

四川德汉会计师事务所有限责任公司
SICHUAN DEHAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

东锅氢能产业园及配套设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券评价报告

川德汉会师报字(2025)第060号

审·验报告专用章

报告日期：二〇二五年五月七日

东锅氢能产业园及配套设施建设项目 收益与融资自求平衡专项债券评价报告

川德汉会师报字（2025）第 060 号

自贡市盐都建设有限责任公司：

我们接受自贡市盐都建设有限责任公司的委托，对东锅氢能产业园及配套设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据和评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。相关项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，~~我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有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。~~

需提醒报告使用者注意，由于在编制项目收益与融资自求平衡测算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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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。

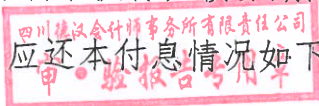
经专项审核，我们认为，在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的东锅氢能产业园及配套设施建

设项目，预期经营性营运收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目应付本息情况

东锅氢能产业园及配套设施建设项目东锅氢能产业园及配套设施建设项目拟通过发行专项债券融资 32,233.00 万元，2025 年拟发行 3,000.00 万元，2026 年拟发行 14,616.00 万元，2027 年拟发行 14,617.00 万元，债券票面利率暂按 3.20%，最终票面利率按实际利率执行，债券期限均为 15 年，每年支付利息，15 年到期偿还本金，应还本付息情况如下：



债券应付利息情况表

序号	项目内容	建设期					运营期															合计
		2024年8月	2025年	2026年	2027年1-7月	2027年8-12月	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		
一	债券发行利息	-	-	3,000.00	17,616.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	29,233.00	14,617.00		
二	债券发行费用	-	3,000.00	14,616.00	14,617.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,233.00	
2.1	承销费	-	3,000.00	14,616.00	14,617.00																	
2.2	律师费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.3	审计费	-	3,000.00	17,616.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	29,233.00	14,617.00	32,233.00	
三	债券发行费用																					
3.1	承销费		3,200%	3,200%	3,200%	3,200%	3,200%	3,200%	3,200%	3,200%	3,200%	3,200%	3,200%	3,200%	3,200%	3,200%	3,200%	3,200%	3,200%	3,200%		
3.2	律师费	-	96.00	563.71	601.69	429.77	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	935.46	467.69	15,471.84	

四川德汉会计师事务所有限责任公司
审计报告专用章

二、营运期各项收入产生的净现金流入

(一) 基本依据及假设条件

1、基本依据

2024年1月8日取得自贡市自流井区发展和改革局《关于东锅氢能产业园及配套设施建设项目项目建议书的批复》(自井发改项批〔2024〕3号)文件;

2024年1月25日取得自贡市自流井区发展和改革局《关于东锅氢能产业园及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》(自井发改项批〔2024〕10号)文件;

2024年7月26日取得《建设工程规划许可证》(自井510302202407001号);

2024年8月12日取得《建筑工程施工许可证》(编号000007号);

四川德行财务咨询有限公司编制的《东锅氢能产业园及配套设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》。



2、基本假设条件

(1) 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;

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;

(3) 相关法律法规无重大变化;

(4) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响;

(5) 项目的投资金额及建设周期能按《东锅氢能产业园及配套设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》预计的实现;

(6) 项目的资本金和债券的发行情况能按《东锅氢能产业园及配套设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》预计的实现;

(7) 项目的现金流入和现金流出的预测能按本评价报告预计的情况

实现。

（二）项目收入产生的净现金流入

1、项目收入产生的现金流入

项目收入来源为产业及附属设施收入、产业配套设施服务费收入和产业设施服务费收入。收费价格均按自贡市自流井区及其他地区相关收费标准执行。建成后具有经营收入能力，并可取得相关项目经营收入。收入、成本及费用参考自贡市自流井区市场调节价预测相关的收入、成本、费用经济指标数据，同时结合目前其他单位相应经济指标数据情况进行经济费用效益分析预测，主要就项目的直接效益、直接费用、间接效益和间接费用进行分析。

本项目根据国家发展改革委、住房和城乡建设部（原建设部）发改投资[2006]1325 号文发布的《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》（第三版）的有关规定和国家财税制度，并针对本项目特点对项目各项经济费用效益指标进行测算分析，以评价其项目的经济合理性。

根据上述情况，综合考虑物价因素等影响，每年呈定额加速逐年递增，我们预测项目收入情况为：项目收入共计 60,655.21 万元。各项目收入情况如下（详细预测分析见附件项目现金流量测算说明）：

项目名称	合计
1.产业及附属设施收入	58,913.33
2.产业配套设施服务费收入	852.96
3.产业设施服务费收入	888.92
总收入	60,655.21

2、项目营运期不含债券本息支出的现金流出

项目营运期不含债券本息支出的现金流出包括：项目营运成本、项

目财务费用。根据自贡市自流井区市场调节价及同行业情况，预计各项营运成本和费用占收入的比例如下：

(1) 营运成本

营运成本包括人工成本、修理费、营销费用、管理费用和相关税费，营运期内预计发生 12,179.69 万元。

①人工成本：园区工作人员按 9 人配置进行日常管理。工资福利按年人均 60,000.00 元计取，综合物价上涨因素，每年按 1%递增，预计营运期累计人工成本 854.55 万元。

②修理费：主要为维持产业园建筑物出租营运产生的维修费用。

选取几家同行业上市公司近三年的财务数据计算修理费占固定资产比例，采用所选样本的平均数作为计算指标，本项目修理费按照占固定资产原值的 0.5%计算。预计营运期累计发生销售费用 3,434.83 万元。

③营销费用：主要产业园区对外出租的招商广告费、宣传费。选取几家同行业上市公司近三年的财务数据计算营销费用占收入的比例，考虑所选样本所处区域的经济活跃度，采用所选样本的最低值来计算，本项目营销费用按照占不含税收入的 1.5%计算。预计营运期累计发生营销费用 909.82 万元。

④管理费用：包括办公费、交通费、修理费、咨询费、审计费、员工教育经费、工会经费及其他。选取几家同行业上市公司近三年的财务数据，计算营销费用占收入的比例，考虑到所选样本所处区域的经济活跃度，采用所选样本的最低值作为预测指标，本项目管理费用按照占不含税收入的 1.5%计算。整个营运期，管理费用共计为 909.82 万元。

⑤相关税费：整个营运期税费（含增值税）共计 9,112.33 万元。

●增值税：本项目收入涉及租赁收入、停车位收入，增值税税率分别按照为 5%、6%计税。

预计整个营运期共累计缴纳增值税 3,041.66 万元。

●城市建设维护税：根据当年实际缴纳增值税的 7% 计列。预计整个营运期共累计缴纳城市建设维护税 212.91 万元。

●教育费附加：根据当年实际缴纳增值税的 3% 计列。预计整个营运期共累计缴纳城市建设维护税 91.23 万元。

●地方教育费附加：根据当年实际缴纳增值税的 2% 计列。预计整个营运期共累计缴纳城市建设维护税 60.83 万元。

●房产税：根据房屋租赁收入的 12% 计列缴纳房产税，预计整个营运期共累计缴纳房产税 4,132.93 万元。

●企业所得税：本项目利润总额按 25% 的所得税率计算缴纳企业所得税，预计整个营运期共累计缴纳企业所得税 1,572.77 万元。

(2) 财务费用

本项目预测的财务费用主要为利息支出，即专项债券利息，拟发行专项债券利息参考近期四川省同品种同期限专项债券发行票面利率，秉承谨慎性原则，按 3.20% 计算。本次东锅氢能产业园及配套设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券发行规模 32,233.00 万元，2025 年拟发行 3,000.00 万元，2026 年拟发行 14,616.00 万元，2027 年拟发行 14,617.00 万元，每年付息，到期一次还本，期限均为 15 年。本项目融资利息共计 15,471.84 万元，其中建设期利息 1,261.40 万元计入总投资中，营运期融资利息费用合计 14,210.44 万元。

(3) 项目产生的现金流出汇总

根据上述营运期各成本、费用的现金流出预测，我们预计项目营运期不含债券本息支出的各成本、费用的现金流出共计 12,179.69 万元，各年各项目现金流出情况如下（详细预测分析见附件 项目现金流量测算说明）：

营运成本（不含折旧摊销、债券利息）情况表

单位：万元

项目	2027年8-12月	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	小计
营运成本（含摊销）	340.58	603.40	619.68	636.84	654.70	673.56	693.31	713.94	735.77	758.53	933.17	1,036.32	1,117.76	1,227.59	1,434.54	12,179.69
折旧摊销（含摊销）	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
合计	340.58	603.40	619.68	636.84	654.70	673.56	693.31	713.94	735.77	758.53	933.17	1,036.32	1,117.76	1,227.59	1,434.54	12,179.69

四川德汉会计师事务所有限责任公司
审计报告专用章

3、项目产生的净现金流入

根据前述本项目营运期现金收入和现金支出的预测，预计本项目营运期产生的全部现金流入为 60,655.21 万元，营运期不含债券本息支出的全部现金流出为 12,179.69 万元，项目产生的净现金流入为 48,475.52 万元。各年现金净流入情况见下表：

各年现金净流入明细表

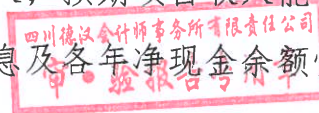
	2027年(8-12月)	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	小计
现金流入	1,203.82	3,033.48	3,184.79	3,344.76	3,511.51	3,686.96	3,871.10	4,063.95	4,268.22	4,482.18	4,706.77	4,941.02	5,187.83	5,448.04	5,720.78	60,655.21
现金流出	340.58	603.40	619.68	636.84	654.70	673.56	693.31	713.94	735.77	758.53	933.17	1,036.32	1,117.76	1,227.59	1,434.54	12,179.69
净现金流入	863.24	2,430.08	2,565.11	2,707.92	2,856.81	3,013.40	3,177.79	3,350.01	3,532.45	3,723.65	3,773.60	3,904.70	4,070.07	4,220.45	4,286.24	48,475.52

单位：万元



三、预期项目收入偿还融资本金和利息情况，即项目的本息覆盖倍数情况

本次融资项目收益为产业及附属设施收入、产业配套设施服务费收入和产业设施服务费收入。产生的现金流入，预期项目收入能偿还融资本金和利息。各年的债券发行、还本、付息及各年净现金余额情况如下表：



单位：万元

项目	建设期				运营期																合计
	2024年8月	2025年	2026年	2027年1-7月 日	2027年8-12 日	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		
借款还本付息	-	-	3,000.00	17,616.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	29,233.00	14,617.00	
项目资本金	-	3,000.00	14,616.00	14,617.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,233.00	
借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000.00	14,616.00	14,617.00	
项目运营收入	-	-	17,616.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	29,233.00	14,617.00	-	
应付债券利息	-	-	-	-	429.77	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	935.46	467.69	14,210.44	
债券本息合计	-	-	-	-	429.77	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	4,031.46	15,551.46	15,084.69	46,443.44	
项目运营支出	-	-	-	-	429.77	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	4,031.46	15,551.46	15,084.69	-	
项目运营净收益	-	-	-	-	863.24	2,430.08	2,565.11	2,707.92	2,856.81	3,013.40	3,177.79	3,350.01	3,532.45	3,723.65	3,773.60	3,904.70	4,070.07	4,220.45	4,286.24	48,475.52	
债券本息覆盖倍数																				1.04	

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的东锅氢能产业园及配套基础设施建设项目本息覆盖倍数为 1.04 倍，预期项目各项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、本项目的经济社会效益分析

（一）社会效益分析

1、项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

项目的建设过程增加了对地区建筑材料和劳动力的需求，提高了地区国民生产总值。项目建成使用后，在当前就业形势严峻的条件下，本项目的建设将提供大量的就业机会，相应提高了城市居民的收入及生活水平。能够促进经济、社会、城市的协调发展。同时，项目的建设实施有利于提高和改善区域产业基础设施，有利于当地经济的发展和人民生活水平的提高，但是，项目施工期间由于施工人员、材料、机构等会对施工周围环境造成一定的负面影响，如噪声、粉尘、污水等，所以应注意施工管理，应将负面影响减至最低。

项目实施提升周边居民上班通行以及外出出行交通品质，促进城市各方面市政设施的完善。注重以人为本，综合效益和社会文明的融合，在满足交通、消防等市政设施的同时，完善城市的功能组合，提高人们的通行效率和体验。项目的建设对所在地区居民生活水平和生活质量的影响是正面的。

2、项目对所在区域居民就业和收入的影响

本项目进入营运阶段将引进优质企业，吸引投资推动当地经济增长，新增众多的就业机会，从而解决部分市民的就业问题。同时，在施工过程中，将投入较大的施工力量，项目建设所需的上下游装修材料和设备的需求，又给相关行业增加了就业机会，由此项目带动了间接的就业岗位。因此项目的建设总体来说对当地居民的收入影响是正面的。

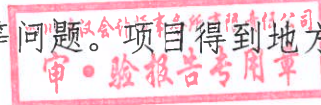
3、项目对所在地区不同利益群体的影响

3.1 政府

自贡市政府、自流井区政府坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想

思想为指导，深入贯彻落实党的十九大精神和习近平总书记对四川工作的重要指示精神，认真贯彻省委十一届八次全会决策部署，加快推动成渝地区双城经济圈建设，深入实施“一千多支、五区协同”“四向拓展、全域开放”战略部署，深入落实自贡市第十二届第十一次全会会议精神，以再造产业自贡为目标，加快融入成渝地区双城经济圈和成渝“1+N”氢燃料电池车城市示范群，实施创新驱动发展战略，实现经济社会发展和生态环境保护协同共进。依托自贡市装备制造产业和自然资源等方面的优势，把发展氢能产业作为推动自贡市高质量发展与转型升级的引领工程。通过加氢综合能源站和氢燃料电池车辆示范运行，拓展氢应用领域，形成可复制推广的经验和商业营运与盈利模式，从而带动全市氢能装备与服务走出去，

将氢能产业规模发展至百亿级。本项目的实施有助于东方锅炉转型发展，解决其物流成本高、产业发展受限等问题。项目得到地方政府大力支持。



3.2 项目对所在地区弱势群体的影响

本项目的建设对当地妇女、儿童、残疾人员利益不会造成负面影响，反之，由于改善了城市文化配套条件和生活环境，提高了对弱势群体人员合法权益的保护，因此影响是正面的。

3.3 项目对所在地区文化、教育、卫生的影响

本项目的建设对当地文化、教育、卫生不会造成负面影响，反之，由于改善了城市基础配套条件和生活环境，提高了对城市整体品质，因此影响是正面的。

3.4 项目对当地配套设施、社会服务容量和城市化进程的影响

本项目的实施将完善项目地的配套设施的建设，助力城市的经济产业发展，继续提升区域内的产业发展环境，优化了产城功能组合。

社会影响分析表

序号	社会因素	影响范围、程度	可能出现的不良后果
1	对居民收入影响	有得提高居民收入水平	无不良后果
2	对居民生活水平与生活质量的影响	有利于提高生活质量	增加消费支出
3	对居民就业的影响	能动增加当地的就业机会、影响程度很好	无不良后果
4	对已建成区的影响	提升城市城市形象、丰富城市内涵	无不良后果
5	对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响	将推动该地区产业基础设施建设，增加服务容量	无不良后果
6	对地区社会经济的影响	将推动该地区社会经济的可持续发展	无不良后果
7	对不同利益群体的影响	影响小	无不良后果
8	对少数民族风俗习惯和宗教的影响	无影响	无不良后果

4、项目与所在地区互适性分析

4.1 项目所在地区各类组织对项目建设和营运的态度

本项目建设中有很多组织与本项目有关，首先自贡市自流井区政府对建设项目是拥护和支持的，并且尽了最大努力；对于为本项目建设提供支持的组织，如提供交通、电力、通信、供水等基础设施的部门，也持积极的态度，并能尽最大可能支持项目的建设。

项目的营运将提升周边城市形象、改善交通条件、完善基础设施、丰富产业体系、提升土地价值，自贡市自流井区政府对项目的营运也是维护和支持的。

4.2 当地产业技术条件对项目的适应性分析

本项目的建设充分考虑了自贡市自流井区“十四五”发展规划，壮大实体经济，在提质增效中实现产业新突破。积极对接融入省市现代工业体系、成渝地区双城经济圈工业布局和“一带一路”产业合作，坚持传统产业转型升级和新兴产业培育并举，强化高端引领、创新驱动和龙头带动，坚持招大引强和培育创新型中小企业集群并举，着力强核心、补

短板、提价值，加快构建“321”现代工业体系。

通过分析，得出社会对项目的适应性和可接受程度分析表如下： 社会对项目的适应性和可接受程度分析表

序号	社会因素	适应程度	可能出现的情况	措施建议
1	不同利益群体	适应	支持肯定态度	
2	当地组织机构	适应	支持肯定态度	
3	当地产业技术条件	适应	能保障本项目开展	

5、结论

本项目东锅氢能产业园及配套设施建设项目包括了东锅氢能产业园产业及附属设施建设和产业配套设施等建设内容，在提升园区配套设施承载能力的同时，为园区招商引资创造了较好的条件。项目建设带来的负面影响，只要采取积极有效的措施都是可以得到妥善解决的。项目所在地的社会环境、人文环境条件适应项目的建设。本项目的建设得到了地方政府等相关部门的大力支持。项目的实施利国利民，其社会效益、环境效益和经济效益俱佳。

根据以上分析，研究认为本项目的建设无论在政治、文化、社会等方面都将产生积极的影响，社会效益明显。因此是可行的。

（二）经济效益分析

自贡目前已基本形成“制、储、运、加、用”氢能全产业链，按照“一园两片区”布局氢能科研基地、加氢综合能源站和节能环保装备、化工容器、氢能装备制造产业。本项目正是其中的一个片区。本项目致力于打造氢能产业生态圈创新生态链，构建燃料电池及制氢、储氢、加氢、氢能综合利用企业集群，未来将建设成为西部首座氢能高端先进装备制造产业园区。本项目导入四川省燃料电池重点实验室及西部首个氢气瓶检测基地，打造氢能科技创新中心、制造中心、科普中心、应用示范中心、运维服务及大数据中心，实现技术孵化、氢能上下游产品生产制造、新

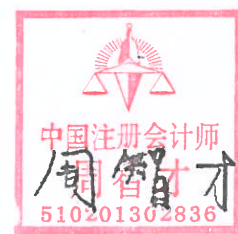
技术应用场景示范、数据采集分析以及共享办公等功能。本项目的建设对于聚集产业链各类资源，构筑氢能产业生态，推广氢能业态品牌，具有非常大的促进作用。本项目建成后将为氢能产业的实验研究、装备制造、安全应用、业务拓展创造有利条件，引领氢能行业示范。经测算本项目建成后实现累计收入约 60,655.21 万元，项目累计成本 57,922.70 万元，项目可产生直接经济效益 2,732.51 万元，所以本项目具有良好的经济效益。

附件： 项目现金流量测算说明

四川德汉会计师事务所有限责任公司

中国 成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年五月七日

附件

项目现金流量测算说明

一、项目现金流量预测假设

- 1、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；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；
- 5、本项目能在现有规模基础上持续稳定发展；
- 6、项目的投资金额及建设周期能按《东锅氢能产业园及配套设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》预计的实现；
- 7、项目的资本金和债券的发行情况能按《东锅氢能产业园及配套设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》预计的实现；
- 8、项目的现金流入和现金流出的预测能按本评价报告预计的情况实现。

二、项目现金流量预测编制基础

1、编制现金流量的项目审批文件

2024年1月8日取得自贡市自流井区发展和改革局《关于东锅氢能产业园及配套设施建设项目项目建议书的批复》(自井发改项批(2024)3号)文件；

2024年1月25日取得自贡市自流井区发展和改革局《关于东锅氢能产业园及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》(自井发改项批(2024)10号)文件；

2024年7月26日取得《建设工程规划许可证》(自井510302202407001

号)；

2024年8月12日取得《建筑工程施工许可证》(编号000007号)；

2、编制现金流量的基础数据来源

本次预测以东锅氢能产业园及配套设施建设项目对应的经营性收入为基础，收入、成本及费用参考自贡市自流井区市场调节价及同行业情况预测相关的收入、成本、费用经济指标数据，同时结合目前其他单位相应经济指标数据情况进行经济费用效益分析预测，主要就项目的直接效益、直接费用、间接效益和间接费用进行分析。

三、项目实施机构情况

项目实施机构：自贡市盐都建设有限责任公司

单位性质：其他有限责任公司

单位地址：自贡市自流井区五星街新建一组百利大厦综合楼

统一社会信用代码：91510302MA6206FH05

经营范围：包括许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；水利工程建设监理；燃气经营；道路货物运输（不含危险货物）；食品销售；烟草制品零售；餐饮服务；旅游业务；高危险性体育运动（游泳）；城市建筑垃圾处置（清运）；河道采砂。（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：对外承包工程；园林绿化工程施工；工程管理服务；城市绿化管理；市政设施管理；组织文化艺术交流活动；休闲观光活动；工艺美术彩灯设计；工艺美术彩灯制造；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；土地整治服务；水土流失防治服务；水污染治理；物业管理；社会经济咨询服务；专业设计服务；住宅水电安装维护服务；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务；洗车服务；会议及展览服务；技术

服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；机动车修理和维护；通用设备修理；软件开发；建筑材料销售；机械设备销售；五金产品零售；计算机软硬件及辅助设备零售；办公用品销售；电子专用设备销售；办公设备耗材销售；照相机及器材销售；文具用品批发；电子产品销售；家用电器销售；通讯设备销售；日用百货销售；食品销售（仅销售预包装食品）；日用品批发；日用化学产品销售；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）。（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）

四、项目概况

（一）项目建设基本情况

序号	项目概况类别	项目概况内容
1	项目名称	东锅氢能产业园及配套设施建设项目
2	项目所属领域	国家级产业园区基础设施
3	所属行业	国家级产业园区基础设施
4	项目类型	在建
5	建设周期	36个月，2024年8月至2027年7月。
6	项目地点	自流井区五星街道和大安区凤凰街道东锅产业园区范围内
7	项目建设规模及建设内容	新建碱性电解水制氢设备研制厂房及配套用房约 17600m ² ，PEM 电解水制氢设备研制厂房及配套用房约 56000m ² ，改扩建东锅大道约 2080 米，宽 20 米，改扩建南厂区道路约 620 米，宽 12 米。改建园区物流轨道约 1000 米，配套建设水、电、气、管网，停车场等基础设施。

（二）项目建设的必要性

1、项目建设是融入成渝地区双城经济圈建设发展具体实施

自贡市近年在区域协同发展迈出新步伐，主动融入成渝地区双城经济圈建设、全省“一干多支、五区协同”发展格局，与成都、永川等川渝城市签署合作协议 73 个，共建川南渝西融合发展试验区、协同建设承接

产业转移创新发展示范区得到党中央、国务院和省委、省政府支持。川南一体化进程加快，组建川南节能环保、现代物流、旅游营销、美食等联盟和川南职业教育集团。内自同城化迈出实质性步伐，内自快速通道开工建设，公交、旅游、社保、公积金等领域基本实现同城化。与法国盖亚克市、广西防城港市缔结为友好城市，与广西钦州市、云南昭通市签署共建西部陆海新通道协议，与泛珠三角城市省际间项目合作加快推进。

2、项目建设是四川自贡市老工业城市转型升级、建设新时代深化改革扩大开放示范城市迫切需求

当前，国家、省支持自贡等老工业城市转型升级、建设新时代深化改革扩大开放示范城市，赋予了自贡新使命。自贡不断强化国家战略规划引领作用，主动融入成渝地区双城经济圈建设推动南翼跨越，以创新战略再造产业自贡，重铸盐都辉煌。内自同城务实推进，进程明显加快：“盐龙灯食”四张名片更加绚丽文化影响力持续提升；国家节能环保装备制造示范基地、国家新材料高新技术产业化基地、国家绿色产业示范基地加快建设；国家文化出口基地、中国（四川）自由贸易试验区自贡协同改革先行区、国家骨干冷链物流基地、国家外贸转型升级基地等重大开放平台加快落地，自贡发展的资源和政策优势不断强化。现代综合立体交通体系、区域物流中心、新型基础设施、能源和水利基础设施加快建设，经济社会发展支撑不断增强。依托悠久的历史文化、丰富的资源要素、优美的自然环境、完善的基础设施、多重政策优势。“十四五”时期，自贡经济社会发展面临诸多发展机遇和有利条件。

但是，制约老工业城市转型升级的体制机制障碍还未根本破除，产业能级总体不高，整体创新能力有待进一步提升，改革开放程度不深，人才支撑需要进一步夯实，营商环境亟需改善人口老龄化问题较为突出，

基础设施、生态环境、民生保障、公共服务等领域还存在短板弱项。项目建设是四川自贡市老工业城市转型升级、建设新时代深化改革扩大开放示范城市迫切需求。

3、项目建设是四川自贡市东锅氢能产业园区新型工业化的具体实施推动新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，是新发展阶段我国实现更高质量、更有效率、更加公平、更可持续发展的任务。经过改革开放 40 多年的快速发展，我国工业化水平大幅度提高，建成了体系完整、产能巨大的工业体系，成为世界制造业第一大国和全球第二大经济体，成功探索出一条符合中国国情的工业化道路。要看到的是，我国的工业化进程并没有完成，而是进入一个新的发展阶段。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，展望 2035 年，基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化，建设成现代化经济体系。

传统工业化在促进经济发展的同时，也伴生着资源过度开发、生态环境恶化等负面影响，不利于人类的可持续发展。与传统的工业化相比，新型工业化有三个突出的特点：（1）以信息化带动的、能够实现跨越式发展的工业化。要以科技进步和创新为动力，注重提高科技进步和劳动者素质，以质优价廉的商品在激烈的市场竞争中争取更大的市场份额。

（2）能够增强可持续发展能力的工业化。要重视生态建设和环境保护，处理好经济发展与人口、资源、环境的关系，减少资源消耗和环境污染，提供强有力的技术支持，从而大大增强中国的可持续发展能力和经济活力。（3）能够充分发挥人力资源优势的工业化。

与传统工业化相比，新型工业化的最大特征是能够实现经济发展与生态环境保护双赢。以互联网、大数据技术、可再生能源利用技术等为重要内容的新一轮科技革命和产业变革，将数据纳入生产要素的范畴，

正在改变着传统工业化的生产方式和社会发展方式。

项目建设是四川自贡市东锅氢能产业园区新型工业化的具体实施。新型工业化强调生产智能化、分工网络化、产品定制化、过程绿色化，一方面，有利于保持传统工业化形成的分工效率，提高产业劳动生产率和资源利用率。另一方面，通过大数据、互联网等新技术的广泛应用，促进产业融合发展，加快现代经济体系建设。新型工业化同传统工业化一样，不仅会带动工业部门生产要素组合的变化，而且会对其他部门和整个经济社会的发展产生深刻影响，推动整个经济和社会的发展和进步。

纵观世界近现代经济发展史，工业化是一个国家经济发展的必由之路。在新时代新征程上，走好新型工业化道路，是全面建设社会主义现代化强国的必然要求。立足新发展阶段，我们必须以新发展理念为指导，坚持改革创新思维，坚持系统协同推进，统筹加强基础学科人才和工程技术人才的培养，统筹推进制造业与服务业、农业的协调发展，统筹推进数字经济在生产与消费中的应用，统筹推进能源转型与绿色低碳发展，统筹推进国内外产业布局与价值链升级，构建促进新型工业化的体制机制和政策环境，走出一条具有中国特色的新型工业化道路。

4、项目建设促进自贡市自流井区产业与城市融合发展，推进实现新型城镇化发展

城市化与工业化是紧密关联的，工业化是城镇化发展的基本动力和加速器，工业化有力地促进了初始城市化进程，城市化的发展反过来给经济增长注入强大的动力，工业化和城市化之间形成一种螺旋式上升互相促进的机制。工业生产的集中性和规模化是生产力发展的客观要求，这些特征促进了生产、人口、消费、资金等在城镇的集中；工业化为城镇化提供了强大的资金、物质和人才保障。城镇要发展，离不开工业的支撑。工业化在为城镇化提供物质财富的同时，也推动了知识、技术的

集聚与扩散，加快了技术与管理的创新速度，为城镇发展提供了大量的专业技术及管理人才；工业化是城镇化的加速器，对城镇化具有巨大的推动作用。工业化扩大了生产规模，使人口迅速增加，为城镇化提供了主体。

项目建设促进自贡市自流井区产业与城市融合发展，推进自贡市自流井区实现新型城镇化发展。

新型城镇化是人口、经济、资源和环境相协调的城镇化。新型城镇化按照“资源节约和环境友好”的要求，依托城镇的资源和环境承载能力聚集产业和人口，努力发展低耗经济、低碳经济、循环经济，节能减排，保护和改善生态环境，按照城市标准，对垃圾、污水、噪音等污染物进行达标处理和控制在，增加绿地、林地面积，突出城市生态建设，推动城市与自然、人与城市环境和谐相处，建设生态城市。保障城镇化的质量、效益和福利，实现城镇化的可持续推进。

5、项目建设是带动民众增收，促进社会和谐稳定的现实需要

东锅氢能产业园及配套设施建设项目工程费用约 4.0 亿元，按照建筑业总产值计算的劳动生产率为 15 万元/人，项目施工期共提供约数千个施工岗位；建筑业是农民工就业的主要行业，本项目提供的施工岗位对解决农民工就业具有积极的作用。

项目建设完成投入运行后，为了维持园区内正常营运维护，将会为社会提供一定量的服务人员工作岗位数量，从而为社会解决了一定程度的就业问题。创造更多的就业机会，带动原住民就业，提升相关服务业人员综合素质。项目预计带动相关行业新增直接就业超 300 人。

6、项目建设促进加快绿色高效园区建设

四川自贡市东锅氢能产业园区坚持绿色建设和产业发展两手抓，以实现要素配置集约化、资源利用最大化、污染物排放最小化为目标，发

挥节能、减排、土地等指标的综合约束效应。进一步提高能效指标和资源消耗指标的行业准入门槛，严把项目入口关，加快淘汰落后产能和过剩产能。加快资源节约型、环境友好型园区建设，大力推动产业转型升级，积极鼓励经济开发区内企业加强在清洁生产、绿色制造方面的技术改造，深化资源综合利用，构建生态型产业链。以创建行业节约型示范企业、能效领跑企业等为载体，支持企业加强能源管理，合理计划和利用能源，促进能源资源循环利用，进一步降低单位产品能源消耗。持续推进工业污染治理，制定行业排放标准，以标准引导企业提升治污水平，进一步削减污染物排放总量。坚持绿化、美化相结合原则，不断增加开发区公共绿化面积，加快公共绿化品质改造，不断提高开发区绿化率。项目建设促进加快绿色高效园区建设。

7、项目建设是自贡市东锅产业园区发展迫切需求

“十四五”时期是东方锅炉转型发展的关键阶段，面临着“六大转型”，即从单纯热能产业向综合能源服务转型；从单纯装备制造服务向系统集成与服务转型；从自主创新为主向自主与协同创新并重转型；从主动响应需求向主动创造并引领市场需求转型；从纯粹的内生式增长向内生与外延式并重转型；从治理能力提升向权责法定、权责透明、协调运转、相互制衡的现代企业治理体系转型。东方锅炉目前正大力拓展容器、氢能等非锅炉产业。目前自贡基地无更多的厂房用于东方锅炉产业发展。项目建设是自贡市东锅产业园区发展迫切需求。

因此，本项目建设不仅十分必要，而且势在必行。

（三）项目位置及规划面积

本项目已列入自贡市总体规划中，具体如下图：

1、项目总体规划



2、项目已列入自贡市自流井区的控制性详细规划

本项目已列入自贡市自流井区的控制性详细规划中，具体如下图：



(四) 投资估算、资金使用计划与资金筹措方式

1、投资估算

本项目在建设期 36 个月内将完成总投资 46,047.00 万元，其中：建筑工程费为 34,883.09 万元，占总投资的 75.76%，工程建设其他费用为 8,017.28 万元，占总投资的 17.41%，工程预备费为 1,852.99 万元，占总投资的 4.02%，建设期债券利息及发行费为 1,293.64 万元，占总投资的 2.81%。

2、建设期资金使用计划

本项目建设期内各年的资金使用计划如下表：

建设期各年资金使用计划

单位：万元

建设期	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
1、总投资	7,840.40	4,770.50	16,799.10	16,637.00	46,047.00
2、筹资总额	7,840.40	4,770.50	16,799.10	16,637.00	46,047.00
2.1资本金	7,840.40	1,770.50	2,183.10	2,020.00	13,814.00
2.2债券资金	-	3,000.00	14,616.00	14,617.00	32,233.00
3、支出总额	7,840.40	4,770.50	16,799.10	16,637.00	46,047.00
3.1建设投资支出	7,840.40	4,671.50	16,220.77	16,020.69	44,753.36
3.2债券利息支出	-	96.00	563.71	601.69	1,261.40
3.3债券发行费用	-	3.00	14.62	14.62	32.24

3、资金筹措方式

项目资金筹措方式为：自筹资本金和发行地方政府专项债券，本项目总投资 46,047.00 万元，其中总投资的 70.00%即 32,233.00 万元，已申报超长期国债，总投资的 30.00%资金全部为项目实施单位自筹，作为项目资本金。

(五) 债券发行计划

本项目总投资 46,047.00 万元，其中总投资的 70.00%即 32,233.00 万元已申报超长期国债，30.00%的资金为项目实施单位自筹，规模共计 13,814.00 万元（全部用作项目资本金）。全部专项债券计划在建设期 36 个月内发行完毕，其中：第 1 年拟发行 3,000.00 万元，第 2 年拟发行 14,616.00 万元，第 3 年拟发行 14,617.00 万元，债券期限均为 15 年，债券票面利率暂按 3.20%，最终票面利率按最高中标利率执行，发行费用暂按债券发行金额的 0.1%，最终以实际发行费为准。

债券发行计划如下表所示：

发行时间	发行额度（万元）	拟发行期限	备 注
2025 年	3,000.00	15 年期	利率暂按 3.2%
2026 年	14,616.00	15 年期	利率暂按 3.2%
2027 年	14,617.00	15 年期	利率暂按 3.2%
合 计	32,233.00		

六、营运期项目现金流量预测编制说明

（一）项目现金流量预测的主要依据

项目建成后能产生产业及附属设施收入、产业配套设施收入和物业服务费收入。收入、成本及费用参考自贡市自流井区市场调节价预测及同行业相关的收入、成本、费用经济指标数据，同时结合目前其他单位相应经济指标数据情况进行经济费用效益分析预测，主要就项目的直接效益、直接费用、间接效益和间接费用进行分析。

（二）营运期项目收入产生的现金流入预测

1、项目收入可行性

项目收入来源为产业及附属设施收入、产业配套设施收入和物业服务费收入。收费价格均按自贡市自流井区相关收费标准执行。

该项目为东锅氢能产业园及配套设施建设项目，项目参照同类相关项目的经济指标数据进行经济费用效益分析预测，主要就项目的直接效

益、直接费用、间接效益和间接费用进行分析。

本项目根据国家发展改革委、住房和城乡建设部（原建设部）发改投资[2006]1325 号文发布的《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》（第三版）的有关规定和国家财税制度，并针对本项目特点对项目各项经济费用效益指标进行测算分析，以评价其项目的经济合理性。

2、项目收入的分类

本项目收入属于自身经营收入。

3、项目各收入的价格预测

本项目各项业务收费价格按自贡市自流井区市场调节价执行。

4、项目的收入预测

根据本项目的具体情况，各项收入预测如下：

（1）厂房租赁收入

①租赁规模

本项目可产出标准厂房 58540m²，辅助用房 15060 m²，项目建成后即可对外出租。

②出租率

项目位于东锅产业园区，园区产业聚集度较高，且已与东锅就厂房租赁在谈判过程中，预计出租率为 85%，由于与东锅有良好的合作基础和前景，厂房出租较为稳定，本项目营运期内均出租率均按 85%计算。

③租赁单价及增长率

通过查询“58 同城”网站，选取了自流井区及周边厂房租赁市场价格，秉承谨慎性原则，采用所选样本平均价作为计算单价，本项目营运期标准厂房租赁采用 0.83 元/m²/天计列，年租赁单价为 0.83*365=302.95 元/m²/

年。本项目营运期辅助用房租赁采用 0.46 元/m²/天计列，年租赁单价为 0.46*365=167.90 元/m²/年。



自贡普众二手车市场招商招租 (分租和价格面议)

建筑面积2000m² | 厂房 | 60000元/月

贡井 | 贡井周边 | 普众二手车市场

分租 宽带 有线电视

1元/m²/天



厂房可做加工厂，可做仓库。

自贡井-自贡井周边

自贡亿隆装饰工程有限公司

2000m² 可分租 0.5元/m²/天
建筑面积 3个月



马吃水，可整租，可分租

建筑面积1000m² | 仓库 | 3000元/月

大安 | 马吃水 | 四川东方物流

分租 单层 水

1元/m²/天

根据中国居民消费价格指数，结合市场波动实际情况，租赁单价从 2028 开始计列，每年按 5%递增。

④租赁收入

预计营运期累计标准厂房和辅助用房租赁不含税收入 34,440.95 万元。详见各年收入明细表。

(2) 轨道租赁收入

①租赁规模

本项目改建轨道 1000 米，与东锅在厂房租赁谈判中采用将厂房和轨道一并出租。

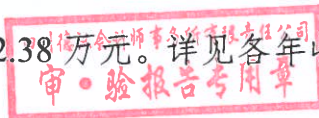
②租赁单价及增长率

由于自贡地区乃至四川的轨道租赁业务较少，通过网络查询，湖南省物价局就关于铁路专用线租用收费有关问题发布了一则通知，该通知明确：铁路线路按照 100 米长度的固定资产原值的额 6.8% 交纳年租金。该轨道的建筑工程费用为 1800.00 万，本项目营运期轨道的年租赁单价为 $1800 \times 6.8\% \times 1000 / 100 = 1224.00$ 万元/年。

根据中国居民消费价格指数，结合市场波动实际情况，租赁单价从 2028 开始计列，每年按 5% 递增。

③租赁收入

预计营运期累计轨道租赁不含税收入 24,472.38 万元。详见各年收入明细表。



(3) 停车位收入

本项目建设可产出 115 小车停车位。在停车收费标准方面，考虑到停车位位于产业园区内，外来临时停车的情况较少，采用包月计算租金的方式更符合本项目的实际情况。通过查询“58 同城”网站，选取了自流井区及周边的停车位租赁市场价格，秉承谨慎性原则，采用所选样本的平均价作为计算单价，本项目营运期停车位租赁采用 150.00 元/个/月计列，年租赁单价为 $150 \times 12 \times 115 = 207,000.00$ 元/年。

根据中国居民消费价格指数，结合市场波动实际情况，租赁单价从 2028 开始计列，每年按 5% 递增。

通过网络查询得知，自贡地区产业园区的停车位出租率在 75%，考虑到停车位位于园区，租户大部分为职员，相对稳定，本项目运营期内均出租率均按 75% 计算。

预计运营期累计产生停车位租赁不含税收入 310.45 万元。

(4) 充电桩服务费收入

本项目建设可产出 25 个充电桩。充电桩服务费收入一般采用按照电量来收取服务费。通过网络查询，四川省发展和改革委员会就电动汽车充电服务价格管理出具一份建议书，该建议书提到，成都市出台了充电服务价格政策，指导价为 0.60 元/千瓦时。根据乘联分会整理的中国充电联盟数据，我国公共充电桩单桩日均充电量为 50-120 度，秉承谨慎性原则，日均充电量采用最低值 50 度计，本项目运营期充电桩服务费采用 $50 \times 0.6 = 30.00$ 元/天/个计列，年租赁单价为： $30.00 \times 365 = 10,950.00$ 元/个/年。

充电桩采用与停车位出租一致的出租率，即 75% 计列。

根据中国居民消费价格指数，结合市场波动实际情况，租赁单价从 2028 年开始计列，每年按 5% 递增。

预计运营期累计产生充电桩服务费不含税收入 410.54 万元。

(5) 停车场广告位租金

① 租赁规模

本项目可配套产出停车场广告位 10 个，项目建成后即可对外出租。

② 租赁单价及增长率

通过查询“58 同城”网站，选取了自流井区及周边停车位广告租赁市场价格，秉承谨慎性原则，采用所选样本的平均价作为计算单价，本项目运营期停车位广告租赁采用 550.00 元/个/月计列，年租赁单价为 $550.00 \times 12 = 6,600.00$ 元/个/年。

根据中国居民消费价格指数，结合市场波动实际情况，租赁单价从2028年开始计列，每年按5%递增。

③租赁收入

预计营运期共产生停车位广告位租赁不含税收入131.97万元。详见各年收入明细表。

(6) 物业服务费收入

本项目建设可产出标准厂房58,540 m²，辅助用房15,060 m²。由于厂房出租会附加产生物业费收入。经查询自贡板仓产业园区厂房物业费收费情况，自贡市地区的厂房物业收费标准约为0.50元/m²/月，本项目营运期辅助用房厂房、辅助用房物业费年租赁单价为0.5*12=6.00元/m²/年。

根据中国居民消费价格指数，结合市场波动实际情况，租赁单价从2028年开始计列，每年按5%递增。

四川德汉会计师事务所有限责任公司
审·验报告专用章

预计营运期累计产生物业服务费不含税收入888.92万元。详见各年收入明细表。

(7) 各项目收入汇总

营运期15年预计累计产生不含税收入为60,655.21万元，其中产业及附属设施不含税收入58,913.33万元，产业配套设施不含税收入852.96万元，物业服务费不含税收入888.92万元，收入预测明细表如下：

运营期各年收入测算表

单位: 万元

序号	项目名称	单位	2027年8- 第1年	2028年 第2年	2029年 第3年	2030年 第4年	2031年 第5年	2032年 第6年	2033年 第7年	2034年 第8年	2035年 第9年	2036年 第10年	2037年 第11年	2038年 第12年	2039年 第13年	2040年 第14年	2041年 第15年	含税收入	不含税收入
1	污水处理费收入		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365		
1.1			1,228.00	3,094.00	3,248.00	3,411.00	3,581.00	3,760.00	3,948.00	4,145.00	4,353.00	4,571.00	4,800.00	5,039.00	5,291.00	5,556.00	5,834.00	61,850.00	58,913.33
		m ²	58540	58540	58540	58540	58540	58540	58540	58540	58540	58540	58540	58540	58540	58540	58540		
	出租率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%		
	增长率		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%		
		m	302.95	318.10	334.01	350.71	368.25	386.66	405.99	426.29	447.60	469.98	493.48	518.15	544.06	571.26	599.82		
			628.00	1,583.00	1,662.00	1,745.00	1,832.00	1,924.00	2,020.00	2,121.00	2,227.00	2,339.00	2,456.00	2,578.00	2,707.00	2,843.00	2,985.00	31,650.00	30,142.86
1.2			15,060.00	15,060	15,060	15,060	15,060	15,060	15,060	15,060	15,060	15,060	15,060	15,060	15,060	15,060	15,060		
		m ²	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%		
			5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%		
		元/m ² ·年	167.90	176.30	185.12	194.38	204.10	214.31	225.03	236.28	248.09	260.49	273.51	287.19	301.55	316.63	332.46		
		万元	90.00	226.00	237.00	249.00	261.00	274.00	288.00	302.00	318.00	333.00	350.00	368.00	386.00	405.00	426.00	4,513.00	4,298.09
1.3			5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%		
		元/吨/年	1,224.00	1,285.20	1,349.46	1,416.93	1,487.78	1,562.17	1,640.28	1,722.29	1,808.40	1,898.82	1,993.76	2,093.45	2,198.12	2,308.03	2,423.43		
		万元	510.00	1,285.00	1,349.00	1,417.00	1,488.00	1,562.00	1,640.00	1,722.00	1,808.00	1,899.00	1,994.00	2,093.00	2,198.00	2,308.00	2,423.00	25,696.00	24,472.38
2	配置费收入		17.77	44.79	47.04	49.38	51.85	54.44	57.16	60.03	63.02	66.17	69.49	72.96	76.60	80.45	84.46	895.61	852.96
2.1		位	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115		
			75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%		
		%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%		
		元/个	150.00	157.50	165.38	173.65	182.38	191.45	201.02	211.07	221.62	232.70	244.34	256.56	269.39	282.86	297.00		
		万元	6.47	16.30	17.12	17.97	18.87	19.82	20.81	21.85	22.94	24.08	25.29	26.55	27.88	29.28	30.74	325.97	310.45
2.2		位	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25		
			75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%		
		%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%		
		元/个/天	30.00	31.50	33.08	34.73	36.47	38.29	40.20	42.21	44.32	46.54	48.87	51.31	53.88	56.57	59.40		
		万元	8.55	21.56	22.64	23.77	24.96	26.20	27.51	28.89	30.33	31.85	33.45	35.12	36.87	38.72	40.65	431.07	410.54

[illegible]

(三) 营运期项目支出产生的现金流出预测

营运期不含支付债券本息的项目支出产生的现金流出为项目营运成本，包括人工成本、修理费、营销费用、管理费用和相关税费。

1、人工成本：园区人员按 9 人配置进行日常管理。工资福利按年人均 60,000.00 元计取，综合物价上涨因素，每年按 1% 递增，预计营运期累计人工成本 854.55 万元。详见营运期各年营运成本明细表。

2、修理费：主要为维持产业园建筑物出租营运产生的维修费用。

选取几家同行业上市公司近三年的财务数据计算修理费占固定资产比例，采用所选样本的平均数作为计算指标，本项目修理费按照占固定资产原值的 0.5% 计算。预计营运期累计发生销售费用 3,434.83 万元。详见营运期各年成本情况表。

3、营销费用

本项目预测的营销费用主要产业园区对外出租的招商广告费、宣传费。选取几家同行业上市公司近三年的财务数据计算营销费用占收入的比例，考虑所选样本所处区域的经济活跃度，采用所选样本的最低值来计算，本项目营销费用按照占不含税收入的 1.5% 计算。预计营运期累计发生营销费用 909.82 万元。详见营运期各年成本情况表。

4、管理费用

本项目预测的管理费用包括办公费、交通费、修理费、咨询费、审计费、员工教育经费、工会经费及其他。

选取几家同行业上市公司近三年的财务数据，计算营销费用占收入的比例，考虑到所选样本所处区域的经济活跃度，采用所选样本的最低值作为预测指标，本项目管理费用按照占不含税收入的 1.5% 计算。整个营运期，管理费用共计为 909.82 万元。详见营运期各年成本情况表。

5、相关税费

(1) 增值税

本项目收入涉及租赁收入、停车位收入，增值税税率分别按照为 5%、6%计税。

预计整个营运期共累计缴纳增值税 3,041.66 万元。

(2) 城市建设维护税

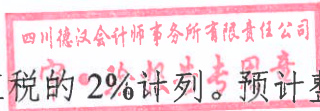
城市建设维护费根据当年实际缴纳增值税的 7%计列。预计整个营运期共累计缴纳城市建设维护税 212.91 万元。

(3) 教育费附加

教育费附加根据当年实际缴纳增值税的 3%计列。预计整个营运期共累计缴纳城市建设维护税 91.23 万元。

(4) 地方教育费附加

地方教育费附加根据当年实际缴纳增值税的 2%计列。预计整个营运期共累计缴纳城市建设维护税 60.83 万元。



(5) 房产税

根据《税法》相关规定，应根据房屋租赁收入的 12%计列缴纳房产税，预计整个营运期共累计缴纳房产税 4,132.93 万元。

(6) 企业所得税

本项目利润总额按 25%的所得税率计算缴纳企业所得税，预计整个营运期共累计缴纳企业所得税 1,572.77 万元。

整个营运期税费共计 9,112.33 万元。

6、项目营运成本

· 预计项目营运成本为 12,179.69 万元，明细表如下：

项目运营成本明细表

序号	项目名称	单位	2027年8-12月	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	合计
			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	
	人员人数	人	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
	管理费用	万元/人	6.00	6.06	6.12	6.18	6.24	6.30	6.36	6.42	6.48	6.54	6.61	6.68	6.75	6.82	6.89	96.45
1	人员工资	万元	40.50	54.54	55.08	55.62	56.16	56.70	57.24	57.78	58.32	58.86	59.49	60.12	60.75	61.38	62.01	854.55
2	折旧费(按固定资产原值0.50%)	万元	174.65	232.87	232.87	232.87	232.87	232.87	232.87	232.87	232.87	232.87	232.87	232.87	232.87	232.87	232.87	3,434.83
3	折旧费(不含经营资产)	万元	18.06	45.50	47.77	50.17	52.67	55.30	58.07	60.96	64.02	67.23	70.60	74.12	77.82	81.72	85.81	909.82
5	管理费用(不含经营收入1.50%)	万元	18.06	45.50	47.77	50.17	52.67	55.30	58.07	60.96	64.02	67.23	70.60	74.12	77.82	81.72	85.81	909.82
6	租金(不含经营资产)	万元	89.31	224.99	236.19	248.01	260.33	273.39	287.06	301.47	316.54	332.34	499.61	595.09	668.50	769.90	968.04	6,070.67
	合计	万元	340.58	603.40	619.68	636.84	654.70	673.56	693.31	713.94	735.77	758.53	933.17	1,036.32	1,117.76	1,227.59	1,434.54	12,179.69

四川德汉会计师事务所有限责任公司
审计报告专用章

(四) 项目产生的净现金流入

根据前述本项目营运期现金收入和现金支出的预测，预计本项目营运期产生的全部现金流入为 60,655.21 万元，营运期不含债券本息支出的全部现金流出为 12,179.69 万元，项目产生的净现金流入为 48,475.52 万元。各年净现金流入情况见下表：

各年现金净流入明细表

	2027年8-12月	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	小计
现金流入	1,203.82	3,033.48	3,184.79	3,344.76	3,511.51	3,686.96	3,871.10	4,063.95	4,268.22	4,482.18	4,706.77	4,941.02	5,187.83	5,448.04	5,720.78	60,655.21
现金流出	340.58	603.40	619.68	636.84	654.70	673.56	693.31	713.94	735.77	758.53	933.17	1,036.32	1,117.76	1,227.59	1,434.54	12,179.69
净现金流入	863.24	2,430.08	2,565.11	2,707.92	2,856.81	3,013.40	3,177.79	3,350.01	3,532.45	3,723.65	3,773.60	3,904.70	4,070.07	4,220.45	4,286.24	48,475.52

四川德汉会计师事务所有限责任公司
公告专用章

七、预期项目收入偿还融资本金和利息情况，即项目的本息覆盖倍数情况

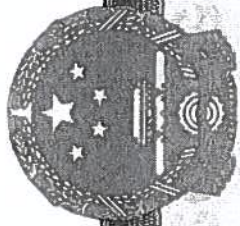
本次融资项目收益为产业及附属设施收入、产业配套设施收入和物业服务费收入的现金流入，预期项目收入能偿还融资本金和利息。各年的债券发行、还本、付息及各年净现金余额情况如下表：

项目	建设期				运营期																合计
	2024年8月	2025年	2026年	2027年1-7月 日	2027年8-12月 日	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		
债券发行收入	-	-	3,000.00	17,616.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	29,233.00	14,617.00		
利息支付	-	3,000.00	14,616.00	14,617.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,233.00	
利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000.00	14,616.00	14,617.00	32,233.00	
净现金流	-	-	-	-	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	32,233.00	29,233.00	14,617.00	-	
累计净现金流	-	-	-	-	429.77	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	935.46	467.69	14,210.44	
债券还本支出	-	-	-	-	429.77	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	4,031.46	15,551.46	15,084.69	46,443.44	
利息支付支出	-	-	-	-	429.77	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	1,031.46	4,031.46	15,551.46	15,084.69		
净现金流	-	-	-	-	863.24	2,430.08	2,565.11	2,707.92	2,856.81	3,013.40	3,177.99	3,350.01	3,532.45	3,723.65	3,904.70	4,070.07	4,220.45	4,286.24	48,475.52		
本息覆盖倍数																				1.04	

四川恒发金科资产服务有限公司
审验报告专用章

债券本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的东锅氢能产业园及配套设施建设项目本息覆盖倍数为1.04倍，预期项目各项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



统一社会信用代码

915103004509040155

营业执照

(副本)

副本编号 1-1

名称 四川德汉会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 周智才

经营范围

企业会计报表审查；企业审计报告出具；企业资本验证；验资报告出具；企业合并、分立、清算业务；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询（以上范围均须取得相关行政许可后方可开展经营活动）；企业管理咨询。（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）。

注册资本 壹佰零壹万元整

成立日期 1999年08月31日

住所 四川省成都市成华区建材路39号1栋20楼2019号

扫描经营主体信息码，了解更多登记、备案、许可、监管信息。



再次复印无效



登记机关

2025

国家企业信用信息公示系统网址：

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过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



会计师事务所
执业证书



名称：四川德汉会计师事务所有限责任公司
首席合伙人：周智才
主任会计师：周智才
经营场所：成都市成华区建材路39号3栋24层2418号

组织形式：有限责任
执业证书编号：51020130
批准执业文号：川财注【1999】137号
批准执业日期：1999年7月29日

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》。



发证机关：四川省财政厅

2022年4月15日

中华人民共和国财政部制





姓名: 纪国才
 Sex: 男
 Date of Birth: 1988-04-22
 Working Unit: 四川益都会计师事务所有限公司
 Working Card No.: 510303980422052
 Identity Card No.:



再次复印无效

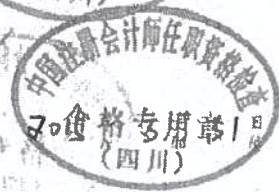


年度检验合格
 Annual Inspection Registration

本证书随检验合格起继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 510201302838
 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: 2015 年 01 月 21 日
 Date of Issuance





姓名 杨满才
Full name 男
Sex 男
出生日期 1989-10-20
Date of birth 四川德汉会计师事务所有限
Working unit 责任公司
身份证号码 511028198910201818
Identity card No.



再次复印无效

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:
No. of Certificate 510201300001

批准注册协会:
Authorized Institute of CPA 四川省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2021 年 06 月 30 日

年 月 日