

四川同浩会计师事务所有限公司

Si Chuan Tong hao Certified Public Accountants Co., Ltd

川同浩（2024）Z 字第 11-02 号

绵竹高新区标准化厂房及配套基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

专项评价报告

绵竹高新技术产业开发区管理委员会：

我们接受委托,对“绵竹高新区标准化厂房及配套基础设施建设项目专项债券”(以下简称“本期债券”)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》。相关建设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。

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,在相关建设单位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“绵竹高新区标准化厂房及配套基础设施建设项目专项债券”,预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息,能够实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、应付本息情况

本项目拟分三期发行政府专项债券 59,000.00 万元融资,其中:第 1 年拟发行政府专项债券 18,800.00 万元,第 2 年拟发行政府专项债券 20,200.00 万元,第 3 年拟发行政府专项债券 20,000.00 万元。

设定债券利率 3.20%，每期期限为 20 年，每期末支付利息，到期偿还本金。专项债券应还本付息情况如下：

专项债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

项目	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
期初本金余额	-	-	18,800.00	39,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00
本期增加金额	59,000.00	18,800.00	20,200.00	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还金额	59,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末本金余额	-	18,800.00	39,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00
年利率	-	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%
本期应计利息月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息 (14*15)	37,760.00	601.60	1,248.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00
本期利息是否资本化	-	是	是	是	否	否	否	否	否	否	否	否
资本化利息	3,737.60	601.60	1,248.00	1,888.00	-	-	-	-	-	-	-	-
费用化利息	34,022.40	-	-	-	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00
应付本息 (8+12)	96,760.00	601.60	1,248.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00

续：

项目	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
期初本金余额	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	40,200.00	20,000.00
本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,800.00	20,200.00
期末本金余额	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00	40,200.00	20,000.00	-
年利率	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%
本期应计利息月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息 (14*15)	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,286.40	640.00
本期利息是否资本化	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否
资本化利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
费用化利息	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,286.40	640.00
应付本息 (8+12)	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	20,688.00	21,486.40	20,640.00

二、项目产生的净现金流入

(一) 基本假设条件及依据

- (1) 预测期内国家政策、法律及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- (2) 预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- (3) 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- (4) 预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；
- (5) 项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目运营收入及相对应的政府性基金收入；

(6) 预测期内本项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决;

(7) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

(二) 运营产生的净现金流入

本项目计划建设期为 36 个月, 专项债券期限为 20 年。运营期可用于资金平衡相关收益情况如下:

运营期可用于资金平衡相关收益情况表

金额单位: 人民币万元

项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
现金流入	188,671.26	6,905.36	7,401.95	8,033.29	8,538.34	9,043.39	9,383.05	9,383.05	9,383.05	9,559.28
现金流出	78,239.50	2,947.36	3,121.62	3,320.84	3,495.97	3,671.09	3,718.22	3,718.22	3,718.22	3,784.38
现金净流入	110,431.77	3,958.00	4,280.33	4,712.45	5,042.37	5,372.30	5,664.83	5,664.83	5,664.83	5,774.89

续:

项目	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
现金流入	9,559.28	9,559.28	9,744.31	9,744.31	9,744.31	9,938.60	9,938.60	14,134.60	14,338.60	14,338.60
现金流出	3,853.70	3,911.66	4,183.95	4,582.35	4,582.35	4,649.36	4,649.36	5,241.91	5,483.67	5,645.27
现金净流入	5,705.58	5,647.61	5,560.36	5,161.96	5,161.96	5,289.24	5,289.24	8,892.69	8,854.94	8,693.34

三、预期项目收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目建成后运营产生的政府性专项收入和政府性基金收入的现金流入, 预期收益可用以偿还债务本息实现资金平衡, 专项债券本息覆盖倍数为 1.14 倍。

专项债券本息覆盖倍数计算表

金额单位: 人民币万元

项目	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
本金	59,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息	37,760.00	601.60	1,248.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00
本息合计 (1+2)	96,760.00	601.60	1,248.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00
运营期现金净流量	110,431.77	-	-	-	3,958.00	4,280.33	4,712.45	5,042.37	5,372.30	5,664.83	5,664.83	5,664.83
本息覆盖倍数 (4+3)	1.14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

续:

项目	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
本金	-	-	-	-	-	-	-	-	18,600.00	20,200.00	20,000.00
利息	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,286.40	640.00
本息合计 (1+2)	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	20,688.00	21,486.40	20,640.00
运营期现金净流量	5,774.89	5,705.58	5,647.61	5,560.36	5,161.96	5,161.96	5,289.24	5,289.24	8,892.69	8,854.94	8,693.34
本息覆盖倍数 (4+3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

四、资金测算平衡情况

绵竹高新区标准化厂房及配套基础设施建设项目专项债券以厂房收入、物业收入、停车场收入、充电代收电费、广告位收入为收益来源。待本项目全部 59,000.00 万元专项债券到期时,在偿还当年到期的专项债券本息后,将仍有 17,409.37 万元的累计现金结余,能够实现项目收益和融资自求平衡。

附件:项目收益及现金流入评价说明



四川同浩会计师事务所有限公司

中国●成都

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年十一月二十九日

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以设计方案、说明及相关技术资料作为投资估算的基础依据，结合项目的建设期、未来项目发展规划和趋势等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制“绵竹高新区标准化厂房及配套基础设施建设项目专项债券”项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）预测期内国家政策、法律及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（三）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（四）预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目运营收入及相对应的政府性基金收入；

（六）预测期内本项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

（七）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

三、项目概况

（一）项目所属领域：产业园，属于有一定收益的公益性事业领域。

（二）建设地点：本项目位于绵竹高新技术产业园区内，其中：地块三标准化厂房和配套基础设施位于江苏工业园。

（三）主要建设内容：

1、新建标准化厂房工程

新建标准化厂房包括地块一标准化厂房和地块三标准化厂房，其中：

地块一标准化厂房：规划用地面积 109013.49 m²（约 163.52 亩），规划建筑面积 78300.49 m²，包括标准化厂房、门岗、事故池、消防水池、地下综合管网、污水处理设施等配套设施。

地块三标准化厂房：规划用地面积 27227.02 m²（约 40.84 亩），规划建筑面积 26629.04 m²，包括产地推广中心、标准化厂房、门卫室。配套建设厂区道路、地下管线、防设施、安防等配套设施。

2、配套基础设施建设工程

新建道路 2 条，包括纵一路 442.830m、宽 24m；纵二路 443.419m、宽 24m。

新建横二路桥梁连接线工程，长 146m，桥面宽 4.5m~10.82m。

改造道路 8 条，包括玉妃路长 2169m、泰州路 2628m、苏州大道 1645m、南通路 1515m、昆山路 1630m、常顺路 788m、吴江路 354m、镇江路 351m。本工程设计主要内容为道路的病害处理、罩面处理、交通标线重新施画、既有井加强、路平石拆除、路缘石更换、中央分隔带和安全岛处理。道路平面、纵断面和红线均不做优化调整。

马尾河（二环路-昆山路）周边改造工程，改造规模约 25 万平方米。

四、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算

根据项目建设内容和规模以及相关估算标准，本项目总投资估算为 74,684.30 万元。

（二）资金筹措方案

1、资本金筹措：本项目资本金 15,684.30 万元（约占总投资的 21%）来源于财政预算资金及企业自有资金等，按照项目实际实施及资金使用情况拨付到位。

2、融资筹措

本项目拟分三期发行政府专项债券 59,000.00 万元融资，其中：第 1 年拟发行政府专项债券 18,800.00 万元，第 2 年拟发行政府专项债券 20,200.00 万元，第 3 年拟发行政府专项债券 20,000.00 万元。设定债券利率 3.20%，每期期限为 20 年，每期末支付利息，到期偿还本金。

五、资金平衡

本次评价的“绵竹高新区标准化厂房及配套基础设施建设项目专项债券”，预期实现的运营净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。主要运营收入、运营成本项目如下：

（一）本项目的运营收入主要包括厂房收入、物业收入、停车场收入、充电代收电费、广告位收入。

（二）本项目的运营成本主要包括人员成本、水电能耗、充电代付电费、广告牌运营成本、其他成本、折旧摊销费、财务费用、税金及附加、开发成本、企业所得税等。

六、项目预期收益、成本及现金流预测说明

（一）项目收益预测

本项目在债券存续期内总收入预测为 171,476.61 万元，详见下表：

债券存续期内总收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
一、总收入	171,476.61	6,266.53	6,717.22	7,291.66	7,750.11	8,208.56	8,520.51	8,520.51	8,520.51	8,682.36
(一) 经营收入	171,476.61	6,266.53	6,717.22	7,291.66	7,750.11	8,208.56	8,520.51	8,520.51	8,520.51	8,682.36
1、厂房收入	69,917.20	2,021.01	2,165.37	2,425.21	2,578.79	2,728.36	3,023.93	3,023.93	3,023.93	3,175.13
2、物业收入	2,400.82	83.13	89.07	99.75	105.99	112.22	124.38	124.38	124.38	130.60
3、停车场收入	48,458.90	2,031.02	2,176.81	2,326.12	2,472.16	2,618.21	2,622.42	2,622.42	2,622.42	2,626.85
4、充电代收电费	45,844.65	1,933.21	2,071.29	2,209.38	2,347.47	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55
5、广告位收入	4,855.05	198.17	214.68	231.19	247.71	264.22	264.22	264.22	264.22	264.22

续：

项目	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
一、总收入	8,682.36	8,682.36	8,852.30	8,852.30	8,852.30	9,030.73	9,030.73	12,880.27	13,067.63	13,067.63
(一) 经营收入	8,682.36	8,682.36	8,852.30	8,852.30	8,852.30	9,030.73	9,030.73	12,880.27	13,067.63	13,067.63
1、厂房收入	3,175.13	3,175.13	3,333.89	3,333.89	3,333.89	3,500.58	3,500.58	7,350.12	7,525.15	7,525.15
2、物业收入	130.60	130.60	137.13	137.13	137.13	143.99	143.99	143.99	151.19	151.19
3、停车场收入	2,626.85	2,626.85	2,631.51	2,631.51	2,631.51	2,636.39	2,636.39	2,636.39	2,641.52	2,641.52
4、充电代收电费	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55
5、广告位收入	264.22	264.22	264.22	264.22	264.22	264.22	264.22	264.22	264.22	264.22

1、厂房收入

(1) 厂房出租收入

项目完工后可建成标准化厂房 104,900.00 m²，标准化厂房用于企业生产经营，可对外出租，厂房出租收入计算方式如下：

厂房出租收入=厂房出租面积（m²）*厂房出租单价（元/月/m²）*月数*出租率

定价依据：参考德阳市及绵竹市周边厂房租赁市场行情，厂房出租单价为 1-2 元/天/m²，按月计算为 30-60 元/m²/月，为保障项目公益性，本次测算厂房出租价格按照 25 元/m²/月；租金单价增长率保守预估每 3 年增长 5%，考虑到运营期期初需要不断完善园区内基础设施以及营商环境等，方能邀请更多企业入驻园区，故保守预估运营期第一年出租率为 70%，运营期每年增长 5%，直至出租率达到 95%，此后不再增长。

(2) 厂房出售收入

政府投资的园区一般具有引导性，随着园区内企业不断的发展，

园区成熟后，项目业主可在项目运营期最后三年末将少部分的厂房转让给有需求的企业，以鼓励园区企业生产积极性，为保障项目测算谨慎性与真实性，按照转让率为 30%进行测算。此举一方面可实现项目业主的轻资产运营，另一方面也可更好的为园区企业发展助力，且年末转让的方式保障了项目收益。

厂房出租收入=厂房出售面积（m²）*厂房出售单价（元/m²）

定价依据：转让价格方面，目前德阳市及绵竹市周边的厂房转让价格约在 4000 元/m²-4810 元/m²，考虑绵竹市与德阳市在人均收入、物价水平、GDP 上的差距，厂房出让价格预计为 4000 元/m²。

2、物业收入

为保证园区的管理得当，提升入驻企业的满意度，园区内将提供物业管理服务，项目目前规划对外出租的有 104,900.00 m² 厂房。

物业收入计算公示如下：

厂区物业收入=厂区面积（m²）*单价（元/m²）*入驻率*月数

定价依据：绵竹高新区产业园作为成熟运行的产业园区，已形成成熟的物业收费定价依据，参照项目业主已签订的物业收费合同，本次测算厂房物业服务费标准按照 1 元/m²/月计算。入驻率按 70%计算，随后每年递增 5%，达到 95%后不再增长。。

3、停车场收入

（1）停车泊位费收入

本项目预计建设配套机动车停车位 500 个，依据《中华人民共和国价格法》《四川省价格管理条例》和《四川省发展和改革委员会关于进一步加强机动车停放服务收费管理的通知》以及《德阳市发展和改革委员会关于德阳市区机动车停放服务实行差别化收费的通知》（德市发改价管〔2021〕2 号）文件等有关法律。

停车泊位费收入=天数×停车位车位个数×车位平均周转次数×

停车费用×车位使用率

《德阳市发展和改革委员会关于德阳市区机动车停放服务实行差别化收费的通知》（德市发改价管〔2021〕2号），即小型汽车停车收费3元/泊位/4小时实行计时收费，4小时内按照上述标准执行，超过4小时每增加2小时加收一元进行保守估算。由于项目为新建停车位，以保守估计平均停车时长为2小时）

停车泊位费收入按照《德阳市发展和改革委员会关于德阳市区机动车停放服务实行差别化收费的通知》（德市发改价管〔2021〕2号）进行保守估算。目前项目所在位置绵竹市绵竹高新区江苏工业园属于经济开发区，规划停车位较少，停车位建成后在满足园区企业工作人员停放需求后可向周边居民开放。在测算时通过适当调低平均停车时长及周转次数对停车泊位费收入进行保守测算：预计项目运营第一年停车位平均周转次数为2次，单次平均停车时长为2小时。

关于停车位使用率的估算说明：由于项目所在地已属于正在运营中的成熟型工业园区，因此本项目中对停车位的使用率进行保守水平进行估计：运营期第一年停车位使用率约为60%，之后每年随着园区及周边企业入驻率提高使用率的增长率5%至80%为止。

（2）充电桩收入

①计算公示如下：

充电桩收入=单价*天数*充电桩数量*充电桩功耗*使用率。

充电过程中耗用的电费由项目业主代收代付，代收代付的电费=电费耗用数*电价。

②定价依据

根据《德阳市发展和改革委员会关于延续执行电动汽车充电服务收费及用电价格政策的通知》（德市发改价管〔2020〕42号）文件要求，全市电动汽车服务费最高收费标准为0.6元/kwh，鼓励企业根

据经营情况下浮，保守估计将充电桩服务管理费定为 0.6 元/kwh。

电力销售收入测算中的电价按照《四川省和发改委员会关于四川电网 2020-2022 年配输电价和销售电价有关事项的通知》（川发改价〔2020〕629 号）文件的相关规定，保守估计为 0.7 元/kwh。

根据项目规划，本项目建成后将提供 300 个充电桩，根据电动汽车传导充电系统国家标准(GB/T18487)，三相交流电充电电压为 380V，慢充充电额定电流约为 15A，快充充电电流约为 150-400A，因此慢充电功率约为 136.8kwh/天，快充充电桩充电功率约为 1368-3648kwh/天，项目规划中使用的均为快充充电桩，此处作保守估算充电桩充电功率取 475kwh/天；全年合计为 365 天；充电桩使用率估算系根据四川省经信厅发布的《新能源与智能汽车产业 2020 年工作要点》“2019 年底四川省新能源汽车保有量为 8.5 万辆，预计 2020 年新能源汽车推广应用达到 12 万辆，增长率约为 41.17%”可知新能源汽车保有量在中国会有一个稳定的高增长。本项目设计 100 个充电桩，保守估计运营期第一年（2024 年）充电桩使用率为 70%，预计每年使用率增长 5%，直到使用率达到 90%不再增长。

4、广告位收入

绵竹高新区产业园作为绵竹新城产业核心，来往人流量大，广告投放效果好，为有效增加项目收益来源，计划将新建道路路灯的广告牌出租收入作为专项债券偿债收入来源，根据项目可研报告，可放置广告牌约 500 个，广告牌收入计算公示如下：

广告牌收入=广告牌数量（个）*租赁单价（元/块/月）*使用率*月数

目前同类型广告牌租金大约在 700 元/块/月，为提升本项目路灯广告牌租金预估值可靠性和客观性，结合当地经济发展水平，保守预估路灯广告牌租金价格为 600 元/块/月，考虑到物价上涨和通货膨胀

胀等客观因素，租金价格保守预估每3年增长5%，使用率保守预估运营期第一年为60%，每年增长5%，直至增长率达到80%后不再增长。

（二）项目成本预测

本项目的成本为总成本及所得税费用，其中总成本包括经营成本、税金及附加、折旧摊销费、财务费用、开发成本，经营成本主要为人员成本、水电能耗、充电代付电费、广告牌运营成本、其他成本。各项成本预测说明如下：

1、经营成本

（1）人员成本

该项目固定岗位人员合计40人，岗位包括管理人员；清洁人员、安保人员，其中管理岗位10人、清洁人员20人、保安人员10人。根据绵竹当地的薪酬标准，管理人员薪酬工资约为7.2万元/年（约6000元/月），清洁人员薪酬工资约为5万元/年（约4147元/月），保安人员薪酬工资约为5万元/年（约4147元/月），人工工资按照每3年5%的增长率进行预测。

（2）水电能耗

本项目水电能耗成本主要系项目业主方日常能耗成本，其中天然气及新水等由企业缴纳，根据项目固定资产投资项目能耗统计表，项目年须用电296.53万KW.h，年须用水21.80万m³，根据四川省电价销售目录表及用水销售目录表，工业用电约0.65元/kwh，工业用水约3元/t。

（3）充电代付电费

该项目充电桩代缴电费由业主代收，实收实缴。

（4）广告牌维护成本

本项目广告牌为园区路灯广告牌，成本主要为每年园区内路边广告牌维护和人工费用，按照行业标准预估占广告牌年租赁收入的5%。

(5) 其他成本

考虑到项目运营维护将产生其他不可预见性成本，项目其他成本按照折旧费用的 1%进行折算。

2、税金及附加

- (1) 城市维护建设税：税率为 7%；
- (2) 教育费附加：税率为 3%；
- (3) 地方教育费附加：税率为 2%；
- (4) 房产税：从租计征，税率 12%。

3、折旧摊销费

本项目固定资产折旧年限建筑按 20 年计算，设备按 10 年计算，残值率均为 5%。

4、财务费用

本项目财务费用为债券利息。建设期利息计入建设总投资额；运营期利息计入经营损益。

5、开发成本

本项目开发成本为结转厂房出售部分的销售成本。

综上所述，本项目在债券存续期内总成本预测为 160,932.06 万元，详见下表：

债券存续期内总成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
二、总成本	160,932.06	7,532.94	7,689.14	7,870.31	8,027.38	8,184.45	8,231.57	8,231.57	8,231.57	8,261.95
(一) 经营成本	55,828.99	2,420.95	2,559.83	2,709.81	2,848.69	2,987.58	2,999.23	2,999.23	2,999.23	3,011.47
1、人员成本	4,903.08	222.00	222.00	233.10	233.10	233.10	244.76	244.76	244.76	256.99
2、水电能耗	4,333.00	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05
3、充电代付电费	45,844.65	1,933.21	2,071.29	2,209.38	2,347.47	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55
4、广告牌运营成本	234.16	9.56	10.35	11.15	11.95	12.74	12.74	12.74	12.74	12.74
5、其他成本	514.11	28.13	28.13	28.13	28.13	28.13	28.13	28.13	28.13	28.13
(二) 税金及附加	7,615.40	242.52	259.84	291.03	309.21	327.40	362.87	362.87	362.87	381.02
(三) 折旧摊销费	54,495.49	2,981.47	2,981.47	2,981.47	2,981.47	2,981.47	2,981.47	2,981.47	2,981.47	2,981.47
(四) 财务费用	34,022.40	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00
(五) 开发成本	8,969.77									

续：

项目	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
二、总成本	8,261.95	8,020.54	8,075.11	8,116.76	8,116.76	8,152.16	8,152.16	11,183.66	10,619.23	9,972.83
(一) 经营成本	3,011.47	3,009.21	3,022.06	3,022.06	3,022.06	3,035.55	3,035.55	3,035.55	3,049.72	3,049.72
1、人员成本	256.99	256.99	269.84	269.84	269.84	283.33	283.33	283.33	297.50	297.50
2、水电能耗	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05
3、充电代付电费	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55
4、广告位运营成本	12.74	12.74	12.74	12.74	12.74	12.74	12.74	12.74	12.74	12.74
5、其他成本	28.13	25.87	25.87	25.87	25.87	25.87	25.87	25.87	25.87	25.87
(二) 税金及附加	381.02	381.02	422.73	464.39	464.39	486.30	486.30	527.87	550.87	550.87
(三) 折旧摊销费	2,981.47	2,742.31	2,742.31	2,742.31	2,742.31	2,742.31	2,742.31	2,742.31	2,742.31	2,742.31
(四) 财务费用	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,286.40	640.00
(五) 开发成本								2,989.92	2,989.92	2,989.92

5、所得税费用

企业所得税税率为 25%。

(三) 运营净利润的测算。

本项目截止全部专项债券到期时总收入合计 171,476.61 万元，总成本合计 160,932.06 万元，所得税费用合计 3,117.65 万元，运营期税后净利润=总收入-总成本-所得税费用= 7,426.90 万元，详见下表：

债券存续期内项目损益表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
一、总收入	171,476.61	6,266.53	6,717.22	7,291.66	7,750.11	8,208.56	8,520.51	8,520.51	8,520.51	8,682.36
(一) 经营收入	171,476.61	6,266.53	6,717.22	7,291.66	7,750.11	8,208.56	8,520.51	8,520.51	8,520.51	8,682.36
1、厂房收入	69,917.20	2,021.01	2,165.37	2,425.21	2,576.79	2,728.36	3,023.93	3,023.93	3,023.93	3,175.13
2、物业收入	2,400.82	83.13	89.07	99.75	105.99	112.22	124.38	124.38	124.38	130.60
3、停车场收入	48,458.90	2,031.02	2,176.81	2,326.12	2,472.16	2,618.21	2,622.42	2,622.42	2,622.42	2,626.85
4、充电代收电费	45,844.65	1,933.21	2,071.29	2,209.38	2,347.47	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55
5、广告位收入	4,855.05	198.17	214.68	231.19	247.71	264.22	264.22	264.22	264.22	264.22
二、总成本	160,932.06	7,532.94	7,689.14	7,870.31	8,027.38	8,184.45	8,231.57	8,231.57	8,231.57	8,261.95
(一) 经营成本	55,828.99	2,420.95	2,559.83	2,709.81	2,848.69	2,987.58	2,999.23	2,999.23	2,999.23	3,011.47
1、人员成本	4,903.08	222.00	222.00	233.10	233.10	233.10	244.76	244.76	244.76	256.99
2、水电能耗	4,333.00	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05
3、充电代付电费	45,844.65	1,933.21	2,071.29	2,209.38	2,347.47	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55
4、广告位运营成本	234.16	9.56	10.35	11.15	11.95	12.74	12.74	12.74	12.74	12.74
5、其他成本	514.11	28.13	28.13	28.13	28.13	28.13	28.13	28.13	28.13	28.13
(二) 税金及附加	7,615.40	242.52	259.84	291.03	309.21	327.40	362.87	362.87	362.87	381.02
(三) 折旧摊销费	54,495.49	2,981.47	2,981.47	2,981.47	2,981.47	2,981.47	2,981.47	2,981.47	2,981.47	2,981.47
(四) 财务费用	34,022.40	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00
(五) 开发成本	8,969.77	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额 (1-13)	10,544.55	-1,266.40	-971.92	-578.65	-277.27	24.11	288.94	288.94	288.94	420.40
四、所得税费用	3,117.65	-	-	-	-	-	-	-	-	35.78
五、净利润 (29-30)	7,426.90	-1,266.40	-971.92	-578.65	-277.27	24.11	288.94	288.94	288.94	384.62

续:

项目	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
一、总收入	8,682.36	8,682.36	8,852.30	8,852.30	8,852.30	9,030.73	9,030.73	12,880.27	13,067.63	13,067.63
(一) 经营收入	8,682.36	8,682.36	8,852.30	8,852.30	8,852.30	9,030.73	9,030.73	12,880.27	13,067.63	13,067.63
1、厂房收入	3,175.13	3,175.13	3,333.89	3,333.89	3,333.89	3,500.58	3,500.58	7,350.12	7,525.15	7,525.15
2、物业收入	130.60	130.60	137.13	137.13	137.13	143.99	143.99	143.99	151.19	151.19
3、停车场收入	2,626.85	2,626.85	2,631.51	2,631.51	2,631.51	2,636.39	2,636.39	2,636.39	2,641.52	2,641.52
4、充电代收电费	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55
5、广告位收入	264.22	264.22	264.22	264.22	264.22	264.22	264.22	264.22	264.22	264.22
二、总成本	8,261.95	8,020.54	8,075.11	8,116.76	8,116.76	8,152.16	8,152.16	11,183.66	10,619.23	9,972.83
(一) 经营成本	3,011.47	3,009.21	3,022.06	3,022.06	3,022.06	3,035.55	3,035.55	3,035.55	3,049.72	3,049.72
1、人员成本	256.99	256.99	269.84	269.84	269.84	283.33	283.33	283.33	297.50	297.50
2、水电能耗	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05	228.05
3、充电代付电费	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55	2,485.55
4、广告位运营成本	12.74	12.74	12.74	12.74	12.74	12.74	12.74	12.74	12.74	12.74
5、其他成本	28.13	25.87	25.87	25.87	25.87	25.87	25.87	25.87	25.87	25.87
(二) 税金及附加	381.02	381.02	422.73	464.39	464.39	486.30	486.30	527.87	550.87	550.87
(三) 折旧摊销费	2,981.47	2,742.31	2,742.31	2,742.31	2,742.31	2,742.31	2,742.31	2,742.31	2,742.31	2,742.31
(四) 财务费用	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,888.00	1,286.40	640.00
(五) 开发成本	-	-	-	-	-	-	-	2,989.92	2,989.92	2,989.92
三、利润总额 (1-13)	420.40	661.82	777.19	735.53	735.53	878.57	878.57	1,696.61	2,448.40	3,094.80
四、所得税费用	105.10	165.46	194.30	183.88	183.88	219.64	219.64	424.15	612.10	773.70
五、净利润 (29-30)	315.30	496.37	582.89	551.65	551.65	658.93	658.93	1,272.46	1,836.30	2,321.10

(四) 还本付息测算

根据测算，截止全部专项债券到期时运营期现金净流量合计为 110,431.77 万元。运营期应付本息和为 96,760.00 万元。

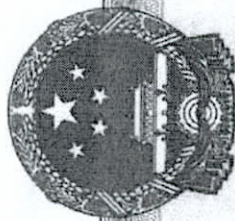
则专项债券本息覆盖倍数= 1.14。

经上述测算，本次评价的“绵竹高新区标准化厂房及配套基础设施建设项目专项债券”，预期实现的运营净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，对运营期应付专项债券本息的覆盖倍数为 1.14 倍。能够实现项目收益和融资自求平衡。

七、资金测算平衡情况

绵竹高新区标准化厂房及配套基础设施建设项目专项债券以厂房收入、物业收入、停车场收入、充电代收电费、广告位收入为收益来源。待本项目全部 59,000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的专项债券本息后，将仍有 17,409.37 万元的累计现金结余，能够实现项目收益和融资自求平衡。项目资金测算平衡情况如下表所示：

行次	项目	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	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
		合计	建设期																						
1	经营活动产生的现金流量净额	110,431.77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	一、经营活动产生的现金流量流入	188,671.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	(一) 营业收入	171,476.61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	1、厂房收入	69,917.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	2、物业收入	2,400.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	3、停车场收入	48,458.90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	4、充电桩收入	45,844.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	5、广告位收入	4,855.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	(二) 收到的税费	17,194.66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	1、增值税	17,194.66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	二、经营活动产生的现金流量流出	78,239.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	(一) 经营活动成本	55,828.99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	1、人员成本	4,903.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	2、水电费	4,333.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	3、充电桩电费	45,844.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	4、广告位运营成本	234.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	5、其他成本	514.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	(二) 支付的税费	22,410.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	1、增值税	11,677.46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	2、税金及附加	7,615.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	3、企业所得税	3,117.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	经营活动产生的现金流量净额	-70,887.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	一、投资活动产生的现金流量流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	二、投资活动产生的现金流量流出	70,887.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	(一) 建设投资	70,887.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	(二) 购建资产	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	经营活动产生的现金流量净额	-22,134.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	一、筹资活动产生的现金流量流入	74,884.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	(一) 筹资活动产生的现金流量流入	15,884.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	(二) 发行债券	59,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	筹资活动产生的现金流量净额	96,819.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	(一) 偿还债务	59,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	(二) 支付利息	37,760.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	筹资活动产生的现金流量净额	59,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35	现金流量净额	17,409.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	现金流量净额	17,409.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	现金流量净额	17,409.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	现金流量净额	17,409.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	现金流量净额	17,409.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	现金流量净额	17,409.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	现金流量净额	17,409.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42	现金流量净额	17,409.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	现金流量净额	17,409.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	现金流量净额	17,409.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	现金流量净额	17,409.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46	现金流量净额	17,409.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9151000068993382X3

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 四川同浩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 钟鹰翔

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、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（依法须经批准的项目
目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

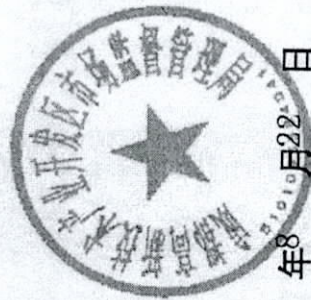
注册资本 壹佰零伍万元整

成立日期 2009年06月30日

住所 中国（四川）自由贸易试验区成都高新区
天府二街368号2栋1单元7层9号

登记机关

2024 年8 月22 日

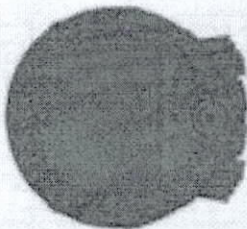


国家企业信用信息公示系统网址：

<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：四川同浩会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：钟鹰翔

经营场所：

中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府二街368号2栋1单元7层9号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010218

批准执业文号：川财审批(2009)34号

批准执业日期：2009年7月3日



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》。



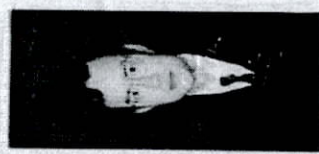
2024年12月17日

中华人民共和国财政部制





姓名: 钟鹿翔
 Full name: 钟鹿翔
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1963-10-11
 Date of birth: 1963-10-11
 工作单位: 四川公信信会计师事务所有限公司
 Working unit: 四川公信信会计师事务所有限公司
 身份证号码: 511022196310110018
 Identity card No.: 511022196310110018



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

四川公信信

事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2006年2月20日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

四川公信信

事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2006年2月20日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

四川公信信

事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2007年11月13日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

四川公信信

事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2007年11月13日



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

四川公信信

事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2009年5月27日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

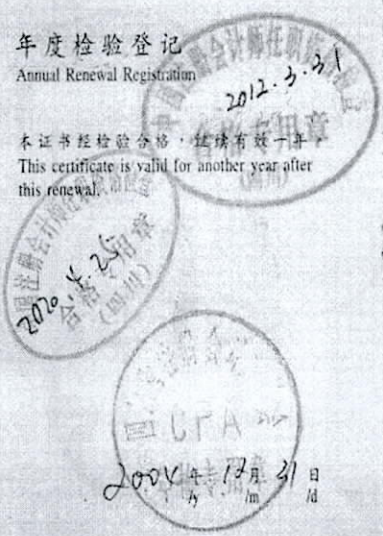


事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2009年5月27日

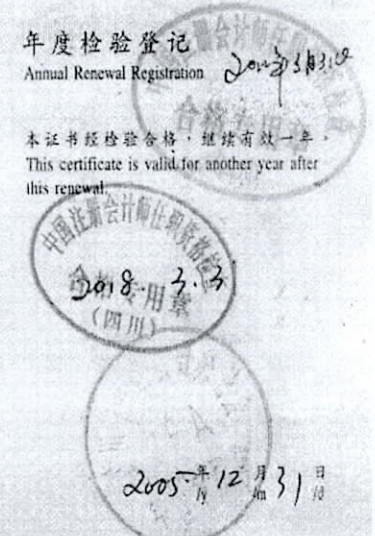
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

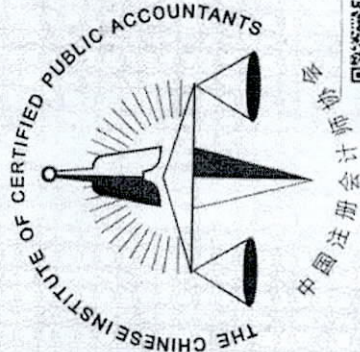
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



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: 511602912601
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999 年 10 月 21 日
Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2015.3.31

本证书经验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名 陈广清

性别 男

出生日期 1968-03-29

工作单位 四川蜀晖会计师事务所有限公司

身份证号码 513021680329577

身份证号码

Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

四川蜀晖

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

