

防伪编号: 0282021120125053634
报告文号: 川正则会咨字【2021】169号
委托单位: 华蓥市现代物流业发展中心
被审单位名称: 华蓥市现代物流业发展中心
营业执照号码: 0
事务所名称: 四川正则会计师事务所有限责任公司
报告日期: 2021-12-27
报备时间: 2021-12-31 09:47
被审单位所在地: 广安
签名注册会计师: 胡圣尧
赵碧华



防伪二维码

华蓥市现代物流业发展中心 对渝合作制造园区基础设施项目收益与融资自求平衡专项 债券财务评价咨询报告

事务所名称: 四川正则会计师事务所有限责任公司
事务所电话: 028-85542556
传 真: 028-85595636
通 讯 地 址: 成都市武侯祠大街266号
电 子 邮 件: sczhengze@163.com
事务所网址: <http://sczhengze.com/>

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具, 报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询, 请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会
防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676
防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>



对渝合作制造园区基础设施项目收益与融资 自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川正则会咨字（2021）169-1 号

四川正则会计师事务所有限责任公司

二〇二一年十二月





目录

注册会计师声明.....	1
财务评价咨询报告.....	2
专项债券财务评价说明.....	4
一、项目基本情况.....	4
（一）华蓥市经济社会发展现状.....	4
（二）行业专项规划概况.....	5
（三）财政收支和债务情况.....	6
华蓥市债务情况如下：.....	6
二、项目概述.....	7
（一）参与主体.....	7
（二）项目基本情况.....	7
（三）项目的经济前景.....	9
三、评价基础与假设.....	10
（一）预测报告编制依据.....	10
（二）现金流量编制基础与假设条件.....	11
四、评价要素.....	12
（一）投资估算与资金筹措.....	13
（二）专项债还本付息.....	14
（三）专项收入与成本费用测算.....	14
（四）项目融资平衡情况分析.....	23
（五）项目偿付能力分析.....	23
（六）敏感性分析.....	24
五、评价结论.....	24
附件 1：利息测算表.....	25
附件 2：收入测算表.....	26
附件 3：成本测算表.....	27
附件 4：损益测算表.....	28
附件 5：项目资金平衡测算表.....	29



注册会计师声明

我们对对渝合作制造园区基础设施项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 假设提供給我們的所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性，我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑；
- d. 由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容（无论整体或部分）不构成我们审计或审阅的意见；与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。





对渝合作制造园区基础设施项目收益与 融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川正则会咨字（2021）169-1 号

华蓥市现代物流业发展中心：

我们接受委托，对拟发行的对渝合作制造园区基础设施项目收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

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

我们按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》财库〔2020〕36 号及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表是华蓥市现代物流业发展中心的责任。

我们对对渝合作制造园区基础设施项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行对渝合作制造园区基础设施项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件，对对渝合作制造园区基础设



施项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下:

1、本项目在预测期内可实现息前净现金流 63,412.31 万元,政府专项债券到期本息合计 54,000.00 万元,本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.17 倍。

2、我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足融资还本付息要求的情况。

附件: 专项债券财务评价说明

四川正则会计师事务所有限责任公司中国注册会计师:



中国·四川

中国注册会计师:



二〇二一年十二月二十七日



专项债券财务评价说明

一、项目基本情况

（一）华蓥市经济社会发展现状

1. 华蓥市发展概况

华蓥（HuaYing），简称蓥，由四川省直辖，广安市代管，是广安“双百”组团城市计划两大副城之一，位于四川盆地东部、华蓥山中段西麓，是四川省的东大门。距重庆 126 公里，距成都 300 公里，因华蓥山而得名。华蓥市是一座英雄的城市，是一座红色之城，他是中国优秀旅游城市，是四川省环渝区块重点县市之一，是四川省园林城市，同时也是红岩精神发祥地之一。幅员面积 470 平方公里。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，华蓥市常住人口为 272332 人。

华蓥，2007 年被列入四川省首批扩权强县试点县市，2009 年被列为全国第二批、四川省唯一的资源型城市转型试点市，2010 年获得四川省革命老区称号，2012 年列为全国发展改革试点市。2013 年建设成为全省 30 个休闲农业与乡村旅游重点县。2014 年被四川省人民政府评为四川省文明城市。2014 年 8 月 20 日，全国第三个大熊猫野化放归培训基地落户华蓥。2016 年，华蓥入围第二批国家全域旅游示范区。

2020 年，华蓥市实现 GDP171.2 亿元、增长 3.3%；规上工业增加值增速 5.1%；完成固定资产投资 178.4 亿元、增长 7.3%；社会消费品零售总额 45.1 亿元、增长-2.8%；一般公共预算收入 8.5 亿元、增长 3.1%；城乡居民人均可支配收入 38182 元、19008 元，分别增长 5.8%、8.4%。



（二）行业专项规划概况

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出加强物流基础设施建设。深化流通体制改革，促进流通信息化、标准化、集约化，推动传统商业加速向现代流通转型升级。加强物流基础设施建设，大力发展第三方物流和绿色物流、工业园区、城乡配送。实施高技术服务业创新工程。

《四川省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出培育新兴先导型服务业，大力推进服务产品、技术、业态和模式创新，加快发展电子商务、现代物流、现代金融、科技服务、养老健康服务、服务外包等新兴先导型服务业。加强公共服务平台和示范基地建设，提高创新能力，扩大产业规模，增强对全省服务业发展的引领性、支撑性和示范性，抢占服务业区域竞争制高点。提出现代物流，强化成都的核心地位，大力发展沿江、川北、川东北、攀西和川中物流增长极，夯实物流基础，培育物流市场，降低物流成本，提升物流专业化、信息化、标准化和国际化水平。

《广安市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求积极发展现代物流业，运用现代服务理念、经营模式和信息技术促进商贸流通、传统物流向现代服务业提档升级，打造区域物流中心。促进商贸流通，完善市、县（区）、乡（镇）、村（社区）商贸网点建设，推进连锁经营、电子商务、物流配送等现代新型流通方式发展；加强现代物流，以“专业化”为方向，积极推动工业园物流中心建设，加快形成集仓储、分拣、包装、加工、运输和信息支持、商务服务等功能为一体的集疏运基地。



综上所述，该项目的建设符合国家及地方行业规划，为华蓥市基础设施建设工程提供了良好的发展环境，促进工业经济持续发展，同时带动其他相关第三产业发展。

（三）财政收支和债务情况

综合华蓥市近期财政收支情况，本方案关于对渝合作制造园区基础设施项目资金筹集、项目实施计划、资金使用计划可以判定：项目总体发债规模在财政承受能力范围内，且分年发债规模未超过项目建设进度。项目总体发债规模和分年发债规模均在合理范围内。

华蓥市债务情况如下：

华蓥市 2020 年财政情况：

一般公共预算：地方一般公共预算收入 85182 万元，加上返还性收入 11515 万元、一般性转移支付补助 133029 万元、专项转移支付补助 84235 万元、债务转贷收入 46950 万元、调入预算稳定调节基金 1918 万元、国有资本经营预算调入 500 万元、上年结转 292 万元，全年总收入 363621 万元；减去当年支出 305986 万元、上解上级支出 6105 万元、债务还本支出 43650 万元、结转下年 833 万元、超收补充预算稳定调节基金 108 万元后，净结余 6939 万元，按规定全部用于补充预算稳定调节基金，全年实现收支平衡。

政府性基金预算：政府性基金预算收入完成 43090 万元，为预算的 101.1%，下降 12.8%。加上上级补助收入 3058 万元、上年结转 28 万元、债务转贷收入 84400 万元、新增抗疫特别国债 9700 万元，政府性基金预算总收入完成 140276 万元。政府性基金预算支出实现 130616 万元、债务还本支出 9500 万元、上级专项资金结转 160 万元，收支品迭后全年实现平衡。



政府债务情况：经市十届人大常委会第三十次会议批准，我市 2020 年地方政府债务限额为 462151 万元，其中一般债务限额 269533 万元，专项债务限额 192618 万元。截至 2020 年底，全市负有偿还责任的政府性债务余额 437313 万元（其中一般债务余额 258739 万元、专项债务余额 178574 万元），比 2019 年底增加 78200 万元。全市地方政府债务未突破限额，债务风险总体可控。

当年到位新增政府债券 86200 万元，其中：新增一般债券 3300 万元、新增专项债券 82900 万元，主要用于幼儿园建设、污水处理、交通基础设施建设、玄武岩新材料产业培育园及扶贫产业园建设等。

二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：华蓥市现代物流业发展中心

项目业主：华蓥市交通投资开发有限责任公司

（二）项目基本情况

1.项目名称：对渝合作制造园区基础设施项目

项目所属领域：公益性领域—工业园区

项目区位：华蓥市高兴镇

2.项目现状

截止目前，项目已根据相关法律法规及项目建设基本程序要求完成项目可研报告编制、发改立项等前期工作。

3.建设规模及主要工程量

（1）建设内容

项目总占地 630 亩，包括新建 8 万 m² 标准厂房，新建 5000 m² 企业服务综合体；对园区内土地进行整理并修建约



9.87km 配套道路及停车场、充电桩等附属设施；新建保障性租赁住房，建筑面积约 6000 平方米；新建连接主城区至物流园区（对渝合作制造园区）约 20km 的水、电、气主管网；新建一座近期日处理能力为 5000 吨的污水处理厂，并配套 10 公里管网等设施设备。

该项目分三期进行建设。一期：新建约 3 公里园区道路（含场平、管网、绿化、亮化等）；新建连接主城区至对渝合作制造园区约 20km 的水、电、气主管网。二期：新建约 6.87 公里配套道路及停车场、充电桩等附属设施；新建一座近期日处理能力为 5000 吨的污水处理厂，并配套 10 公里管网等设施设备。三期：新建 8 万 m² 标准厂房，新建 5000 m² 企业服务综合体，新建保障性租赁住房，建筑面积约 6000 平方米。

（2）本项目技术经济指标表

本项目技术经济指标表

序号	项目	单位	数量	备注
一	项目占地	亩	630	
二	一期工程			
1	道路工程	m	3000	规划城市支路，路面宽 20m，其中车行道宽 14m，人行道宽 6m
2	管网工程			
(1)	给水管网	m	20000	含相关配套设施等，具体管线管径及走向等需与相关市政部门协商确定，初步按道路一侧布置。
(2)	雨水管网	m	20000	
(3)	污水管网	m	20000	
(4)	电力工程	m	20000	
(5)	通信工程	m	20000	
(6)	燃气工程	m	20000	
三	二期工程			
1	道路工程	m	6870	规划城市支路，路面宽 20m，其中车行道宽 14m，人行道宽 6m
2	配套停车场	辆	800	
3	充电桩	个	160	
4	广告位	个	100	
5	污水处理厂	座	1	日处理能力为 5000 吨
6	配套污水管网	m	10000	



四	三期工程			
1	标准厂房	m ²	80000	
2	企业服务综合体	m ²	5000	
3	保障性租赁住房	m ²	6000	

4、项目实施计划

本项目为新建项目，建设周期为36个月，计划时间为2022年5月-2025年4月。（以实际开工日期为准）。

5.公益性论证

本项目是按产业集群、企业集聚、土地集约的总体要求和统一规划、统一设计、集中配套、分块实施的开发建设原则，在符合土地利用总体规划、工业园区规划和规划环境影响评价的前提下，结合广安经济和产业特色进行科学规划和合理布局。项目的实施，可以避免单独引进中小企业而造成的零星布局和散、乱现象的存在，真正形成企业协同效应和企业集聚效应，增强工业园区企业的竞争力，优化工业园区的结构布局，提升工业园区的承载能力。

本项目的建设是必要的、迫切的，项目的建设是符合广安发展规划的要求，项目建设能够很好地为广安的开发建设提供良好的基础，有助于促进广安工业优化布局和产业机构调整，是改善工业园区投资环境的需要，有利于广安的经济的发展，具有较大的社会效益、综合效益。

（三）项目的经济前景

1.社会效益分析

本项目的建设是完善工业园区基础设施建设重要的设施，是招商引资有效的助推器，是有利于集约节约用地的重要方式。近年来，广安依托当地丰富的自然资源优势，紧抓西部大开发、一带一路、长江经济带等国家重大发展



战略机遇，以招商引资和项目建设为抓手，完善工业园区综合发展环境，加快工业跨越式发展，逐渐成为全区经济发展的增长极、工业发展的主战场、转型升级的主阵地、招商引资的大平台。

本项目通过对渝合作制造园区基础设施项目的建设，可加快产业集聚，完善产业链条，促进当地经济发展。该项目的建设可以吸引各类企业前来入驻，吸引社会各界高端人才前来创业、就业，从而带动广安社会经济的发展，是一项民生工程。

2.经济效益分析

（1）直接经济效益

本项目总投资为 70000.00 万元，运营期预计实现可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 63412.31 万元，项目是可行的。

（2）间接经济效益

本项目的建设有效促进了社会经济发展效果，能催化、带动各种事业的发展，产生巨大的效益，引起地区社会经济剧变。通过定性分析可以看出，本项目的实施必定会让社会经济得到“正”的净效益，对社会带来的影响是深远的，利益是长久的，社会评价总体指标良好，也为工业园区经济一体化奠定了良好的基础。将为区域经济的发展起到积极的推进作用，进而促进华蓥市的经济繁荣和社会稳定。

三、评价基础与假设

（一）预测报告编制依据

1.《关于对渝合作制造园区基础设施项目可行性研究报告的批复》（华发改投〔2021〕91号）



- 2.《对渝合作制造园区基础设施项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
- 3.国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)
- 4.《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号)
- 5.《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号)
- 6.财政部印发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)
- 7.《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号)
- 8.《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》
- 9.四川省人民政府《关于进一步加强政府债务和融资管理的通知》(川府发〔2017〕10号)
- 10.《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》

(二) 现金流量编制基础与假设条件

1. 编制基础

(1) 依据对渝合作制造园区基础设施项目建设可行性研究成果, 结合实施方案拟定的建设条件、经营环境、经营计划等推测性假设为前提;

(2) 编制项目收益及现金流预测所采用的会计政策及会计估计遵循国家现行法律法规及企事业单位会计准则的规定, 在各重要方面均与目前行业采用的会计政策及会计估计保持一致。



2.假设条件

(1) 项目实施机构及项目业主遵循国家现有法律法规和监管要求，项目所在地地方财政收支及地方经济状况长期保持稳定并持续向好，国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》财库〔2020〕36号及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报，无重大不合规事项。

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(5) 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。

(6) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

(7) 未来经营性收入在正常范围内变动，本项目估算的相关政策性费用及经营成本费用及相关税费在未来实现时与实际情况基本相符；

(8) 发行人拟定的经营性收入以及本项目可用于偿还债券和市场化融资本息的净收益等能够顺利实现。

四、评价要素

财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应



的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对对渝合作制造园区基础设施项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

根据可研及实施方案的测算，本项目投资总额为 70,000.00 万元。其中：工程建设费 38,925.16 万元，工程建设其他费 24,356.32 万元，预备费 4,021.85 万元，建设期债券利息 2,666.67 万元，发行债券费用 30.00 万元。

本项目资本金来源：项目资本金为 40,000.00 万元，占总投资的 57.14%，全部为财政性资金，由华蓥市财政局统筹安排，项目资本金根据建设进度投入。

申请专项债券资金：计划发行项目收益专项债券融资额度为 30,000.00 万元，占总投资的 42.86%。2022 年拟申请发行专项债额度为 10,000.00 万元，2023 年拟申请发行专项债额度为 10,000.00 万元，2024 年拟申请发行专项债额度为 10,000.00 万元。

本项目投资总额估算及资金筹措表、资金使用计划详见下表：

投资总额及资金筹措估算表

单位：人民币万元

序号	项目	总计
一	总投资	70,000.00
1	建设投资（静态）	67,303.33



1.1	工程费用	38,925.16
1.2	工程建设其他费用	24,356.32
1.3	预备费	4,021.85
2	建设期利息	2,666.67
3	发行费用	30.00
二	资金筹措	70,000.00
1	项目资本金	40,000.00
2	专项债	30,000.00

资金使用计划

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			
			2022年5-12月	2023年	2024年	2025年1-4月
一	资金使用	70,000.00	30,000.00	20,000.00	15,000.00	5,000.00
1	建设投资	67,303.33	29,723.33	19,190.00	13,790.00	4,600.00
2	建设期债券利息	2,666.67	266.67	800.00	1,200.00	400.00
3	债券发行费用	30.00	10.00	10.00	10.00	
二	资金筹措	70,000.00	30,000.00	20,000.00	15,000.00	5,000.00
1	项目资本金	40,000.00	20,000.00	10,000.00	5,000.00	5,000.00
2	发债	30,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	

(二) 专项债还本付息

本项目发行债券需支付的利息，按照4%利率计算。假设项目2022年拟申请发行专项债额度为10,000.00万元，2023年拟申请发行专项债额度为10,000.00万元，2024年拟申请发行专项债额度为10,000.00万元，每年计息一次，到期还本。债券存续期内累计需支付利息24,000.00万元，其中：专项债券建设期利息计2,666.67万元入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用21,333.33万元。债券存续期还本付息估算详见附表1。

(三) 专项收入与成本费用测算

1、项目收入



根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）：本项目融资属于对有一定收益的公益性项目发行专项债券融资，用于偿债的收入属于专项收入，纳入政府性基金预算管理。

（1）项目收入可行性

项目总占地 630 亩，包括新建 8 万 m² 标准厂房，新建 5000 m² 企业服务综合体；对园区内土地进行整理并修建约 9.87km 配套道路及停车场、充电桩等附属设施；新建保障性租赁住房，建筑面积约 6000 平方米；新建连接主城区至物流园区（对渝合作制造园区）约 20km 的水、电、气主管网；新建一座近期日处理能力为 5000 吨的污水处理厂，并配套 10 公里管网等设施设备。

（2）项目收入的分类

本项目属于工业园区项目，项目收入属于纳入政府性基金预算管理的专项收入。

（3）项目收入的预测

本项目为具有一定收益的公益性项目。本项目收入主要来源为项目收入来源为标准厂房出租收入、标准厂房出租物业管理收入、广告位出租收入、停车位收入、充电桩收入、污水处理收入、企业综合服务体出租收入、保障性租赁住房出租收入。

1) 标准厂房出租收入

①出租面积

本项建设完成后，标准厂房面积为 80000 平方米，其中可出租面积为 80000 平方米。

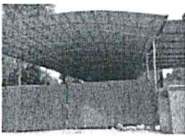
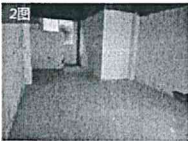
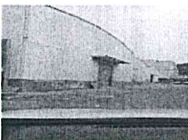
②出租价格



根据调查项目周边市场情况，标准厂房出租单价范围在 20.1—60 元/m²/月，本项目标准厂房出租单价拟保守测算，项目运营期第1年，标准厂房出租单价平均租金暂按 24 元/m²/月，以后每三年考虑租金上浮 6%。

③出租率

考虑项目建成后前几年为宣传和进入市场阶段，项目运营期第一年出租率暂定为 66%，第二年暂定为 74%，第三年暂定为 82%，保守估计本项目场地不能全部出租完，暂定第四年及以后的出租率为 88%。

	厂房自带航车5T，厂区配套地磅秤！土地硬化完善 前锋-前锋区 护安镇派出所	600m² 建筑面积	1元/m²/天 1.8万/月	3.0
	租15年，地偏，可做冻库，各种加工等 广安-前锋 重安村	1000m² 建筑面积	0.67元/m²/天 2万/月	2.7/3.5
	交通便利！！！！！！！！ 广安区-洪州大道 恒荣街	44m² 建筑面积	0.76元/m²/天 月租金 1000元/月	4.0/3
	出租前锋奎阁片区库房仓库价格面议 前锋-奎阁片区 广安玖惠久医药有限公司	240m² 建筑面积	2元/m²/天 月租金 1.44万/月	3.1/1
	随时看房，出行方便，安全系数高 广安区-正元新城 龙福花园(金源三街街)	20m² 建筑面积	0.67元/m²/天 月租金 400元/月	3.0/3

2) 标准厂房物业管理收入

本项建设完成后，标准厂房可出租建筑面积为 80000 m²，考虑到地区和价格因素，本项目物业管理收入拟保守测算，暂按 0.5 元/m²/月，并考虑每 3 年上浮 5%；考虑项目



建成后前几年为宣传和进入市场阶段，项目运营期第一年出租率暂定为 66%，第二年暂定为 74%，第三年暂定为 82%，保守估计本项目场地不能全部出租完，暂定第四年及以后的出租率为 88%。

工业园区物业费参考

中信联物流工业园物业费:1.5 元/平米·月

新兴科技产业园物业费:1.0 元/平米·月

苏州工业园区物业费:1.8 元/平米·月

通州工业开发区厂房物业费:1.20 元/平米·月

3) 停车场运营收入

本项目建成后，共计 500 个停车位能投入运营。项目运营期间，大车、中车、小车车位平均周转率按 2 次/天预计，停车价格综合按 5 元/次来考虑，一年按 365 天计。车位使用率第 1 年暂定为 60%，第 2 年 68%，第 3 年 76%，第 4 年 84%，第 5 年及以后达到饱和为 88%。停车费单价参照广安市火车南站文件《广安市发展和改革委员会关于火车南站公交停车场停车收费标准的批复》



广安市发展和改革委员会关于火车南站公交停车场停车收费标准的批复

发布日期：2014-11-20 10:59:04

信息来源：市发展改革委

浏览量：

分享到：

网页纠错

【字体：大 中 小】

广安市广泰公共交通有限责任公司：

你司“关于火车南站公交停车场临时停车收费的请示”（广泰司〔2014〕36号）收悉。根据四川省发改委《关于进一步加强机动车停放服务收费管理的通知》（川发改价格〔2013〕1046号）的有关规定，经研究，同意收取火车南站公交停车场停车收费。具体事宜如下：

一、停车服务收费标准：早上7点至下午6点，停车2小时内收费4元/车次，2小时以上每1小时加收1元/车次，不足1小时的按1小时计算，下午7点至次日早上6点，停车2小时内收费2元/车次，2小时以上每1小时加收0.5元/车次，不足1小时的按1小时计算。

二、以上标准为上限，具体收费标准由你公司在限度内下浮。

三、按此通知后做好收费公示，并在醒目位置明码标价。

四、执行时间：本批复从2014年12月1日起执行。

广安市发展和改革委员会

2014年11月17日

4) 广告位出租收入

本项目在园区内设 80 个广告位，出租价格参考项目周边及其他区县市场情况设定，本项目广告位出租单价保守测算暂按 1 万/年考虑租金，每 3 年上浮 5%。考虑项目建成后前几年为宣传和进入市场阶段，项目运营期第一年出租率暂定为 56%，第二年暂定为 62%，以后每年增长 6%，第三到第五年出租率暂定为 68%、74%、80%，保守估计本项目场地不能全部出租完，暂定第六年及以后的出租率为 86%。

广安市社区电梯轿厢框架广告位



刊例价：158元/块/月
所在地区：四川>广安
资源类型：楼宇>框架/看板
资源规格：600mm (L) * 450mm (H)
资源标签：广安社区电梯轿厢框架广告

(B) 资源文档下载

加入询价单

* 人气5957 | 更新时间 2020-11-09



成都二十一城文化传播有限公司

四川成都 成都市金沙万瑞中心C座

180****8020

查看

信息咨询：400-606-1611

1/3

媒体资源总数

广安市楼宇电梯轿厢框架广告



刊例价：698元/面/月
所在地区：四川>广安
资源类型：楼宇>框架/看板
资源规格：423mm (L) * 570mm (H)
资源标签：广安社区电梯广告

(B) 资源文档下载

加入询价单

* 人气2706 | 更新时间 2020-06-08

5) 充电服务费收入

本项目根据停车位配备充电桩设备，本项目共计160个新能源汽车智能充电停车场充电设备，共计有160台直流充



电终端，设备全部投入运行时，可以满足160辆电动车同时充电也满足为新能源汽车停车的需求。

本项目充电服务费参考成都发改委规定价格不高于0.6元/kWh的标准收取充电服务费（四川省未发布规定价格，故本项目价格暂按照成都0.6元/kWh的标准收取充电服务费）。

根据实施的 160 个新能源汽车智能充电停车场站充电桩安装情况，平均每个充电桩的输出功率为 60KW。考虑到目前华蓥市现有新能源汽车数量，运营期第一年按照使用率 52%，随着新能源汽车的推广，以后每年增长 5%，直到达到 89%为止。项目运营期第一年的日充电时间为 5.6 小时，考虑到未来充电汽车的普及度会越来越高，充电时间会越来越长，充电时间以后每年按 5%增长进行考虑,直到达到 9.58h/天为止，一年按照 365 天进行测算。

6) 污水处理收入

本项目新建一座近期日处理能力为 5000 吨的污水处理厂，污水处理价格参考《关于调整关安城区污水处理收费标准的通知》的文件价格，暂定为 1.4元/吨。考虑到 cpi 的增长，以后污水处理费收费按每 3 年增长 2%考虑。考虑到项目运营期第一年处理厂的达产率不会太高，运营期第一年暂定为 78%，第二年到第三年为 84%，90%，直到达到 96%为止。



关于调整广安城区污水处理收费标准的 通告

发布日期：2017-06-19

来源：

浏览量：

字号：[大 中 小]

分享：[图标]

根据国家发展改革委、财政部、住建部《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》（发改价格〔2015〕119号）要求，经五届广安市人民政府第9次常务会议审定，广安主城区及广安经开区（不包括新桥园区）、枣山园区、协兴园区污水处理收费标准从2017年7月1日起调整为居民0.95元/m³，非居民1.40元/m³。

污水处理费由公共供水企业在收取水费时一并代征，并在发票中单独列明污水处理费缴纳数额。

对民政部门认定的低收入家庭，低保对象等困难群体仍执行0.25元/m³标准，实行先征后补。困难群众凭缴费票据、本人身份证到广安市市政环卫处（城南水电巷19号）一楼退费窗口办理差额退费。

特此通告。

7) 企业综合服务体出租收入

①出租面积

本项建设完成后，企业综合服务体面积为 5000 平方米，其中可出租面积为 3000 平方米。

②出租价格

本项目园区综合服务体参考周边商铺价格合理确定。标周边商铺出租单价范围在 28.5—30.99 元/m²/月，本项目企业综合服务出租单价拟保守测算，项目运营期第 1 年，企业综合服务出租单价平均租金暂按 24 元/m²/月，以后每三年考虑租金上浮 6%。

③出租率

考虑项目建成后前几年为宣传和市场进入阶段，项目运营期第一年出租率暂定为 60%，第二年暂定为 68%，第三年暂定为 76%，第四年暂定为 84%，保守估计本项目场地不能全部出租完，暂定第五年及以后的出租率为 92%。



2021火爆创业好项目 可副业操作 省心省力 月收入稳定

前锋-奎阁片区 | 四川省广安市前锋区广前大道 | 经营中

临街门面 1层

吴 刁晓虎 赤天地产

免租1个月

临街门面

临街

外摆区

15m²
建筑面积

600元/月
1.33元/m²/天



在广安市做生意要注意这种店 当做副业开店 省心省力

广安-滨江路 | 四川省广安市广安区建安中路126号 | 经营中

临街门面 1层

吴 刁晓虎 赤天地产

免租1个月

临街门面

临街

上水

下水

15m²
建筑面积

600元/月
1.33元/m²/天



空转9000元，门口就是北辰小学公交站，有意详谈！

广安区-洪州大道 | 幸福街 | 空置中

临街门面

临街门面

外摆区

35m²
建筑面积

1000元/月
0.95元/m²/天



在广安本地开这个店退休也不怕 白夜全天自动售货超市...

广安区-东南片区 | 四川省广安市广安区建安北路169 | 空置中

临街门面 1层

免租1个月

临街门面

临街

上水

下水

20m²
建筑面积

600元/月
1元/m²/天

8) 保障性租赁住房出租收入

①出租面积

本项建设完成后，保障性租赁住房面积为 6000 平方米，其中可出租面积为 4000 平方米。

②出租价格

本项目保障性租赁住房价格参考广安市人民政府给出的公租房价格合理确定。公租房出租单价范围在 0.5-3 元/m²/日，本项目保障性租赁住房出租单价拟保守测算，项目运营期第 1 年，保障性租赁住房出租单价平均租金暂按 2 元/m²/月，以后每三年考虑租金上浮 2%。

③出租率

考虑项目建成后前几年为宣传和市场进入阶段，项目运营期第一年出租率暂定为 60%，第二年暂定为 68%，第三年暂定为 76%，第四年暂定为 84%，保守估计本项目场地不能全部出租完，暂定第五年及以后的出租率为 92%。



城市中等偏下收入住房困难家庭房屋租金暂定0.5元/㎡·月，物业服务费暂定0.6元/㎡·月；新就业职工和外来务工人员房屋租金暂定3元/㎡·月，物业服务费暂定0.6元/㎡·月，房屋租金与物业服务费一年一交，租期中，每年的前十个工作日缴纳当年房屋租金与物业服务费。所有承租人在入住前需一次性缴纳保证金2000元。

（二）承租期是多久？

本次公共租赁住房初次承租期为3年，租赁期满，保障对象应当于合同期满前3个月主动向申请机关提出资格复核申请。经复核符合保障条件的，可以续租，每次续租期限为2年，如租金、物业服务费收取标准届时发生变化，按新的标准执行。

附件：枣山园区公租房申请书

来源 | 广安市人民政府

经计算，在债券存续期间，项目运营收入合计82,815.57万元，运营收入测算详见附表2。

2. 成本费用的预测

本项目经营成本主要为人员工资及福利费。

（1）本项目属于新建仓储用房，主要用于出租，劳动定员主要用于标准仓储用房后期的管理。结合本项目的实际情况，本项目新增定员20人，其中管理人员13人，后勤人员2人，保洁人员3人，保安人员2人。运营初始年平均按每人每年5万元估算人员工资及福利费，考虑到居民收入水平提高及通货膨胀，人员工资暂按每年递增2%。

（2）修理费：按固定资产折旧的2%来考虑。

（3）固定资产折旧费用

本项目折旧按20年折旧完，预计净残值为5%，采用平均年限法折旧。

（4）销售费用：按项目收益的1%来考虑。

（5）管理费用

本次预测的管理费用主要为该项目的日常费用支出，包括办公费、通讯费、交通费、差旅费、业务费、会议



费、保洁费等运营管理费，按运营收入的 4%计。

（6）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；营运期利息计入经营损益。

（7）相关税费

项目业主单位为增值税一般纳税人，房产租赁、停车场收入、广告位出租收入的增值税税率为 9%，物业服务收入、充电桩收入的增值税税率为 6%。城市建设维护税按照增值税的 7%计算，教育附加税按照增值税的 3%计算，地方教育附加税按照增值税的 2%计算。

房产税：按不含税租赁收入的 12%计算。

（8）企业所得税：

按征税收入的 25%计算缴纳。

综上，本项目运营期内总成本为 102,803.26 万元，预测期成本测算详见附表 3。

3、本项目损益状况

综合上述专项收入、成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 82,815.57 万元，营业成本预计 102,803.26 万元，累计净利润为-19,987.69 万元，本项目息前净现金流量累计 63,412.31 万元。详见本报告附件 3。

（四）项目融资平衡情况分析

本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 12,078.98 万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专项债还本付息要求的情况。详见本报告附件 4。

（五）项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现息前净现金流 63,412.31 万



元，政府专项债券到期本息合计 54,000.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.17 倍。

（六）敏感性分析

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

主要指标	敏感性分析			
	0%	-5%	-10%	-15%
息前净现金流量（万元）：	63,412.31	59,271.53	55,130.75	50,989.97
本项目政府专项债本息收益覆盖倍数：	1.17	1.10	1.02	0.94

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

五、评价结论

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



附件 1：利息测算表

项目名称：对渝合作制造园区基础设施项目

序号	项目	合计	2022年(5-12月)	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年1-4月	2042年5-12月	2043年
1	本年政府专项债发行额	30,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	本年政府债券本金偿还额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	期末政府债券余额	-	10,000.00	20,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
4	本年应计专项债利息	24,000.00	266.67	800.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	400.00	533.33	400.00
5	支付政府专项债本息合计	54,000.00	266.67	800.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	10,400.00	10,533.33	10,400.00



附件 2：收入测算表

项目名称：对渝合作制造园区基础设施项目

序号	内容	合计	2025年5-12月	2025年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
营业收入合计		82,815.57	1,750.80	2,930.62	3,242.23	3,649.28	3,757.60	3,854.75	4,101.55	4,214.24	4,338.49	4,628.47	4,779.49	4,945.99	5,107.90	5,107.90	5,107.90	5,279.25	5,279.25	5,279.25	5,460.60
1	标准厂房出租收入(万元)	43,829.31	1,013.76	1,704.96	1,889.28	2,149.17	2,149.17	2,149.17	2,278.12	2,278.12	2,278.12	2,414.81	2,414.81	2,414.81	2,559.70	2,559.70	2,559.70	2,713.28	2,713.28	2,713.28	2,876.08
出租率			66.00%	74.00%	82.00%	88.00%	88.00%	88.00%	88.00%	88.00%	88.00%	88.00%	88.00%	88.00%	88.00%	88.00%	88.00%	88.00%	88.00%	88.00%	88.00%
建筑面积(万平方米)			8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
单位价格(元/㎡·月)			24.00	24.00	24.00	25.44	25.44	25.44	26.97	26.97	26.97	28.58	28.58	28.58	30.30	30.30	30.30	32.12	32.12	32.12	34.04
2	标准厂房出租物业管理收入(万元)	887.82	21.12	35.52	39.36	44.35	44.35	44.35	46.57	46.57	46.57	48.90	48.90	48.90	51.34	51.34	51.34	53.91	53.91	53.91	56.61
建筑面积(万平方米)			8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
单位价格(元/㎡·月)			0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.55	0.55	0.55	0.58	0.58	0.58	0.61	0.61	0.61	0.64	0.64	0.64	0.67
3	广告位出租收入(万元)	1,222.67	19.71	36.70	44.61	54.70	59.14	63.57	66.75	66.75	66.75	70.09	70.09	70.09	73.59	73.59	73.59	77.27	77.27	77.27	81.13
广告位数量(个)			80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
广告位出租率(%)			56.00%	62.00%	68.00%	74.00%	80.00%	80.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%	86.00%
单位价格(元/㎡·年)			1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34
4	停车位收入(万元)	4,636.96	116.80	198.56	221.92	245.28	256.96	256.96	256.96	256.96	256.96	256.96	256.96	256.96	256.96	256.96	256.96	256.96	256.96	256.96	256.96
停车位数量(个)			800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
单位使用率(%)			60%	68%	76%	84%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%
单位使用费(元/个·月)			2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
5	充电桩收入(万元)	25,622.45	408.15	674.97	744.16	820.43	904.53	997.24	1,099.46	1,212.15	1,336.40	1,473.38	1,624.40	1,790.90	1,790.90	1,790.90	1,790.90	1,790.90	1,790.90	1,790.90	1,790.90
充电桩数量(个)			60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
单位使用费(元/个·月)			5.60	5.88	6.17	6.48	6.81	7.15	7.50	7.88	8.27	8.69	9.12	9.58	9.58	9.58	9.58	9.58	9.58	9.58	9.58
充电桩功率(KW)			160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
单位使用费(元/度·时)			0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
6	污水处理收入(万元)	4,759.58	132.86	214.62	229.95	250.19	250.19	250.19	255.19	255.19	255.19	260.29	260.29	260.29	265.50	265.50	265.50	270.81	270.81	270.81	276.23
污水处理能力(万吨/天)			0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
单位使用费(元/吨·天)			78%	84%	90%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%
污水处理费(元/吨)			365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
收费标准(元/立方)			1.40	1.40	1.40	1.43	1.43	1.43	1.46	1.46	1.46	1.49	1.49	1.49	1.52	1.52	1.52	1.55	1.55	1.55	1.58
7	企业综合物业服务出租收入(万元)	1,689.30	34.56	58.75	65.66	76.93	84.26	84.26	89.31	89.31	89.31	94.67	94.67	94.67	100.35	100.35	100.35	106.37	106.37	106.37	112.76
出租率(%)			60%	68%	76%	84%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
建筑面积(万平方米)			0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
单位价格(元/㎡·月)			24.00	24.00	24.00	25.44	25.44	25.44	26.97	26.97	26.97	28.58	28.58	28.58	30.30	30.30	30.30	32.12	32.12	32.12	34.04
8	保障性租赁住房出租收入(万元)	167.47	3.84	6.53	7.30	8.23	9.01	9.01	9.19	9.19	9.19	9.37	9.37	9.37	9.56	9.56	9.56	9.75	9.75	9.75	9.95
出租率(%)			60%	68%	76%	84%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
建筑面积(万平方米)			0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
单位使用费(元/㎡·月)			2.00	2.00	2.00	2.04	2.04	2.04	2.08	2.08	2.08	2.12	2.12	2.12	2.16	2.16	2.16	2.21	2.21	2.21	2.25



附件 3：成本测算表

项目名称：对渝合作制造园区基础设施项目

序	费用名称	(万元)	2025年5-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1	经营成本	69,699.50	2415.21	3640.03	3657.65	3680.08	3687.62	3694.65	3709.19	3717.08	3725.59	3742.43	3752.37	3763.14	3773.72	3776.26	3778.84	3790.05	3792.74	3795.49	3807.35
1.1	人工工资及福利	2,250.72	66.67	102.00	104.04	106.12	108.24	110.41	112.62	114.87	117.17	119.51	121.90	124.34	126.82	129.36	131.95	134.59	137.28	140.02	142.82
1.2	维护修缮费	1,241.33	44.33	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50
1.3	销售费用	828.16	17.51	29.31	32.42	36.49	37.58	38.55	41.02	42.14	43.38	46.28	47.79	49.46	51.08	51.08	51.08	52.79	52.79	52.79	54.61
1.4	管理费用	3,312.62	70.03	117.22	129.69	145.97	150.30	154.19	164.06	168.37	173.54	185.14	191.18	197.84	204.32	204.32	204.32	211.17	211.17	211.17	218.42
1.5	折旧费用	62,066.67	2,216.67	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00
2	财务费用	21,333.33	800.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	400.00
2.1	专项债券利息	21,333.33	800.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	933.33	400.00
3	税费	11,770.42	252.97	439.00	486.39	551.03	559.50	565.78	600.20	607.34	615.22	653.49	663.07	673.62	704.97	704.97	704.97	738.18	738.18	738.18	773.36
3.1	增值税	6,018.54	122.45	217.96	241.39	272.37	279.13	284.74	302.28	303.66	315.69	335.88	344.43	353.86	367.03	367.03	367.03	380.97	380.97	380.97	395.73
3.2	增值税附加	722.22	14.69	26.15	28.97	32.68	33.50	34.17	36.27	37.04	37.88	40.31	41.33	42.46	44.04	44.04	44.04	45.72	45.72	45.72	47.49
3.3	房产税	5,029.66	115.83	194.89	216.03	245.98	246.87	246.87	261.65	261.65	261.65	277.30	277.30	277.30	293.90	293.90	293.90	311.49	311.49	311.49	330.14
六	合计	102,803.26	3,468.18	5,279.03	5,344.04	5,431.12	5,447.12	5,460.43	5,509.39	5,524.42	5,540.81	5,595.93	5,615.44	5,636.76	5,678.69	5,681.23	5,683.81	5,728.23	5,730.92	5,467.00	4,980.72



附件 4：损益测算表

项目名称：对渝合作制造园区基础设施项目

序号	项目	预测期																			
		合计	2025年5-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
-	营业收入	82,815.57	1,750.80	2,930.62	3,242.23	3,649.28	3,757.60	3,854.75	4,101.55	4,214.24	4,338.49	4,628.47	4,779.49	4,945.99	5,107.90	5,107.90	5,107.90	5,279.25	5,279.25	5,279.25	5,460.60
减:	营业成本及费用	102,803.26	3,468.18	5,279.03	5,344.04	5,431.12	5,447.12	5,480.43	5,509.39	5,524.42	5,540.81	5,595.93	5,615.44	5,636.76	5,678.69	5,681.23	5,683.81	5,728.23	5,730.92	5,467.00	4,980.72
	其中:税金及附加	11,770.42	252.97	439.00	486.39	551.03	559.50	565.78	600.20	607.34	615.22	653.49	663.07	673.62	704.97	704.97	704.97	738.18	738.18	738.18	773.36
	固定资产折旧	62,066.67	2,216.67	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00	3,325.00
	经营费用	828.16	17.51	29.31	32.42	36.49	37.58	38.55	41.02	42.14	43.38	46.28	47.79	49.46	51.08	51.08	51.08	52.79	52.79	52.79	54.61
	管理费用	3,312.62	70.03	117.22	129.69	145.97	150.30	154.19	164.06	168.57	173.54	185.14	191.18	197.84	204.32	204.32	204.32	211.17	211.17	211.17	218.42
	财务费用	21,333.33	800.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	933.33	400.00
二	利润总额	-19,987.69	-1,717.38	-2,348.42	-2,101.80	-1,781.84	-1,689.52	-1,605.68	-1,407.84	-1,310.18	-1,202.32	-967.46	-835.95	-690.77	-570.79	-573.32	-575.91	-448.98	-451.67	-187.75	479.89
减:	所得税	-	.00																		
三	净利润	-19,987.69	-1,717.38	-2,348.42	-2,101.80	-1,781.84	-1,689.52	-1,605.68	-1,407.84	-1,310.18	-1,202.32	-967.46	-835.95	-690.77	-570.79	-573.32	-575.91	-448.98	-451.67	-187.75	479.89
四	主要指标:																				
1	息前税后利润NOPAT	1,345.64	-917.38	-1,148.42	-901.80	-581.84	-489.52	-405.68	-207.84	-110.18	-2.32	232.54	364.05	509.23	629.21	626.68	624.09	751.02	748.33	745.59	879.89
2	息前净现金流量 (NOPAT-折旧)	63,412.31	1,299.29	2,176.58	2,423.20	2,743.16	2,835.48	2,919.32	3,111.16	3,214.82	3,322.68	3,557.54	3,689.05	3,834.23	3,954.21	3,951.68	3,949.09	4,076.02	4,073.33	4,070.59	4,204.89

正則会计师事务所
2021年12月20日
审核专用章



附件 5：项目资金平衡测算表

项目名称：对渝合作制造园区基础设施项目

项目	合计	2022年(5-12月)	2023年	2024年	2025年(1-4月)	2025年(5-12月)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
现金流入：																								
1 项目资本金	40,000.00	20,000.00	10,000.00	5,000.00	5,000.00																			
1.1 财政性投入	40,000.00	20,000.00	10,000.00	5,000.00	5,000.00																			
2 融资资金	30,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-																			
2.1 政府专项债券本金	30,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	0.00																			
3 经营活动现金流入	82,815.57				-	1,750.80	2,930.62	3,242.23	3,649.28	3,757.60	3,854.75	4,101.55	4,214.24	4,338.49	4,628.47	4,779.49	4,945.99	5,107.90	5,107.90	5,107.90	5,279.25	5,279.25	5,279.25	5,460.60
3.1 专项收入						1,750.80	2,930.62	3,242.23	3,649.28	3,757.60	3,854.75	4,101.55	4,214.24	4,338.49	4,628.47	4,779.49	4,945.99	5,107.90	5,107.90	5,107.90	5,279.25	5,279.25	5,279.25	5,460.60
3.2 政府性基金收入																								
现金流入合计：	152,815.57	30,000.00	20,000.00	15,000.00	5,000.00	1,750.80	2,930.62	3,242.23	3,649.28	3,757.60	3,854.75	4,101.55	4,214.24	4,338.49	4,628.47	4,779.49	4,945.99	5,107.90	5,107.90	5,107.90	5,279.25	5,279.25	5,279.25	5,460.60
现金流出：																								
1 项目建设投资	67,303.33	29,723.33	19,190.00	13,790.00	4,600.00																			
2 发行费	30.00	10.00	10.00	10.00	-																			
3 经营流动现金流出	19,403.26				-	451.51	754.03	819.04	906.12	922.12	935.43	984.39	999.42	1,015.81	1,070.93	1,090.44	1,111.76	1,153.69	1,156.23	1,158.81	1,203.23	1,205.92	1,208.67	1,255.72
3.1 营运成本(不含折旧摊销及处置支出)	7,632.83					198.54	315.03	332.65	355.08	362.62	369.65	384.19	392.08	400.59	417.43	427.37	438.14	448.72	451.26	453.84	465.05	467.74	470.49	482.35
3.2 经营税金及附加	11,770.42					252.97	439.00	466.39	551.03	559.50	565.78	600.20	607.34	615.22	653.49	663.07	673.62	704.97	704.97	704.97	738.18	738.18	738.18	773.36
3.3 所得税	0.00																							
4 偿还专项债券本息	54,000.00	266.67	800.00	1,200.00	1,200.00	800.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	20,933.33	10,400.00
现金流出合计：	140,736.59	30,000.00	20,000.00	15,000.00	6,000.00	1,251.51	1,954.03	2,019.04	2,106.12	2,122.12	2,135.43	2,184.39	2,199.42	2,215.81	2,270.93	2,290.44	2,311.76	2,353.69	2,356.23	2,358.81	2,403.23	2,405.92	22,142.00	11,655.72
当年项目现金结余	12,078.98	-	-	-	-	499.29	976.58	1,223.20	1,543.16	1,635.48	1,719.32	1,917.16	2,014.82	2,122.68	2,357.54	2,489.05	2,634.23	2,754.21	2,751.68	2,749.09	2,876.02	2,873.33	-16,862.75	-6,195.11
期末累计现金结余						499.29	1,475.87	2,699.07	4,242.23	5,877.70	7,597.02	9,514.18	11,529.00	13,651.68	16,009.22	18,498.27	21,132.50	23,886.72	26,638.39	29,387.48	32,263.50	35,136.84	18,274.09	12,078.98



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510000201828533W

名称 四川正则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)
住所 成都市武侯区武侯祠大街266号华达南城12楼1208号
法定代表人 胡圣尧
注册资本 (人民币)贰佰万元
成立日期 1993年1月29日
营业期限 1993年1月29日至永久
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,出具有关的报告;代理纳税申报;基本建设年度财务决算审计;代理记账;担任企业常年会计顾问;司法会计鉴证;提供会计、税务、审计咨询;办理企业投资项目可行性研究中的有关业务;国家法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

再次复印无效

四川正则会计师事务所有限责任公司



登记机关

2018



<http://gsxt.sc.gov.cn> <http://gsxt.creditchina.gov.cn>

提示:请于每年1月1日至6月30日报。企业出资情况、股权转让情况、知识产权质押登记、行政许可、行政处罚及其他依法应当公示的信息应在信息产生后20个工作日内公示。企业信用信息公示系统网址: 中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 0007923

说明

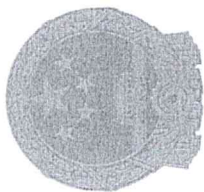
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
 - 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
 - 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



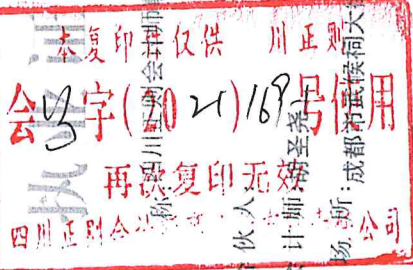
发证机关: 四川省财政厅

二〇一五年五月十一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所



四川正则会计师事务所有限公司

首席合伙人: 杨圣刚
主任会计师: 杨圣刚
经营场所: 成都市武侯祠大街266号华达商城D-1210

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010023

批准执业文号: 川财注【1999】596号

批准执业日期: 1999年12月30日

中国注册会计师协会 合格专用章 (四川) 2018.3.31

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名: 胡圣亮 性别: 男 出生日期: 1967-1-18 工作单位: 四川正则会计师事务所 身份证号: 420106670118081

四川正则会计师事务所有限公司

2021.4.20

年度检验登记 2015.3.31
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.

2020.4.25

复印件仅供 川正则
会字(2021)69号使用
再次复印无效
四川正则会计师事务所有限责任公司
450600030398

证书编号:
No. of Certificate

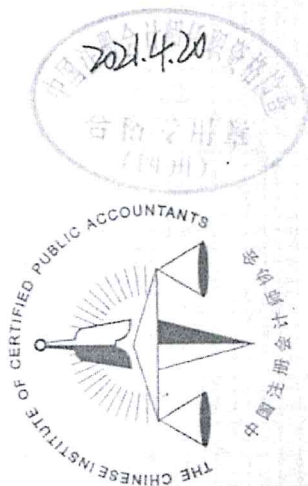
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

四川省注册会计师协会

1997 06 31
年 月 日

发证日期:
Date of Issuance

2006 年 12 月 31 日



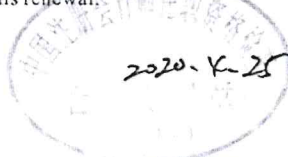
姓名: 赵碧华
 Full name: 赵碧华
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1966-4-16
 Date of birth: 1966-4-16
 工作单位: 四川正则会计师事务所有限责任公司
 Working unit: 四川正则会计师事务所有限责任公司
 身份证号码: 511002660416032
 Identity card No.: 511002660416032



年度检验登记 2015.3.31
 Annual Renewal Registration

合格专用章

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



本复印件仅供 川正则
 会字(2021)69-号使用
 再次复印无效
 四川正则会计师事务所有限责任公司

证书编号: 510100233066
 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: 2003 年 10 月 21 日
 Date of Issuance