

沿滩高新技术产业园区拓区基础设施建设项目一期
收益与融资自求平衡专项债

专项评价报告

中天银川咨字[2022]第 049 号

中天银会计师事务所有限责任公司四川分所



中天银会计师事务所有限责任公司四川分所

中天银川咨字[2022]第 049 号

沿滩高新技术产业园区拓区基础设施建设项目一期收益与融资自求平衡专项债券 专项评价报告

自贡市运盛实业有限公司：

我们接受自贡市运盛实业有限公司（以下简称“发行人”）委托，对沿滩高新技术产业园区拓区基础设施建设项目一期专项债券的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》。发行人对该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。

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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目的收益与融资自求平衡情况。由于在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此，我们提醒信息使用者注意，该评价报告不得用于评价项目的收益与融资自求平衡情况目的以外的其他目的。

经专项审核，我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的沿滩高新技术产业园区拓区基础设施建设项目一期预期收益对应的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。

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本期债券预测以沿滩高新技术产业园区拓区基础设施建设项目一期预期收入为基础，结合项目的建设期、参考成都市土地、房产市场行情等相近市场的价格等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

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等无重大变化;

(三) 相关法律法规无重大变化;

(四) 发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行;

(五) 市场价格在正常范围内变动;

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目基本情况

(一) 项目建设单位基本情况

单位名称: 自贡市运盛实业有限公司

住所: 自贡市沿滩区沿滩镇兴园路 1 号

法定代表人: 邓小洪

类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本: 30000.00 万人民币

统一社会信用代码: 91510311MA69P33L1N

经营范围: 许可项目: 各类工程建设活动; 房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包; 餐饮服务; 成品油批发(限危险化学品)(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: 水污染治理; 工程管理服务; 污水处理及其再生利用; 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; 科技中介服务; 食用农产品初加工; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 工程和技术研究和试验发展; 土地整治服务; 物业管理; 专业保洁、清洗、消毒服务; 劳务服务(不含劳务派遣); 建筑材料销售; 食品销售(仅销售预包装食品); 日用品批发; 成品油批发(不含危险化学品); 化工产品销售(不含许可类化工产品); 石油制品销售(不含危险化学品); 电气机械设备销售; 建筑用金属配件销售; 金属链条及其他金属制品销售; 国内贸易代理(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) 项目概况

1、项目范围及规模

本项目项目规划用地面积 2600 亩, 建设内容包括: 新建标准化厂房 200000 平方米、园区配套道路 10 公里, 改建道路 3 公里, 配套建设公共管廊 7 公里、停车场、中水回用设施、仓储设施等园区配套基础设施和场平工程。

2、建设工期：34 个月。

3、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算及资金筹措

本项目总投资为 170000.00 万元，其中：建设投资 163690.00 万元，建设期利息 6225.00 万元，发行费用 85.00 万元。具体如下表：

序号	项目费用或名称	合计 (万元)	建设期			投资比例
			第 1 年 2023 年 3 月初 (10 个月)	第 2 年 2024 年	第 3 年 2025 年	
一	项目总投资	170000.00	80742.50	46736.00	42521.50	100.0%
1	建设投资	163690.00	79922.50	44676.00	39091.50	96.3%
1.1	建安工程、设备购置费	97564.81	24391.20	39025.92	34147.68	
1.2	工程建设其他费	59803.12	53950.78	3121.25	2731.09	
1.3	预备费	6322.08	1580.52	2528.83	2212.73	
2	建设期利息 (4.0%)	6225.00	800.00	2025.00	3400.00	3.7%
3	债券发行费 (1‰)	85.00	20.00	35.00	30.00	0.0%
二	资金筹措	170000.00	80742.50	46736.00	42521.50	100.0%
1	资本金	85000.00	60742.500	11736.00	12521.50	50.0%
1.1	用于建设投资	78690.00	59922.50	9676.00	9091.50	
1.2	用于建设期利息	6225.00	800.00	2025.00	3400.00	
1.3	用于发债费用	85.00	20.00	35.00	30.00	
2	债券融资	85000.00	20000.00	35000.00	30000.00	50.0%

沿滩高新技术产业园区拓区基础设施建设项目一期总投资是依据《沿滩高新技术产业园区拓区基础设施建设项目一期可行性研究报告》，该可行性研究报告已经自贡市沿滩区发展和改革委员会审批，批复文件《自沿发改项批【2022】150号》。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为企业自筹和项目专项债券。项目拟发行专项债券融资 85000.00 万元。

四、项目建设背景及必要性

1、项目建设背景

(1) 产业形式发展趋势

目前，从国家到地方都开始把培育产业集聚群参与国际竞争作为重要的战略加以实施。在四川省的经济发展中，“产业集群”战略也将发挥重要作用，而产业园区正好可以为产业集群需要集聚的大量中小企业提供良好空间载体和创业环境。产业园区建设，是构筑承接外

引内联企业的平台，是促进企业向园区集中形成“集聚效应”，提高产业经济总量，加快产业化进程，围绕重点产业，扩大招商引资，按照利益共享、风险共担、共同发展的原则。联合建设特色产业集聚区，拓展发展空间，形成集群化发展，建立具有特色的开发区（园区），成为资阳产业经济经济重要的新的增长点。

《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》指出：要发展壮大战略性新兴产业，构筑产业体系新支柱。聚焦新一代信息技术、生物技术、新能源、新材料、高端装备、新能源汽车、绿色环保以及航空航天、海洋装备等战略性新兴产业，加快关键核心技术创新应用，增强要素保障能力，培育壮大产业发展新动能。

四川省《绿色化工产业培育方案》指出要提出加快化工新材料、精细化工发展，到 2022 年，全省绿色化工产业实现主营业务收入 5000 亿元，年均增长 7%左右，把四川建设成为绿色化工产业强省。《方案》指出：川南经济区主要推进川南传统化工转型升级，发展精细化学品、重油(沥青)加工、现代煤化工、现代氯碱化工、氟化工、化工新材料等。

《四川省“十三五”战略性新兴产业发展规划》明确指出要将四川省建成国家重要的新材料产业基地，成都、自贡、攀枝花等作为核心发展区。其中，自贡依托国家新材料产业化基地和科技兴贸(新材料)创新基地，重点发展金属新材料、金属及复合材料、高分子合成材料等产业链，打造全国知名的有机氟与硅材料基地、聚酰亚胺基地、金属及复合材料基地和焊接材料基地。

《自贡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》指出：打造千亿级先进材料产业集群，要以晨光院为龙头，支持建设川南新材料产业基地，积极承接东部地区产业转移，打造氟材料上下游一体化协同发展的产业集群。加大有机氟、聚酰亚胺、芳纶等高性能材料研发创新、成果转化、产业化力度，提升关键材料自主保障能力，打造国内领先的高分子合成材料产业集聚区。

《自贡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》指出：推动百亿级产业链发展，分发挥丰富的盐卤资源优势，依托中国化工集团的龙头带动作用，打造上下游一体化协同发展格局。提升沿滩高新技术产业园区和富顺晨光经开区的承载能力，优化全市化工产业布局，加快推进项目建设，推动化工产业集中、集约、集群发展。

（2）项目区规划发展需求

沿滩高新技术产业园区于 2009 年 8 月经市政府批准设立，是自贡市工业经济带的重要组成部分和承接退城入园产业转移的重要承载地。

园区处于自贡沿 G348 工业发展带腹地，位于川南城市群几何中心，背靠成都、重庆两座特大城市，成自泸赤、内宜、乐自隆 3 条高速公路围绕园区，乐自隆高速在园区设有出

口，离川南城际铁路、蓉昆高铁交汇的自贡东枢纽站 10 公里，离西南（自贡）无水港 5 公里，产品北可出川、南可达海，并能便捷出口南亚、东南亚、欧洲等地。

园区总规划面积 20 平方公里，其中控规面积 13.5 平方公里，拓展区 6.5 平方公里。经过十年建设，已建成主次干道 20 余公里，拥有专用日供气 30 万立方米供气站和 110KV 变电站，建成日供水 20 万方专线两条、日处理 3 万吨污水处理厂 1 座，已成为基础完善、配套齐全、布局合理的百亿级工业园区。园区先后获准成为第一批省级循环经济示范园区、省级开发区培育地、全省“51025”重点发展产业园区、第二批省级特色高新技术产业化基地、国家产业转型升级示范园区。2018 年 3 月，被省政府正式认定为省级高新技术产业园区，同年 11 月，园内孵化器正式获批成为省级科技企业孵化器。2019 年，园区共集聚规模以上工业企业 79 户，营业收入 238.26 亿元，利润总额 41.33 亿元，税收收入 2.15 亿元，从业人员 1.78 万人。

园区作为沿滩区打造“先进制造业集聚区”的主战场，除装备制造业外，市委、市政府先后在园内布局了食品加工、灯饰照明、化工新材料等特色“园中园”，园区本年度共有可用工业用地 830 亩（不含昊华地块）、标准化厂房 12 万平方米，产业门类日益齐全、产业配套日益完善、产业承载能力越来越强。沿滩高新技术产业园区拓区基础设施建设项目一期作为提升园区形象的重点项目，建成后将增强园区的核心竞争力，打造良好地招商引资环境，助力园区发展。

2、项目建设的必要性

（1）是顺应产业形式发展需求的需要

自贡作为老工业城市，在经历了 1958 年开始的“轻工大会战”和 1965 年开始“三线建设”后，全市形成了以制盐、化工、机械为主，兼有冶金、电子、建材和轻纺等多行业、多门类、多品种的工业体系。以盐为原料的盐化工曾在四川乃至全国拥有一定的行业地位和影响力，以晨光院为核心的氟化工在全国乃至世界都具有一定的知名度。因此，尽管近年来全市化工发展遇到了布局和安全环保等挑战，但自贡始终都把化工作为全市的工业支柱之一，计划通过企业退城入园，走集约化、规模化、一体化和高端化的发展道路，重振自贡市化工产业，将自贡打造成川南乃至西南地区以氟化工为特色的化工新材料与精细化学品绿色生产基地。特别是随成渝地区双城经济圈国家战略的实施，自贡市委明确提出：依托国家新材料高新技术产业化基地，发挥氟材料、焊接材料、硬质合金、特种炭黑等产品优势，加强与相关城市产业基地和园区合作，支持中昊晨光、大西洋等企业创新发展，加快科研成果转化，支撑建设川南新材料产业基地，带动形成千亿先进材料产业集群，为再造产业自贡贡献力量。

沿滩高新技术产业园区经过十几年的建设，园区从“无”到“有”，从“小”到“大”，一个个坚实的脚步，见证了一座现代化工业新城的崛起，燃起了熠熠生辉的工业之光。截至目前，园区承载能力达 7.8 平方公里，建成区面积 4 平方公里；入驻企业 71 户，总投资近 320 亿元，累计实现工业总产值 680 亿元，基本建成高端装备制造和新材料产业集群。

（2）是节约土地的需要

项目的实施，可以使生产用房和生活、办公等配套用房合理布局，有效节约土地资源，提高园区服务能力。产业园区化集约化布局被证明是实现化工生产与社会和谐发展的有效手段。为此，党中央、国务院提出，园区要科学化发展，根据所在地的资源等支撑条件，提高园区与当地经济的适应性和协调性。

（3）是区域产业发展和改善人民生活的需要

该项目的建设对经济发展和人民生活的改善，与人口、就业等状况提高是多方面的，能够为地区产业发展产生之影响。主要是修建带来的投资发展，修建本工程能够带动相关产业链的发展，能够带动更多的企业发展，吸引更多投资，增加工业、商业、就业机会，形成良性循环。工程的建设也将促进经开区各类企业的快速发展和完善，使地区经济的整体发展，提升城市形象，促进了经济、改善了人民生活，增加就业机会。

（4）是自贡市实现经济结构优化升级的客观要求

《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》明确提出，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。四川省省委、省政府大力支持自贡转型发展、创新发展、跨越发展和高质量发展，赋予打造千亿级绿色化工产业基地的定位。

自贡因盐而兴，具有独特的盐及盐化工产业基因，发展新材料产业有先天优势。据自贡市的一份调研报告显示：自贡 80 多年的化工产业发展历史，形成了以盐化工为基础，氯碱化工、精细化工、医药化工、化工新材料等多元化的发展格局，改变自贡单一盐业生产的工业结构，为此后自贡化工业的发展打下良好基础。有产业基础，还有资源禀赋，自贡探明岩盐储量 79.3 亿吨、页岩气储量 2.5 万亿立方米。面临新的发展形势，自贡市市委、市政府抢抓融入成渝地区双城经济圈建设重大机遇，高举产业大旗，作出“再造产业自贡”部署，果断决定打造川南新材料产业基地。

由此，一座投资超 100 亿的新材料产业基地强势崛起。基地起步区规划面积 6.34 平方公里，依托中国化工集团在自贡重点布局，以氟化工为龙头，打通上游氯碱及下游配套项目，发展以氯元素为生产原料的新材料产业，走精细化工之路，打造“氯碱化工—氟化工”一体化耦合发展的新材料全产业链体系。

从“做盐”到“做新材料”，千年盐都在融入新发展格局中，演绎着一个产业“从老到新”“从大到强”的传奇，为再造产业自贡，重铸盐都辉煌注入新动能，助推老工业城市转型升级。

本项目的实施，能够促进片区的各类产业发展，促进产业区的规模化和集成化建设。而且通过项目的实施，能够促进企业的发展，为企业带来一定的效益。这在一定程度上能够促进地区人们的生产和生活。

五、测算依据及参数

1、测算依据

(1) 遵循以动态分析为主，静态分析为辅；定量分析为主，定性分析为辅的基本原则；

(2) 遵循效益与费用计算口径一致的原则，在计算期内售价标准及运营管理成本均不考虑通货膨胀因素；

(3) 遵循稳妥可靠原则，充分考虑各项费用，保守计算各项收入。

(4) 假设条件：假定项目建设内容和规模按计划实施并如期完成，建成后其功能和经营状况达到预期目标，且期间国家、地方宏观经济政策保持相对稳定。

2、基本参数假设

(1) 项目计算期 32 年，其中，建设期跨度 3 年，经营期跨度 29 年。

(2) 债券利率：4.0%。

(3) 税率：本项目专项收入需缴纳的税费包括增值税税金及附加、房产税及所得税。

假定本项目不动产销售及租赁、停车位收入等增值税销项税率为 9%；物业收入增值税销项税率为 6%；充电桩收入增值税销项税率为 13%；增值税进项税率为 13%进行计算；城市建设附加税按 7%，教育附加税按 3%，地方教育附加税 2%。房产税税率为 12%；交纳企业所得税税率为 25%。。

六、项目收入测算

根据本项目的可行性研究报告及项目实施方案，本项目未来预期收入主要为标准化厂房租赁收入、仓储设施租赁收入、停车场收入、电动汽车充电桩收入、广告经营收入、标准化厂房出售收入、仓储设施出售收入及物业费收入等。按照可行性研究报告及业主计划内容，项目 2025 年底建成，建设期 2 年，专项债借款期 30 年，因此考虑 32 年计算期，2026-2054 年计算整年收入。

1、标准化厂房租赁收入

(1) 收入基本信息描述

主要为标准化厂房建成后的租赁收入，本项目共建成标准化厂房 200000 平方米。计算期期末 2050 年至 2054 年考虑共售出 45% 的厂房，租赁面积扣除出售面积进行计算。

(2) 收入计算公式

租赁收入=租赁面积×出租率×单价×出租月份×预计单价年增长率


(3) 收入参考及具体内容

参考 58 同城自贡市周边厂房价格及类似项目租赁价格，谨慎性原则，暂按 26 元/m²/月起测算，价格每年保持 3% 的增长；出租率第 1 年为 60%，每年保持 10% 的增长率，增长至第 4 年 90% 后不再变化；收入合计 240826.18 万元。相关案例资料如下：

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜索



板仓工业园公棚式厂房3000平米单价15元每平米使用...

沿滩·板仓工业园 自贡市第一人民医院板仓分院 自贡市沿滩区 可办环评

联建结构 八成新

从 4 套起 1 套起

3000m²

建筑面积


15元/m²/天

135万/月

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜索



厂房位于自贡市板仓工业园区，周边配套齐全

沿滩·板仓工业园

四川省自贡市沿滩区卫坪街道沙湾街159号

20000m²

建筑面积

1元/m²/天

60万/月

来源：58 同城

2、仓储设施租赁收入

(1) 收入基本信息描述

主要为仓储设施建成后的租赁收入，本项目共建成仓储设施 40000 平方米。计算期期末 2050 年至 2054 年考虑共售出 45% 的仓储设施，租赁面积扣除出售面积进行计算。

(2) 收入计算公式

租赁收入=租赁面积×出租率×单价×出租月份×预计单价年增长率


(3) 收入参考及具体内容

参考 58 同城自贡市周边仓储设施价格及类似项目租赁价格，谨慎性原则，暂按 16 元/m²/月起测算，价格每年保持 3% 的增长；出租率第 1 年为 60%，每年保持 10% 的增长率，增长至第 4 年 90% 后不再变化；收入合计 29640.15 万元。相关案例资料如下：

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜索



在车库里，可做仓库，车库面积60

沿滩·沿滩

自贡市沿滩区沿滩镇 某物流园


60m²

建筑面积

0.83元/m²/天

1500元/月

58同城·房产
 请输入关键词搜索
[我的家](#)



100-1000平仓库出租，分租货车上下货方便，遥控卷...

冠海-低空工业园
龙乡大道66号

500㎡可分租
建筑面积

0.56元/㎡/天
8400元/月

来源：58 同城

3、停车场收入

(1) 收入基本信息描述

停车场收入包括项目配套建设汽车车位的月租收入、车位临停收入。

(2) 收入计算公式

停车场收入=汽车车位月租收入+汽车车位临停收入

汽车车位月租收入=车位数×出租率×包月均价×计算月数

汽车车位临停收入=车位数×使用率×车位每天周转次数×临停收费×计算天数

(3) 收入参考及具体内容

1) 地下汽车车位月租收入

本项目共修建汽车车位 350 个。汽车车位中取 40%用于月租使用，共 140 个。参照自贡市相关机动车包月停车收费情况，包月进行收费，按每个车位 300 元/月收取。价格每年保持 3%的增长；出租率第 1 年为 70%，每年保持 10%的增长率，增长至第 3 年 90%不再变化。

2) 地下汽车车位临停收入

本项目共修建汽车车位 350 个。汽车车位中取 60%用于临停使用，共 210 个。

参照“自贡市发展和改革委员会关于加强我市城区机动车停放服务收费管理的通知（自发改发〔2017〕270 号）”文件，按次进行收费，按 4 元/次收取，每次临停 1~4 小时，每个车位周转次数 1.5 次/天，每年使用天数 300 天。价格每年保持 3%的增长；出租率第 1 年为 70%，每年保持 10%的增长率，增长至第 3 年 90%不再变化。

综上所述，运营期内项目停车场收入合计 3562.75 万元。

相关文件资料如下：

9

中国新闻网 | 四川省政府网站 | 自贡市人民政府网站


自贡市发展和改革委员会

今天: 2022年11月16日 天气: 晴 14℃ ~ 18℃ 北风 星期三 返回主站

[首页](#) [政务公开](#) [组织机构](#) [政务服务](#)

公告公示

自贡市发展和改革委员会关于加强我市城区机动车停放服务收费管理的通知（自发改发〔2017〕270号）

来源: 自贡市发展和改革委员会 类别: 政策法规 发布时间: 2018-07-26 阅读: 5536次

附件 1

自贡市机动车停放服务收费标准

车场类型 收费 标准 类	露天专业停车场 (4 小时/次)	室内专业停车场 (4 小时/次)	临时占道停车场点	
			普通临时占道停车 (4 小时/次)	差别化临时占道停车 (1 小时/次)
摩托车	3 元(超过 4 小时, 每 2 小时加收 0.5 元)	3 元(超过 4 小时, 每小时加收 0.5 元)	2 元(超过 4 小时, 每 2 小时加收 0.5 元)	3 元(超过 1 小时, 每增加 1 小时加收 1 元)
小型汽车	4 元(超过 4 小时, 每 2 小时加收 1 元)	5 元(超过 4 小时, 每小时加收 1 元)	3 元(超过 4 小时, 每 2 小时加收 1 元)	4 元(超过 1 小时, 每增加 1 小时加收 2 元)
大型汽车	5 元(超过 4 小时, 每小时加收 1 元)	7 元(超过 4 小时, 每小时加收 2 元)	4 元(超过 4 小时, 每小时加收 2 元)	5 元(超过 1 小时, 每增加 1 小时加收 3 元)

说明: 1、本表收费标准为最高收费标准。
2、临时占道停车场点收费时段为早 8:00--21:00, 其余时段不收费。
3、各类停车场点对停放不足 15 分钟(含 15 分钟)的车辆, 不得收取停车费用。
4、车类按公安交通管理部门的规定划分。

来源: 自贡市发展和改革委员会网站

4、电动汽车充电桩收入

(1) 收入基本信息描述

本项目修建电动汽车充电桩 50 个。

充电桩收费包括一般电价及服务费，电费消耗按照实际消耗电费向用户收取后作为成本交给电网公司，业主方实际的收入为充电桩服务费。

(2) 收入计算公式

充电桩经营收入=充电桩个数×使用率×周转次数×充电量×充电服务单价×计算天数

(3) 收入参考及具体内容

电动车

车款	续航里程 (km)	电池容量 (kWh)	最大功率 (kW)	最大扭矩 (Nm)	售价 (万元)
进口 Model S	660	100	487	844	73.28-89.39
进口 Model 3	595	75	340	639	36.39-50.99
进口 Model X	475	100	487	844	73.71-90.99
比亚迪唐 EV	520	83	180	330	25.99-40.99
比亚迪秦 Pro EV	520	70	135	280	14.99-20.99
小鹏汽车 G3	520	67	145	300	14.38-25.78
威马 EX5	520	69	160	315	13.98-23.98
蔚来 ES6	510	84	400	725	35.8-54.8
广汽新能源 Aion S	510	50	135	300	13.98-20.58
东风风神新能源 E70	508	61.3	110	260	13.58-23.68
比亚迪宋 Pro EV	502	71	135	280	17.98-26.99
北汽新能源 EU5	501	60.2	160	300	13.29-17.19
北汽新能源 EX3	501	61.3	160	300	12.39-16.39
几何 A	500	62	120	250	21-25
吉利帝豪 EV	500	62	120	250	13.58-23.83
启辰 D60 EV	481	58	120	250	13.78-15.38
江淮 iEVS4	470	66	110	330	12.95-15.95
进口保时捷 Taycan	465	93	460	1050	149.8-179.8
野马 EC60	460	66	115	270	15.98-23.58
进口捷豹 I-PACE	456	81	294	696	63.08-71.68

参考相关电动汽车电池容量数据，市面上电动汽车电池容量区间为 58~100Kwh，考虑充电能量损耗，按照直流快充计算充电服务费，充电桩平均功率以 60Kw 计算，电池平均电量为 80Kwh，每次充电 2 小时；每个充电桩周转次数为 1 次/天起算，考虑每 3 年增长 7%；利用率 30%起算，利用率每年递增 5%，至第 6 年达到 55%后不再增加。

因自贡市未发布相关充电服务费有关文件，因此参考《成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》（成发改价格〔2017〕611 号）：“电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格上限为 0.60 元/千瓦时”。

综上所述，运营期内项目电动汽车充电桩收入 1958.24 万元。

相关文件如下：



成都市人民政府

www.chengdu.gov.cn

成都市人民政府信息公开

当前位置： 首页 > 成都市发展和改革委员会 > 信息公开目录 > 法规公文 > 文件

成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知

www.chengdu.gov.cn

填报时间：2017-08-07

责任单位：市发改委

【字体：大 中 小】





文 号：成发改价格〔2017〕611号

签发单位：成都市发展和改革委员会

签发时间：2017-08-03

生效时间：

各区（市）县发改委（经发）局，相关充电设施经营企业：

为促进电动汽车推广应用，根据国务院办公厅《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、国家发展改革委《转发〈国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知〉的通知》（川发改价格〔2014〕879号）、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市加快新能源汽车推广应用实施方案（2017-2020年）〉的通知》（成办发〔2017〕71号）、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市支持新能源汽车推广应用的若干政策〉的通知》（成办发〔2017〕20号）精神，积极推动形成以市场调节为主、供需双方平等沟通，发挥市场中介和社会组织作用的价格创新机制，在广泛听取各方意见、建议基础上，经研究，现就我市电动汽车充电服务费有关问题通知如下：

一、相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务，可在收取电费的同时，收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价上限为0.60元/千瓦时，鼓励充电设施经营企业向下浮动充电服务费。

二、各区（市）县价格主管部门要加强价格政策宣传，严格依法查处价格违法行为，确保政策落实到位。

三、相关充电设施经营企业要严格执行价格政策和明码标价等规定，自觉接受社会监督。

四、本通知自印发之日起执行，有效期2年。

成都市发展和改革委员会

2017年8月3日

来源：成都市人民政府网站

5、广告经营收入

（1）收入基本信息描述

本项目道路边、十字路口、厂区及停车场及主要出入口等位置可设中小型及大型立柱广告牌，其中中小型广告牌 150 个，大型广告牌数量 10 个。

（2）收入计算公式

广告设施租赁收入=大型广告牌租赁收入+中、小型广告牌租赁收入

广告牌租赁收入=广告牌个数×出租率×均价×计算月数

（3）收入参考及具体内容

中小型广告牌收入预计 550 元/块/月，大型广告牌收入预计 8000 元/块/月；两种类型广告牌价格每年均保持 3% 的增长，出租率第 1 年为 70%，每年保持 10% 的增长率，增长至第 3 年 90% 不再变化；收入合计 7876.82 万元。



富顺千喜广告有限公司

四川自贡 四川省自贡市富顺县

138****2990

查看

自贡市富顺县东湖镇景观大道入口双面立柱广告

人气417



刊例价: 148000元/年/座

所在地区: 四川>自贡

资源类型: 高速/公路>立柱

资源规格: 18.2m (L) x 6.2m (H)

资源标签: 高速 成都 高炮

资源文档下载

加入询价单



自贡市高新区文视传媒工作室

四川自贡 自贡市

139****1115

查看

成自泸赤高速K154处单立柱广告

人气244



刊例价: 120000元/年/根

所在地区: 四川>自贡

资源类型: 高速/公路>立柱

资源规格: 21m(L)*7m (H) 2面

资源标签: 高炮 T牌

资源文档下载

加入询价单

高新区文

自贡市高新区文视传媒工作室

四川自贡
自贡市
139****1115
查看

自贡市中高端社区滚动灯箱广告



刊例价: 550元/月/面
所在地区: 四川>自贡
资源类型: 楼宇>灯箱
资源规格: 1.4m(L)*2.35m (H)
资源标签: 小区 住宅

资源文档下载

加入询价单



自贡市合众传媒有限公司
四川省自贡
四川省自贡市自流井区泰丰大厦25-15
189****1880
查看

自贡市中高端社区灯箱广告



刊例价: 550元/月/块
所在地区: 四川>自贡
资源类型: 楼宇>灯箱
资源规格: 1.4m(L)*2.35m (H)
资源标签: 住宅楼 小区灯箱

资源文档下载

加入询价单

来源: 易播网

6、标准化厂房出售收入

(1) 收入基本信息描述

主要为本项目标准化厂房出售收入。考虑于项目所在片区开发成熟后发债期末的 2050 年至 2054 年年末进行出售, 出售面积 90000 平方米, 出售比例占总面积的 45%。

(2) 收入计算公式

标准化厂房出售收入=出售面积×出售率×出售均价

(3) 收入参考及具体内容

参考自贡市相关厂房出售价格情况, 取 2026 年 2500 元/m² 为单价基数进行计算, 单价价格每年涨幅为 3%。

14

综上所述，运营期内项目标准化厂房出售收入合计 48565.71 万元。相关案例资料如下：


58同城·房产

请输入房屋相关信息

搜房源

全部房源

视频看房



板仓工业园标准厂房带办公室宿舍门卫拉漏价格喜欢的...

沿港-板仓工业园 | 板仓工业园 | 可办环评

西昌锦苑 全新


30 年产权 木质房产

9900㎡

建筑面积

3200万

单价: 3232.32元/㎡



50年产权厂房出售!

沿港-板仓工业园

四川省自贡市大安区东盐都大道

1000㎡

建筑面积

260万

单价: 2600元/㎡

来源：58 同城

7、仓储设施出售收入

(1) 收入基本信息描述

本项目仓储设施，考虑于项目所在片区开发成熟后的发债期末的 2050 年至 2054 年间年末进行出售，出售面积 18000 平方米，出售比例占总面积的 45%。

(2) 收入计算公式

仓储设施出售收入=出售面积×出售率×出售均价

(3) 收入参考及具体内容

参考自贡市相关仓储设施出售价格情况，取 2026 年 1000 元/㎡ 为单价基数进行计算，单价价格每年涨幅为 3%。

综上所述，运营期内项目仓储设施出售收入合计 3885.26 万元

相关案例资料如下：

15


58同城·房产

请输入房屋相关信息

搜索

全部房源

视频看房



还贷款急售自流井周边 同兴路 仓库 120平米

自流井-自流井周边


自贡工业南门科技园有限公司-南门

120㎡

建筑面积

22万

单价 1833.33元/㎡



上下二层，非常适合、市场周边生意人优选。

自流井-自流井

四川省自贡市荣县

120㎡

建筑面积

11.8万

单价 983.33元/㎡

来源：58 同城

8、物业费收入

（1）收入基本信息描述

本项目物业管理范围为园区厂房、仓储设施区域，物业收费面积以厂房及仓仓储设施面积为基础进行收费。

（2）收入计算公式

物业费收入=物业管理总面积×出租率×预测单价

（3）收入参考及具体内容

参考自贡市相关专项债发债项目物管收费情况，按 1 元/平/月进行收取。价格每年保持 3% 的增长；出租率第 1 年为 60%，每年保持 5% 的增长率，增长至第 4 年 90% 不再变化。

综上所述，运营期内项目物业费收入合计 11026.04 万元。

相关资料如下：

16

防伪编号: 0282020100040892181
 报告文号: 川固勘财评字[2020]第099号
 委托单位: 自贡航空产业园区管理委员会
 被审单位名称: 自贡通航机场发展有限公司
 营业执照号码: 91510300080730205D
 事务所名称: 四川固勘彦希会计师事务所有限公司
 报告日期: 2020-10-26
 报备时间: 2020-10-26 13:49
 被审单位所在地: 自贡
 签名注册会计师: 罗利 万娟



防伪二维码

自贡通航机场发展有限公司

自贡航空产业园产业平台服务配套能力提升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: 四川固勘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号熙华国际13栋3层306号

电子邮件: schkcpa@163.com

事务所网址: www.schengkun.com

6	物业管理费收入	16.67	74.72	82.75	86.77	86.77	86.77	86.77	86.77	86.77
	面积	58,900.00	66,000.00	73,100.00	76,650.00	76,650.00	76,650.00	76,650.00	76,650.00	76,650.00
	单价(元/m ² /月)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	含税收入	17.67	79.20	87.72	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98
	增值税	1.00	4.48	4.97	5.21	5.21	5.21	5.21	5.21	5.21
7	停车费收入	43.35	200.92	226.04	250.52	250.52	250.52	262.93	262.93	276.28
	数量	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	单价(元/次)	5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.79
	周转率(次/天)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率	70%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	含税收入	47.25	210.00	246.38	273.07	273.07	273.07	296.59	296.59	301.15
	增值税	3.90	18.08	20.34	22.55	22.55	22.55	23.66	23.66	24.87

来源: 地方政府债券信息披露门户

9、综上所述,经测算本项目总收入 347341.15 万元,详见项目收入测算表。

项目收入测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	经营期													
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
1	总收入 (1+2+3+4+5+6)	347341.15	5301.28	6244.34	7243.75	7496.11	7724.42	7966.94	8204.17	8448.52	8708.78	8968.01	9235.02	9519.86	9803.12	10094.89
	标准化厂房租赁收入 (万元)	240826.18	4368.00	5141.76	5958.01	6136.75	6320.86	6510.48	6705.80	6906.97	7114.18	7327.61	7547.43	7773.86	8007.07	8247.29
	面积		200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000
	当年出租率(%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	均价(元/平/月) 年增长3%		26.00	26.78	27.58	28.41	29.26	30.14	31.05	31.98	32.94	33.92	34.94	35.99	37.07	38.18
2	仓储设施租赁收入 (万元)	29640.15	537.60	632.83	733.29	755.29	777.95	801.29	825.33	850.09	875.59	901.86	928.92	956.78	985.49	1015.05
	仓库面积(平方米)		40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000
	当年出租率(%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	平均单价(元/平方米/月) 每年增长3%		16.0	16.5	17.0	17.5	18.0	18.5	19.1	19.7	20.3	20.9	21.5	22.1	22.8	23.5
	停车场收入 (万元)	3562.75	61.74	72.68	84.21	86.74	89.34	92.02	94.78	97.63	100.56	103.57	106.68	109.88	113.18	116.57
3.1	车位月收入 (350的40%用于月租)	2035.86	35.28	41.53	48.12	49.57	51.05	52.58	54.16	55.79	57.46	59.18	60.96	62.79	64.67	66.61
	车位数		140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
	当年出租率(%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	均价(元/个/月) 年增长3%		300.00	309.00	318.27	327.82	337.65	347.78	358.22	368.96	380.03	391.43	403.17	415.27	427.73	440.56

3.2	车位临时收入 (取起价4元/泊位/4小时) (4小时后每2小时1元) (不足2小时按2小时计算)	1526.89	26.46	31.15	36.09	37.17	38.29	39.44	40.62	41.84	43.10	44.39	45.72	47.09	48.50	49.96
	车位数 (350的60%用于临时)		210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210
	出租率 (%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	每个车位周转次数/天		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
	临时收费 按平均停车1-2小时/天取费 年增长3%		4.00	4.12	4.24	4.37	4.50	4.64	4.78	4.92	5.07	5.22	5.38	5.54	5.70	5.87
	电动汽车充电桩收入	1958.24	24.64	28.74	37.61	42.31	47.01	59.21	59.21	59.21	67.79	67.79	67.79	77.61	77.61	77.61
	充电桩个数		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	利用率 (出租率%)		30%	35%	40%	45%	50%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	每个充电桩周转次数/天 每3年增长7%		1.50	1.50	1.61	1.61	1.61	1.72	1.72	1.72	1.84	1.84	1.84	1.97	1.97	1.97
	充电桩充电量 (60Kwh/2h/次)		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
4	充电服务费单价 (元/Kwh) 每3年增长7%		0.60	0.60	0.64	0.64	0.64	0.69	0.69	0.69	0.74	0.74	0.74	0.79	0.79	0.79
	广告收入 (万元)	7876.82	136.50	160.68	186.19	191.77	197.53	203.45	209.56	215.84	222.32	228.99	235.86	242.93	250.22	257.73
	中小型广告牌数量		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	当年出租率 (%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	均价 (元/块/月) 年增长3%		550.00	566.50	583.50	601.00	619.03	637.60	656.73	676.43	696.72	717.63	739.15	761.33	784.17	807.69
	大型立柱广告牌数量		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	当年出租率 (%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

	均价 (元/块/月) 年增长率 3%		8000.00	8240.00	8487.20	8741.82	9004.07	9274.19	9552.42	9838.99	10134.16	10438.19	10751.33	11073.87	11406.09	11748.27
6	标准化厂房出售收入 (万元)	48565.71														
	出售面积	90000.00														
	出售率 (%)	45%														
	均价 (元/平) 年增长率 3%		2500.00	2575.00	2652.25	2731.82	2813.77	2898.19	2985.13	3074.68	3166.93	3261.93	3359.79	3460.58	3564.40	3671.33
7	仓储设施出售收入 (万元)	3885.26														
	出售面积	18000.00														
	出售率 (%)	45%														
	均价 (元/平) 年增长率 3%		1000.00	1030.00	1060.90	1092.73	1125.51	1159.27	1194.05	1229.87	1266.77	1304.77	1343.92	1384.23	1425.76	1468.53
8	物业费收入 (万元)	11026.04	172.80	207.65	244.43	283.23	291.73	300.48	309.50	318.78	328.35	338.20	348.34	358.79	369.56	380.64
	物业管理总面积		240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000
	当年出租率 (%)		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	均价 (元/平/月) 年增长率 3%		1.00	1.03	1.06	1.09	1.13	1.16	1.19	1.23	1.27	1.30	1.34	1.38	1.43	1.47
7	增值税税金及附加															
7.1	增值税	27657.66	421.84	496.76	576.32	595.72	613.98	633.61	652.42	671.79	692.71	713.26	734.43	757.34	779.80	802.93
7.1.1	销项税	28456.85	434.03	511.13	592.98	612.96	631.75	651.94	671.30	691.23	712.75	733.90	755.68	779.25	802.36	826.16
	厂房、仓储设施租赁、停车位 (9%)		410.15	482.80	559.45	576.23	593.52	611.32	629.66	648.55	668.01	688.05	708.69	729.95	751.85	774.41

	广告租赁 (9%)		11.27	13.27	15.37	15.83	16.31	16.80	17.30	17.82	18.36	18.91	19.47	20.06	20.66	21.28
	充电桩服务费 (13%)		2.83	3.31	4.33	4.87	5.41	6.81	6.81	6.81	7.80	7.80	7.80	8.93	8.93	8.93
	厂房、仓储设施销售收入 (9%)															
	物业收入 (6%)		9.78	11.75	13.84	16.03	16.51	17.01	17.52	18.04	18.59	19.14	19.72	20.31	20.92	21.55
7.1.2	进项税 (13%)	799.19	12.20	14.37	16.67	17.25	17.77	18.33	18.88	19.44	20.04	20.63	21.25	21.90	22.56	23.23
7.2	增值税附加	3318.92	50.62	59.61	69.16	71.49	73.68	76.03	78.29	80.61	83.13	85.59	88.13	90.88	93.58	96.35
7.2.1	城市维护建设税 (增值税 7%)	1936.04	29.53	34.77	40.34	41.70	42.98	44.35	45.67	47.03	48.49	49.93	51.41	53.01	54.59	56.21
7.2.2	教育费附加 (增值税 3%)	829.73	12.66	14.90	17.29	17.87	18.42	19.01	19.57	20.15	20.78	21.40	22.03	22.72	23.39	24.09
7.2.3	地方教育费附加 (增值税 2%)	553.15	8.44	9.94	11.53	11.91	12.28	12.67	13.05	13.44	13.85	14.27	14.69	15.15	15.60	16.06
8	房产税 (出租收入 12%)	26611.52	482.35	567.80	657.93	677.67	698.00	718.94	740.51	762.73	785.61	809.18	833.45	858.45	884.21	910.73
	合计	57588.10	954.81	1124.17	1303.41	1344.87	1385.65	1428.59	1471.22	1515.13	1561.44	1608.03	1656.01	1706.68	1757.59	1810.02

续上表

序号	项目	合计	经营期														
			2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
1	总收入 (1+2+3+4+5+6)	347341.15	10395.41	10704.94	11023.76	11352.14	11690.38	12038.76	12397.60	12767.20	13147.89	13539.99	23823.25	23298.24	22720.37	22086.92	21395.09
	标准化厂房租赁收入 (万元)	240826.18	8494.70	8749.55	9012.03	9282.39	9560.86	9847.69	10143.12	10447.41	10760.84	11083.66	11416.17	10700.38	9931.36	9106.57	8223.36
	面积		200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	182000	164000	146000	128000
	当年出租率(%) 均价(元/平/月) 年增长率3%		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	仓储设施租赁收入 (万元)	29640.15	1045.50	1076.87	1109.17	1142.45	1176.72	1212.02	1248.38	1285.84	1324.41	1364.14	1405.07	1316.97	1222.32	1120.81	1012.11
	仓库面积(平方米)		40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	36400	32800	29200	25600

	当年出租率 (%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	平均单价 (元/平方米/月) 每年增长 3%		24.2	24.9	25.7	26.4	27.2	28.1	28.9	29.8	30.7	31.6	32.5	33.5	34.5	35.5	36.6			
3	停车场收入 (万元)	3562.75	120.07	123.67	127.38	131.20	135.14	139.19	143.37	147.67	152.10	156.66	161.36	166.20	171.19	176.33	181.62			
3.1	车位月租收入	2035.86	68.61	70.67	72.79	74.97	77.22	79.54	81.93	84.38	86.91	89.52	92.21	94.97	97.82	100.76	103.78			
	车位数 (350 的 40%用于月租)		140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140			
	当年出租率 (%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%			
3.2	均价 (元/个/月) 年增长 3%		453.78	467.39	481.41	495.85	510.73	526.05	541.83	558.09	574.83	592.08	609.84	628.13	646.98	666.39	686.38			
	车位临停收入 (取起价 4 元/泊位/4 小时) (4 小时后每 2 小时 1 元) (不足 2 小时按 2 小时计算)	1526.89	51.46	53.00	54.59	56.23	57.92	59.65	61.44	63.29	65.19	67.14	69.16	71.23	73.37	75.57	77.84			
	车位数 (350 的 60%用于临停)		210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210			
4	出租率 (%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%			
	每个车位周转次数/天		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5			
	临停收费 按平均停车 1-2 小时/天取费 年增长 3%		6.05	6.23	6.42	6.61	6.81	7.01	7.22	7.44	7.66	7.89	8.13	8.38	8.63	8.89	9.15			
4	电动汽车充电桩收入	1958.24	77.61	77.61	77.61	77.61	77.61	77.61	77.61	77.61	77.61	77.61	77.61	77.61	77.61	77.61	77.61			
	充电桩个数		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50			
	利用率 (出租率%)		55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%			

[illegible]

	均价 (元/平) 年增长率 3%		1512.59	1557.97	1604.71	1652.85	1702.43	1753.51	1806.11	1860.29	1916.10	1973.59	2032.79	2093.78	2156.59	2221.29	2287.93
8	物业费收入 (万元)	11026.04	392.06	403.83	415.94	428.42	441.27	454.51	468.14	482.19	496.65	511.55	526.90	493.86	458.37	420.30	379.54
	物业管理总面积		240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	218400	196800	175200	153600
	当年出租率 (%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	均价 (元/平/月) 年增长率 3%		1.51	1.56	1.60	1.65	1.70	1.75	1.81	1.86	1.92	1.97	2.03	2.09	2.16	2.22	2.29
7	增值稅税金及附加																
7.1	增值稅	27657.66	826.76	851.30	876.57	902.61	929.43	957.05	985.49	1014.80	1044.98	1076.07	1901.08	1859.80	1814.34	1764.48	1710.01
7.1.1	销項稅	28456.85	850.68	875.93	901.94	928.73	956.32	984.75	1014.02	1044.17	1075.23	1107.22	1955.90	1913.41	1866.61	1815.30	1759.23
	厂房、仓储设施租赁、停车位 (9%)		797.64	821.57	846.21	871.60	897.75	924.68	952.42	980.99	1010.42	1040.74	1071.96	1005.98	935.08	859.02	777.56
	广告租赁 (9%)		21.92	22.58	23.25	23.95	24.67	25.41	26.17	26.96	27.77	28.60	29.46	30.34	31.25	32.19	33.15
	充电桩服务费 (13%)		8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93	8.93
	厂房、仓储设施销售收入 (9%)												815.73	840.20	865.41	891.37	918.11
	物业收入 (6%)		22.19	22.86	23.54	24.25	24.98	25.73	26.50	27.29	28.11	28.96	29.82	27.95	25.95	23.79	21.48
7.1.2	进項稅 (13%)	799.19	23.92	24.63	25.36	26.12	26.90	27.70	28.53	29.38	30.25	31.15	54.81	53.61	52.28	50.82	49.23
7.2	增值稅附加	3318.92	99.21	102.16	105.19	108.31	111.53	114.85	118.26	121.78	125.40	129.13	228.13	223.18	217.72	211.74	205.20
7.2.1	城市维护建設稅 (增值稅 7%)	1936.04	57.87	59.59	61.36	63.18	65.06	66.99	68.98	71.04	73.15	75.32	133.08	130.19	127.00	123.51	119.70
7.2.2	教育費附加 (增值稅 3%)	829.73	24.80	25.54	26.30	27.08	27.88	28.71	29.56	30.44	31.35	32.28	57.03	55.79	54.43	52.93	51.30
7.2.3	地方教育費附加 (增值稅 2%)	553.15	16.54	17.03	17.53	18.05	18.59	19.14	19.71	20.30	20.90	21.52	38.02	37.20	36.29	35.29	34.20
8	房產稅 (出租收入 12%)	26611.52	938.06	966.20	995.18	1025.04	1055.79	1087.46	1120.09	1153.69	1188.30	1223.95	1260.67	1183.27	1100.10	1010.87	915.29

合计	57588.10	1864.03	1919.65	1976.95	2035.96	2096.75	2159.36	2223.84	2290.26	2358.68	2429.14	3389.88	3266.25	3132.15	2987.08	2830.50
----	----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------



七、项目总运营成本测算

1、经营成本

项目经营成本费用包括外购燃料及动力费、工资及福利费、维护修理费、其他费用等。

(1) 外购燃料及动力费：取总收入的 2% 进行计算。

(2) 工资及福利费：

整体项目需要运营人员定员共 50 人。

工资标准参考“四川省统计局关于发布 2021 年全省城镇全部单位就业人员平均工资的公告”公布的 2021 年四川省城镇全部单位就业人员平均工资为 81420 元为起始工资进行计算，每三年递增 5%。

福利费按工资的 10% 计算。



四川省统计局
Sichuan Provincial Bureau of Statistics

请输入关键词搜索你想查询的网页

搜索

[首页](#) [机构职能](#) [数据发布](#) [政府信息公开](#) [政务服务](#) [互动交流](#) [专题专栏](#)

首页 / 统计公报

四川省统计局关于发布2021年全省城镇全部单位就业人员平均工资的公告

发布时间：2022-05-25 17:28

来源：人口就业处

字体(大 中 小)

【打印文本】

分享到：

2021年四川省城镇全部单位就业人员平均工资为81420元，比上年增长6900元，增长9.3%，扣除物价因素后实际增长8.9%，城镇非私营单位就业人员平均工资为96741元，比上年增长8182元，增长9.2%，其中，城镇非私营单位在岗职工平均工资为100469元，比上年增长8541元，增长9.3%，城镇私营单位就业人员平均工资为57399元，比上年增长4061元，增长7.6%。

(3) 维护修理费：按项目固定资产折旧的 10% 进行计算。

(4) 其他费用：主要由项目的销售及其他管理费用组成。

销售费用暂按总收入的 1% 考虑，其他管理费用暂按总收入的 0.5% 考虑。

2、折旧与摊销

采取年限平均法计算，房屋及建筑物的折旧年限为 40 年，残值率为 5%；设备的折旧年限为 20 年，残值率为 5%；土地的摊销年限为 40 年，本项目工程建设其他费用拟在 10 年内摊销。详见项目折旧与摊销测算表。

3、财务费用

债券利息参考“地方政府债券信息披露门户”网站披露的“2022 年四川省政府专项债券（四十二至五十三期）信息披露”中的内容，按发债利率 4.0% 进行测算，每年支付利息，发债期末偿还本金和当期利息。

债券名称	2022年四川省城市更新和产业升级基础设施专项债券（六期） —2022年四川省政府专项债券（五十三期）		
债券代码	2271132	债券简称	22 四川债 66
计划发行规模	18.11 亿元	实际发行规模	18.11 亿元
发行期限	30 年期	票面利率	3.42%
发行价格	100 元	付息频率	6 月/次
付息日	每年 6 月 14 日、12 月 14 日 (节假日顺延)	到期日	2052 年 6 月 14 日

4、运营总成本测算

根据以上经营成本、折旧与摊销、财务费用的描述，经测算本项目总成本 252489.70 万元，详见项目总成本测算表。



项目总成本测算表 (单位: 万元)

序 号	项 目	合 计	经营期													
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
1	外购燃料及动力费 (取年收入 2%)	6946.82	106.03	124.89	144.88	149.92	154.49	159.34	164.08	168.97	174.18	179.36	184.70	190.40	196.06	201.90
2	工资及福利费	15140.23	447.81	447.81	470.20	470.20	470.20	493.71	493.71	493.71	518.40	518.40	518.40	544.32	544.32	544.32
2.1	工资总和	13763.84	407.10	407.10	427.46	427.46	427.46	448.83	448.83	448.83	471.27	471.27	471.27	494.83	494.83	494.83
	员工人数 (定员 50 人)		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
2.2	工资 (元/年) 每三年增长 5%		81420	81420	85491	85491	85491	89766	89766	89766	94254	94254	94254	98967	98967	98967
	福利费 (工资 10%)	1376.38	40.71	40.71	42.75	42.75	42.75	44.88	44.88	44.88	47.13	47.13	47.13	49.48	49.48	49.48
3	维护修理费 (固定资产折旧 10%)	11781.14	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	403.57	378.06	378.06	378.06	378.06
4	其他费用	5210.12	79.52	93.67	108.66	112.44	115.87	119.50	123.06	126.73	130.63	134.52	138.53	142.80	147.05	151.42
4.1	销售费用 (取总收入 1%)	3473.41	53.01	62.44	72.44	74.96	77.24	79.67	82.04	84.49	87.09	89.68	92.35	95.20	98.03	100.95
4.2	其他管理费用 (取总收入 0.5%)	1736.71	26.51	31.22	36.22	37.48	38.62	39.83	41.02	42.24	43.54	44.84	46.18	47.60	49.02	50.47

5	经营成本费用合计 (1+2+3+4)	39078.31	1113.47	1146.48	1203.85	1212.68	1220.67	1252.67	1260.97	1269.53	1303.32	1235.85	1219.68	1255.57	1265.49	1275.70
6	折旧摊销费	117811.39	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4035.74	3780.60	3780.60	3780.60	3780.60
7	偿还债券利息	95600.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00
8	总成本费用合计 (5+6+7)	252489.70	9314.64	9347.64	9405.01	9413.85	9421.84	9453.84	9462.14	9470.69	9504.49	8671.59	8400.28	8436.17	8446.09	8456.30

续上表

序 号	项 目	合 计	经营期														
			2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
1	外购燃料及 动力费 (取年收入 2%)	6946.82	207.91	214.10	220.48	227.04	233.81	240.78	247.95	255.34	262.96	270.80	476.46	465.96	454.41	441.74	427.90
2	工资及福利 费	15140.23	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32
2.1	工资总和	13763.84	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83
	员工人数 (定员 50 人)		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	工资(元/ 年) 每三年增长 5%		98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967

2.2	福利费 (工资 10%)	1376.38	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48
3	维护修理费 (固定资产 折旧 10%)	11781.14	378.06	378.06	378.06	378.06	378.06	378.06	378.06	378.06	378.06	378.06	378.06	378.06	378.06	378.06	378.06	378.06	378.06	378.06
4	其他费用	5210.12	155.93	160.57	165.36	170.28	175.36	180.58	185.96	191.51	197.22	203.10	357.35	349.47	340.81	331.30	320.93	363.99	363.99	363.99
4.1	销售费用 (取总收入 1%)	3473.41	103.95	107.05	110.24	113.52	116.90	120.39	123.98	127.67	131.48	135.40	238.23	232.98	227.20	220.87	213.95	363.99	363.99	363.99
4.2	其他管理费 用 (取总收入 0.5%)	1736.71	51.98	53.52	55.12	56.76	58.45	60.19	61.99	63.84	65.74	67.70	119.12	116.49	113.60	110.43	106.98	363.99	363.99	363.99
5	经营成本费 用合计 (1+2+3+4)	39078.31	1286.22	1297.05	1308.21	1319.70	1331.54	1343.73	1342.22	1355.16	1368.48	1382.21	1742.12	1723.74	1703.52	1681.35	1657.13	363.99	363.99	363.99
6	折旧摊销费	117811.39	3780.60	3780.60	3780.60	3780.60	3780.60	3780.60	3780.60	3780.60	3780.60	3780.60	3780.60	3780.60	3780.60	3780.60	3780.60	3780.60	3780.60	3780.60
7	偿还债券利 息	95600.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00
8	总成本费用 合计 (5+6+7)	252489.70	8466.82	8477.65	8488.81	8500.30	8512.14	8524.33	8382.13	8395.06	8408.39	8422.11	8782.03	8763.65	8743.43	7921.25	6497.04	363.99	363.99	363.99

项目折旧与摊销测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	折 旧 年 限	运营期													
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
1	主要建筑物、构筑物基础设施																
	原值	98522.36	40	98522.36	98522.36	98522.36	98522.36	98522.36	98522.36	98522.36	98522.36	98522.36	98522.36	98522.36	98522.36	98522.36	98522.36
	当期折旧费 5%	残值率 5%		2339.91	2339.91	2339.91	2339.91	2339.91	2339.91	2339.91	2339.91	2339.91	2339.91	2339.91	2339.91	2339.91	2339.91
	累计折旧费			2339.91	4679.81	7019.72	9359.62	11699.53	14039.44	16379.34	18719.25	21059.15	23399.06	25738.97	28078.87	30418.78	32758.68
	净值	96182.45		93842.55	91502.64	89162.74		86822.83	84482.92	82143.02	79803.11	77463.21	75123.30	72783.39	70443.49	68103.58	65763.68
2	设备																
	原值	2961.999057	20	2962.00	2962.00	2962.00	2962.00	2962.00	2962.00	2962.00	2962.00	2962.00	2962.00	2962.00	2962.00	2962.00	2962.00
	当期折旧费 5%	残值率 5%		140.69	140.69	140.69	140.69	140.69	140.69	140.69	140.69	140.69	140.69	140.69	140.69	140.69	140.69
	累计折旧费			140.69	281.39	422.08	562.78	703.47	844.17	984.86	1125.56	1266.25	1406.95	1547.64	1688.34	1829.03	1969.73
	净值	2821.30		2680.61	2539.91	2399.22	2258.52	2117.83	1977.13	1836.44	1695.74	1555.05	1414.35	1273.66	1132.96	992.27	
3	土地																
	原值	52000.00	40	52000.00	52000.00	52000.00	52000.00	52000.00	52000.00	52000.00	52000.00	52000.00	52000.00	52000.00	52000.00	52000.00	52000.00
	当期摊销费			1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00
	累计摊销			1300.00	2600.00	3900.00	5200.00	6500.00	7800.00	9100.00	10400.00	11700.00	13000.00	14300.00	15600.00	16900.00	18200.00
	净值	50700.00		49400.00	48100.00	46800.00	45500.00	44200.00	42900.00	41600.00	40300.00	39000.00	37700.00	36400.00	35100.00	33800.00	
4	其他资产																
	原值	10205.64	10	10205.64	10205.64	10205.64	10205.64	10205.64	10205.64	10205.64	10205.64	10205.64	10205.64	10205.64	10205.64	10205.64	10205.64
	当期摊销费			1020.56	1020.56	1020.56	1020.56	1020.56	1020.56	1020.56	1020.56	1020.56	1020.56	1020.56	1020.56	1020.56	1020.56
	累计摊销			1020.56	2041.13	3061.69	4082.26	5102.82	6123.38	7143.95	8164.51	9185.08	9440.22	9440.22	9440.22	9440.22	9440.22
	净值	9185.08		8164.51	7143.95	6123.38	5102.82	4082.26	3061.69	2041.13	1020.56	765.42	765.42	765.42	765.42	765.42	765.42
5	合计：	163690.00															
	原值																

[illegible]

续上表

[illegible]

[illegible]

60	3780.60	3780.60	3780.60
17	89979.57	86198.96	82418.36

八、资金测算平衡情况

1、专项债券发行方案

通过发行债券融资 85000.0 万元，占项目总投资的 50.0%。

计划 2023 年发行 20000.0 万元，2024 年发行 35000.0 万元，2025 年发行 30000.0 万元，期限均为 30 年。发债利率暂按 4.0% 估算，每年年末支付利息，发债期末偿还本金。

2、还款资金来源

本项目收入主要为标准化厂房租赁收入、仓储设施租赁收入、停车场收入、电动汽车充电桩收入、广告经营收入、标准化厂房出售收入、仓储设施出售收入及物业费收入等，经测算，本项目可实现经营收入 347341.15 万元，经营成本 39078.31 万元，经营活动净现金流量为 233516.20 万元。项目资金平衡测算表。

3、经济效益分析

本项目可实现经营收入 347341.15 万元，总成本费用 252489.70 元，利润总额 37263.35 万元，所得税为 17158.55 元，净利润 28327.11 万元，项目利润测算表详。

4、偿债能力分析

项目经营收入扣除经营成本和相关税金及附加为 233516.20 万元（不含建设期利息，如包含建设期利息则为 239741.20 万元），筹资活动现金流出合计约 186910.00 万元（含建设期利息）。经计算，本项目本金覆盖倍数为 2.75，本息覆盖倍数为 1.25（分子分母均包含建设期利息）。发债还本付息测算表。

综合来看，本项目在运营期的现金流量能够满足债券本息偿还的需要。

资金测算平衡测算表（单位：万元）

序号	项 目	合计	运营期													
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
1	经营活动净现金流量	233516.20	3233.00	3973.69	4736.50	4938.55	5118.10	5285.68	5471.98	5663.86	5844.02	6124.13	6359.32	6557.61	6780.05	7009.17
1.1	现金流入	347341.15	5301.28	6244.34	7243.75	7496.11	7724.42	7966.94	8204.17	8448.52	8708.78	8968.01	9235.02	9519.86	9803.12	10094.89
1.1.1	总收入	347341.15	5301.28	6244.34	7243.75	7496.11	7724.42	7966.94	8204.17	8448.52	8708.78	8968.01	9235.02	9519.86	9803.12	10094.89
1.2	现金流出	113824.95	2068.28	2270.65	2507.26	2557.56	2606.33	2681.26	2732.19	2784.66	2864.76	2843.88	2875.70	2962.25	3023.07	3085.72
1.2.1	经营成本	39078.31	1113.47	1146.48	1203.85	1212.68	1220.67	1252.67	1260.97	1269.53	1303.32	1235.85	1219.68	1255.57	1265.49	1275.70
1.2.2	税金及附加	57588.10	954.81	1124.17	1303.41	1344.87	1385.65	1428.59	1471.22	1515.13	1561.44	1608.03	1656.01	1706.68	1757.59	1810.02
1.2.3	其他收入所得税	17158.55	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
2	投资活动净现金流量	-163690.00														
2.1	现金流入	0.00														
2.2	现金流出	163690.00														
2.2.1	建设投资	163690.00														
2.2.2	维持运营投资	0.00														
3	筹资活动净现金流量	-16910.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00
3.1	现金流入	170000.00														
3.1.1	资本金	85000.00														
3.1.2	债券融资	85000.00														
3.2	现金流出	186910.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00
3.2.1	利息支付	101825.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00
3.2.2	债券发行费	85.00														
3.2.3	偿还债券本金	85000.00														
4	净现金流量	52916.20	-167.00	573.69	1336.50	1538.55	1718.10	1885.68	2071.98	2263.86	2444.02	2724.13	2959.32	3157.61	3380.05	3609.17
5	累计净现金流量		-167.00	406.69	1743.19	3281.74	4999.84	6885.52	8957.50	11221.37	13665.38	16389.51	19348.83	22506.43	25886.49	29495.66

续上表

序号	项 目	合计	运营期														
			2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
1	经营活动净现金流量	233516.20	7245.17	7488.24	7738.60	7935.50	7991.72	8196.91	8383.62	8601.31	8825.52	9056.46	15778.41	15491.16	15173.50	14623.84	13890.57
1.1	现金流入	347341.15	10395.41	10704.94	11023.76	11352.14	11690.38	12038.76	12397.60	12767.20	13147.89	13539.99	23823.25	23298.24	22720.37	22086.92	21395.09
1.1.1	总收入	347341.15	10395.41	10704.94	11023.76	11352.14	11690.38	12038.76	12397.60	12767.20	13147.89	13539.99	23823.25	23298.24	22720.37	22086.92	21395.09
1.2	现金流出	113824.95	3150.24	3216.70	3285.16	3416.64	3698.66	3841.86	4013.97	4165.89	4322.37	4483.53	8044.83	7807.08	7546.87	7463.08	7504.52
1.2.1	经营成本	39078.31	1286.22	1297.05	1308.21	1319.70	1331.54	1343.73	1342.22	1355.16	1368.48	1382.21	1742.12	1723.74	1703.52	1681.35	1657.13
1.2.2	税金及附加	57588.10	1864.03	1919.65	1976.95	2035.96	2096.75	2159.36	2223.84	2290.26	2358.68	2429.14	3389.88	3266.25	3132.15	2987.08	2830.50
1.2.3	其他收入所得税	17158.55	0.00	0.00	0.00	60.98	270.37	338.77	447.91	520.47	595.21	672.18	2912.83	2817.09	2711.20	2794.65	3016.89
2	投资活动净现金流量	-163690.00															
2.1	现金流入	0.00															
2.2	现金流出	163690.00															
2.2.1	建设投资	163690.00															
2.2.2	维持运营投资	0.00															
3	筹资活动净现金流量	-16910.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-3400.00	-23400.00	-37600.00	-31200.00
3.1	现金流入	170000.00															
3.1.1	资本金	85000.00															
3.1.2	债券融资	85000.00															
3.2	现金流出	186910.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	23400.00	37600.00	31200.00
3.2.1	利息支付	101825.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	2600.00	1200.00
3.2.2	债券发行费	85.00															
3.2.3	偿还债券本金	85000.00													20000	35000	30000
4	净现金流量	52916.20	3845.17	4088.24	4338.60	4535.50	4591.72	4796.91	4983.62	5201.31	5425.52	5656.46	12378.41	12091.16	-8226.50	-22976.16	-17309.43
5	累计净现金流量		33340.82	37429.06	41767.67	46303.17	50894.89	55691.80	60675.42	65876.73	71302.25	76958.71	89337.13	101428.29	93201.78	70225.63	52916.20

项目利润测算表

序号	项 目	合计	运营期														
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
1	经营收入	347341.15	5301.28	6244.34	7243.75	7496.11	7724.42	7966.94	8204.17	8448.52	8708.78	8968.01	9235.02	9519.86	9803.12	10094.89	
2	税金及附加	57588.10	954.81	1124.17	1303.41	1344.87	1385.65	1428.59	1471.22	1515.13	1561.44	1608.03	1656.01	1706.68	1757.59	1810.02	
2.1	增值税税金及附加	30976.57	472.46	556.37	645.47	667.20	687.65	709.64	730.71	752.41	775.84	798.86	822.56	848.22	873.38	899.28	
2.2	房产税	26611.52	482.35	567.80	657.93	677.67	698.00	718.94	740.51	762.73	785.61	809.18	833.45	858.45	884.21	910.73	
3	总成本费用	252489.70	9314.64	9347.64	9405.01	9413.85	9421.84	9453.84	9462.14	9470.69	9504.49	8671.59	8400.28	8436.17	8446.09	8456.30	
4	利润总额(1-2-3)	37263.35	-4968.17	-4227.47	-3464.67	-3262.61	-3083.07	-2915.48	-2729.19	-2537.30	-2357.15	-1311.61	-821.28	-623.00	-400.55	-171.43	
5	弥补以前年度亏损	1502.18															
6	收入所得税 (增值税后 25%)	17158.55	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
7	净利润	28327.11	-4968.2	-4227.5	-3464.7	-3262.6	-3083.1	-2915.5	-2729.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
8	期初未分配利润		0.0	-4968.2	-9195.6	-12660.3	-15922.9	-19006.0	-21921.5	-24650.7	-24650.7	-24650.7	-24650.7	-24650.7	-24650.7	-24650.7	
9	期末利润		-4968.2	-9195.6	-12660.3	-15922.9	-19006.0	-21921.5	-24650.7	-24650.7	-24650.7	-24650.7	-24650.7	-24650.7	-24650.7	-24650.7	

续上表

序号	项 目	合计	运营期														
			2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
1	经营收入	347341.15	10395.41	10704.94	11023.76	11352.14	11690.38	12038.76	12397.60	12767.20	13147.89	13539.99	23823.25	23298.24	22720.37	22086.92	21395.09
2	税金及附加	57588.10	1864.03	1919.65	1976.95	2035.96	2096.75	2159.36	2223.84	2290.26	2358.68	2429.14	3389.88	3266.25	3132.15	2987.08	2830.50
2.1	增值税税金及附加	30976.57	925.97	953.45	981.76	1010.92	1040.96	1071.89	1103.75	1136.57	1170.38	1205.19	2129.21	2082.97	2032.06	1976.22	1915.21
2.2	房产税	26611.52	938.06	966.20	995.18	1025.04	1055.79	1087.46	1120.09	1153.69	1188.30	1223.95	1260.67	1183.27	1100.10	1010.87	915.29
3	总成本费用	252489.70	8466.82	8477.65	8488.81	8500.30	8512.14	8524.33	8538.13	8595.06	8408.39	8422.11	8782.03	8763.65	8743.43	7921.25	6497.04
4	利润总额(1-2-3)	37263.35	64.56	307.64	558.00	815.88	1081.49	1355.07	1791.63	2081.87	2380.82	2688.74	11651.34	11268.34	10844.79	11178.59	12067.55
5	弥补以前年度亏损	1502.18	64.56	307.64	558.00	571.98											
6	收入所得税 (增值税后 25%)	17158.55	0.0	0.0	0.0	270.4	338.8	447.9	520.5	595.2	672.2	2912.8	2817.1	2711.2	2794.7	3016.9	

7	净利润	28327.11	64.6	307.6	558.0	754.9	811.1	1016.3	1343.7	1561.4	1785.6	2016.6	8738.5	8451.3	8133.6	8383.9	9050.7
8	期初未分配利润		-24650.7	-24586.1	-24278.5	-23720.5	-22965.6	-22154.4	-21138.1	-19794.4	-18233.0	-16447.4	-14430.8	-5692.3	2758.9	10892.5	19276.4
9	期末利润		-24586.1	-24278.5	-23720.5	-22965.6	-22154.4	-21138.1	-19794.4	-18233.0	-16447.4	-14430.8	-5692.3	2758.9	10892.5	19276.4	28327.1



发行债券还本付息测算表（单位：万元）

序 号	项 目	利率	合 计	建设期			运营期												
				2023 3 月初	2024	2025 12 月底竣 工	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	债券融资																		
1	年初余额			0.00	20000.00	55000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00
2	本期发行 债券		85000.0	20000.00	35000.00	30000.00													
3	本期应计 利息	4.00%	102000.0	800.00	2200.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00
4	期末偿还 本金		85000.0																
5	期末偿还 利息		102000.0	800.00	2200.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00
二	期末还款 本息		187000.0	800.00	2200.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00
1	期末偿还 本金合计		85000.0																
2	期末偿还 利息合计		102000.0	800.00	2200.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00
三	“收益-覆 盖-融资 本金” 倍数																		
四	“收益-覆 盖-融资 本息” 倍数																		

2.75

1.25

续上表

序 号	项 目	利率	合 计	运营期															
				2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
一	债券融资																		
1	年初余额			85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	65000.00	30000.00
2	本期发行 债券		85000.0																
3	本期应计 利息	4.00%	102000.0	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	2600.00	1200.00
4	期末偿还 本金		85000.0														20000.00	35000.00	30000.00
5	期末偿还 利息		102000.0	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	2600.00	1200.00
二	期末还款 本息		187000.0	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	23400.00	37600.00	31200.00
1	期末偿还 本金合计		85000.0														20000.00	35000.00	30000.00
2	期末偿还 利息合计		102000.0	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	2600.00	1200.00
三	“收益-覆 盖-融资 本金” 倍数																		
四	“收益-覆 盖-融资 本息” 倍数																		

2.75

1.25

九、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估、并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入预测评价范围。

（二）使用限制

1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

中天银会计师事务所四川分所



中国成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022年11月28日



营业执照

统一社会信用代码 91510000727456009G

名称	中天银会计师事务所有限责任公司四川分所
类型	有限责任公司分公司
营业场所	成都市望平街118号天祥大厦裙楼4楼418室
负责人	顾薇薇
成立日期	2001年04月10日
营业期限	2001年04月10日至长期
经营范围	审计企业报表，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、清算事宜的审计业务，出具有关的报告；承办会计咨询、会计服务。



请于每年1月1日至6月30日年报。
企业出资、股权变更、行政许可、行政处罚
等信息产生后应在20个工作日内公示。

登记机关

(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)

2016

年04月12日



证书序号: 5001183

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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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》。

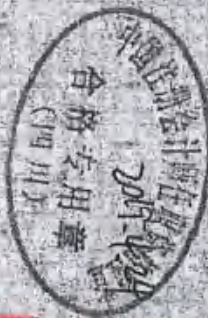
发证机关: 四川省财政厅
二〇〇一年五月二十四日
中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书



名称: 中天银会计师事务所有限责任公司四川分所
负责人: 顾薇薇
经营场所: 成都市望平街118号天祥大厦群楼4楼418室

分所执业证书编号: 110001985101
批准执业文号: 川财会【2001】1004号
批准执业日期: 2001年04月10日



姓 名 顾薇薇
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1963-06-09
Date of birth
工作单位 中天银会计师事务所有限公司四川分所
Working unit
身份证号码 5101026308092746
Identity card No.



中国注册会计师协会
合格证明
2021.3.30

中国注册会计师协会
合格证明
2018.3.31



中国注册会计师协会
合格证明
2018.3.31



姓 名 李 加
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1958-02-17
Date of birth
工作单位 中天会计师事务所有限公司四川分公司
Working unit
身份证号码 519004580217007
Identity card No.

