695.72	675.41	5,654.73	5,447.19	80,074.35
2.1	建设投资											57,422.50
2.2	经营成本	267.35	268.45	269.58	278.67	279.87	281.10	310.72	290.41	269.73	254.69	4,951.85
2.3	本息支出	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	5,385.00	5,192.50	17,700.00
2.3.1	其中：支付本金									5,000.00	5,000.00	10,000.00
2.3.2	其中：支付利息	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	192.50	7,700.00
3	三、现金流净额	709.53	708.43	707.30	766.30	765.10	2,721.35	2,541.46	2,405.28	-2,628.69	26,324.00	40,038.06
4	四、累计现金流净额	5,727.53	6,435.96	7,143.26	7,909.56	8,674.66	11,396.01	13,937.48	16,342.75	13,714.07	40,038.06	

五、债券还本付息计划表

自贡航空产业园区基础设施（一期）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
2023 年		5,000.00	192.50		192.50
2024 年	5,000.00	5,000.00	385.00		385.00
2025 年	10,000.00		385.00		385.00
2026 年	10,000.00		385.00		385.00
2027 年	10,000.00		385.00		385.00
2028 年	10,000.00		385.00		385.00
2029 年	10,000.00		385.00		385.00
2030 年	10,000.00		385.00		385.00
2031 年	10,000.00		385.00		385.00
2032 年	10,000.00		385.00		385.00
2033 年	10,000.00		385.00		385.00
2034 年	10,000.00		385.00		385.00
2035 年	10,000.00		385.00		385.00
2036 年	10,000.00		385.00		385.00
2037 年	10,000.00		385.00		385.00
2038 年	10,000.00		385.00		385.00
2039 年	10,000.00		385.00		385.00
2040 年	10,000.00		385.00		385.00
2041 年	10,000.00		385.00		385.00
2042 年	10,000.00		385.00	5,000.00	5,385.00
2043 年	5,000.00		192.50	5,000.00	5,192.50
合计		10,000.00	7,700.00	10,000.00	17,700.00

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。

本项目预计总收入 31,771.19 万元，项目运营成本为（不含折旧） 4,951.85 万元，收入合计扣除运营成本后的项目收益（息税折旧前利润）为 26,819.34 万

元，是专项债券本息总额 17,700.00 万元的 1.52 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 23,642.22 万元，本债券的本息覆盖倍数为 1.34。

当成本预测上升 10.00%时，预计债券存续期项目总收益 26,324.16 万元，本债券的本息覆盖倍数为 1.49。

当利率预测上升 10.00%时，预计债券存续期项目总收益 26,819.34 万元，本债券的本息覆盖倍数为 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

成立日期 2020年09月09日

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业期限 ——

负责人 何培刚

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

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）



登记机关

2020

年09月21日



会计师事务所分所 执业证书

名称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）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

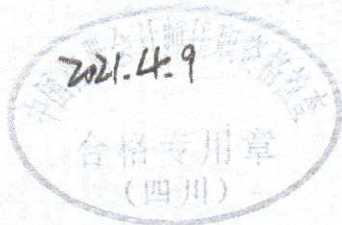
证书序号：5004017

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》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



姓名 廖邦元
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1966-09-23
Date of birth

工作单位 四川正则会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码 510102660923407
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

转出协会盖章
CPAs

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
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
转所专
年 月 日
/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，应将本证书缴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.

姓名 赵永强
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1987-09-02
Date of birth
工作单位 四川博锐会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 511622198709024375
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

四川博锐

事务所
CPAs

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

2022年10月9日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中瑞诚四川

事务所
CPAs

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

2022年10月9日
/y /m /d

13

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.

证书编号: 510102210004
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: 2022 年 04 月 19 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d