



自贡航空产业园（返乡创业园）

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 032 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（返乡创业园）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 032 号

自贡市凤鸣建设有限责任公司：

我们接受委托，对自贡航空产业园（返乡创业园）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。

自贡市凤鸣建设有限责任公司对自贡航空产业园（返乡创业园）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（返乡创业园）基础设施建设项目为基础，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、广告收入及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（返乡创业园）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，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。

本报告仅供自贡市凤鸣建设有限责任公司申请自贡航空产业园（返乡创业园）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（返乡创业园）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·成都

中国注册会计师：

二〇二二年十一月三十日

自贡航空产业园（返乡创业园）基础设施建设项目

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

自贡市凤鸣建设有限责任公司以自贡航空产业园（返乡创业园）基础设施建设项目建设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 2023 年至 2044 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（返乡创业园）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

2、业主单位：自贡市凤鸣建设有限责任公司

自贡市凤鸣建设有限责任公司的基本信息如下：

统一社会信用代码：91510303MA6205J8XX；

住所：自贡市贡井区长土镇洞桥村 4 组；

法人代表：毛永清；

开办资金：10000 万元人民币；

宗旨和业务范围：许可项目：各类工程建设活动；工程造价咨询业务；建设工程勘察；测绘服务；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修（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：工程管理服务；建筑工程机械与设备租赁；招投标代理服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；土石方工程施工；物业管理；会议及展览服务；非居住房地产租赁；休闲观光活动；金属材料销售；园区管理服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；土地整治服务；农林牧渔业废弃物综合利用；林业产品销售；树木种植经营（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（返乡创业园）基础设施建设项目，属于产业园区基础设施领域，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 11 万平方米，园区污水管网 31km，道路 16km，配套建设停车位 480 个、给排水、消防、电力改造等基础设施。

（2）项目建设工期

项目建设期计划为 36 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（返乡创业园）基础设施建设项目建议书的批复》（贡发改[2022] 155 号）。

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(返乡创业园)基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（贡发改[2022]159 号）。

③本项目已经取自贡市航空产业园区管理委员会颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 5103032022 航 24 号），符合国土规划和用途。

④本项目已经取自贡航空产业园区管理委员会《关于自贡航空产业园（返乡创业园）基础设施建设项目用地预审的说明》，不涉及新增用地，无需用地预审。

⑤本项目已经取自贡市贡井生态环境局《关于自贡航空产业园(返乡创业园)基础设施建设项目环评办理情况的函》（贡环函[2022] 24 号），已进行环评登记，备案号：202251030300000076。

⑥本项目已经取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 26 号），符合国土规划和用途。

3、项目总投资及资金筹措方式

本项目总投资 186,000.00 万元，其中：通过发行专项债券融资 30,000.00 万元；项目业主自筹资金 156,000.00 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 36 个月。具体安排如下：

（1）前期准备阶段（2023 年 02 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

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（2023 年 02 月至 2026 年 01 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（2026 年 02 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、债券发行成本。

本项目使用发行地方政府专项债券方式筹集资金，项目总投资为 186,000.00 万元，其中：业主自筹项目资本金 156,000.00 万元，占总投资 83.87%；拟发行专项债筹资 30,000.00 万元，占总投资的 16.13%；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
2023 年	62,000.00	52,000.00	10,000.00
2024 年	62,000.00	52,000.00	10,000.00
2025 年	62,000.00	52,000.00	10,000.00
合计	186,000.00	156,000.00	30,000.00

专项债券均为年初发行，发行年限 20 年，2023 年发行债券存续期为 2023 年 1 月-2042 年 12 月。

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（返乡创业园）基础设施建设项目收益情况表（单位：万元）

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	一、总收入	2,613.63	3,003.40	3,393.16	3,668.41	3,668.41	3,668.41	3,836.52	3,836.52	3,836.52	4,012.58
1.1	标准化厂房出租收入	1,441.10	1,646.97	1,852.84	1,945.49	1,945.49	1,945.49	2,042.76	2,042.76	2,042.76	2,144.90
1.2	停车位收入	192.88	225.03	257.17	303.79	303.79	303.79	318.98	318.98	318.98	334.93
1.3	充电桩服务费收入	379.63	433.87	488.10	512.51	512.51	512.51	538.13	538.13	538.13	565.04
1.4	厂房转售收入										
1.5	广告收入	495.41	577.98	660.55	765.41	765.41	765.41	788.38	788.38	788.38	812.03
1.6	物业管理费收入	104.60	119.55	134.49	141.22	141.22	141.22	148.28	148.28	148.28	155.69
2	二、总成本	3,451.71	3,492.71	3,533.76	3,560.86	3,562.42	3,564.03	3,582.63	3,584.34	3,586.10	3,605.64
2.1	其中：运营成本（不含折旧）	495.49	536.49	577.54	604.63	606.20	607.81	626.40	628.12	629.88	649.42
2.2	折旧及摊销	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22
2.3	财务费用（利息支出）	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00
2.4	转售成本										
3	三、利润总额	-838.08	-489.32	-140.60	107.55	105.99	104.37	253.89	252.18	250.42	406.93
4	四、所得税费用				26.89	26.50	26.09	63.47	63.05	62.60	101.73
5	五、净利润	-838.08	-489.32	-140.60	80.66	79.49	78.28	190.42	189.14	187.81	305.20
6	六、息税折旧前利润	2,118.15	2,466.91	2,815.62	3,063.78	3,062.21	3,060.60	3,210.12	3,208.40	3,206.64	3,363.16

续表

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
1	一、总收入	4,012.58	4,012.58	4,196.97	4,196.97	4,196.97	9,459.17	9,078.71	8,698.25	8,443.97	91,833.71
1.1	标准化厂房出租收入	2,144.90	2,144.90	2,252.14	2,252.14	2,252.14	2,010.04	1,655.33	1,300.61	993.20	36,055.96
1.2	停车位收入	334.93	334.93	351.67	351.67	351.67	369.26	369.26	369.26	387.72	6,098.65
1.3	充电桩服务费收入	565.04	565.04	593.29	593.29	593.29	622.95	622.95	622.95	654.10	10,451.47
1.4	厂房转售收入						5,449.54	5,449.54	5,449.54	5,449.54	21,798.17
1.5	广告收入	812.03	812.03	836.39	836.39	836.39	861.48	861.48	861.48	887.32	14,812.31
1.6	物业管理费收入	155.69	155.69	163.47	163.47	163.47	145.90	120.15	94.41	72.09	2,617.16
2	二、总成本	3,607.51	3,609.44	3,629.99	3,632.03	3,634.13	7,926.18	7,175.61	6,063.78	4,986.77	79,789.65
2.1	其中:运营成本(不含折旧)	651.29	653.22	673.76	675.81	677.91	707.64	663.50	619.43	586.51	11,871.05
2.2	折旧及摊销	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	34,223.24
2.3	财务费用(利息支出)	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	770.00	385.00	20,790.00
2.4	转售成本						4,262.32	3,555.88	2,873.12	2,214.04	12,905.36
3	三、利润总额	405.06	403.14	566.98	564.94	562.83	1,532.99	1,903.10	2,634.47	3,457.20	12,044.06
4	四、所得税费用	101.27	100.78	141.75	141.23	140.71	383.25	475.78	658.62	864.30	3,378.01
5	五、净利润	303.80	302.35	425.24	423.70	422.12	1,149.74	1,427.33	1,975.86	2,592.90	8,666.05
6	六、息税折旧前利润	3,361.29	3,359.36	3,523.20	3,521.16	3,519.06	8,751.53	8,415.21	8,078.82	7,857.46	79,962.66

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、广告收入及物业管理费收入为项目专项收，具体明细如下：

1) 标准化厂房出租收入

出租面积：本项目将新建园区标准化厂房 11 万平方米用于出租，以满足入驻企业展开工作的需要。可出租面积为 11.00 万平方米。

出租单价：出租单价参考贡井区周边地区厂房的租金，平均租金为 21.00 元/月/平，本项目约按 80.00% 计算，单价定为 17.00 元/月/平，运营期第一年（2026 年）的租金单价预计为 17.00 元/月/平。考虑通货膨胀等因素的影响，租赁单价每三年增长 5%。

出租率：本项目保守预计 2026 年的出租率为 70%，以后每年增长 10%，至 2028 年达到 90% 后稳定不变。

预计本项目运营期间内的标准化厂房出租收入为 36,055.96 万元。

2) 厂房转售收入

出售面积：本项目预计 2041 年至 2044 年每年出售 1.65 万平方米，总计 6.60 平方米。

出售单价：以贡井区及周边厂房出售单价作为参照确定，厂房出售价格在 2,561.98- 3,232.32 元/平之间，平均价约为 2,798.10 元/月，预计出售单价每三年增加 5%，至 2041 年出售单价约为 3,749.72 元/平 $(2,798.1 \times (1.05)^6 \times 95.00\%)$ ，本项目按 95.00% 计算，项目定价为 3,600.00 元/平。

预计运营期内厂房转售不含税收入合计 21,798.17 万元。

3) 停车位收费收入

车位数：停车场共设置车位 480.00 个，同时配置充电桩 150.00 个。

停车费单价：参考《自贡市机动车停放服务收费标准》，按自贡市室外停车场

临时停车起步价为 4 元，超过 4 小时，每两小时收费 1 元。而室内停车为 5 月，超过 4 小时，每一小时收费 1 元。本项目停车费定价为 5 元/次。考虑通货膨胀等因素的影响，租赁单价每三年增长 5%。

停车率：根据调查分析，随着经济的逐步发展，停车位的使用率也会随着增长。本项目保守估计运营期第一年(2026 年)的停车率在 60%左右，以后每年按照 10.00% 的增长率增长，2029 年达到 90%，之后稳定不变。

周转次数：预计运营期内周转次数为每天 4.00 次。

预计本项目运营期间的停车位不含税收入为 6,098.65 万元。

4) 充电桩服务费收入

充电桩数量：根据国务院办公厅发布的《新能源汽车产业发展规划(2021—2035 年)》，新能源汽车已成为全球汽车产业转型发展的主要方向和促进世界经济持续增长的重要引擎，提出 2025 年新能源汽车新车销售量达到汽车新车销售总量的 20% 左右，表明新能源汽车将逐渐取代燃油车，成为未来的主流。本项目考虑到本市交通的长远发展及新能源汽车未来趋势，本项目将安装 150.00 个新能源充电桩，以适应未来需求。

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。根据四川省电网目录销售电价表电费收费标准在 0.52-0.64 元/千瓦时之间，根据成都市发展和改革委员会发改价格【2017】611 号文件，规范充电桩服务费为 0.6 元/千瓦时。本项目只考虑收取服务费，电费作为代收代缴不做收入。根据市场公开信息，一般家用汽车电池容量为 54-60Ah 之间，平均为 57Ah，那么汽车充满电服务费在 35.00 元左右的价格。考虑到本项目修建位置以及汽车充电的实际情况，充电桩每次收费单价暂定为 35.00 元/次。同时，考虑通货膨胀，收费标准每三年上涨 5%。

周转率：本项目考虑到充电桩安装于产业园区，人流量较大，充电桩每天预计周转 3.00 次。

使用率：运营期第一年（2026 年）的使用率为 70%，之后每年上涨 10%，增长至（2028 年）90%后保持不变。

预计运营期间充电桩服务费不含税收入总计 10,451.47 万元。

5) 广告收入

广告位数量：本项目拟规划在园区内、道路旁等处建设单立柱广告 60.00 个。

收费标准：参考贡井区及自贡市的市场价格，单立柱广告均价为 16.67 万元/年，本项目按 90.00%计算，单价定为 15.00 万元/年，考虑通货膨胀的影响，单价每 3 年上涨 5%。

出租率：预计运营期第一年（2026 年）广告出租率分别为 60.00%，以后每年增长 10.00%，至 2029 年稳定在 90.00%。

预计本项目运营期间内广告不含税收入为 14,812.31 万元。

6) 物业管理费收入

面积：收费范围为实际已对外出租的厂房面积，2026 年对外出租 7.70 万平方米，2027 年出租 8.80 万平方米，之后维持 9.90 万平方米不变。至 2041 年因出售厂房，2041 年、2042 年、2043 年及 2044 年实际出租面积为 8.42 万平米，6.93 万平米，5.45 万平米及 3.96 万平米。

收费单价：本项目物业费参照自贡市贡井区物业服务费政府指导价确定，按普通商品住宅收费基准收费，保守按 1.20 元/m²/月收计算。

预计本项目运营期间内物业管理费不含税收入为 2,617.16 万元。

7) 项目总收入

综上，本项目在运营期间不含税总收入为 91,833.71 万元。

自贡航空产业园（返乡创业园）基础设施建设项目收入预测表（单位：万元）

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	标准化厂房出租收入	1,441.10	1,646.97	1,852.84	1,945.49	1,945.49	1,945.49	2,042.76	2,042.76	2,042.76	2,144.90
	面积（万平方米）	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
	单价（元/平方米/月）	17.00	17.00	17.00	17.85	17.85	17.85	18.74	18.74	18.74	19.68
	出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	含税收入	1,570.80	1,795.20	2,019.60	2,120.58	2,120.58	2,120.58	2,226.61	2,226.61	2,226.61	2,337.94
	增值税小计（9%）	129.70	148.23	166.76	175.09	175.09	175.09	183.85	183.85	183.85	193.04
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	192.88	225.03	257.17	303.79	303.79	303.79	318.98	318.98	318.98	334.93
	车位数（个）	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
	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	210.24	245.28	280.32	331.13	331.13	331.13	347.68	347.68	347.68	365.07
	销项税（9%）	17.36	20.25	23.15	27.34	27.34	27.34	28.71	28.71	28.71	30.14

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
4	充电桩服务费收入	379.63	433.87	488.10	512.51	512.51	512.51	538.13	538.13	538.13	565.04
	充电桩数（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	单价（元/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
	使用率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	含税收入	402.41	459.90	517.39	543.26	543.26	543.26	570.42	570.42	570.42	598.94
	销项税（6%）	22.78	26.03	29.29	30.75	30.75	30.75	32.29	32.29	32.29	33.90
5	广告收入	495.41	577.98	660.55	765.41	765.41	765.41	788.38	788.38	788.38	812.03
	广告位数量	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	单价（万元/年）	15.00	15.00	15.00	15.45	15.45	15.45	15.91	15.91	15.91	16.39
	出租率	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	含税收入	540.00	630.00	720.00	834.30	834.30	834.30	859.33	859.33	859.33	885.11
	销项税（9%）	44.59	52.02	59.45	68.89	68.89	68.89	70.95	70.95	70.95	73.08
6	物业管理费收入	104.60	119.55	134.49	141.22	141.22	141.22	148.28	148.28	148.28	155.69
	面积（万平方米）	7.70	8.80	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90
	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	110.88	126.72	142.56	149.69	149.69	149.69	157.17	157.17	157.17	165.03
	增值税小计（6%）	6.28	7.17	8.07	8.47	8.47	8.47	8.90	8.90	8.90	9.34
	含税收入合计	2,834.33	3,257.10	3,679.87	3,978.95	3,978.95	3,978.95	4,161.21	4,161.21	4,161.21	4,352.09
7	增值税合计	220.70	253.70	286.71	310.55	310.55	310.55	324.69	324.69	324.69	339.51
8	不含税收入合计	2,613.63	3,003.40	3,393.16	3,668.41	3,668.41	3,668.41	3,836.52	3,836.52	3,836.52	4,012.58

续表

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
1	标准化厂房出租收入	2,144.90	2,144.90	2,252.14	2,252.14	2,252.14	2,010.04	1,655.33	1,300.61	993.20	36,055.96
	面积（万平方米）	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	9.35	7.70	6.05	4.40	
	单价（元/平方米/月）	19.68	19.68	20.66	20.66	20.66	21.70	21.70	21.70	22.78	
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	含税收入	2,337.94	2,337.94	2,454.84	2,454.84	2,454.84	2,190.94	1,804.30	1,417.67	1,082.58	39,300.99
	增值税小计（9%）	193.04	193.04	202.69	202.69	202.69	180.90	148.98	117.06	89.39	3,245.04
2	厂房转售收入						5,449.54	5,449.54	5,449.54	5,449.54	21,798.17
	面积（平方米）						1.65	1.65	1.65	1.65	
	单价（元/平方米/月）						3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	
	含税收入						5,940.00	5,940.00	5,940.00	5,940.00	23,760.00
	增值税小计（9%）						490.46	490.46	490.46	490.46	1,961.83
3	停车位收入	334.93	334.93	351.67	351.67	351.67	369.26	369.26	369.26	387.72	6,098.65
	车位数（个）	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	
	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	365.07	365.07	383.32	383.32	383.32	402.49	402.49	402.49	422.61	6,647.53
	销项税（9%）	30.14	30.14	31.65	31.65	31.65	33.23	33.23	33.23	34.89	548.88
4	充电桩服务费收入	565.04	565.04	593.29	593.29	593.29	622.95	622.95	622.95	654.10	10,451.47
	充电桩数（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
	单价（元/次）	40.52	40.52	42.54	42.54	42.54	44.67	44.67	44.67	46.90	
	周转次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
	使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	含税收入	598.94	598.94	628.89	628.89	628.89	660.33	660.33	660.33	693.35	11,078.56
	销项税（6%）	33.90	33.90	35.60	35.60	35.60	37.38	37.38	37.38	39.25	627.09
5	广告收入	812.03	812.03	836.39	836.39	836.39	861.48	861.48	861.48	887.32	14,812.31
	广告位数量	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
	单价（万元/年）	16.39	16.39	16.88	16.88	16.88	17.39	17.39	17.39	17.91	
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	含税收入	885.11	885.11	911.66	911.66	911.66	939.01	939.01	939.01	967.18	16,145.42
	销项税（9%）	73.08	73.08	75.27	75.27	75.27	77.53	77.53	77.53	79.86	1,333.11
6	物业管理费收入	155.69	155.69	163.47	163.47	163.47	145.90	120.15	94.41	72.09	2,617.16
	面积（万平方米）	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	8.42	6.93	5.45	3.96	
	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	165.03	165.03	173.28	173.28	173.28	154.65	127.36	100.07	76.42	
	增值税小计（6%）	9.34	9.34	9.81	9.81	9.81	8.75	7.21	5.66	4.33	
	含税收入合计	4,352.09	4,352.09	4,551.99	4,551.99	4,551.99	10,287.43	9,873.50	9,459.57	9,182.14	99,706.68
7	增值税合计	339.51	339.51	355.02	355.02	355.02	828.26	794.79	761.32	738.17	7,872.97
8	不含税收入合计	4,012.58	4,012.58	4,196.97	4,196.97	4,196.97	9,459.17	9,078.71	8,698.25	8,443.97	91,833.71

（2）项目总成本

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、财务费用（利息支出）及转售成本

1）职工薪酬：本项目预计运营期员工人数为 10.00 人，根据贡井区人民政府网站，城镇居民人均可支配收入为 41,208.00 元，预计运营期第一年（2026 年）人均工资为 4.78 万元，考虑通货膨胀等因素的影响，职工薪酬每三年增长 5%。

预计运营期内职工薪酬共计 1,199.87 万元。

2）维护成本：主要系各项维修、养护成本，按照折旧费的 10%暂估，预计运营期间维护成本合计为 3,422.32 万元。

3）充电桩维护成本：主要系项目中对充电桩的日常维护，按充电桩收入（不含税）的 5%计算，预计运营期间充电桩维护成本为 522.57 万元。

4）广告位成本：主要系广告位的维护成本，按广告收入（不含税）的 10%估算，预计运营期间广告位成本合计为 1,481.23 万元。

5）营业费用及其他：主要系园区内不可预见的各种费用，按营业收入（不含税）的 1%计提，预计运营期营业费用及其他合计 918.34 万元。

6）税金及附加

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税。分别按照本年应交增值税 7.00%、3.00%、2.00%及房产出租收入的 12%的计算（本项目未考虑未出租部分房产涉及的房产税）。预计运营期间税金及附加总计 4,326.71 万元。

7）折旧费用

固定资产原值按工程投资总额扣除进项税计算，净残值率 5%，预计运营期间总计折旧费用为 34,223.24 万元。

8) 财务费用（利息支出）

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，预计运营期内财务费用（利息支出）20,790.00 万元。

9) 转售成本

本项目的转售结转成本总计 12,905.36 万元，其中：2041 年 4,262.32 万元，2042 年 3,555.88 万元，2043 年 2,873.12 万元，2044 年 2,214.04 万元。

综上，本项目运营期间的各项成本合计 79,789.65 万元，其中：运营成本为 11,871.05 万元。

（二）项目现金流入预测表

自贡航空产业园（返乡创业园）基础设施建设项目现金流预测表（单位：万元）

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	工资及福利费	47.77	49.20	50.68	52.20	53.77	55.38	57.04	58.75	60.52	62.33
1.1	人员	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.2	人均薪酬（万/年）	4.78	4.92	5.07	5.22	5.38	5.54	5.70	5.88	6.05	6.23
2	维护成本	180.12	180.12	180.12	180.12	180.12	180.12	180.12	180.12	180.12	180.12
3	充电桩维护成本	18.98	21.69	24.41	25.63	25.63	25.63	26.91	26.91	26.91	28.25
4	广告位成本	49.54	57.80	66.06	76.54	76.54	76.54	78.84	78.84	78.84	81.20
5	营业费用及其他	26.14	30.03	33.93	36.68	36.68	36.68	38.37	38.37	38.37	40.13
6	税金及附加	172.93	197.64	222.34	233.46	233.46	233.46	245.13	245.13	245.13	257.39
6.1	城建税										
6.2	教育费附加										
6.3	地方教育费附加										
6.4	房产税（12%）	172.93	197.64	222.34	233.46	233.46	233.46	245.13	245.13	245.13	257.39
7	运营成本合计	495.49	536.49	577.54	604.63	606.20	607.81	626.40	628.12	629.88	649.42
8	折旧费用	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22
9	财务费用	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00
10	转售成本										
11	成本小计	3,451.71	3,492.71	3,533.76	3,560.86	3,562.42	3,564.03	3,582.63	3,584.34	3,586.10	3,605.64

续表

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
1	工资及福利费	64.20	66.13	68.11	70.15	72.26	74.43	76.66	78.96	81.33	1,199.87
1.1	人员	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
1.2	人均薪酬（万/年）	6.42	6.61	6.81	7.02	7.23	7.44	7.67	7.90	8.13	
2	维护成本	180.12	180.12	180.12	180.12	180.12	180.12	180.12	180.12	180.12	3,422.32
3	充电桩维护成本	28.25	28.25	29.66	29.66	29.66	31.15	31.15	31.15	32.71	522.57
4	广告位成本	81.20	81.20	83.64	83.64	83.64	86.15	86.15	86.15	88.73	1,481.23
5	营业费用及其他	40.13	40.13	41.97	41.97	41.97	94.59	90.79	86.98	84.44	918.34
6	税金及附加	257.39	257.39	270.26	270.26	270.26	241.20	198.64	156.07	119.18	4,326.71
6.1	城建税										
6.2	教育费附加										
6.3	地方教育费附加										
6.4	房产税（12%）	257.39	257.39	270.26	270.26	270.26	241.20	198.64	156.07	119.18	4,326.71
7	运营成本合计	651.29	653.22	673.76	675.81	677.91	707.64	663.50	619.43	586.51	11,871.05
8	折旧费用	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	1,801.22	34,223.24
9	财务费用	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	770.00	385.00	20,790.00
10	转售成本						4,262.32	3,555.88	2,873.12	2,214.04	12,905.36
11	成本小计	3,607.51	3,609.44	3,629.99	3,632.03	3,634.13	7,926.18	7,175.61	6,063.78	4,986.77	79,789.65

五、债券还本付息计划表

自贡航空产业园（返乡创业园）基础设施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		10,000.00	385.00		385.00
2024 年	10,000.00	10,000.00	770.00		770.00
2025 年	20,000.00	10,000.00	1,155.00		1,155.00
2026 年	30,000.00		1,155.00		1,155.00
2027 年	30,000.00		1,155.00		1,155.00
2028 年	30,000.00		1,155.00		1,155.00
2029 年	30,000.00		1,155.00		1,155.00
2030 年	30,000.00		1,155.00		1,155.00
2031 年	30,000.00		1,155.00		1,155.00
2032 年	30,000.00		1,155.00		1,155.00
2033 年	30,000.00		1,155.00		1,155.00
2034 年	30,000.00		1,155.00		1,155.00
2035 年	30,000.00		1,155.00		1,155.00
2036 年	30,000.00		1,155.00		1,155.00
2037 年	30,000.00		1,155.00		1,155.00
2038 年	30,000.00		1,155.00		1,155.00
2039 年	30,000.00		1,155.00		1,155.00
2040 年	30,000.00		1,155.00		1,155.00
2041 年	30,000.00		1,155.00		1,155.00
2042 年	30,000.00		1,155.00	10,000.00	11,155.00
2043 年	20,000.00		770.00	10,000.00	10,770.00
2044 年	10,000.00		385.00	10,000.00	10,385.00
合计		30,000.00	23,100.00	30,000.00	53,100.00

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。

本项目专项债券存续期内总收益为 79,962.66 万元，是专项债券本息总额 53,100.00 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 70,779.29 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 78,775.56 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 79,962.66 万元，本债券的本息覆盖倍数为 1.44。

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



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

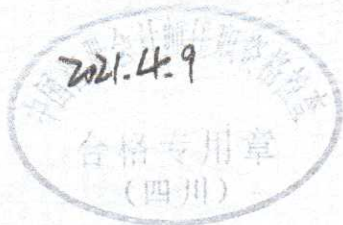
证书序号：5004017

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

性别 男

出生日期 1966-09-23

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