

防伪编号: 0282022080024745735
报告文号: 川固勤财评字[2022]第078号
委托单位: 通江瑞元工业发展投资有限公司
被审单位名称: 通江瑞元工业发展投资有限公司
营业执照号码: 91511921MABUNKFE42
事务所名称: 四川固勤彦希会计师事务所有限公司
报告日期: 2022-08-09
报备时间: 2022-08-10 10:37
被审单位所在地: 巴中
签名注册会计师: 罗利
万娟



防伪二维码

通江瑞元工业发展投资有限公司

通江县工业园金堂新能源、新材料产业园基础设施配套建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估咨询报告

事务所名称: 四川固勤彦希会计师事务所有限公司
事务所电话: 028-85928332/028-86135661
传 真: 028-86135662
通 讯 地 址: 四川省成都市锦江区锦盛路2号煦华国际13栋3层306号
电 子 邮 件: schkcpa@163.com
事务所网址: www.schengkun.com

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>

通江县工业园金堂新能源、新材料产业园基础设施配套建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估咨询报告

川固勤财评字[2022]第 078 号

通江瑞元工业发展投资有限公司：

我们接受通江瑞元工业发展投资有限公司的委托，对通江县工业园金堂新能源、新材料产业园基础设施配套建设项目专项债券收益与融资自求平衡情况提供财务评估咨询服务，并出具专项咨询报告。

一、财务评估声明

本次财务评估中，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设不能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。

二、财务评估使用

本总体财务评估咨询报告仅供发行人申请通江县工业园金堂新能源、新材料产业园基础设施配套建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

三、评估依据

1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

2、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财

库〔2018〕61号）；

3、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

4、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101号）；

5、《关于做好2018年项目收益与融资自求平衡专项债券项目报送工作的通知》（川财金〔2018〕32号）；

6、《四川省财政厅关于报送2019年地方政府新增债券项目库的通知》（川财金〔2018〕93号）；

7、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）。

四、敏感性（压力测试）分析

根据本项目收益与融资自求平衡的敏感性（压力测试）分析结果，当净现金流影响项目还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，项目还本付息资金覆盖倍数仍然大于1.37倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。详见下表。

项目敏感性分析测算表

序号	项目	预测净现金流	净现金流比预测下降10%	净现金流比预测上升10%
1	经营活动净现金流量	76,442.00	68,797.80	84,086.20
2	债券本息支付	50,400.00	50,400.00	50,400.00
3	经营净现金流对本息覆盖倍数	1.52	1.37	1.67

总体而言，本项目预计营业收入对其拟使用的资金保障程度较高；

但招商引流的饱和度、未来物价上涨等受宏观经济及相关行业市场影响较大，若运营收入暂时难以按原计划全额实现，导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

五、项目公益性

该项目建设园区道路、建筑和海绵城市及其配套的中气站管网等基础设施，属于城市基础设施建设和园区开发与建设，完善了区域内路网结构。项目按照集中开发、规模经营的思路，充分实现了资源共享，从而方便了企业运作，降低了企业生产、物流成本。项目符合产业的布局规律，能盘活城市土地资产，实现土地集约高效利用，在一定程度上节约能源，具有显著的公益性。

该项目是一项社会公益性工程，它的建设将对本地经济和社会产生长远的、积极的影响。

综上，项目能够满足公益性评价要求，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、四川省财政厅印发《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》等文件要求以公益性项目报送专项债券的要求。

六、财务评估结论

根据实施方案所提供的相关数据，经测算后我们认为专项债券发行计划能满足项目建设所需资金需求，本金偿还及利息支付安排合理；专项债券还本付息期内未出现资金短缺。项目计算期内除建设资金支出较大，运营期归还债券本金及支付利息后仍有充足资金结余；项目

运营期内有充足的资金用于债券的还本付息，能够有效地降低财务风险；项目运营期收益能覆盖项目投资总额。

我们认为，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，发行债券金额能满足本项目资金需求；项目资本金占总投资 66.04%，资本金较充足。并以本项目收入来源于标准化厂房的租赁收入、配套管理用房的租赁收入、园区物业管理收入、路灯广告位运营收入、园区停车位的租赁收入及充电桩的充电收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，资金覆盖倍数为 1.52 倍；计划发行债券 1 期，于 2023 年发行，发行金额为 30,000.00 万元，期限为 20 年。本金和利息支付安排合理。

综上所述，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

附件：通江县工业园金堂新能源、新材料产业园基础设施配套建设项目财务评估说明书



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年八月九日

通江县工业园金堂新能源、新材料产业园基础设施配套建设 项目财务评估咨询说明书

一、项目概述

(1) 项目地点

本项目的建设地点为通江县广纳镇金堂村。

(2) 项目所属领域

本项目属于产业园区基础设施领域，具有一定的收益性。项目建设符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）要求。

(3) 建设内容说明

主要建设内容及规模：新建标准化厂房约 13 万平方米，配套管理用房 9000 平方米。新建配套道路 16.5 公里、污水管网 28315 米、雨水管网 7620 米、排水渠 14200 米、燃气管网 8100 米、电力管网、停车场等配套设施建设及场地平整。

二、项目所在地基本概况

通江县位于四川省巴中市东北部，米仓山东段南麓大巴山缺口处，居北纬 $31^{\circ} 39' \sim 32^{\circ} 33'$ ，东经 $106^{\circ} 59' \sim 107^{\circ} 46'$ 之间。旧时有“依三巴之旧域，控全蜀之左隅”之称。全县幅员 4116.58 平方公里，人口 80.2 万人。县境内计有 34 个乡和 3 个国营林场与相邻的 7 个县、市共 40 个乡接壤，县境界总长 551.82 公里（图上距离计算）。县域东接万源市，南邻平昌县，西靠巴州、南江二区县，北连陕西省南郑、西乡、镇巴三县。县人民政府驻地——诺江镇，南距达州市 150 公里，距重庆市 360 公里；西距巴中市 70 公里，距省会成都市 370 公里，距广元市 210 公里；东距万源市 180 公里；北距陕西

省镇巴县 158 公里；西北距南江县 131 公里。

2020 年全县实现地区生产总值（GDP）134.04 亿元，按可比价格计算，比上年增长 1.6%，其中，第一产业增加值 34.39 亿元，增长 5.5%；第二产业增加值 35.64 亿元，增长 0.4%；第三产业增加值 64.0 亿元，增长 1.0%。三次产业结构由上年的 21.2 : 30.0 : 48.8 调整为 25.7: 26.6 : 47.7。三次产业对经济增长的贡献率分别为 60.9%、8.9%和 30.2%，分别拉动 GDP 增长 1.0 个、0.1 个和 0.5 个百分点。

三、评估测算内容

（一）评估测算依据

（1）《通江县工业园金堂新能源、新材料产业园基础设施配套建设项目专项债券实施方案》；

（二）评估测算参数

- （1）项目建设期：36 个月；
- （2）项目运营期：17 年；
- （3）债券发行费用：债券总额的 0.1%；
- （4）利率：专项债券利率 4%；
- （5）债券发行总额：30,000.00 万元，于 2023 发行债券 30,000.00 万元；
- （6）债券发行方式：分 1 期发行；
- （7）发行期限：20 年期；
- （8）本金偿还方式：到期还本；
- （9）利息支付方式：按月计提，每半年支付，最后一期利息随本金一起支付；
- （10）项目收入预测

1) 项目收入可行性

本项目收入包括：标准化厂房的租赁收入、配套管理用房的租赁收入、园区物业管理收入、路灯广告位运营收入、园区停车位的租赁收入及充电桩的充电收入。

2) 项目收入的分类

本项目收入以项目对应并纳入政府性基金预算管理的专项收入

3) 项目收入预测

① 标准化厂房租赁收入


项目新建标准化厂房 130000 平方米，建成后采用租赁的方式运营。据调查统计通江县当地及周边区县标准化厂房的租赁价格在 23.4~45 元/平方米·月之间。

58同城·房产

巴中58同城 > 巴中房产信息 > 巴中厂房出租 > 巴州厂房出租 > 老城厂房出租


(出租) 公路通门口, 卡车挂车均可同行。






更新于2021-09-08 | 49人已浏览



(出租) 三层全抬空, 可自由设计装修。

商业综合楼 新商 可注册 可分割 免费车位 更新于2022-04-25 | 144人已浏览







请输入房源相关信息 搜房源 免费发布

9000 元/月 1.5元/m²/天

200m² 建筑面积 暂无数据 厂房类型 暂无数据 起租面积

区域: 巴州区 - 老城 地址: 长城哈弗4S店(巴中嘉诚铭轩专营店) 地图


 王勇
个人
已在58注册6年
已实名认证

 微信扫码咨询

1.11 元/m²/天 10万/月

3000m² 建筑面积 500~1000个 推荐工位数 毛坯 装修程度

楼盘: 龙兴大道 地址: 经开区 - 秦巴大道 四川省巴中市巴州区 地图

 杨总
个人
已在58注册6年
已实名认证

电话联系TA 在线沟通

(出租) 县医院附近1500平厂房土地

雨棚 宿舍 更新于2022-06-22 36人已浏览



3.5万/月 0.78元/m²/天

1500m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 通江区

地址: 巴中市通江县三零二省道



徐先生

个人

已在58注册3年

已实名认证

电话联系TA

在线沟通

图-通江县当地及周边区县厂房的租赁价格参考案例

结合项目实际并基于审慎性出发,且考虑有利于园区招商引资,本项目标准化厂房租赁价格暂定为出租厂房的平均单价按:30.5元/平方米·月计算,年租金为3366元/平方米·年,租金每3年增涨5%。

本项目为新建项目,运营期出租率第一年按75.00%计算,之后每年增涨5.00%,至95.00%后保持不变。

②配套管理用房租赁收入

项目为园区入驻企业配套建设管理用房9000平方米,建成后采用租赁的方式运营。据调查统计通江县当地及周边区县办公用房的租赁价格在16.5~39.9元/平方米·月之间。

(出租) 名都国际酒店旁商务楼半层出租

商务公寓 新房 价格可面议 随时可看 随时入驻 可注册 可分割 更新于2022-08-17 86人已浏览



0.55元/m²/天 6000元/月 (价格可面议)

365m²

建筑面积

51~103个

推荐工位数

毛坯

装修程度

楼盘: 龙泉名都

地址: 巴州区-江北 龙泉名都(龙北街)



冯天志

巴中市巴州区凯天房产经纪服务中心

营业执照编码: 91511902MA631LUP96

电话联系TA

在线沟通

(出租) 名都国际酒店商务楼出租

生

商务公寓 价格可面议 随时入驻 随时可看 精装修 可注册 更新于2022-08-17 151人已浏览



0.65 元/m²/天 7000元/月 (价格可面议)

360m²

建筑面积

51~102个

推荐工位数

精装修

装修程度

楼 盘: 龙泉名都

地 址: 巴州区 - 江北 龙泉名都(龙北街) [地图](#)



冯天志 ★★★★★

巴中市巴州区凯天房地产经纪服务中心

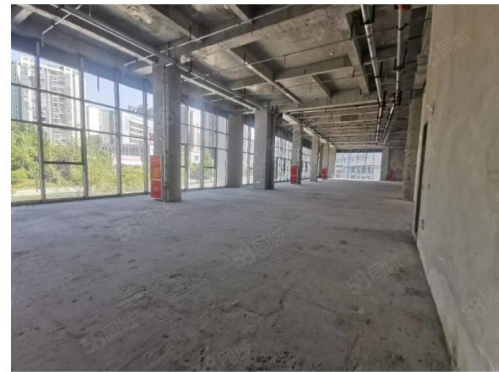
营业执照编码: 91511902MA631LUP96

电话联系TA

在线沟通

(出租) 回风酒店出租 可以整栋出租 也可以分开出租

商业综合楼 新房 随时可看 价格可面议 随时入驻 租金含发票 可注册 独栋 可分割 办公家具 更新于2022-06-08 61人已浏览



1.33 元/m²/天 65.6万/月 (价格可面议)

16400m²

建筑面积

2733~5466个

推荐工位数

毛坯

装修程度

区 域: 巴州区 - 回风

地 址: 万达广场(巴州大道店)-巴中市巴州区 [地图](#)



杨桂华 ★★★★★

巴中市优居好房房地产经纪有限公司

营业执照编码: 91511902MA691LQ04D

电话联系TA

在线沟通

图-通江县当地及周边区县办公用房的租赁价格参考案例

本项目配套管理用房租赁价格考虑有利于招商引资,暂定出租的平均单价按: 27 元/平方米·月计算,年租金为 324 元/平方米·年,租金每 3 年增涨 5%。

本项目为新建项目,运营期出租率第一年按 75.00%计算,之后每年增涨 5.00%,至 95.00%后保持不变。

③园区物业管理收入

项目建成后园区总出租面积（厂房+配套管理用房）为 139000 平方米。

参考通江县标准化厂房租赁管理暂行办法的物业收费标准，并结合本项目情况及未来发展前景，按 1.5 元/平方米·月计算，年租金为 18 元平方米·年，不考虑增长。

通江县标准化厂房租赁管理暂行办法

第九条 其他费用

（一）物业管理费。管委会承担物业管理义务并按相关规定收取物业管理费。结合通江县实际，暂按 1.5 元/平方米·月（均为建筑面积）的标准执行。

图

图-物业管理费价格参考办法

④广告经营收入

项目建成后可在道路沿线路灯设置广告牌，根据一般设计方案路灯杆距为 30 米，本项目可设置路灯广告合计 550 个。结合项目情况及未来发展前景，保守取值，按单个路灯广告牌每月收入为 125 元/月·个，每 3 年增长 5.00%。

本项目为新建项目，运营期出租率第一年按 75.00%计算，之后每年增涨 5.00%，至 95.00%后保持不变。

巴南高速碧龙服务区道旗广告位



刊例价: 7000元/杆/年

所在地区: 四川>南充

资源类型: 城市干道>道旗

资源规格: 无

资源标签: 巴南高速 碧龙服务区 道旗 广告位

➕ 加入询价单

成都市彭州市彭白公路丹景山镇段灯杆道旗广告位



刊例价: 1800元/根/年

所在地区: 四川>成都

资源类型: 城市干道>道旗

资源规格: 无

资源标签: 成都市 彭州市 彭白公路 丹景山镇段 灯杆道旗 广告位

加入询价单

图-通江县当地及周边区县路沿线路灯广告牌租赁价格参考案例

⑤停车位租赁收入

根据《四川省定价目录》和《四川省发展和改革委员会关于进一步加强机动车停放服务收费管理的通知》（川发改价格〔2013〕1046号）的相关规定，厂区内配建停车位服务费实行市场调节价。

项目配建地面停车位 600 个，车位主要为园区入驻企业配套，停车服务费按月租计算。巴中市城区目前停车位租金为 200-1800 元/月，考虑有利于招商引资，本项目车位租金暂取 300.00 元/月（含管理费）计算，每 3 年增长 5.00%。出租率第一年按 75.00%计算，之后每年增长 5.00%，至 95.00%后保持不变。

(出租) 老城 后坝·逸都花园 车位 12平米，200元一月。

更新于2022-04-16

38人已浏览



201元/月 0.56元/m²/天

12m²

建筑面积

暂无数据

车位类型

面议

支付方式

区域: 巴州区 - 老城

地址: 置信·逸都花园 



何女

个人

已在58注册8年

 已实名认证

11

(出租) 电力小区地下车位 面积大 长租

更新于2022-07-13

37人已浏览



300元/月 0.83元/m²/天

12m²

建筑面积

暂无数据

车位类型

面议

支付方式

区域: 巴州区 - 江北

地址: 四川巴中电业局

地图



张玲璐

个人

已在58注册7年

已实名认证

电话联系TA

在线沟通

(出租) 江北 巴中监狱(怡景花园) 车位 6平米

更新于2022-04-27

95人已浏览



1800元/月 10元/m²/天

6m²

建筑面积

暂无数据

车位类型

面议

支付方式

区域: 巴州区 - 江北

地址: 四川省巴中市巴州区向家咀9号

地图



刘姐

个人

已在58注册7年

已实名认证

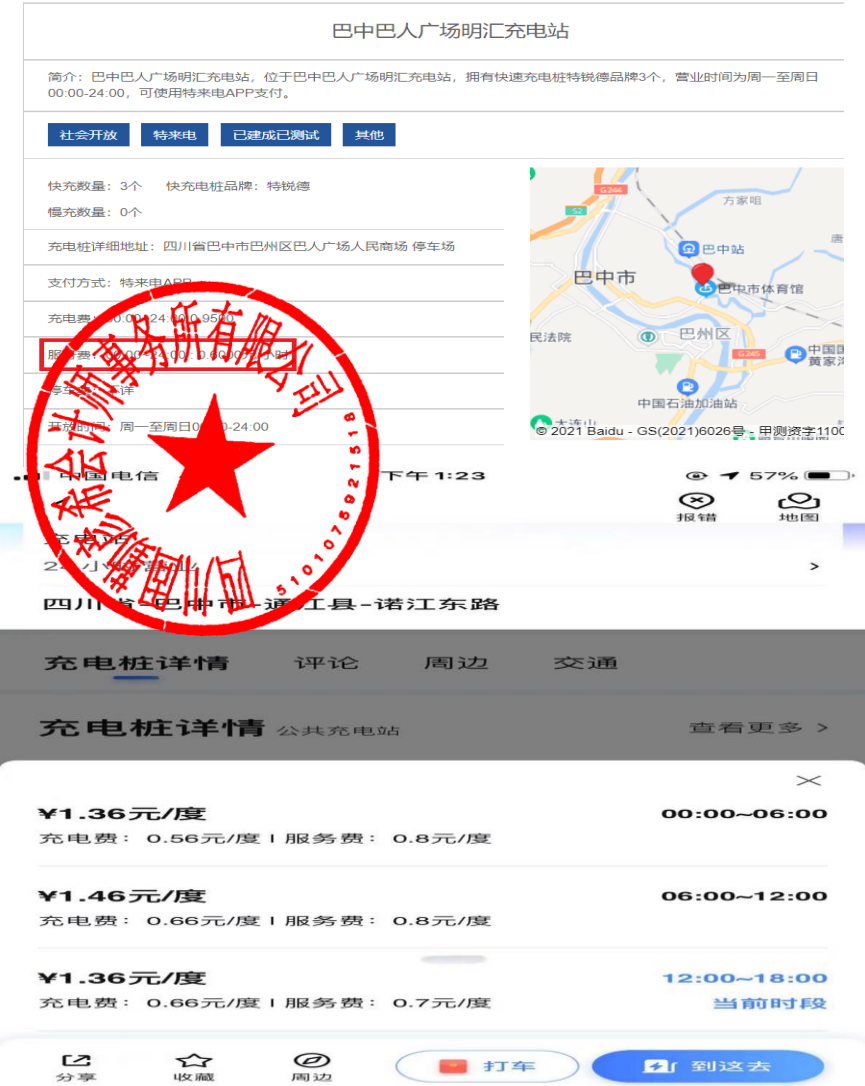
图-通江县当地及周边区县停车位租赁价格参考案例

⑥充电桩收入

本项目建设充电桩 60.00 根。充电桩的收费分为电费和服务费两部分，其中电费消耗按照实际消耗电费向用户收取，充电桩服务费参考巴中市充电桩服务费的收费标准。

经查询巴中市电动汽车充电桩服务费的收费标准为 0.60 元 / 千瓦时到 0.80 元 / 千瓦时，目前电动车的电量为 30kwh-50kwh 之间，单次充电时间 2-3 小时，结合项目情况及未来发展前景，按照保守取

值的原则,本项目的收费标准按照 0.60 元 / 千瓦时。一个充电桩每天 2 辆电动汽车充电,每次充电 30 千瓦时,一天收费 $2 \times 30 \times 0.6 = 36.00$ 元。本次按每个充电桩 36.00 元/天进行测算,全年累计充电天数 300 天,每 3 年增长 5%。



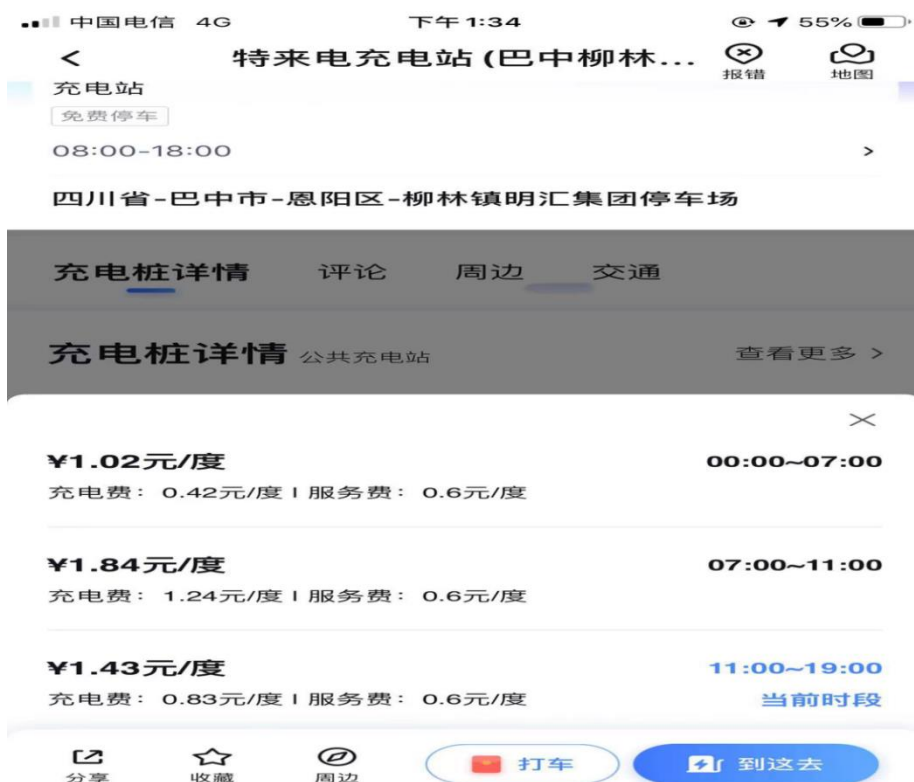


图-通江县当地及周边区县充电桩收费价格参考案例



项目营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	经营收入	91883.11	3933.18	4191.32	4449.46	4932.35	5202.81	5202.81	5451.73	5451.73	5451.73	5713.11	5713.11	5713.11	5982.28	5982.28	5982.28	6264.91	6264.91
1	标准化厂房租赁收入	77134.09	3273.85	3492.11	3710.37	4125.06	4354.22	4354.22	4571.94	4571.94	4571.94	4800.53	4800.53	4800.53	5040.56	5040.56	5040.56	5292.59	5292.59
1.1	可出租面积 (m²)		130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00
1.2	出租金额 (元/m²/年)		366.00	366.00	366.00	384.30	384.30	384.30	403.52	403.52	403.52	423.69	423.69	423.69	444.88	444.88	444.88	467.12	467.12
1.3	出租率 (%)		75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.4	销项税额 (9%)	6942.07	294.65	314.29	333.93	371.25	391.88	391.88	411.47	411.47	411.47	432.05	432.05	432.05	453.65	453.65	453.65	476.33	476.33
2	配套管理用房租赁收入	4727.26	200.64	214.02	227.39	252.81	266.85	266.85	280.20	280.20	280.20	294.21	294.21	294.21	308.92	308.92	308.92	324.36	324.36
2.1	面积 (m²)		9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00
2.2	出租金额 (元/m²/年)		324.00	324.00	324.00	340.20	340.20	340.20	357.21	357.21	357.21	375.07	375.07	375.07	393.82	393.82	393.82	413.52	413.52
2.3	出租率 (%)		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.4	销项税额 (9%)	283.66	18.06	19.26	20.47	22.75	24.02	24.02	25.22	25.22	25.22	26.48	26.48	26.48	27.80	27.80	27.80	29.19	29.19
3	园区物业管理收入	3693.99	177.03	188.83	200.63	212.43	224.24	224.24	224.24	224.24	224.24	224.24	224.24	224.24	224.24	224.24	224.24	224.24	224.24
3.1	实际出租总面积 (m²)		104250.00	111200.00	118150.00	125100.00	132050.00	132050.00	132050.00	132050.00	132050.00	132050.00	132050.00	132050.00	132050.00	132050.00	132050.00	132050.00	132050.00
3.2	单价 (元/m²/年)		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
3.3	销项税额 (6%)	154.37	10.62	11.33	12.04	12.75	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45
4	广告经营收入	1656.67	71.90	76.70	81.49	90.60	95.63	95.63	100.41	100.41	100.41	105.43	105.43	105.43	105.43	105.43	105.43	105.43	105.43
4.1	广告牌数量 (个)		550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
4.2	收费单价 (元/个/年)		1900.00	1900.00	1900.00	1995.00	1995.00	1995.00	2094.75	2094.75	2094.75	2199.49	2199.49	2199.49	2199.49	2199.49	2199.49	2199.49	2199.49
4.3	出租率 (%)		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4.4	销项税额 (9%)	149.10	6.47	6.90	7.33	8.15	8.61	8.61	9.04	9.04	9.04	9.49	9.49	9.49	9.49	9.49	9.49	9.49	9.49
5	停车收入	3501.67	148.62	158.53	168.44	187.27	197.67	197.67	207.55	207.55	207.55	217.93	217.93	217.93	228.83	228.83	228.83	240.27	240.27
5.1	车位数量		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00

5.2	收费单价（元/个/年）		3600.00	3600.00	3600.00	3780.00	3780.00	3780.00	3969.00	3969.00	3969.00	4167.45	4167.45	4167.45	4375.82	4375.82	4375.82	4594.61	4594.61
5.3	出租率（%）		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5.4	销项税额（9%）	315.15	13.38	14.27	15.16	16.85	17.79	17.79	18.68	18.68	18.68	19.61	19.61	19.61	20.59	20.59	20.59	21.62	21.62
6	充电桩收入	1169.42	61.13	61.13	61.13	64.19	64.19	64.19	67.40	67.40	67.40	70.77	70.77	70.77	74.31	74.31	74.31	78.02	78.02
6.1	充电桩个数		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
6.2	充电服务费（元/千瓦时）		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77
6.3	每日充电次数（次/个充电桩/天）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
6.4	每日充电电量（千瓦时/次）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00



(11) 项目成本

本项目成本主要包括人员工资及福利、其他直接费用、项目投资形成固定资产的维护、修理费用、管理费用、折旧费用。

①定员、工资及福利

劳动定员主要用于项目运营期的物业管理，人员工资和福利测算包括在经营成本中。项目劳动定员主要包含：安保人员、保洁、水电工以及行政管理人员，项目共需物管人员 35 人，参考《国家统计局发布 2020 年平均工资数据（居民服务、修理和其他服务业）》并结合当地同类型工作人员薪资待遇，项目员工年平均工资按 36000 元/人，每年递增 3%，福利费按工资的 10% 计算。在经营期内，工资及福利合计 3016.16 万元。

行业	非私营		私营		增长速度	
	2020年	2019年	2020年	2019年	非私营	私营
合计	97379	90501	57727	53604	7.6	7.7
农、林、牧、渔业	48540	39340	38956	37760	23.4	3.2
采矿业	96674	91068	54563	49678	6.2	9.8
制造业	82783	78147	57910	52858	5.9	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	116728	107733	54268	49633	8.3	9.3
建筑业	69986	65580	57309	54167	6.7	5.8
批发和零售业	96521	89047	53018	48722	8.4	8.8
交通运输、仓储和邮政业	100642	97050	57313	54006	3.7	6.1
住宿和餐饮业	48833	50346	42258	42424	-3.0	-0.4
信息传输、软件和信息技术服务业	177544	161352	101281	85301	10.0	18.7
金融业	133390	131405	82930	76107	1.5	9.0
房地产业	83807	80157	55759	54416	4.6	2.5
租赁和商务服务业	92924	88190	58155	57248	5.4	1.6
科学研究和技术服务业	139851	133459	72233	67642	4.8	6.8
水利、环境和公共设施管理业	63914	61158	43287	44444	4.5	-2.6
居民服务、修理和其他服务业	60722	60232	44536	43926	0.8	1.4
教育	106474	97681	48443	50761	9.0	-4.6
卫生和社会工作	115449	108903	60689	57140	6.0	6.2
文化、体育和娱乐业	112081	107708	51300	49289	4.1	4.1
公共管理、社会保障和社会组织	104487	94369	-	-	10.7	-

-代表私营单位不涉及该行业

图-四川省分行业城镇单位就业人员平均工资情况表

②外购燃料动力费

本项目用电按经营收入的 0.2% 计提，经测算运营期电费合计不含税金额 183.77 元，进项税额 23.89 万元。

本项目用水按经营收入的 0.1%计提，经测算运营期水费合计不含税金额为 91.88 万元，进项税 8.27 万元。

本项目建成后，全部出租，燃气费用由承租方自行承担，不计入本项目的成本。

③管理、维护成本

管理维护成本主要在经营过程中发生的修理修缮费用，按建设投资的 0.1%计提，在经营期内管理维护成本 1386.43 万元。

④其他管理费

管理费用包含办公费、开办费、差旅费、车辆费、业务招待费等，管理费用按员工工资的 25%计提。经营期内管理费用总额 754.04 万元。

⑤折旧摊销

固定资产投资折旧期为 50 年，项目按建设投资（不含税）万元全部计入固定资产，折旧采用平均年限法计算，净残值确定为 5%，建设期内不折旧，计算每年折旧额为 1549.54 万元。

（12）财务费用

项目财务费用为各年应付利息，本项目申请专项债融资 30,000.00 万元，债券利率为 4.00%，本项目应付债券利息共 24,000.00 万元。其中：建设期利息 3,600.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 20,400.00 万元。

项目财务费用估算表

单位：万元

序号	名称	合计	建设期			债券存续期																
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1.1	期初债券余额		0.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00
1.2	本期新增债券		30000.00																			
1.3	当期应计利息	24000.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
1.4	当期还本金	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30000.00
1.5	当期付利息	24000.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
1.6	还本付息金额	50400.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	31200.00
1.7	期末债券余额		30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	0.00

（13）本项目涉及的相关税费

本项目涉及税费为增值税及其附加税，税率如下：

——增值税销项税：停车位租赁收入 9%，房屋租赁营业收入 9%，广告经营收入 9%。

——增值税进项税：水电等原材料购入价格的 13%。

——城市维护建设税、增值税教育附加费、地方教育附加费分别按增值税的 5.00%、3.00%、2.00% 计算；应交增值税：应交增值税：房屋租赁收入增值税率为 9.00%，配套管理用房租赁的 9%。

——所得税率：25%。

经营期取得进项税额为 6964.31 万元，经营期取得的销项税额为 8053.41 万元，故本项目计算运营期内应交增值税为 1089.10 万元，营业税及附加为 108.91 万元。

（三）评估测算内容

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“财预[2017]89 号”），提出在法定专项债券限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预[2017]89 号要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、独立为原则，对通江县工业园金堂新能源、新材料产业园基础设施配套建设项目专

项债券收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

1、资金的充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面分析如下：

1.1 投资估算

通江县工业园金堂新能源、新材料产业园基础设施配套建设项目建设期为 36 个月，本项目总投资为 88336.01 万元，其中，工程建设费用 72528.80 万元，占 82.11%；工程建设其他费用 7776.66 万元，占 8.80%；预备费 4400.55 万元，占 4.98%；建设期利息 3600.00 万元，占 4.08%，发行及登记费用 30.00 万元，占 0.03%。详见下表：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程和费用名称	金额（万元）	比例
1	工程建设费用	72528.80	82.11%
2	工程建设其他费用	7776.66	8.80%
3	预备费	4400.55	4.98%
4	建设期利息	3600.00	4.08%
5	债券发行费	30.00	0.03%
6	总投资	88336.01	100.00%

1.2 资金筹措

本项目资金筹措总额 88336.01 万元，其中资本金 58336.01 万元，

申请专项债券 30000.00 万元，详见下表：

投资计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项 目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年
一	资金使用	88336.01	35833.60	26251.20	26251.20
1	工程费用	72528.80	33385.88	19571.46	19571.46
3	工程建设其他费用	7776.66	777.67	3499.50	3499.50
4	预备费	4400.55	440.06	1980.25	1980.25
5	建设期利息	3600.00	1200.00	1200.00	1200.00
6	债券发行费	30.00	30.00	0.00	0.00
二	资金筹措	88336.01	35833.60	26251.20	26251.20
2	项目资本金	58336.01	5833.60	26251.20	26251.20
三	当期结余资金	0.00	0.00	0.00	0.00
四	累计结余	0.00	0.00	0.00	0.00

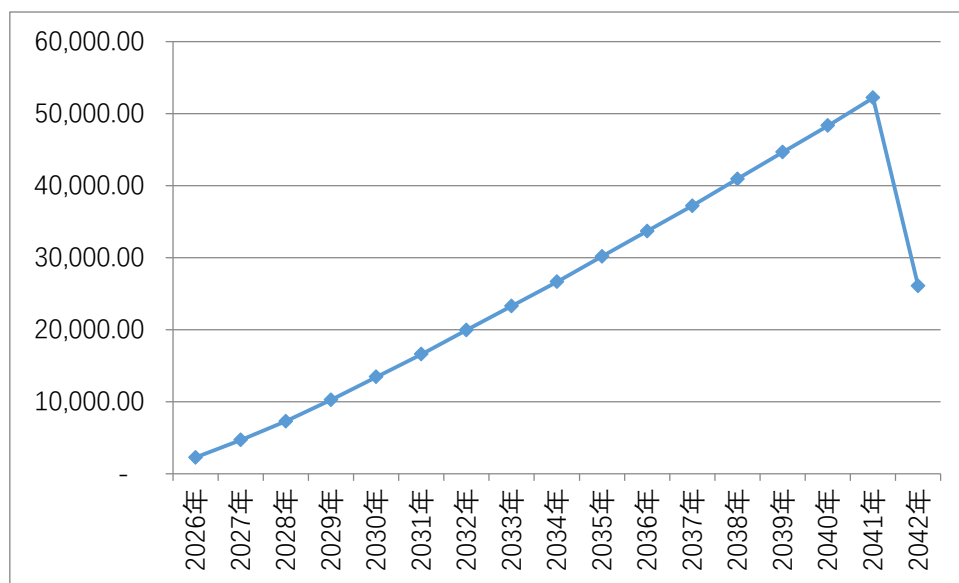
基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

2、资金稳定性

本项目的专项债券还本付息以标准化厂房的租赁收入、配套管理用房的租赁收入、园区物业管理收入、路灯广告位运营收入、园区停车位的租赁收入及充电桩的充电收入为基础，按照相应数量、单价及成本费用对专项债券存续期间的收入与资金结余进行测算，各年度的现金流入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；本次专项债券分一期发行，于 2023 年发行债券 30000.00 万元，我们通过资金平衡测算表发现项目到期后偿还本金及利息后 2042 年资金结余为 26042.00 万元；债券存续期内资金留存情况如图所示。

债券偿还期资金结余

单位：万元



综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。



3、发行项目盈利能力

通过对项目运营期收益测算，项目运营期累计总收入为 91883.11 万元，总成本费用 52174.52 万元，预计可实现累计净利润 29699.76 万元；息税折旧摊销前利润 86341.92 万元。我们认为该项目计算期内收入可以覆盖项目成本。

项目运营损益表

单位：万元

序号	项目	合计	年均	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	经营收入	91883.11	4835.95	3933.18	4191.32	4449.46	4932.35	5202.81	5202.81	5451.73	5451.73	5451.73	5713.11	5713.11	5713.11	5982.28	5982.28	5982.28	6264.91	6264.91
2	税金及附加	108.91	5.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.30	53.81	53.80
3	总成本费用	52174.52	2746.03	3016.15	3022.12	3028.25	3035.24	3041.70	3047.55	3054.32	3060.53	3066.92	3074.29	3081.07	3088.06	3096.06	3103.47	3111.10	3119.81	3127.91
4	利润总额	39599.68	2084.19	917.04	1169.20	1421.21	1897.14	2161.10	2155.25	2397.41	2391.20	2384.81	2638.82	2632.04	2625.05	2886.22	2878.81	2869.88	3091.29	3083.20
5	弥补以前年度亏损			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳所得额	39599.68	2084.19	917.04	1169.20	1421.21	1897.14	2161.10	2155.25	2397.41	2391.20	2384.81	2638.82	2632.04	2625.05	2886.22	2878.81	2869.88	3091.29	3083.20
7	所得税额（25%）	9899.92	521.05	229.26	292.30	355.30	474.29	540.28	538.81	599.35	597.80	596.20	659.70	658.01	656.26	721.56	719.70	717.47	772.82	770.80
8	净利润	29699.76	1563.15	687.78	876.90	1065.91	1422.86	1620.83	1616.44	1798.06	1793.40	1788.61	1979.11	1974.03	1968.79	2164.67	2159.11	2152.41	2318.47	2312.40
9	息税前利润	59999.68	3157.88	2117.04	2369.20	2621.21	3097.14	3361.10	3355.25	3597.41	3591.20	3584.81	3838.82	3832.04	3825.05	4086.22	4078.81	4069.88	4291.29	4283.20
10	息税前利润加折旧摊销	86341.92	4544.31	3666.58	3918.74	4170.75	4646.68	4910.65	4904.80	5146.95	5140.75	5134.36	5388.36	5381.58	5374.60	5635.77	5628.36	5619.42	5840.83	5832.75

4、债务偿还期现金流

计计算期内累计资金流入 180,219.12 万元，累计资金流出 154,177.12 万元，累计现金结余 26,042.00 万元。

本项目全部 30,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 26,042.00 万元的累计现金结余。

期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.52 倍。

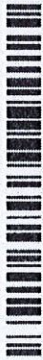
资金平衡测算表																					
序号	项目	合计	计算期																		
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年
一	经营活动产生的现金																				
1	经营活动产生的现金流量 (1.1-1.2)	76442.00		0.00	0.00	3437.32	43626.44	35574.45	1172.40	4370.37	4365.98	4547.60	4542.95	4538.15	4728.66	4723.57	4718.33	4914.21	4908.65	4901.95	5068.01
1.1	经营活动产生的现金流入	91883.11		0.00	0.00	3933.18	4191.32	4449.46	4932.35	5202.81	5202.81	5451.73	5451.73	5451.73	5713.11	5713.11	5713.11	5982.28	5982.28	5982.28	6264.91
1.1.1	运营收入	91883.11				3933.18	4191.32	4449.46	4932.35	5202.81	5202.81	5451.73	5451.73	5451.73	5713.11	5713.11	5713.11	5982.28	5982.28	5982.28	6264.91
1.1.2	土地出让净收入	0.00																			
1.1.2	增值税销项税额	0.00																			
1.2	经营活动产生的现金流出	15441.11		0.00	0.00	495.86	564.88	634.01	759.95	832.43	836.82	904.13	908.79	913.58	984.45	989.54	994.78	1068.07	1073.63	1080.33	1196.90
1.2.1	经营成本	5432.28				266.60	272.58	278.70	285.67	292.16	298.01	304.78	310.99	317.38	324.75	331.53	338.51	346.51	353.93	361.56	370.27
1.2.2	税金及附加	108.91				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.30	53.81
1.2.3	进项税额	0.00																			
1.2.4	所得税	9899.92				229.26	292.30	355.30	474.29	540.28	538.81	599.35	597.80	596.20	659.70	658.01	656.26	721.56	719.70	717.47	772.82
1.2.5	应交增值税	0.00																			
二	投资活动产生的现金	0.00																			
2	投资活动产生的净现金流量 (2.1-2.2)	-84706.01	-34603.60	-25051.20	-25051.20																
2.1	投资活动产生的净现金流入	0.00																			

单位：万元

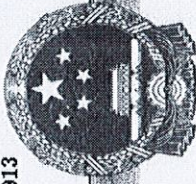
2.2	投资活动产生的净现金流出	84706.01	34603.60	25051.20	25051.20																		
2.2.1	建设投资	84706.01	34603.60	25051.20	25051.20																		
2.2.2	流动资金	0.00																					
三	融资活动产生的现金	0.00																					
3	融资活动净现金流量(3.1-3.2)	34306.01	34603.60	25051.20	25051.20	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-31200.00
3.1	融资活动产生的现金流入	88336.01	35833.60	26251.20	26251.20																		
3.1.1	项目资本金流入	58336.01	5833.60	26251.20	26251.20																		
3.1.2	债券融资款流入	30000.00	30000.00																				
3.2	融资活动产生的现金流出	54030.00	1230.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	31200.00
3.2.1	偿还债券本金	30000.00																					30000.00
3.2.2	支付债券利息	24000.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
3.2.3	支付发行费	30.00	30.00																				
3.2.4	其他	0.00																					
四	期末现金(1+2+3)	26042.00	0.00	0.00	0.00	2237.32	4663.44	2615.45	2972.40	3170.97	3165.98	3347.60	3342.95	3338.15	3528.66	3523.57	3518.33	3714.21	3708.65	3701.95	3868.01	-26138.05	
五	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	2237.32	4663.44	2615.45	10251.61	13421.98	16587.97	19935.57	23278.52	26616.67	30145.33	33668.90	37187.23	40901.44	44610.09	48312.05	52180.06	26042.00	

5、财务风险

考虑资金成本及运营压力，结合本项目实际情况，本项目总投资的 66.04%为项目资本金，另 33.96%的资金需求由发行专项债券来满足，专项债券融资成本按 4%估算。项目资本金投入为 58336.01 万元，项目专项债券筹资 30000.00 万元。本项目可以充分获取财务杠杆带来的杠杆收益。与此同时由于财务杠杆的存在加大了本项目的财务风险，通过资金平衡测试我们发现按照债券发行计划，在整个项目运营期内有充足的资金用于还本付息，能够有效地降低财务风险。



02Q4E9913



统一社会信用代码

91510107667436697D

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
国家企业信用信息公示系
统系统,了解更多信
息、备案、许可、监
管信息。

名称 四川圆勤彦希会计师事务所有限公司

注册资本 (人民币)壹佰万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2007年11月9日

法定代表人 罗利

营业期限 2007年11月9日至2027年11月8日

经营范围

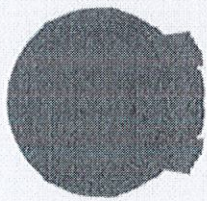
审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基础建设年度财务决算审计;会计咨询、税务咨询、管理咨询、法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 成都市武侯区洗面桥街39号银谷基业大楼10层

登记机关



2019年12月1日



会计师事务所
执业证书

名称：四川固勤彦希会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：罗利

经营场所：成都市武侯区洗面桥街39号银谷基
业大楼10层

组织形式：有限责任公司

执业证书编号：51010063

批准执业文号：川财会〔2007〕46号

批准执业日期：2007年10月31日



此复印件与原件
再次复印无效

说明

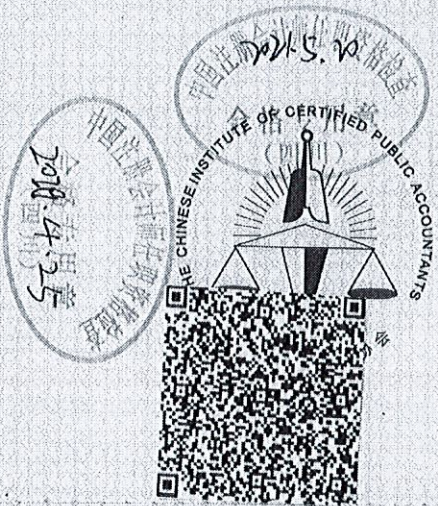
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



2022年6月1日

中华人民共和国财政部制





同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
年 月 日

事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
年 月 日

事务所
CPAs



姓名 罗利
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1983-4-18
Date of birth

工作单位 成都名诚会计师事务所
Working unit

身份证号码 511028198304185731
Identity card No.

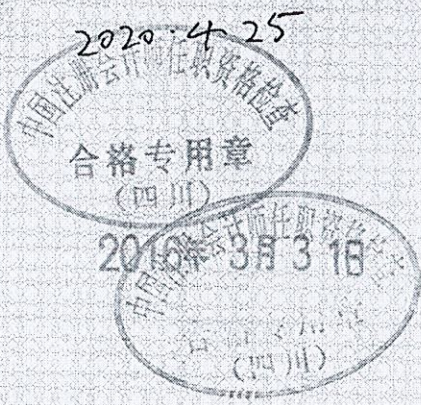


注意 事项

一、注册会计师执行业务，必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业务时，应将本证书交还主管注册会计师协会。
四、本证书遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废，办理补办手续。

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.



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: 510101091381
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: 2008 年 10 月 21 日
Date of Issuance



2009 年 1 月 16 日



姓名: 万娟
Full name: Wan Juan
性别: 女
Sex: Female
出生日期: 1982-5-26
Date of birth: 1982-5-26
工作单位: 四川天仁会计师事务所有限责任公司
Working unit: Sichuan Tianren Accounting Firm Co., Ltd.
身份证号码: 513723198205262082
Identity card No.: 513723198205262082

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

四川天仁 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年12月11日
2013.12.11

同意调入
Agree the holder to be transferred to

四川天仁 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年12月11日
2013.12.11

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

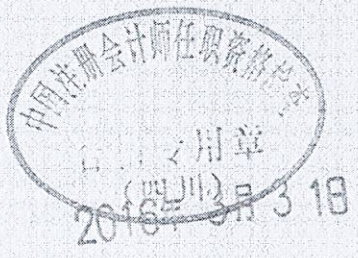
四川天仁 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年10月26日
2013.10.26

同意调入
Agree the holder to be transferred to

四川天仁 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年10月26日
2013.10.26



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: 510102090005
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: 2010年06月21日
Date of Issuance

