



自贡航空产业园大中型无人机生产园区基础  
设施建设项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告

中瑞诚（特普）[川]其他字【2022】第 034 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所





# 自贡航空产业园大中型无人机生产园区 基础设施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 034 号

四川自贡汇东发展股份有限公司：

我们接受委托，对自贡航空产业园大中型无人机生产园区基础设施建设项目收益与融资自求平衡方案进行专项评价。

四川自贡汇东发展股份有限公司对自贡航空产业园大中型无人机生产园区基础设施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大中型无人机生产园区基础设施建设项目为基础，对项目利用总体规划、基础设施建设工程投资指标以及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、广告位收入、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。





我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，自贡航空产业园大中型无人机生产园区基础设施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，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。

本报告仅供四川自贡汇东发展股份有限公司申请自贡航空产业园大中型无人机生产园区基础设施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：自贡航空产业园大中型无人机生产园区基础设施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



二〇二二年十二月一日



# 自贡航空产业园大中型无人机生产园区基础设施建设项目

## 收益与融资自求平衡预测说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

四川自贡汇东发展股份有限公司以自贡航空产业园大中型无人机生产园区基础设施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 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大中型无人机生产园区基础设施建设项目收入、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

自贡航空产业园区管理委员会的基本信息如下：

统一社会信用代码：11510202MB0R93854Q

法定代表人：刘杰



机构性质：机关（派出机构）

机构地址：自贡市自贡航空产业园区灯塔路 1 号

2、业主单位：项目业主：四川自贡汇东发展股份有限公司

四川自贡汇东发展股份有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码：91510300620715541J

类型：其他股份有限公司

法定代表人：沈才松

注册资金：113,965.75 万元

成立日期：1994 年 05 月 06 日

住所：四川省自贡市自流井区汇兴路 281 号（汇东股份综合楼）5 层办公 4 号

经营范围：经营范围包括房屋建筑施工、市政公用工程施工、公路工程施工、水利水电施工；江、湖治理；铁路工程施工；房地产开发及经营；老年人养护、看护服务；教育项目的投资（不得从事非法集资，吸收公众资金等金融活动）；农副产品加工制造；食品制造；工程项目管理、开发区基础设施的综合开发和经营（以上范围与相关资质证书配套使用有效）；污水处理；室内外装饰装修；制作、发布国内户外广告；高新技术及产品的研究、开发、应用、生产、批发，零售金属材料、化工产品及其原料（不含危化品及易制毒品）、建材、五金交电、电子电工产品、空调器及配件、日用百货、化妆品、服装、鞋类、日杂品、家具、停车服务、建筑劳务分包、花草树木种植及经营，工程管理咨询（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）

## （二）项目情况

### 1、项目基本情况

#### （1）项目建设内容与规模

本项目为自贡航空产业园大中型无人机生产园区基础设施建设项目属于产业园区基础设施领域，符合国家、省市产业化政策和规划，具有一定的公益性。

主要建设内容及规模为：



新建标准化厂房 5.3 万平方米，园区道路 6 公里，供排水管网 6.9 公里，停车位 100 个，配套建设消防、电力等配套基础设施。

## **(2) 项目建设工期**

本项目建设期为 2 年，即 2022 年 12 月至 2024 年 11 月。

## **2、项目报批情况**

(1) 自贡市贡井区发展和改革局 2022 年 3 月 4 日下发的《关于自贡航空产业园大中型无人机生产园区基础设施建设项目建议书的批复》（贡发改〔2022〕156 号），同意实施自贡航空产业园大中型无人机生产园区基础设施建设项目；

(2) 自贡市贡井区发展和改革局 2022 年 6 月 15 日下发的《关于自贡航空产业园大中型无人机生产园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（贡发改〔2022〕161 号），同意实施自贡航空产业园大中型无人机生产园区基础设施建设项目；

(3) 本项目已取得自贡市生态环境局关于四川自贡汇东发展股份有限公司自贡航空产业园大中型无人机生产园区基础设施建设项目的环境影响登记表，已履行环评手续。

## **3、项目总投资及资金筹措方式**

本项目总投资 65,000.00 万元，其中：第一部分工程费用 46,525.00 万元，占总投资的 71.58%；第二部分土地征拆成本 11,600.00 万元，占总投资的 17.85%；第三部分工程建设其他费用 3,708.81 万元，占总投资的 5.71%；第四部分预备费 2,511.69 万元，占总投资的 3.86%；第五部分建设期利息 654.50 万元，占总投资的 1.01%。

项目资金筹措方案：其中：11,000.00 万元通过发行本次债券融资，项目资本金投入 54,000.00 万元，项目本身无其他形式债务融资。

## **4、项目实施计划**

(1) 前期准备阶段（2022 年 12 月前）



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 10 月，共 24 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) 竣工验收工作（2024 年 11 月，共 1 个月）

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。

(4) 2024 年 12 月准备期。

5、项目融资计划

本项目投入的申请的预算资金和本次债券融资资金主要用于工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息、债券发行成本。

发行计划：本项目使用专项债券 11,000.00 万元，分两期分期发行，每期期限为 20 年，债券年利率为 3.85%，其中：2023 年发行 6,000.00 万元，2024 年发行 5,000.00 万元；假设债券发行均在 1 月发行，2023 年发行债券存续期为 2023 年 1 月-2042 年 12 月，2024 年发行债券存续期为 2024 年 1 月-2043 年 12 月。

项目预计建设期 2 年，在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度，结合本项目建设计划，后续项目资金使用计划如下表所示：

资金使用计划表

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	1,000.00	1,000.00	
2023 年	32,000.00	26,000.00	6,000.00
2024 年	32,000.00	27,000.00	5,000.00
合计	65,000.00	54,000.00	11,000.00

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

自贡航空产业园大中型无人机生产园区基础设施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
<b>1</b>	<b>一、总收入</b>	<b>943.82</b>	<b>1,067.26</b>	<b>1,190.70</b>	<b>1,280.38</b>	<b>1,280.38</b>	<b>1,280.38</b>	<b>1,344.40</b>	<b>1,344.40</b>	<b>1,344.40</b>	<b>1,411.62</b>
1.1	标准化厂房出租收入	612.66	700.18	787.71	827.09	827.09	827.09	868.45	868.45	868.45	911.87
1.2	停车位收入	40.18	46.88	53.58	63.29	63.29	63.29	66.45	66.45	66.45	69.78
1.3	充电桩服务费收入	108.47	108.47	108.47	113.89	113.89	113.89	119.58	119.58	119.58	125.56
1.4	厂房转售收入										
1.5	广告收入	132.11	154.13	176.15	208.07	208.07	208.07	218.48	218.48	218.48	229.40
1.7	物业管理费收入	50.40	57.60	64.80	68.04	68.04	68.04	71.44	71.44	71.44	75.01
<b>2</b>	<b>二、总成本</b>	<b>2,531.83</b>	<b>2,546.02</b>	<b>2,560.22</b>	<b>2,569.77</b>	<b>2,570.71</b>	<b>2,571.68</b>	<b>2,579.29</b>	<b>2,580.31</b>	<b>2,581.37</b>	<b>2,589.40</b>
2.1	其中：运营成本（不含折旧）	219.95	234.14	248.34	257.89	258.83	259.80	267.41	268.43	269.49	277.52
2.2	折旧及摊销	629.46	629.46	629.46	629.46	629.46	629.46	629.46	629.46	629.46	629.46
2.3	财务费用（利息支出）	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50
2.4	销售成本结转										
<b>3</b>	<b>三、利润总额</b>	<b>-329.09</b>	<b>-219.84</b>	<b>-110.61</b>	<b>-30.47</b>	<b>-31.41</b>	<b>-32.38</b>	<b>24.04</b>	<b>23.01</b>	<b>21.95</b>	<b>81.15</b>
<b>4</b>	<b>四、所得税费用</b>							6.01	5.75	5.49	20.29
<b>5</b>	<b>五、净利润</b>	<b>-329.09</b>	<b>-219.84</b>	<b>-110.61</b>	<b>-30.47</b>	<b>-31.41</b>	<b>-32.38</b>	<b>18.03</b>	<b>17.26</b>	<b>16.46</b>	<b>60.86</b>
<b>6</b>	<b>六、息税折旧前利润</b>	<b>723.87</b>	<b>833.12</b>	<b>942.35</b>	<b>1,022.49</b>	<b>1,021.55</b>	<b>1,020.58</b>	<b>1,077.00</b>	<b>1,075.97</b>	<b>1,074.91</b>	<b>1,134.11</b>





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
<b>1</b>	<b>一、总收入</b>	<b>1,411.62</b>	<b>1,411.62</b>	<b>1,482.21</b>	<b>1,482.21</b>	<b>1,482.21</b>	<b>3,251.56</b>	<b>3,958.27</b>	<b>3,807.47</b>	<b>3,704.94</b>	<b>34,479.86</b>
1.1	标准化厂房出租收入	911.87	911.87	957.46	957.46	957.46	1,005.34	854.53	703.73	580.58	15,939.34
1.2	停车位收入	69.78	69.78	73.26	73.26	73.26	76.93	76.93	76.93	80.77	1,270.55
1.3	充电桩服务费收入	125.56	125.56	131.84	131.84	131.84	131.84	138.43	138.43	138.43	2,345.19
1.4	厂房转售收入						1,701.83	2,552.75	2,552.75	2,552.75	9,360.09
1.5	广告收入	229.40	229.40	240.87	240.87	240.87	252.91	252.91	252.91	265.56	4,177.16
1.7	物业管理费收入	75.01	75.01	78.76	78.76	78.76	82.70	82.70	82.70	86.84	1,387.53
<b>2</b>	<b>二、总成本</b>	<b>2,590.52</b>	<b>2,591.67</b>	<b>2,600.15</b>	<b>2,601.38</b>	<b>2,602.64</b>	<b>4,635.07</b>	<b>4,282.49</b>	<b>3,940.83</b>	<b>3,384.28</b>	<b>54,909.63</b>
2.1	其中：运营成本（不含折旧）	278.64	279.80	288.27	289.50	290.76	299.35	282.20	264.73	252.12	5,087.18
2.2	折旧及摊销	629.46	629.46	629.46	629.46	629.46	629.46	629.46	629.46	629.46	11,959.73
2.3	财务费用（利息支出）	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	192.50	7,815.50
2.4	销售成本结转						2,023.84	1,688.41	1,364.22	1,051.27	6,127.75
<b>3</b>	<b>三、利润总额</b>	<b>80.03</b>	<b>78.87</b>	<b>140.97</b>	<b>139.75</b>	<b>138.49</b>	<b>-124.59</b>	<b>934.70</b>	<b>1,125.56</b>	<b>1,579.58</b>	<b>3,489.71</b>
<b>4</b>	<b>四、所得税费用</b>	<b>20.01</b>	<b>19.72</b>	<b>35.24</b>	<b>34.94</b>	<b>34.62</b>		<b>233.67</b>	<b>281.39</b>	<b>394.90</b>	<b>1,092.02</b>
<b>5</b>	<b>五、净利润</b>	<b>60.02</b>	<b>59.15</b>	<b>105.73</b>	<b>104.81</b>	<b>103.86</b>	<b>-124.59</b>	<b>701.02</b>	<b>844.17</b>	<b>1,184.69</b>	<b>2,397.68</b>
<b>6</b>	<b>六、息税折旧前利润</b>	<b>1,132.98</b>	<b>1,131.83</b>	<b>1,193.93</b>	<b>1,192.71</b>	<b>1,191.45</b>	<b>2,952.21</b>	<b>3,676.07</b>	<b>3,542.74</b>	<b>3,452.82</b>	<b>29,392.69</b>



## 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、广告位收入、物业管理费收入，收入预测依据为自贡市同类型收费标准

#### ① 标准化厂房出租收入

出租面积：根据项目建设规模，将建设 53,000.00 平方米的标准厂房。

单价：参考自贡市贡井区及周边厂房出租单价平均价格为 17.25 元/m<sup>2</sup>/月，考虑本项目位于产业园区，基于谨慎性，本项目定价 15.00 元/m<sup>2</sup>/月。同时，考虑通货膨胀影响，单价每三年上涨 5%。

出租率：考虑到本项目位于航空产业园区内及贡井区航空产业发展趋势，预计运营期第一年（即 2027 年，下同）出租率为 70%，后续每年增长 10%，至运营期第四年（即 2030 年，下同）增长至 90%不再增长。

预计运营期内厂房租赁不含税收入合计 15,939.34 万元。

#### ② 厂房转售收入

出售面积：根据项目运营规划，计划在 2040 年年底出售厂房面积的 10%，即出售 5,300.00 平方米；2041 年、2042 年、2043 年出售厂房面积的 15%，即每年出售 8,000.00 平方米。

单价：根据自贡市贡井区及周边地区厂房出售价格，厂房出售价格在 3,500.00 元/m<sup>2</sup>左右。基于谨慎性，本项目在 2040 年出售时单价定为 3,500.00 元/m<sup>2</sup>。

预计运营期内厂房处置不含税收入合计 9,360.09 万元。

#### ③ 停车位收入

车位数量：本项目规划修建地下停车场和地面停车场，累计规划停车位 100 个，



均为小车车位。本项目位于自贡航空产业园区内，停车位可供园区社会车辆使用。

收费标准：按照《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》，小车停车位收费按 5 元/次计算。

车位使用率：考虑到本项目位于自贡航空产业园区内，停车位可供本项目研发人员车辆以及园区社会车辆使用，车辆往来较多，周转次数为 4 次/天。同时，考虑到通货膨胀率的影响，收费标准每三年上涨 5%。使用率第一年（2027）为 60%，后续每年增长 10%，增长至 90%不再增长。

预计运营期内停车位不含税收入合计 1,270.55 万元。

#### ④充电桩收入

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。本项目位于自贡航空产业园区内，充电桩可供园区社会车辆使用。

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。考虑到本项目位于自贡航空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。

四川铁投售电有限责任公司公开的充电价格根据四川省发展和改革委员会川发改价【2018】232 号和成都市发展和改革委员会成发改价格【2017】611 号文件精神，成都市发展和改革委员会成发改价格【2017】611 号文件，规范充电桩服务费为 0.6 元/千瓦时。



预计运营期内充电桩不含税收入合计 2,345.19 万元。

#### ⑤广告收入

数量：根据项目规划，本项目计划建设 30 个立柱广告位

出租单价：通过网上查询贡井区及周边地区近期公开租赁交易信息，得知类似立柱广告位租金均价为 120,000.00 元/m<sup>2</sup>/月，考虑到本项目位于航空产业园区，租金单价以 80,000.00 元/m<sup>2</sup>/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：出租率第一年按 60% 计算，后续每年增长 10%，增长至 90% 不再增长。

预计运营期内广告位出租不含税收入合计 4,177.16 万元。

#### ⑥物业管理费收入

面积：根据租售厂房面积收入物业管理费收入。

单价：参照自贡市发展和改革委员会《关于公布自贡市 2021 年度政府定价的经营服务性收费目录清单的通知》（自发改发〔2021〕14 号）执行，预计单价为 1.2 元/m<sup>2</sup>/月。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。

预计运营期内物业管理费不含税收入为 1,387.53 万元。综上，项目运营期预测收入合计 34,479.86 万元，各年收入情况如下表所示：



自贡航空产业园大中型无人机生产园区基础设施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	2034 年
1	标准化厂房出租收入	612.66	700.18	787.71	827.09	827.09	827.09	868.45	868.45	868.45	911.87
	面积（万平方米）	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30
	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	17.36
	出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	含税收入	667.80	763.20	858.60	901.53	901.53	901.53	946.61	946.61	946.61	993.94
	增值税小计（9%）	55.14	63.02	70.89	74.44	74.44	74.44	78.16	78.16	78.16	82.07
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	40.18	46.88	53.58	63.29	63.29	63.29	66.45	66.45	66.45	69.78
	车位数（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	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	5.79
	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	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	含税收入	43.80	51.10	58.40	68.99	68.99	68.99	72.43	72.43	72.43	76.06
	销项税（9%）	3.62	4.22	4.82	5.70	5.70	5.70	5.98	5.98	5.98	6.28
4	充电桩服务费收入	108.47	108.47	108.47	113.89	113.89	113.89	119.58	119.58	119.58	125.56



序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	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/次）	35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	38.59	38.59	38.59	40.52
	周转次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	含税收入	114.98	114.98	114.98	120.72	120.72	120.72	126.76	126.76	126.76	133.10
	销项税（6%）	6.51	6.51	6.51	6.83	6.83	6.83	7.18	7.18	7.18	7.53
5	广告收入	132.11	154.13	176.15	208.07	208.07	208.07	218.48	218.48	218.48	229.40
	广告位数量	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价（万元/年）	8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26
	出租率	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	含税收入	144.00	168.00	192.00	226.80	226.80	226.80	238.14	238.14	238.14	250.05
	销项税（9%）	11.89	13.87	15.85	18.73	18.73	18.73	19.66	19.66	19.66	20.65
6	物业管理费收入	50.40	57.60	64.80	68.04	68.04	68.04	71.44	71.44	71.44	75.01
	面积（万平方米）	3.71	4.24	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77
	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	1.39
	含税收入	53.42	61.06	68.69	72.12	72.12	72.12	75.73	75.73	75.73	79.51
	增值税小计（6%）	3.02	3.46	3.89	4.08	4.08	4.08	4.29	4.29	4.29	4.50
	含税收入合计	1,024.00	1,158.33	1,292.66	1,390.16	1,390.16	1,390.16	1,459.67	1,459.67	1,459.67	1,532.65
7	增值税合计	80.18	91.07	101.96	109.78	109.78	109.78	115.27	115.27	115.27	121.03
8	不含税收入合计	943.82	1,067.26	1,190.70	1,280.38	1,280.38	1,280.38	1,344.40	1,344.40	1,344.40	1,411.62



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	标准化厂房出租收入	911.87	911.87	957.46	957.46	957.46	1,005.34	854.53	703.73	580.58	15,939.34
	面积（万平方米）	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	4.51	3.71	2.92	
	单价（元/平方米/月）	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%	
	含税收入	993.94	993.94	1,043.63	1,043.63	1,043.63	1,095.82	931.44	767.07	632.83	17,373.88
	增值税小计（9%）	82.07	82.07	86.17	86.17	86.17	90.48	76.91	63.34	52.25	1,434.54
2	厂房转售收入						1,701.83	2,552.75	2,552.75	2,552.75	9,360.09
	面积（平方米）						0.53	0.80	0.80	0.80	
	单价（元/平方米/月）						3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	
	含税收入						1,855.00	2,782.50	2,782.50	2,782.50	10,202.50
	增值税小计（9%）						153.17	229.75	229.75	229.75	842.41
3	停车位收入	69.78	69.78	73.26	73.26	73.26	76.93	76.93	76.93	80.77	1,270.55
	车位数（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
	单价（元/4 小时内）	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	
	使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	含税收入	76.06	76.06	79.86	79.86	79.86	83.85	83.85	83.85	88.04	1,384.90
	销项税（9%）	6.28	6.28	6.59	6.59	6.59	6.92	6.92	6.92	7.27	114.35
4	充电桩服务费收入	125.56	125.56	131.84	131.84	131.84	131.84	138.43	138.43	138.43	2,345.19
	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/次）	40.52	40.52	42.54	42.54	42.54	42.54	44.67	44.67	44.67	



序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
	周转次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
	含税收入	133.10	133.10	139.75	139.75	139.75	139.75	146.74	146.74	146.74	2,485.90
	销项税（6%）	7.53	7.53	7.91	7.91	7.91	7.91	8.31	8.31	8.31	140.71
5	广告收入	229.40	229.40	240.87	240.87	240.87	252.91	252.91	252.91	265.56	4,177.16
	广告位数量	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
	单价（万元/年）	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%	
	含税收入	250.05	250.05	262.55	262.55	262.55	275.68	275.68	275.68	289.46	4,553.10
	销项税（9%）	20.65	20.65	21.68	21.68	21.68	22.76	22.76	22.76	23.90	375.94
6	物业管理费收入	75.01	75.01	78.76	78.76	78.76	82.70	82.70	82.70	86.84	1,387.53
	面积（万平方米）	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	
	单价（元/平方米/月）	1.39	1.39	1.46	1.46	1.46	1.53	1.53	1.53	1.61	
	含税收入	79.51	79.51	83.49	83.49	83.49	87.67	87.67	87.67	92.05	
	增值税小计（6%）	4.50	4.50	4.73	4.73	4.73	4.96	4.96	4.96	5.21	
	含税收入合计	1,532.65	1,532.65	1,609.29	1,609.29	1,609.29	3,537.76	4,307.88	4,143.50	4,031.63	37,471.07
7	增值税合计	121.03	121.03	127.08	127.08	127.08	286.20	349.61	336.04	326.69	2,991.21
8	不含税收入合计	1,411.62	1,411.62	1,482.21	1,482.21	1,482.21	3,251.56	3,958.27	3,807.47	3,704.94	34,479.86





## （2）项目成本

本项目运营期 19 年，运营期内项目成本主要包括职工薪酬、维护成本、广告成本、充电桩成本、营业费用及其他、税金及附加、折旧费用、财务费用、房屋结转成本。

### ①职工薪酬

本项目预计运营期员工人数为 6 人，结合人社局公布的自贡地区人均工资情况，贡井区 2021 年全体居民人均可支配收入实现 31243 元，比上年增长 9.2%，城镇居民人均可支配收入实现 41208 元，增长 8.2%，农村居民人均可支配收入 21241 元，增长 10.0%。一是全体居民各项收入全面增加。工资性收入 15842 元、经营性收入 5529 元、财产性收入 1061 元和转移性收入 8812 元，比上年分别增长 8.8%、9.6%、14.2%、9.2%，工资收入、离(退)休费、外出务工寄带回和经营性收入成为居民增收主要构成。二是城乡居民生活水平稳定提高。2021 年城镇居民人均消费支出 21131 元，比上年增长 8.0%，其中食品烟酒占总消费比重(恩格尔系数) 36.4%，同比下降 1.1 个百分点；农村居民人均消费支出 16417 元，增长 10.8%，食品烟酒占总消费比重(恩格尔系数) 31.5%，同比下降 2.8 个百分点。

预计本项目运营期第一年(2025 年)职工工资为  $41208/10000 \times (1.03)^5 = 4.78$  万元/人/年计算，每年增长 3.00%。预计运营期内员工薪酬支出为 719.92 万元。

### ②维护成本

维护成本按年折旧费用的 15%计算，主要用于日常维护支出，预计运营期内维护成本合计 1,793.96 万元。

### ③充电桩维护成本

充电桩成本按充电桩收入的 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成本合计 117.26 万元。

### ④广告位成本

广告成本按广告出租收入的 10%计算，主要用于广告设施的维护支出，预计运营期内广告成本合计 417.72 万元。

### ⑤营业费用及其他



营业费用及其他按运营收入的 0.5% 计算，预计运营期内营业费用及其他合计 125.60 万元。

#### ⑥税金及附加

按照《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《征收教育附加的暂行规定》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》、《中华人民共和国房产税暂行条例》的规定征收增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加费、企业所得税及房产税。城建税、教育费附加、地方教育费附加按应交增值税的 7.00%、3.00%、2.00% 计算；房产税按照不含税租金收入的 12% 计算，本次测算未考虑未出租部分房产税。预计运营期内税金及附加合计 1,912.72 万元。

#### ⑦折旧费用

固定资产原值按工程投资总额计算，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，净残值率 5%，预计运营期间总计折旧费用为 11,959.73 万元。

#### ⑧财务费用

本项目的财务费用为专项债券利息费用，预计运营期间财务费用合计 34,308.40 万元。

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 4.00% 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 7,815.50 万元。

#### ⑨房屋结转成本

本项目预计在 2040 年年底出售 10% 的厂房，2041 年-2043 年每年年底出售 15% 的厂房；根据厂房的土建费用分摊计算出总投资金额后，并扣除折旧费用，计算得出厂房应结转房屋成本为 6,127.75 万元。

综上，本项目运营期间的各项成本合计 30,990.16 万元，其中运营成本为 5,087.18 万元。



## （二）项目现金流入预测表

自贡航空产业园大中型无人机生产园区基础设施建设项目现金流入预测表（单位：万元）

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	2034 年
<b>一、资金流入</b>	<b>1,000.00</b>	<b>32,000.00</b>	<b>32,000.00</b>	<b>943.82</b>	<b>1,067.26</b>	<b>1,190.70</b>	<b>1,280.38</b>	<b>1,280.38</b>	<b>1,280.38</b>	<b>1,344.40</b>	<b>1,344.40</b>	<b>1,344.40</b>	<b>1,411.62</b>
项目资本金	1,000.00	26,000.00	27,000.00										
专项债		6,000.00	5,000.00										
收入流入				943.82	1,067.26	1,190.70	1,280.38	1,280.38	1,280.38	1,344.40	1,344.40	1,344.40	1,411.62
<b>二、资金流出</b>	<b>1,000.00</b>	<b>32,000.00</b>	<b>32,000.00</b>	<b>643.45</b>	<b>657.64</b>	<b>671.84</b>	<b>681.39</b>	<b>682.33</b>	<b>683.30</b>	<b>690.91</b>	<b>691.93</b>	<b>692.99</b>	<b>701.02</b>
建设投资	1,000.00	31,769.00	31,576.50							-	-	-	
经营成本				219.95	234.14	248.34	257.89	258.83	259.80	267.41	268.43	269.49	277.52
本息支出		231.00	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50
其中：支付本金													
其中：支付利息		231.00	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50
<b>三、现金流净额</b>				<b>300.37</b>	<b>409.62</b>	<b>518.85</b>	<b>598.99</b>	<b>598.05</b>	<b>597.08</b>	<b>653.50</b>	<b>652.47</b>	<b>651.41</b>	<b>710.61</b>
<b>四、累计现金流净额</b>				<b>300.37</b>	<b>709.99</b>	<b>1,228.84</b>	<b>1,827.83</b>	<b>2,425.89</b>	<b>3,022.97</b>	<b>3,676.47</b>	<b>4,328.94</b>	<b>4,980.35</b>	<b>5,690.95</b>



续表

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
<b>一、资金流入</b>	<b>1,411.62</b>	<b>1,411.62</b>	<b>1,482.21</b>	<b>1,482.21</b>	<b>1,482.21</b>	<b>3,251.56</b>	<b>3,958.27</b>	<b>3,807.47</b>	<b>3,704.94</b>	<b>99,479.86</b>
项目资本金										54,000.00
专项债										11,000.00
收入流入	1,411.62	1,411.62	1,482.21	1,482.21	1,482.21	3,251.56	3,958.27	3,807.47	3,704.94	34,479.86
<b>二、资金流出</b>	<b>702.14</b>	<b>703.30</b>	<b>711.77</b>	<b>713.00</b>	<b>714.26</b>	<b>722.85</b>	<b>705.70</b>	<b>6,688.23</b>	<b>5,444.62</b>	<b>88,902.68</b>
建设投资										64,345.50
经营成本	278.64	279.80	288.27	289.50	290.76	299.35	282.20	264.73	252.12	5,087.18
本息支出	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	6,423.50	5,192.50	19,470.00
其中：支付本金								6,000.00	5,000.00	11,000.00
其中：支付利息	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	192.50	8,470.00
<b>三、现金流净额</b>	<b>709.48</b>	<b>708.33</b>	<b>770.43</b>	<b>769.21</b>	<b>767.95</b>	<b>2,528.71</b>	<b>3,252.57</b>	<b>-2,880.76</b>	<b>-1,739.68</b>	<b>10,577.19</b>
<b>四、累计现金流净额</b>	<b>6,400.44</b>	<b>7,108.77</b>	<b>7,879.20</b>	<b>8,648.41</b>	<b>9,416.35</b>	<b>11,945.06</b>	<b>15,197.63</b>	<b>12,316.87</b>	<b>10,577.19</b>	



五、债权还本付息计划表

自贡航空产业园大中型无人机生产园区基础设施建设项目债券还本付息计划表

序号	项目	计算期/年										
1	年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
2	年初债券本金累计		6,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
3	本年新增债券	6,000.00	5,000.00									
4	本年应付利息	231.00	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50
5	本年还本											
6	本年应支付本息金额	231.00	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50

续表

序号	项目	计算期/年										
1	年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
2	年初债券本金累计	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	5,000.00	
3	本年新增债券											11,000.00
4	本年应付利息	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	192.50	8,470.00
5	本年还本									6,000.00	5,000.00	11,000.00
6	本年应支付本息金额	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	6,423.50	5,192.50	19,470.00



## 六、项目收益及现金流分析预测结论

综上所述，按照项目预期收入和预期支出的测算，该项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.51 倍，还本付息资金有充分保障，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，对未来五年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 25,944.70 万元，本债券的本息覆盖倍数为 1.33。

当成本预测上升 10.00%时，预计债券存续期项目总收益 28,883.97 万元，本债券的本息覆盖倍数为 1.48。

当利率预测上升 10.00%时，预计债券存续期项目总收益 29,392.69 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09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）成都分所

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

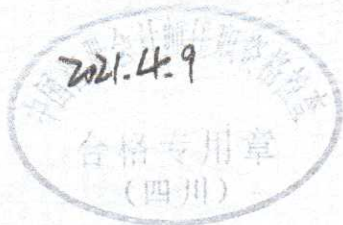
## 说明

- 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

经办人代管 事务所  
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

经办人代管 事务所  
CPAs

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

