



四川青川经济开发区智能制造产业园标准化
厂房建设项目收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

成都德欣会计师事务所有限公司

二〇二五年一月



目 录

注册会计师声明	1
财务评价咨询报告	2
专项债券财务评价说明	4
一、 市县级行业专项规划	4
(一) 青川县基本情况	4
(二) 项目建设符合相关规划	5
二、 项目概述	6
(一) 参与主体	6
(二) 项目情况	6
三、 经济社会效益分析	8
(一) 经济效益	8
(二) 社会效益	9
四、 评价基础与假设	10
(一) 编制原则	10
(二) 编制依据	10
五、 评价要素	11
(一) 投资估算与资金筹措	11
(二) 项目收入与成本费用估算	13
(三) 资金测算平衡情况	15
(四) 项目偿付能力分析	16
(五) 敏感性分析	16
六、 评价结论	16

注册会计师声明

我们对四川青川经济开发区智能制造产业园标准化厂房建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对,对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、运营成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序,对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项:

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设;
- b. 假设提供给我们所有资料(未经独立核实)为准确、真实、完整和有效;
- c. 在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性,我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑;
- d. 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。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容(无论整体或部分)不构成我们审计或审阅的意见;与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。

四川青川经济开发区智能制造产业园标准化厂房 建设项目收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

四川青川经济开发区管理委员会：

我们接受委托，对拟发行的四川青川经济开发区智能制造产业园标准化厂房建设项目收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》、《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》（统称“中注册会计师鉴证业务准则”）执行的鉴证业务，因此我们不对上述数据发表审计或审阅意见。

我们按照《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业务。发行人遵照财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预[2020]94 号）及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表是四川青川经济开发区管理委员会的责任。

我们对四川青川经济开发区智能制造产业园标准化厂房建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了核对，对基

本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行四川青川经济开发区智能制造产业园标准化厂房建设项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件，对四川青川经济开发区智能制造产业园标准化厂房建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下：

1. 本项目收入可偿债净现金流为 51349.12 万元，专项债券融资到期本息合计 41370.00 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.24 倍。
2. 我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

附件：专项债券财务评价说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年一月二日

专项债券财务评价说明

一、市县级行业专项规划

（一）青川县基本情况

（1）青川县社会发展现状

青川县是四川省广元市的下辖县，地处四川盆地北部边缘，白龙江下游，川、甘、陕三省结合部，素有“鸡鸣三省”“金三角”之称。青川县总面积 3216 平方千米，介于东经 104° 36'—105° 38'、北纬 32° 12'—32° 56'之间，截止 2017 年，青川县下辖 11 个镇、25 个乡。

青川县交通便利,地处我国中西部交接地带上，是西北连接西南的重要通道，兰海高速、京昆高速、广（元）平（武）高速（在建）和宝成铁路、兰渝铁路、西成高铁三条铁路穿境而过。独特的区位优势 and 便捷的交通条件，使青川可 1 小时到达绵阳、广元、昭化港和广元机场，2 小时到达成都、西安、南充、巴中、汉中、陇南 6 市，4 小时到达兰州、重庆。

青川县 2019 年年末户籍总人口为 22.6 万人，城镇人口 5 万人，乡村人口 17.5 万人，分别占总人口的 22.3.8%和 77.6%。城镇化率为 37.65%，比上年提高 1.48 个百分点。

（2）青川县经济发展现状

2022 年是非同寻常、极不平凡的一年，面对突如其来的新冠肺炎疫情冲击和复杂严峻的宏观经济形势，全县上下坚决贯彻落实中央、省、市重大决策部署，统筹推进疫情防控和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，深入实施“三个一、三个三”

兴广战略，坚定应对各类风险挑战，全县经济持续回升、稳步向好，实现了“十三五”圆满收官，为开启全面建设社会主义现代化国家新征程奠定了坚实基础。

经广元市统计局初步审定，全年实现地区生产总值(GDP)520730万元，比上年增长2.5%，总量首次突破50亿元。其中，第一产业增加值126768万元，增长5.6%；第二产业增加值135176万元，增长1.7%；第三产业增加值258786万元，增长1.7%。三次产业对经济增长的贡献率分别为45.6%、24.5%、29.9%，分别拉动经济增长1.1个、0.6个、0.8个百分点。

三次产业结构由上年的21.1:27.7:51.2调整为24.3:26:49.7。第一产业增加值占GDP的比重比上年提高3.2个百分点；第二产业比重比上年下降1.7个百分点，其中工业增加值比重下降1.6个百分点；第三产业比重比上年下降1.5个百分点。

（二）项目建设符合相关规划

（1）四川省人民政府办公厅关于印发四川省“5+1”重点特色园区培育发展三年行动计划（2021—2023年）的通知，文件提出特色园区要配套建设完备的电力、燃气、供水、通信、道路、消防、防汛、治污等基础设施，以及为企业服务的标准厂房、孵化器、仓储物流等公共服务平台。支持重点产业园区开展质量基础设施“一站式”服务试点，为企业提供“零接触”高效精准综合性服务，降低企业质量创新升级成本。聚焦产业应用开展5G、大数据中心、人工智能、工业互联网、物联网、新能源汽车充电桩等新型基础设施建设，搭建信息技术应用场景，促进特色园区数字化、网络化、智能化转型，建设“智慧园区”。开展“亩均论英雄”评价，科学设置园区产业项目准入门

槛，联动推行“标准地”供应，提升园区投入强度和产出效益。

实施产业园区循环化改造行动，推行企业循环式生产、产业循环式组合、园区循环式改造，建设循环化园区。实施绿色制造工程，构建覆盖全产业链和产品全生命周期的绿色制造体系，打造绿色工厂、绿色园区、低碳园区。严格执行“三线一单”生态环境分区管控和环境影响评价制度，加强园区污染治理、清洁生产改造及环境风险防控。探索主要污染物排放总量替代指标核算及管理方式，支持特色园区产业化项目建设。强化源头管控，严把项目准入关，严禁环保、安全不达标的项目入园，确保园区绿色发展和本质安全。

（2）市级政策规划

《广元市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：持续推进“工业强市”进程。实施集群发展工程，着力构建资源互补、链式关联、梯次发展的制造业生态圈，重点打造七大产业集群。全力打造铝产业集群，电解铝年产能达到 75 万吨，再生铝年产能达到 30 万吨，提高本地加工转化率，推进铝材加工梯级发展，延长铝加工产业链条，加强铝基复合材料研发、生产和应用，拓展航空航天、轨道交通、汽摩配件等应用领域，力争铝产业产值达到 320 亿元。着力构建绿色家居产业集群，推动绿色家居智能制造，引进一批定制家居、铝制家居、板式家居生产标杆企业，家居产业园区开发面积达到 1 万亩，建成原辅材料市场、物流配送体系、产品研发和展示展销中心，推动进入知名建筑商、房地产商供应链体系。大力提升食品饮料产业集群，培育引进一批饮用水、食材及调味品、肉制品加工等龙头企业，建设川渝火锅绿色食材产业城、七盘关调味食品城等食品产业园，打造西部绿色食品饮料产业基地和中国食品工业名城。大力培育以智能终端、智能家电、装备制造等为引领的

机械电子产业集群，加快推进汽车零部件制造、电梯生产等项目。壮大以天然气开发为主的清洁能源综合利用产业集群，支持苍溪、剑阁、青川和广元经济技术开发区积极发展以天然气为燃料和原料的综合利用产业。做大以中药饮片加工、中成药生产、配方颗粒、中药材提取物为主的现代中药产业集群，引进实施一批中药材精深加工项目。提升做大广元市装配式建筑产业园，支持旺苍黄洋、朝天羊木发展建材产业，做强以建筑部品部件、新型建材为主的绿色建材产业集群。到 2025 年，规上工业总产值实现 2000 亿元以上。推动智能建造与建筑工业化协同发展，促进建筑业转型升级，发展建筑业总部经济，提升建筑业增加值占 GDP 比重。

（3）县级政策规划

《青川县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出明确目标：探索发展战略性新兴产业。构建以锰材料为核心的新能源电池产业链；延伸石英砂产业链，探索发展高端玻璃制品等高纯晶体硅材料、压裂支撑剂等硅系材料精深加工产业。加强园区固废无害化、资源化处理，实现工业固废回收提炼各类有价金属。积极发掘中药材种植优势，盘活生态医药产业园，利用青川道地中药材优势，开发杜仲、天麻、葛根等系列产品。力争到 2025 年，生物医药产业实现突破性发展，实现战略性新兴产业产值达到 20 亿元以上。

综上所述，本项目建设是贯彻落实《中共中央国务院关于促进中医药传承创新发展的意见》《四川省贯彻中医药发展战略规划纲要（2016—2030 年）实施方案》《广元市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《青川县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等文件，加快推进

中医药工业化发展，形成产业发展示范园区，传承创新发展中医药，发挥中医药原创优势的具体行动和重要举措。

二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：四川青川经济开发区管理委员会

项目业主：四川青川经济开发区管理委员会

（二）项目情况

1、项目基本情况

项目名称：四川青川经济开发区智能制造产业园标准化厂房建设项目

项目所属领域：产业园区基础设施

项目建设工期：48 个月

项目区位：四川青川经济开发区庄子产业园

项目说明：本项目为新建工程，本项目资产无抵押或质押情况

2、项目建设内容及产出

建筑面积 13.5 万平方米，其中新建智能制造厂房建筑面积 11.5 万平方米，新建科研中心、实验室等 1 万平方米，定制化厂房 1 万平方米；配套建设停车位 1000 个、充电桩 230 个、园区道路 3 公里，强弱电、给水、消防、雨污水管网 10 公里等基础设施。

3、项目实施计划

2022年7月至2026年6月，共计48个月。

4、运营方案

本项目的实施管理工作由四川青川经济开发区管理委员会负责，

项目建成后，由四川青川经济开发区管理委员会委托有相关运营资质的国有平台公司运营；四川青川经济开发区管理委员会对项目运营进行监管。本项目运营方案包括管理原则、管理方案、财务管理，详见如下：

（1）运营管理原则

1) 运营期资金实行统一管理，由财务单独立账、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。

2) 合理安排资金，积极、充分、扎实抓好建设前期的各项工作。

3) 为了确保运营期项目质量和资金的合理使用，实行以主要负责人全面负责实施和管理的项目法人责任制，严把质量和资金关。

（2）运营管理方案

运营单位坚持“勤奋严谨，求实创新，规范有序，团结奉献”的思想理念，贯彻落实科学发展观，积极探索规范化、精细化管理的有效途径。努力强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造了较好的企业效益和社会效益。为了使精细化管理工作有序开展，成立了精细化管理工作领导小组，一把手全面抓，分管主任具体抓。组成了精细化管理专业队伍，把任务分解到每个岗位，责任落实到每个人。召开专题会议，层层进行动员，形成了全员共同参与、齐抓共管的工作格局。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。

运营单位认真分析有关单价变化的政策，紧紧把握项目资源优势和销售优势，不断挖掘项目自身的开发潜力，既取得了很好的经济效益，又有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好

的经济效益。

（3）运营财务管理

运营单位根据项目经营、储备企业的业务性质，按照国家有关法律法规及财务制度，制定了《财务管理制度条款》《会计核算基础工作规定》《借款和各项费用开支标准及审批程序》，健全落实了各项规章制度，以规范会计核算行为，提升财务管理水平，保证储备项目运营账相符、账实相符。

运营单位在项目运营的购、销、调、存各个业务环节，不断加强资金的管理、财政补贴的管理、成本费用的管理以及企业盈亏的管理。做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

1.推动园区企业聚集发展和招商引资

本项目的建设及其开发使用，能够为青川县经济开发区内的企业的集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台，青川经开区作为省级开发区和全县工业产业园区“一区四园”布局模式中的“一区”，主导性意义非凡，建设先进智能制造产业园对推进片区产业健康发展具有重要意义，也将有利于青川经开区内企业先进制造业的技术升级，搭建先进技术交流共享平台，推动青川经开区制造业优化升级。本项目的实施进一步诠释了“以建设产业新城为目标，

以区域集中、产业集群、开发集约为方向，引导不同区域的专业化产业集聚，带动研究创新力量和服务体系集聚，有利于优化资源配置，对青川区扩大招商引资、实现后发赶超、培育产业集群、改善生态环境、实现经济社会协调和谐发展具有较强的拉动、带动、辐射和示范作用。

2.促进当地城市经济发展和优化产业布局

先进制造业产业是“十三五”规划的产业转型升级重点。加快构建以智能制造产业为先导，现代服务业和都市现代农业联动发展、紧密配套的新型产业发展格局符合国民经济发展规划和产业布局的需要。

本项目有利于促进产业上下游和协作关联企业，通过共享、匹配、融合形成若干微观生态链，集成构建为产业生态圈，推动产业园区从单一的生产型园区经济，向“生产、服务、消费等多功能的城市型经济转型”的产业发展理念，从而推进智能制造产业链的整体建设，带动整个片区的产业升级，从而促进青川区国民经济又好又快发展。

（二）社会效益

1、促进城乡一体，提升新型城镇化水平。

通过本项目的实施，进一步扩展工业园区版图，继续增加入驻企业，创造更多岗位及用人需求，促使项目区及周边农民向城市转移，促进其从农民向市民转变。能够提升统筹城乡发展力度，促进新型城镇化与新农村建设协调发展，形成以城带乡、城乡一体的新型城镇化发展新格局。

2、完善园区基础设施，促进园区提档升级。

本项目按照现代化前瞻性要求打造智能制造标准化厂房，为园区引进高端装备制造企业提供基础配套，提升园区环境，提升园区承载

能力,有助于吸引相关企业入驻园区,引导工业园区的产业转型升级,推动工业园区的发展壮大,促进园区提档升级。

本项目符合国家城镇化发展和搭建产业平台引导产业升级的政策导向,又符合地方发展规划和战略要求,通过工业园区园中园建设能够拉动和促进区域经济社会协调发展,实现社会和谐和可持续发展,社会效益显著。

四、评价基础与假设

(一) 编制原则

项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令,符合区域经济社会发展和行业及地区的规划。

以科学发展、实事求是的态度,公正、客观的反映本项目建设的实际情况,新建项目投资坚持“客观公正、实事求是”的原则。

通过对区域经济社会发展分析研究以及对项目规划的研究,推荐建设项目投资总规模、整体方案,论证结果的合理性。

(二) 编制依据

- 建设单位提供的相关资料;
- 项目规划设计方案及文字说明;
- 《投资项目可行性研究指南》;
- 《国务院关于印发《中国制造 2025》的通知》;
- 《制造业设计能力提升专项行动计划(2019-2022 年)》;
- 《中国制造 2025 广元行动方案》;
- 《青川县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;

五、评价要素

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专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），提出在法定专项债务限额内，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，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《通知》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，且现金流收入应该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，对四川青川经济开发区智能制造产业园标准化厂房建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

本项目建设动态投资总额为35000.00万元，静态总投资为31613.75万元。其中：工程建设费用24367.01万元；工程建设其他费用6062.89万元；预备费1183.85万元；建设期利息3360.00万元，债券发行费用26.25万元。详见下表5-1：

表 5-1 投资汇总表

单位：万元

序号	项目名称	合计	占比
一	总投资	35000.00	100.00%
1	建筑投资（静态）	31613.75	90.33%
1.1	工程费用	24367.01	69.62%
1.2	工程建设其他费用	6062.89	17.32%
1.3	预备费	1183.85	3.38%

2	建设期利息	3360.00	9.60%
3	发行费	26.25	0.08%
二	资金筹措	33330.00	95.23%
1	项目资本金	7080.00	21.24%
2	专项债券	26250.00	78.76%

资本金来源：项目资本金：8750.00 万元（占总投资的 25.00%），资本金均来源于业主自筹资金，并纳入年度预算,根据项目实际情况予以拨付。

融资来源：本项目拟发行专项债券为 26250.00 万元（占总投资 75.00%）。第 1 年申请发行专项债 4000.00 万元；第 2 年拟申请发行专项债券 10000.00 万元，第 3 年拟申请发行专项债券 0 万元，第 4 年拟申请发行专项债券 12250.00 万元。发行债券期限为 15 年，债券利率按 3.2%测算，发行费为面值的 1‰。详见表 5-2。

表 5-2 资金使用与筹措表

单位：万元

序号	投资构成	合计	投资占比	建设期			
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
一	资金使用	35000.00	100.00%	4080.00	12000.00	3000.00	15920.00
1	静态建设总投资	31613.75	90.33%	3236.00	11150.00	2160.00	15067.75
2	建设期债券利息	3360.00	9.60%	840.00	840.00	840.00	840.00
3	债券发行费用	26.25	0.08%	4.00	10.00	0.00	12.25
二	资金筹措	35000.00	100.00%	4080.00	12000.00	3000.00	15920.00
1	项目资本金	8750.00	25.00%	80.00	2000.00	3000.00	3670.00
2	专项债券	26250.00	75.00%	4000.00	10000.00	0.00	12250.00

（二）项目收入与成本费用估算

1、项目收入

（1）项目收入可行性

智能制造制造产业基础良好：项目所在地青川经开区为省级经济技术开发区，是四川省优秀工业园区、64家省级经济开发区之一，是正在加快建设的“西部先进制造业示范区”。2019年，辖区实现地区生产总值48.3亿元，比上年增长6.9%，第二产业增加值13.8亿元，增长9.9%。

青川经开区全力推进特色产业园区建设，打造青川县工业经济集中、集群、集约发展的主战场。到2020年，力争全县工业园区总产值达到100亿元以上，建成2个年产值50亿元产业园区（庄子产业园、川浙合作产业园），园区规模以上工业增加值突破20亿元，年均增长达到12.5%。基于良好的产业基础，为项目收入奠定市场基础。

智能制造产业增长潜力巨大。智能制造业是建设创新型国家的重要工业，要从制造大国进入制造强国的行列具有重要的战略和现实意义。以工业4.0为特点的先进制造业正成为新城发展的又一股关键力量，是中国制造业发展的前进方向。智能制造业未来制造将结合人工智能、物联网、大数据等技术，进一步改变了产品配置、生产计划和实时决策，从而优化盈利能力，带动整个制造产业的发展，增长潜力巨大，为项目收入增长提供支撑。

智能制造产业园区建设顺势而为。近两年随着科技产业革命的深化以及国家战略政策的频繁调整，我国智能制造产业园区的发展已经进入到4.0的产业综合体阶段，并在产业内核、运营模式等方面呈现出全新的特征及发展趋势。园区的发展强调了产业与城市之间的关系，以“园”兴“城”，以“城”促“园”的产城一体化发展模式，未来在“十四五”期间，将对打造城市经济新内核、新型城镇化建设等方面起到巨大作用。

综上，项目的实施基础良好、增长潜力巨大，为项目运营期的各项收入提供了良好的支撑。建筑面积 13.5 万平方米，其中新建智能制造厂房建筑面积 11.5 万平方米，新建科研中心、实验室等 1 万平方米，定制化厂房 1 万平方米；配套建设停车位 1000 个、充电桩 230 个、园区道路 3 公里，强弱电、给水、消防、雨污水管网 10 公里等基础设施。收入在测算过程中，主要参考相关法律法规、相关合同、项目所在地周边同类业态价格等，具有较高的可行性。

本项目收入来源：标准化厂房出租收入、实验室、定制化厂房出租收入、厂房出售收入、停车位收入、充电桩服务费收入、物业服务收入。综上所述，基于以上分析可对本项目债权期限内，项目收入进行测算，预测收入为：88255.61 万元。

详见附表 1 “项目收入测算表”

2、项目成本费用估算

本项目成本包括经营成本、固定资产折旧费用、无形资产摊销费用、财务费用、相关税费。经计算可知，本项目预测期成本费用为 47963.59 万元。

详见附表 2 “成本费用测算表”

3、本项目损益状况

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 88255.61 万元，总成本费用为 47963.59 万元，累计净利润为 30219.01 万元，，本项目收入可偿债净现金流为 51349.12 万元，专项债券融资到期本息合计 41370.00 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.24 倍。

详见附表 3 “项目损益表”

（三）资金测算平衡情况

1、债券还本付息计划情况

本项目保守估算按照 3.2%利率计算。假设在每年年初发行债券，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 15120.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 3360.00 万元计入建设成本，专项债券在运营期间产生的利息费用 11760.00 万元。

详见附表 4 “还本付息测算表”

2、项目资金平衡情况

（1）资金平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 23419.12 万元，项目在预测期内“息前净现金流”为 61429.12 万元，可偿债“净现金流”为 51349.12 万元，“专项债券融资到期本息”合计 41370.00 万元；

本项目收益覆盖倍数（净现金流/专项债券融资到期本息）为 1.24 倍，期间不存在资金缺口。

（2）项目收支情况

项目运营预期收入：88255.61 万元

项目运营支出（不含财务费用）=经营活动产生的现金流出=项目运营成本（不含财务费用）+其他运营支出=26826.49 万元。

详见附表 5 “资金平衡测算表”

（四）项目偿付能力分析

本项目专项收入可偿债净现金流为 51349.12 万元，政府专项债券到期本息合计 41370.00 万元，本项目息前净现金流能有效覆盖政府专项债本息。

（五）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入的单价（价格）变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面进行敏感性分析，敏感性分析如下表 5-4：

表 5-4 敏感性分析表

主要指标：	敏感性分析		
	0%	-5%	-10%
净现金流量（万元）：	51349.12	48781.66	46214.20
本项目政府专项债本息收益覆盖倍数：	1.24	1.18	1.12

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

六、评价结论

在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。

附表 1：项目收入测算表（单位：万元）

序号	收入类目	合计	运营期													
			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
一	项目总收入（万元）	88255.61	3395.06	3641.54	4082.43	4563.37	5079.95	5079.95	5596.34	5596.34	5876.15	5876.15	6169.97	11233.62	11286.67	10778.07
（一）	标准化厂房出租收入(万元)	35743.32	1863.00	1987.20	2216.97	2347.38	2601.68	2601.68	2731.76	2731.76	2868.35	2868.35	3011.77	3011.77	2688.00	2213.65
	单价（元/月/m²）		18.00	18.00	18.90	18.90	19.85	19.85	20.84	20.84	21.88	21.88	22.97	22.97	24.12	24.12
	可出租面积（m²）		115000	115000	115000	115000	115000	115000	115000	115000	115000	115000	115000	115000	97750	80500
	出租率(%)		75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
（二）	实验室、定制化厂房出租收入（万元）	6463.74	324.00	345.60	385.56	408.24	452.47	452.47	475.09	475.09	498.84	498.84	523.79	523.79	549.98	549.98
	单价（元/月/m²）		18.00	18.00	18.90	18.90	19.85	19.85	20.84	20.84	21.88	21.88	22.97	22.97	24.12	24.12
	可出租面积（m²）		20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
	出租率(%)		75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
（三）	标准化厂房出售收入(万元)	15697.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5063.65	5316.83	5316.83
	出售厂房面积（m²）													17250.00	17250.00	17250.00
	出售比例（%）	45%												15%	15%	15%
	厂房出售单价（元/m²）		2300.00	2300.00	2415.00	2415.00	2535.75	2535.75	2662.54	2662.54	2795.66	2795.66	2935.45	2935.45	3082.22	3082.22
（四）	停车位收入（万元）	4368.99	219.00	233.60	260.61	275.94	305.83	305.83	321.13	321.13	337.18	337.18	354.04	354.04	371.74	371.74
	单价（元/次）		4.00	4.00	4.20	4.20	4.41	4.41	4.63	4.63	4.86	4.86	5.11	5.11	5.36	5.36
	车位数量（个）		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	周转(次/天)		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	使用率（%）		75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
（五）	充电桩服务费收入（万元）	22933.93	831.11	906.66	1031.33	1332.79	1499.39	1499.39	1836.75	1836.75	1928.59	1928.59	2025.02	2025.02	2126.27	2126.27
	充电桩个数（个）		460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460
	充电服务费（元/度）		0.60	0.60	0.63	0.63	0.66	0.66	0.69	0.69	0.73	0.73	0.77	0.77	0.80	0.80
	输出功率（kW）		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
	充电时长（h/天）		2.5	2.5	2.5	3	3	3	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
	使用率（%）		55%	60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

序号	收入类目	合计	运营期													
			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
(六)	物业服务收入	3048.32	157.95	168.48	187.96	199.02	220.58	220.58	231.61	231.61	243.19	243.19	255.35	255.35	233.85	199.60
	单价（元/月/㎡）		1.30	1.30	1.37	1.37	1.43	1.43	1.50	1.50	1.58	1.58	1.66	1.66	1.74	1.74
	服务面积（㎡）		101250.00	108000.00	114750.00	121500.00	128250.00	128250.00	128250.00	128250.00	128250.00	128250.00	128250.00	128250.00	111862.50	95475.00

附表 2：成本费用测算表（单位：万元）

序号	类 目	合 计	运营期													
			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
一	经营成本	3540.89	208.89	214.34	224.13	237.07	248.49	248.49	262.22	262.22	268.39	271.34	277.82	277.82	275.78	263.89
1	人员工资及福利费	1243.36	84.00	84.00	84.00	86.52	86.52	86.52	89.12	89.12	89.12	91.79	91.79	91.79	94.54	94.54
2	外购原材料费	847.52	40.27	43.15	48.34	53.59	59.62	59.62	65.23	65.23	68.49	68.49	71.91	71.91	69.05	62.60
3	燃料及动力费	756.06	35.53	38.10	42.70	47.62	53.01	53.01	58.28	58.28	61.19	61.19	64.25	64.25	62.04	56.61
4	维修保养费	569.66	40.69	40.69	40.69	40.69	40.69	40.69	40.69	40.69	40.69	40.69	40.69	40.69	40.69	40.69
5	管理费用	124.32	8.40	8.40	8.40	8.65	8.65	8.65	8.91	8.91	8.91	9.18	9.18	9.18	9.45	9.45
二	固定资产折旧费	18990.94	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50
三	无形资产摊销费	2139.17	152.80	152.80	152.80	152.80	152.80	152.80	152.80	152.80	152.80	152.80	152.80	152.80	152.80	152.80
四	财务费用	10080.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	0.00	0.00
五	税金及附加	13212.60	240.77	256.82	286.52	303.37	336.24	336.24	899.56	899.56	944.79	2392.70	992.30	1771.30	1824.18	1728.25
1	房产税	4646.66	240.77	256.82	286.52	303.37	336.24	336.24	353.05	353.05	370.70	370.70	389.24	389.24	356.47	304.25
2	增值税	6778.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	496.83	496.83	521.90	1838.18	548.23	966.33	975.14	935.41
3	城市维护建设税	338.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24.84	24.84	26.10	91.91	27.41	48.32	48.76	46.77
4	教育费附加	203.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14.90	14.90	15.66	55.15	16.45	28.99	29.25	28.06
5	地方教育费附加	135.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.94	9.94	10.44	36.76	10.96	19.33	19.50	18.71
6	土地增值税	1109.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	319.09	395.05	395.05
总成本费用		47963.59	2798.95	2820.45	2859.94	2889.73	2934.02	2934.02	3511.07	3511.07	3562.47	5013.33	3619.41	4398.41	3609.25	3501.43

附表 3：项目损益表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期													
			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
一	营业收入	88255.61	3395.06	3641.54	4082.43	4563.37	5079.95	5079.95	5596.34	5596.34	5876.15	5876.15	6169.97	11233.62	11286.67	10778.07
二	总成本费用	47963.59	2798.95	2820.45	2859.94	2889.73	2934.02	2934.02	3511.07	3511.07	3562.47	5013.33	3619.41	4398.41	3609.25	3501.43
	经营成本	3540.89	208.89	214.34	224.13	237.07	248.49	248.49	262.22	262.22	268.39	271.34	277.82	277.82	275.78	263.89
	固定资产折旧费	18990.94	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50	1356.50
	无形资产摊销费	2139.17	152.80	152.80	152.80	152.80	152.80	152.80	152.80	152.80	152.80	152.80	152.80	152.80	152.80	152.80
	财务费用	10080.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	0.00	0.00
	税金及附加	13212.60	240.77	256.82	286.52	303.37	336.24	336.24	899.56	899.56	944.79	2392.70	992.30	1771.30	1824.18	1728.25
三	利润总额	40292.02	596.11	821.09	1222.49	1673.64	2145.93	2145.93	2085.27	2085.27	2313.68	862.82	2550.56	6835.21	7677.42	7276.64
减：	所得税	10073.00	149.03	205.27	305.62	418.41	536.48	536.48	521.32	521.32	578.42	215.70	637.64	1708.80	1919.35	1819.16
四	净利润	30219.01	447.08	615.82	916.87	1255.23	1609.45	1609.45	1563.95	1563.95	1735.26	647.11	1912.92	5126.41	5758.06	5457.48
五	主要指标：	0.00														
1	息前税后利润 NOPAT（净利润+财务费用）	40299.01	1287.08	1455.82	1756.87	2095.23	2449.45	2449.45	2403.95	2403.95	2575.26	1487.11	2752.92	5966.41	5758.06	5457.48
2	息前净现金流量（NOPAT+折旧+摊销）	61429.12	2796.37	2965.11	3266.16	3604.52	3958.74	3958.74	3913.24	3913.24	4084.55	2996.41	4262.21	7475.70	7267.36	6966.77
3	净现金流（净利润+折旧+摊销）	51349.12	1956.37	2125.11	2426.16	2764.52	3118.74	3118.74	3073.24	3073.24	3244.55	2156.41	3422.21	6635.70	7267.36	6966.77

附表 4：还本付息测算表（单位：万元）

序号	发行专项债本息计算	合计	建设期				运营期													
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 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
1	期初尚未归还本金	-	0.00	4000.00	14000.00	14000.00	26250.00	26250.00	26250.00	26250.00	26250.00	26250.00	26250.00	26250.00	26250.00	26250.00	26250.00	22250.00	12250.00	12250.00
2	本期借款	26250.00	4000.00	10000.00	0.00	12250.00														
3	本期还本	26250.00															4000.00	10000.00	0.00	12250.00
4	期末尚未归还本金	-	4000.00	14000.00	14000.00	26250.00	26250.00	26250.00	26250.00	26250.00	26250.00	26250.00	26250.00	26250.00	26250.00	26250.00	22250.00	12250.00	12250.00	0.00
5	本期付息	15120.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
	资本化	3360.00	840.00	840.00	840.00	840.00														
	费用化	11760.00					840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
6	还本付息	41370.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	4840.00	10840.00	840.00	13090.00

附表 5：资金平衡测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期				运营期													
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 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
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	61429.12					2796.37	2965.11	3266.16	3604.52	3958.74	3958.74	3913.24	3913.24	4084.55	2996.41	4262.21	7475.70	7267.36	6966.77
1	现金流入	88255.61					3395.06	3641.54	4082.43	4563.37	5079.95	5079.95	5596.34	5596.34	5876.15	5876.15	6169.97	11233.62	11286.67	10778.07
1.1	经营收入	88255.61					3395.06	3641.54	4082.43	4563.37	5079.95	5079.95	5596.34	5596.34	5876.15	5876.15	6169.97	11233.62	11286.67	10778.07
1.2	补贴收入	0.00																		
2	现金流出	26826.49					598.69	676.43	816.27	958.85	1121.21	1121.21	1683.10	1683.10	1791.60	2879.74	1907.76	3757.92	4019.31	3811.30
2.1	经营成本	3540.89					208.89	214.34	224.13	237.07	248.49	248.49	262.22	262.22	268.39	271.34	277.82	277.82	275.78	263.89
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	23285.60					389.80	462.09	592.14	721.78	872.72	872.72	1420.88	1420.88	1523.21	2608.40	1629.94	3480.10	3743.53	3547.41
二	投资活动净现金流量（1-2）	-31613.75	-3236.00	-11150.00	-2160.00	-15067.75														
1	现金流入																			
1.1	处置投资物																			
1.2	收到其他投资																			
2	现金流出	31613.75	3236.00	11150.00	2160.00	15067.75														
2.1	建设投资（静态总投资）	31613.75	3236.00	11150.00	2160.00	15067.75														
2.2	维持运营投资																			
三	筹措活动净现金流量（1-2）	-6396.25	3236.00	11150.00	2160.00	15067.75	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-4840.00	-10840.00	-840.00	-13090.00
1	现金流入	35000.00	4080.00	12000.00	3000.00	15920.00														
1.1	项目资本金投入	8750.00	80.00	2000.00	3000.00	3670.00														
1.2	专项债券资金	26250.00	4000.00	10000.00	0.00	12250.00														
2	现金流出	41396.25	844.00	850.00	840.00	852.25	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	4840.00	10840.00	840.00	13090.00
2.1	支付债券利息	15120.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
2.2	支付债券发行费用	26.25	4.00	10.00	0.00	12.25														
2.3	支付专项债券本金	26250.00															4000.00	10000.00	0.00	12250.00
四	现金流量总计																			
1	项目期的期初资金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1956.37	4081.48	6507.64	9272.16	12390.90	15509.64	18582.88	21656.12	24900.67	27057.08	26479.29	23114.99	29542.34
2	项目期内现金变动（一+二+三）	23419.12	0.00	0.00	0.00	0.00	1956.37	2125.11	2426.16	2764.52	3118.74	3118.74	3073.24	3073.24	3244.55	2156.41	-577.79	-3364.30	6427.36	-6123.23
3.00	项目期的期末资金		0.00	0.00	0.00	0.00	1956.37	4081.48	6507.64	9272.16	12390.90	15509.64	18582.88	21656.12	24900.67	27057.08	26479.29	23114.99	29542.34	23419.12



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510104669655797H



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 成都德欣会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 韩雄辉

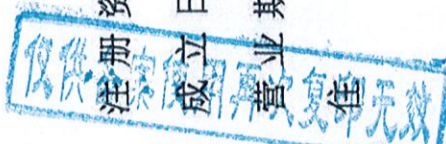
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；
办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本
建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨
询；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部
门批准后方可开展经营活动）。

资本 壹佰万元整

日期 2007年12月07日

期限 2007年12月07日至 长期

所 成都市锦江区静渝路48号1栋12层1225号



登记机关

2021

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0013360

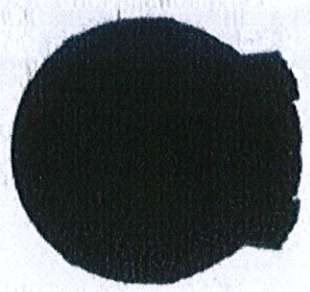
说明

- 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》。

仅供内部使用，外次复印无效



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

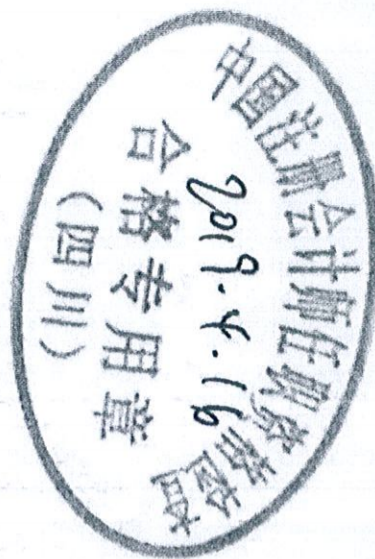
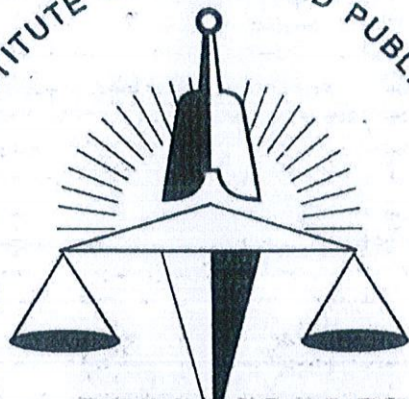


名称: 成都德欣会计师事务所有限公司
首席合伙人: 韩雄辉
主任会计师: 韩雄辉
经营场所: 成都市锦江区静渝路48号1栋12层1225号

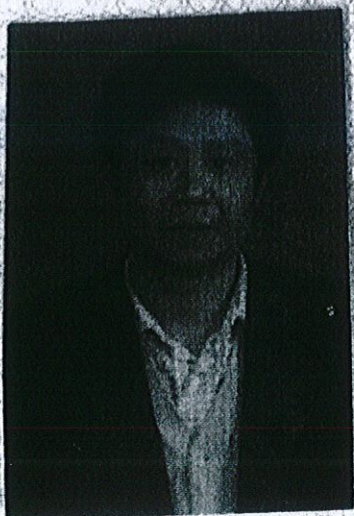
组织形式: 有限责任
执业证书编号: 51010064
批准执业文号: 川财会[2007]47号
批准执业日期: 2007年11月15日



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



仅供备案使用再次复印无效



姓 名 王俊志
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1951-12-24
Date of birth
工 作 单 位 成都德欣会计师事务所
Working unit
身 份 证 号 码 510102511224287
Identity card No.





姓名 赵岚

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1948-09-06

Date of birth

工作单位

四川智诚会计师事务所有限
责任公司

Working unit

身份证号码

510103480906458

Identity card No.

仅供备案使用再次复印无效

调出:



注册会计师执业业务2018年8月向委托方出

一、调出本证书不得转让、涂改。

三、注册本证书不得转让、涂改。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.