

2022 年泸州市江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价报告

永拓川专审字（2022）第 03002 号

永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

防伪编号: 0282022030040827334

报告文号: 永拓川专审字(2022)第03002号

委托单位: 泸州市住房和城乡建设局

被审单位名称: 泸州市政府投资建设工程管理第一中心

营业执照号码: 12510400749634777T

事务所名称: 永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

报告日期: 2022-03-10

报备时间: 2022-03-10 14:19

被审单位所在地: 广元

签名注册会计师: 汤春雷
姬鸿



防伪二维码



泸州市政府投资建设工程管理第一中心

江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目专项审计报告

事务所名称: 永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

事务所电话: 028-61524007

传 真: 028-61524007

通 讯 地 址: 中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1700号9栋1单元1211号

电 子 邮 件: tangchl@ytcpa.com.cn

事务所网址: <http://www.ytcpa.com.cn>

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>



永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
Yongtuo Certified Public Accountants LLPSichuan Branch

2022 年泸州市江南科技产业园产业示范区

基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价报告

永拓川专审字(2022)第 03002 号

泸州市住房和城乡建设局:

我们接受委托,对泸州市江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目专项债券(以下简称“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。

我们审核的依据是《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》。泸州市住房和城乡建设局(以下简称“发行人”)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。

由于在编制收益与融资自求平衡测算方案中运用了一系列的假设,包括有关未来事项和推测性假设,而预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能较大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见,是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价,并非对预测数据承担保证责任。

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,本次评价的泸州市江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目预期的土地出让收入(纳入政府性基金收入管理)、标准化厂房出租与出售收入、研发中心、孵化中





永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

Yongtuo Certified Public Accountants LLPSichuan Branch

心、物流仓储中心出租收入、停车场收入、充电桩收入、道路广告牌收入、综合管廊收入(纳入专项收入管理)等扣除相应运营成本后的项目收益,能够合理保障偿还专项债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告仅供发行人本次发行专项债券目的使用,不得用作其他任何目的。我们明确地表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义务。本报告仅与上述专项债券相关,并不扩展到自贡市发展和改革委员会的其他信息。

附件一:关于泸州市江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目专项债券预测说明书

永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

四川分所

中国·成都



中国注册会计师:

中国注册会计师
吕春雷
110101300612

中国注册会计师:

中国注册会计师
姬 鸿
110101020060

2022年3月14日

附件一

关于泸州市江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目 收益与融资自求平衡地方政府专项债券预测说明书

泸州市住房和城乡建设局拟发行泸州市江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目专项债券计划。该项目是由泸州市住房和城乡建设局作为实施机构，泸州市政府投资建设工程管理第一中心作为项目业主。发行该项目专项债券资金到位后，债券资金实行专账、专户管理。此说明书是在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测报告所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、预测报告编制基础

（一）以泸州市江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目为基础，结合该项目的建设期和运营期对预测期间经营环境、经营计划等推测性假设，遵循谨慎性原则，采用国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制了关于泸州市江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目收益及现金流专项分析预测意见书。

（二）项目的政府性文件

《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》；

《四川省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》；

《泸州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》；

《泸州市城市总体规划》（2010-2030）；

《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013 年版）。

（三）编制该预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与公司实际采用的主要会计政策及会计估计一致。

二、项目收益与现金流量预测编制基础

泸州市江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目专项债券项目结合建设期和运营期以及预测期间经济环境、运营计划等推测性假设为前提，编制了 2022 年至 2044 年泸州市江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目专项债券项目收益及现金流覆盖债券还本付息预测说明和预测表（以下简称“项目收益及现金流预测”）。

编制项目收益及现金流预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与项目实际采用的会计政策及会计估计一致。

项目收益及现金流预测的编制基础：假设泸州市江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目收入、支出都能按照泸州市住房和城乡建设局设定的各项假设实现。

三、项目收益与现金流量预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、项目收益与现金流量预测编制说明

（一）泸州市江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目的基本情况

本项目为泸州市江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目，项目位于泸州市。泸州市江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目计划于 2026 年 3 月完工，项目规划用地 405.95 亩，总建筑面积约为 399000 平方米。

具体建设内容及规模：

本项目总占地面积 405.95 亩，新建标准化厂房、物流仓储中心、研发中心、孵化中心、停车库及园区配套用房面积共计 399000 m²，并完善充电桩等室外附属设施；新建综合管廊 5km 并配套完善园区连接道路 1.835km 及管网、强弱电等基础设施。

表 1-1 项目建设规模及内容

序号	名称	数据	单位	备注
一	建设内容及规模			
1	标准化厂房	300000.00	m ²	
2	研发中心	5000.00	m ²	
3	孵化中心	1000.00	m ²	
4	设备用房(地上)	1000.00	m ²	
5	地下车库	42000.00	m ²	地下车位 1200 个，配充电桩 50 个
6	物流仓储中心	50000.00	m ²	
7	未来大道延伸线工程	159644.000	m ²	设置灯箱广告牌 10 个，立柱广告牌 3 个
8	综合管廊	5.000	km	
9	附属设施			
9.1	场地硬化	44879.00	m ²	
9.2	绿地面积	10000.00	m ²	
9.3	机动车位	4500.00	m ²	地上车位 300 个
9.4	充电桩	100.00	个	
9.5	室外给排水工程	1.00	项	
9.6	室外电气工程	1.00	项	
9.7	设备购置	1.00	项	含箱变、电梯、提升机等

9.8	LED 液晶显示屏	2.00	台	
-----	-----------	------	---	--

（二）现金流量预测项目说明

1、项目建设背景

（1）《四川省“十三五”工业发展规划》提出：完善园区配套基础设施建设，提高园区的建设标准、产业承载力和要素保障力，推进标准化厂房、“双创”平台等建设，加快产业园区转型升级；重点支持内江、自贡、宜宾、攀枝花、泸州、乐山等老工业城市优化市域工业空间布局，做强产业园区等发展载体，积极引进承接国内外产业转移，大力发展新一代信息技术、节能环保装备、工程机械、新材料、新能源等先进制造业，加快推进产业向中高端水平迈进，焕发老工业城市新的动能。

（2）《四川省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》

《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：四川省发展水平迈上新台阶，“一带一路”建设、长江经济带发展、新时代推进西部大开发形成新格局、成渝地区双城经济圈建设等国家战略深入实施，将进一步提升我省在全国大局中的战略位势。区域空间布局整体优化，创新驱动新优势加快培育，内陆开放战略高地加速形成，现代产业体系发展壮大，基础设施建设迎来重大突破，高质量发展的牵引力推动力支撑力显著增强。治理体系和治理能力现代化加快推进，生态环境明显好转，底线民生、基本民生、质量民生持续改善，人均地区生产总值将突

破 1 万美元，人民生活水平实现新跨越。同时，我省发展不平衡不充分问题仍较突出，产业体系不优、市场机制不活、协调发展不足、开放程度不深等问题仍然存在，公共服务、生态环保、社会治理等领域还有短板弱项，历史遗留问题和改革发展中的新问题相互交织，矛盾风险积累叠加。

要求十四五时期，全面推进社会主义现代化四川建设。坚持以全面建设社会主义现代化四川统揽经济社会发展全局，推动全面深化改革、全面依法治省、全面从严治党向纵深发展，确保“四个全面”战略布局在四川落地。始终把发展作为兴省之要，以新发展理念引领高质量发展，统筹推进经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设，促进现代化建设各方面相协调。

（3）《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》

《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》提出：成渝地区双城经济圈位于“一带一路”和长江经济带交汇处，是西部陆海新通道的起点，具有连接西南西北，沟通东亚与东南亚、南亚的独特优势。区域内生态禀赋优良、能源矿产丰富、城镇密布、风物多样，是我国西部人口最密集、产业基础最雄厚、创新能力最强、市场空间最广阔、开放程度最高的区域，在国家发展大局中具有独特而重要的战略地位。为加强顶层设计和统筹协调，加快推动成渝地区形成有实力、有特色的双城经济圈，编制本规划纲要。

规划范围包括重庆市的中心城区及万州、涪陵、綦江、大足、黔江、长寿、江津、合川、永川、南川、璧山、铜梁、潼南、荣

昌、梁平、丰都、垫江、忠县等 27 个区（县）以及开州、云阳的部分地区，四川省的成都、自贡、泸州、德阳、绵阳（除平武县、北川县）、遂宁、内江、乐山、南充、眉山、宜宾、广安、达州（除万源市）、雅安（除天全县、宝兴县）、资阳等 15 个市，总面积 18.5 万平方公里，2019 年常住人口 9600 万人，地区生产总值近 6.3 万亿元，分别占全国的 1.9%、6.9%、6.3%。

到 2025 年，成渝地区双城经济圈经济实力、发展活力、国际影响力大幅提升，一体化发展水平明显提高，区域特色进一步彰显，支撑全国高质量发展的作用显著增强。推动川南、渝西地区融合发展。支持宜宾、泸州建设川南区域中心城市，推动内江、自贡同城化，带动双城经济圈南翼跨越发展。支持自贡、泸州、内江、宜宾、江津、永川、荣昌等共建川南渝西融合发展试验区，探索建立重大政策协同、重点领域协作、市场主体联动机制，协同建设承接产业转移创新发展示范区，打造西部陆海新通道和长江经济带物流枢纽。

五、资金筹措方案

（一）项目资金来源

本项目总投资为 234,482.81 万元，其中项目资本金 114,482.81 万元（占项目总投资的 48.82%），源于业主自筹以及财政出资，其余资金通过发行地方政府专项债解决。

本项目总计发行专项债券 120,000.00 万元，假设债券分 4 期发行，于 2022 年 4 月发行 13,000.00 万元，2023 年 1 月发行 32,000.00 万元，2024 年 1 月发行 45,000.00 万元，2025 年 1 月发行 30,000.00

万元。发行债券利息于每年年末支付。债券期限为 20 年（债券存续期为 2026-2044 年）：

（二）资金使用计划

本项目建设总投资 234,482.81 万元，其资金来源为争取地方政府专项债券、及业主自有资金和财政出资。具体组成如下：

（1）工程费用为 148446.91 万元，占总投资的 63.31%；

（2）工程建设其他费用 61009.99 万元（含征地拆迁费用 49262.65 万元），占总投资的 26.02%；

（3）预备费 14,749.01 万元，占总投资的 5.89%；

（4）建设期利息 10,060.50 万元，占总投资的 4.73%；

（5）债券发行手续费 120.00 万元，占总投资的 0.05%

基于上述假设，项目资本金和本次债券融资资金将于 2022 年 4 月、2023 年 1 月、2024 年 1 月、2025 年 1 月分别投入到项目建设工作中，结合本项目建设计划，后续项目资金使用计划如下表所示：

泸州市江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目资金使用计划表

单位：万元

时间	资金使用计划	资金来源	
		业主自有资金出资	专项债
2022 年度	37,482.81	24,482.81	13,000.00
2023 年度	62,000.00	30,000.00	32,000.00
2024 年度	75,000.00	30,000.00	45,000.00
2025 年度	60,000.00	30,000.00	30,000.00

合计	234,482.81	114,482.81	120,000.00
----	------------	------------	------------

六、项目收益和现金流量覆盖债券还本付息资金的预测及其编制说明

（一）项目投产期至还本付息最后一年的收益预测情况及其编制说明

1、项目收益预测表编制说明

（1）总收入

本项目预计于 2026 年 4 月初开始运营，全部债券于 2044 年 12 月底前到期还本。本项目运营期内收入主要为土地出让收入（纳入政府性基金收入管理）、标准化厂房出租与出售收入、研发中心、孵化中心、物流仓储中心出租收入、停车场收入、充电桩收入、道路广告牌收入、综合管廊收入（纳入专项收入管理）。

1） 标准化厂房出租与出售收入

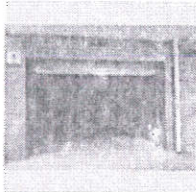
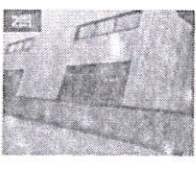
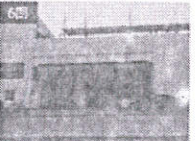
出租收入=可出租面积*出租价格*出租率

可出租面积

本项目新建标准化厂房 300000 平方米。

出租价格

通过查询各网站泸州市标准化仓房出租实时价格和，运营期价格按照 26 元.m²/月并每三年价格上浮 5%进行估算。

	地段好，停车方便，可做仓库 龙马潭-西南商贸城 泸州市龙马潭区红星路382号	24m² 建筑面积 0.97元/m²/天 700元/月
	鱼塘泸琴路仓库出租 龙马潭-龙马潭周边 泸琴路	600m² 建筑面积 1元/m²/天 1.8万/月
	常温库出租，在交通枢纽站内 泸州-龙马潭 四川省泸州市龙马潭区云台驿城北交通枢纽站	4000m² 建筑面积 1元/m²/天 12万/月

项目周边厂房出租价格查询（数据来源 58 同城）

项目运营期内标准化厂房出租率第一年 60%、第二年 70%、第三年 80%、第四年 90%、第五年 95%，以后各年按 95%进行测算。

在后五年的运营期间本项目考虑卖出部分标准化厂房，按照每年 5%的销售率进行售卖，因此运营期后五年会依次减少厂房出租面积，总计减少面积 75,000.00 平方米。因此后五年的出租金额也会以此减少 5%。

经测算，项目运营期内的标准化厂房总收入为 175,822.20 万元。

在项目运营期最后五年将部分厂房进行出售，由项目建设明细表可知，本项目厂房面积共计 300,000.00 平方米。

4.2 建设规模

表 4-1 建设规模及内容一览表

序号	名称	数据	单位	备注
一	建设内容及规模			
1	标准化厂房	300000.00	m ²	
2	研发中心	5000.00	m ²	
3	孵化中心	1000.00	m ²	
4	设备用房(地上)	1000.00	m ²	
5	地下车库	42000.00	m ²	地下车位 1200 个, 配充电桩 50 个
6	物流仓储中心	50000.00	m ²	
7	未来大道延伸线工程	159644.000	m ²	设置灯箱广告牌 10 个, 立柱广告牌 3 个
8	综合管廊	5.000	km	
9	附属设施			
9.1	场地硬化	44879.00	m ²	

根据网上查证到得关于泸州市厂房出售单价, 根据谨慎性本项目取得三个出售单价得平均值 0.2978 万元/平方米。

58同城·房产

请输入房产位置信息

搜房源

其他: 来源不限

全部房源 视频看房



泸州江阳区城东万人小区内独栋带大院子带车位幼儿园...

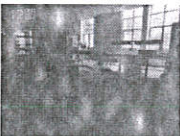
江阳·张坝 | 酒谷大道二段与酒谷大道一段交叉口·泸州市... | 可办环评

框架结构 全新

陈春梅 乐和房地产

6190m² 建筑面积

2980万 总价 4814.22元/m²



泸州江阳区城东酒业园区8亩多厂房出售

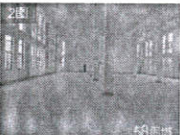
江阳·大山坪 | 美梨厂房 | 可办环评

框架结构 旧厂

陈春梅 乐和房地产

4800m² 建筑面积

698万 单价 1454.17元/m²



7.2米层高标准厂房租售 50年独立产权可环评 政策优惠!

泸县·龙脑大道

四川省泸州市江阳区江阳西路1号

3000m² 建筑面积

800万 单价 2666.67元/m²

运营期最后五年按照每年 5%得售卖率销售厂房, 共计销售率 25%, 销售面积 75000 平方米。

计算公式: 销售收入=厂房面积*销售单价*销售率

运营期内销售厂房总计收入 22,337.63 万元。

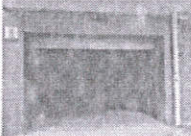
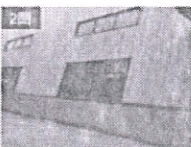
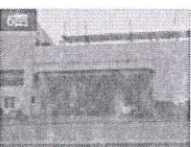
2) 物流仓储中心出租收入

出租收入=可出租面积*出租价格*出租率

可出租面积

本项目物流仓储中心 50000 平方米。

通过查询各网站泸州市标准化仓房出租实时价格和，运营期价格按照 26 元.m²/月并每三年价格上浮 5%进行估算。

	地段好，停车方便，可做仓库 龙马潭-西南商贸城 泸州市龙马潭区红星路382号	24m ² 建筑面积	0.97元/m ² /天 700元/月	01-10
	鱼塘泸琴路仓库出租 龙马潭-龙马潭南边 泸琴路	600m ² 建筑面积	1元/m ² /天 1.8万/月	03-04
	常温库出租，在公交枢纽站内 泸州-龙马潭 四川省泸州市龙马潭区王长滩路北公交枢纽站	4000m ² 建筑面积	1元/m ² /天 12万/月	02-23

项目周边厂房出租价格查询（数据来源 58 同城）

项目运营期内标准化厂房出租率第一年 60%、第二年 70%、第三年 80%、第四年 90%、第五年 95%，以后各年按 95%进行测算。

经测算，项目运营期内的物流仓储中心出租收入为 30,741.43 万元

3) 研发中心、孵化中心收入出租收入

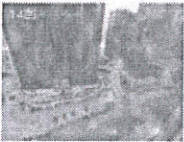
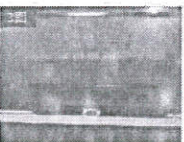
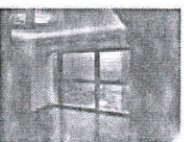
本项目新建研发中心 5000 平方米、孵化中心 1000 平方米。

本次新建的研发中心、孵化中心全部用于出租，通过查询各网站

泸州市孵化中心出租实时价格，运营期价格按照 45 元.m²/月并每隔 3 年价格上浮 5%进行估算。项目运营期内标准化厂房出租率第一年 60%、第二年 70%、第三年 80%、第四年 90%、第五年 95%，以后各年按 95%进行测算。

经测算，项目运营期内的研发中心及孵化中心出租总收入为 6,384.76 万元。

以下为区域内部分房租赁价格参考：

	泸州金融中心双层小面积办公室出租 江阳-华海万象汇 佳乐世纪城办公楼 可容纳6-13工位 纯写字楼 高层(共12层) 联系人: 陈春梅 乐和房地产 纯写字楼 可注册	48m ² 建筑面积	2.08元/m ² /天 3000元/月
	实拍在租！世纪城 大平层约300平，全套家具带中央空调。 江阳-华海万象汇 佳乐世纪城办公楼 可容纳42-85工位 纯写字楼 高层(共24层) 联系人: 范小琴 众创联行 纯写字楼 可注册 可分割	300m ² 建筑面积	2元/m ² /天 1.0元/月
	精装修，可带东西转，也可以空转 江阳-华海万象汇 欢乐汇2楼 可容纳13-26工位 纯写字楼 低区(共18层) 整租1个月 纯写字楼 新梯 可注册 可分割	77m ² 建筑面积	2.29元/m ² /天 5300元/月
	欢乐汇 loft 出租 江阳-大山坪 欢乐汇 可容纳7-14工位 纯写字楼 低区(共32层) 整租1个月 纯写字楼 新梯 可注册 可分割	47.7m ² 建筑面积	2.31元/m ² /天 3300元/月

4) 停车场收入

本项目设有地上停车 300 个、地下停车位 1200 个，本项目地下停车位 600 个用于停车收入，另外 600 个停车位用于出租给厂区内的公司或者个人。

停车收入参考泸州市发展和改革委员会《关于规范我市机动车停放服务收费管理的通知》（泸市发改价费【2012】403号）文，室外机动车停放按三类小型车辆收费标准收费，每个停车位每天每三小时周转1次，每天周转1.5次计；内室机动车停放按二类小型车辆收费标准收费，每个停车位每天每三小时周转1次，每天周转1.5次计，运营期内停车率按第1年80%、第2年85%、第3年及以后各年均为95%计。

600个出租的车位按照搜索的相关网站车位出租资料进行计算，收集了泸州市相关停车位出租的收费，根据谨慎性，取出租单价250元/月进行计算。

计算公式：出租收入=车位数*出租单价*12*出租率

出租率按照第一年60%，第二年70%，第三年80%，第四年90%，第五年及以后年度95%计算。

经测算，项目运营期内的停车场收入为12,219.49万元，相关依据如下：

泸州市发展和改革委员会文件

泸市发改价费（2012）403号

泸州市发展和改革委员会 关于规范我市机动车停放服务收费管理的通知

泸州市各类停车场、各区、县发改（物价）局：

为加强我市机动车停放收费管理，规范机动车停放服务收费行为，保护机动车停放者和停车场经营者的合法权益，根据《中

附件 3:

室内动车停放最高收费标准

收 费 标 准 类别 车型	一类 停车场	二类 停车场	三类 停车场
小型车辆	5 元/1 小时内	4 元/1 小时内	3 元/1 小时内
中型车辆	6 元/1 小时内	5 元/1 小时内	4 元/1 小时内
大型车辆	7 元/1 小时内	6 元/1 小时内	5 元/1 小时内
摩托车辆	3 元/2 小时内	2 元/2 小时内	1 元/2 小时内
特殊车辆	由三区政府价格主管部门据实核定		

室外机动车停放最高收费标准

收 费 标 准 类别 车型	一类 停车场	二类 停车场	三类 停车场
小型车辆	4 元/1 小时内	3 元/1 小时内	2 元/1 小时内
中型车辆	5 元/1 小时内	4 元/1 小时内	3 元/1 小时内
大型车辆	6 元/1 小时内	5 元/1 小时内	4 元/1 小时内
摩托车辆	3 元/2 小时内	2 元/2 小时内	1 元/2 小时内
特殊车辆	由三区政府价格主管部门据实核定		

	金色华庭8栋负一楼电梯门口 龙马潭·西南商贸城 泸州市龙马潭区金带路99号 房主 刘先生 个人房东	50㎡ 建筑面积	0.2元/㎡/天 300元/月
	红星路29号龙城丽都车位出租 龙马潭·龙马潭周边 泸州市龙马潭区红星路29号 房主 张金书 个人房东	23.7㎡ 建筑面积	0.56元/㎡/天 400元/月
	需要的联系永宁府佳境 叙永·和平大道 四川省泸州市叙永县叙永公路1717号 房主 张先生 个人房东	32.92㎡ 建筑面积	0.28元/㎡/天 280元/月
	可月租，可年租，包月220！包年2400！ 龙马潭·西南商贸城 正黄金色巴黎 房主 罗均 个人房东	20㎡ 建筑面积	0.37元/㎡/天 220元/月
	维多利亚首峻1号车库-3层楼梯口车位350元 江阳·城西 四川省泸州市江阳区江阳西路1号 房主 高先生 个人房东	26㎡ 建筑面积	0.45元/㎡/天 350元/月



5) 充电桩收入

近年来新能源汽车呈继续快速增长的趋势，电动车的存量大幅增长，充电桩市场需求量变大。根据国办发[2014]35号及国办发[2015]73号文件对于充电桩配建标准的规定：文件中明确要求“按照适度超前的原则规划设置新能源汽车充电桩，大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于10%，每2000辆电动汽车至少配套建设一座公共充电站。鼓励建设占地少、成本低、见效快的机械式与立体式停车充电一体化设施。”

本项目预计按车位配备充电桩100个。根据相关政策规定，充电

桩运营将收取相应的服务费，按照国家发改委文件《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》(发改价格〔2014〕1668号)规定，充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。其中，电费执行国家规定的电价政策，充电服务费用于弥补充电设施运营成本。充电服务费标准上限由省级人民政府价格主管部门或其授权的单位制定。

《四川省发展和改革委员会 电动汽车充电服务价格管理的几种模式及建议》表明，成都市出台了充电服务价格政策，规定服务费上限 0.60 元/千瓦时（不含电费）。根据泸州市经济发展水平，本项目充电桩收费参考成都定价政策下调 10%。每充电 1 千瓦时收取 0.54 元服务费（不含电费）。本项目售电价与购电价一致，故充电桩收入中不含售电收入，对应的运营成本中不含购电成本。对项目损益不产生影响。选取市场上 8 款电动能源汽车电池容量作为样本，去掉最高值和最低值取平均数，可得出 1 辆电动能源汽车电池容量约为 62.45 千瓦时，出于谨慎性，考虑 20%的余电以及充电过程中 10%的电能损耗，平均每辆车每次充电量为 55 千瓦时，周转次数为 1.5 次，单价按每三年增长 10%计算。基于谨慎性考虑，本项目每年充电桩使用天数按 360 天计算，假设利用率第一年为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年及以后年度为 90%。充电桩收入计算公式为充电桩数量*服务费单价*充电量*周转次数*天数*每年利用率。按照上述假设计算，充电桩收入为 2,566.08 万元。

车辆型号	动力方式	电池容量(kw/h)	平均电池容量(kw/h)	快充时长(h)
model 3 2019款标准续航升级版	纯电动	52	62.45	1
奥迪Q2L e-tron2019款	纯电动	39.7		0.6
广汽丰田iA5 2019款	纯电动	58.8		0.57
汉2020款EV	纯电动	76.9		0.42
秦新能源2019款	纯电动	53.1		0.5
蔚来ES6 2020款	纯电动	70		0.8
蔚来ES8 2020款	纯电动	70		0.8
小鹏汽车P7 2020款	纯电动	70.8		0.47

6) 广告牌收入

计算公式=广告收入=广告位数量*出租价格*广告投放率

本项目道路工程中，新建立柱广告牌 5 个，灯箱广告牌 20 个及户外全彩 LED 液晶显示屏 2 块。本项目占地面积 399000.00 平方米，平均每 14777.77 平方米会有一块广告牌。

广告牌参考当地价格参考泸州当地广告收费标准，本次广告收费按照其平均数并按每 3 年增长 5%预测。

5 个广告立柱广告收费按照 22 万元/个/年计算广告费收入。

20 个灯箱广告牌按照 1666.66 元/月计算广告费收入。

计算公式：立柱广告收入=立柱广告数量*收费单价*销售率

销售率按照第一年 80%，第二年 90%，第三年 95%，第四年及以后 100%计算

本项目广场共设计安装规格为 22.6*12.2m 户外全彩 LED 液晶显示屏 2 块，参考业主提供显示屏广告发布合同，每条广告每天播放 120 次每次 15 秒为收费为 14000 元/月，每块液晶显示屏每天工作按照 10 小时计，每个屏幕每个月可以播放广告 15 条。

经测算，项目运营期内道路广告收入为 12,265.38 万元。

相关依据如下：

86.cn 广告资源交易平台 51600.com

关键词: "泸州"

共找到2条数据

搜索结果可通过以下分类进一步检索

- 全部
- 商业区
- 城市干道
- 高速/公路
- 收费站
- 加油站/服务区
- 楼宇
- 电影院
- 酒店/餐饮
- 商超/卖场
- 景区/娱乐场所
- 停车场
- 大巴/车站/码头
- 公文/出租/自行车
- LED
- 灯箱**
- 招牌/看板
- 立柱
- 拉手/栏杆/桌椅
- 电视
- 电视/电台/纸媒

泸州巴士广告公司 1条

四川省泸州 四川省泸州市江阳区前进路1号

180****1732 查看 信息咨询电话: 400-606-1611

泸州公交候车亭灯箱广告 人气15 | 更新时间: 2020-08-13

刊例价: 55000元/车/块

所在地区: 四川>泸州

资源类型: 公文/出租/自行车>灯箱

资源规格: 3.6m (L) * 1.8m (H) * 2mm

资源标签: 泸州公交站候车灯箱广告

加入询价单

成都经典视线广告传媒有限公司 1条

四川省成都 成都武侯区航空路6号丰德万润中心3楼

135****7496 查看 信息咨询电话: 400-606-1611

泸州市公交候车亭灯箱广告 人气115 | 更新时间: 2020-04-01

刊例价: 91800元/30块/车/2周

所在地区: 四川>泸州

资源类型: 公文/出租/自行车>灯箱

资源规格: 3.5m (L) * 1.5m (H)

资源标签: 公交站台

加入询价单

审验专用章

显示屏广告发布合同

委托单位：泸州市江[]（简称甲方）

发布[]有限公司（简称乙方）

签订日期：2020年3月27日 签订地点：泸州市

本着平等互惠，共同发展原则，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国广告法》等相关法律法规签定本合同，以资信守。

一、广告发布概要：

A、泸州水井沟步行街 LED（重百商城 A 区面水井沟方向）

B、泸州大山坪福华大厦佰腾数码电脑城 LED

C、水井沟摩尔国际广场 LED

D、泸州佳乐世纪城万象汇 LED

E、泸州科维富森美家居广场 LED

1、媒体形式：户外全彩 LED 显示屏

2、媒体规格：A:22.6M*12.2M B:16.5M*9.5M C:23.5M*13M
D:16M*9M E:22.5M*8M

3、发布时间：2020 年 3 月 27 日起至 2020 年 4 月 30 日止（34 天）。

4、播[]屏 15 秒，每天播放 120 次。B 屏 0 秒，每天播放 0 次。
C 屏 0 秒，每天播放 0 次。D 屏 0 秒，每天播放 0 次。
E 屏 0 秒，每天播放 0 次。

5、发布内容：[] 宣传广告

二、发布费用总金额：

1、甲方应向乙方支付广告费总金额：¥14000.00 元（大写：壹万肆仟肆佰元整）。

2、广告费总金额包括：发布审查费、电费、场租费、维护费、媒体费、监测费、广告审批费。不含光碟或样带制作费。

三、结算方式及期限：

1、付款方式及期限：合同签订之日起，三个工作日内，甲方支付合同总额的 50% ¥ 7000 元（大写：柒仟元整）给乙方。广告发布结束之日起，七个工作日内，甲方再支付合同总额的 50% ¥ 7000 元（大写柒仟 元整）给乙方。

7) 土地出让收入

土地出让收入=土地出让面积*土地出让价格*（1-计提政策性费用比例）

土地出让面积

根据有关安排，当地拟匹配 400 亩商业住宅土地用于本项目的还本付息。

土地出让价格

按照当前市场价进行估算，泸州市本级可达 300.00 万元/亩。按照谨慎原则，房屋单价不进行增长，建设期不出让土地，运营期开始

出让土地。对于匹配给本项目的土地，出让单价取 300 万/亩。假设运营期前 2026 年到 2030 年出让土地的 20%，5 年卖完土地。根据本项目地块的情况，选取最近四年市场成交案例预测地块交易价格，具体情况如下图：

510502-2020-B-002		 地块公示	 供地结果	受让人:泸州市金诚置业有限责任公司	
招拍挂时间: 2020-09-16 至 2020-10-14		保证金		起拍价	成交价
供应方式: 拍卖出让		土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地		4800万元	305万元
土地面积: 35113.00㎡		容积率: 1≤容积率≤2.5		16169.5365万元	
土地坐落: 泸州国家高新区江南科技产业园(蓝安路二段北侧)					

泸州市自然资源和规划局国有土地使用权拍卖出让公告(泸市自然资规告[2021]2号)

行政区: 四川省 > 泸州市 > 江阳区

公告详情		关联地块	
510509-2020-B-017		 地块公示	受让人:泸州市高新房地产开发有限公司
招拍挂时间: 2021-01-18 至 2021-02-07		保证金	起拍价
供应方式: 拍卖出让		土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地	
土地面积: 65257.00m ²	容积率: 1≤容≤2	绿化率: ≥30%	5500万元
土地坐落: 泸州高新区(渔子溪路东侧, 环湖西路西侧)		265万元	
		26429.085万元	

泸州市自然资源和规划局国有土地使用权拍卖出让公告(泸市自然资规告[2021]14号)

行政区: 四川省 > 泸州市 > 江阳区

公告详情

关联地块

510509-2021-B-008

地块公示

供地结果

受让人:泸州市高新市政工程有限公司

招拍挂时间: 2021-10-28 至 2021-11-18

供应方式: 拍卖出让

土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地

土地面积: 69501.00m²

容积率: 1≤容积率≤2

保证金

起拍价

成交价

5000万元

22935.33万元

31275.45万元

土地坐落: 泸州高新区 (二环路南侧, 平安路东侧)

510509-2021-B-007

地块公示

供地结果

受让人:泸州市高新市政工程有限公司

招拍挂时间: 2021-10-28 至 2021-11-18

供应方式: 拍卖出让

土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地

土地面积: 64179.00m²

容积率: 1≤容积率≤2

保证金

起拍价

成交价

5000万元

22623.0975万元

30324.5775万元

土地坐落: 泸州高新区 (二环路南侧, 环湖西路西侧)

泸州市土地所有权怕买明细表格

年份	土地面积（平方米）	土地面积（亩）	成交价格（万元）	交易单价（万元、亩）
2020	35113.00	52.6695	16169.5365	307.00
2020	65257.00	97.8855	26429.085	307.00
2021	69501.00	104.2515	31275.45	307.00
2021	64179.00	96.2685	30324.5775	307.00

各项政策性费用：

A.国有土地收益基金

文件依据：财综[2006]68 号、川财综[2007]27 号。

计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的 5%。

B.农业土地开发基金

计提标准：土地出让收益的 15%。

C.征地调节基金

文件依据：财综[2005]26 号。

计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的 15%。

D.城镇廉租房保障基金

文件依据：川财综[2011]55 号。

计提标准：不低于土地收益的 10%。

E.农田水利建设基金

文件依据：财综[2011]48 号、川财综[2011]44 号、川财综[2011]55 号。

计提标准：土地收益的 10%。

F.教育基金

文件依据：财综[2011]62 号、川财综[2011]55 号。

计提标准：土地出让收益的 10%。

G.偿债基金

文件依据：财综[2004]49 号。

计提标准：土地出让收益的 10%。

H.土地出让业务费用

计提标准：土地出让收益的 2%。

I. 乡村振兴专项计提

文件依据：按照中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》涉及土地出让收入的项目，应按照《意见》中的比例对土地收入进行计提，一是按照当年土地出让收益用于农业农村的资金占比逐步达到 50%以上计提，若计提数小于土地出让收入 8%的，则按不低于土地出让收入 8%计提；二是按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到 10%以上计提。

计提标准：土地出让收入的 14%。

综合上述文件精神，本项目所在的泸州市的土地征收等别为 10 等，基于谨慎性原则，为简化计算，本项目土地出让成本按照土地出

让收入的 25%暂估。

土地总出让收入为 90,000.00 万元。占总收入的 26.14%。

7) 综合管廊收入

根据可研批复，本项目建设内容中包含一条 5km 的综合管廊。

本项目总占地面积 405.95 亩，新建标准化厂房、物流仓储中心、研发中心、孵化中心、停车库及园区配套用房面积共计 399000 m²，并完善充电桩等室外附属设施；新建综合管廊 5km 并配套完善园区连接道路 1.835km 及管网、强弱电等基础设施。←

图 7-1 综合管廊修建截图

根据可行性研究报告，本项目设计计算收入的管廊长度见下表。

入廊管线明细表

序号	管线类型	管线长度
1	通讯管网	5km
2	低压电力缆线	5km
3	高压电力缆线	5km
4	给水管道	5km
5	燃气管道	5km

基于谨慎性原则，本项数据 5 条管线长度均按照 5km 进行测算，整个运营期内不作变动。

本项收入来源于该综合管廊依据相关收费文件收取的对应的入廊费收入和廊位租赁费收入。

计算公式：综合管廊收入=入廊费收入+维护费和廊位租赁费收入

①入廊费收入

计算公式：入廊费收入=管廊长度×入廊费收费标准（通讯入廊

费标准+低压电力入廊费标准+高压电力入廊费标准+给水入廊费标准+燃气入廊费标准)

入廊费收费标准参考依据：根据《国家发展改革委住房和城乡建设部关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754号）可知，城市地下综合管廊有偿使用费标准原则上应由管廊建设运营单位与入廊管线单位协商确定。凡具备协商定价条件的城市地下综合管廊，均应由供需双方按照市场化原则平等协商，签订协议，确定管廊有偿使用费标准及付费方式、计费周期等有关事项。

根据《江油市地下综合管廊（管沟）入廊及维护收费管理办法》可知，江油市地下综合管廊（管沟）的入廊费采用逐年收取的形式，且首年免入廊费，运营维护成本由管线单位分摊。本项目所在地为泸州市江阳区，根据查阅资料得泸州市 2021 年度地区生产总值为 2406.1 亿元人民币，江油市 2021 年度地区生产总值 528.27 亿元人民币。明显泸州市地区生产总值高于江油市，按照谨慎性，运营期间按照江油市收费依据进行收费测算且运营期间不增长，具体收费标准整理如下表。

江油市地下综合管廊（管沟）入廊及 维护收费管理办法

为合理确定江油市地下综合管廊收费标准,维护经营者和使用者的合法权益,确保城市基础设施建设可持续发展,结合《四川省人民政府办公厅关于全面开展城市地下综合管廊建设工作的实施意见》(川办发〔2015〕99号)精神,制定本办法。

一、收费标准编制原则

(一)首年免收入廊费,该项费用按直埋成本在入廊后的次年逐年收取。

(二)日常管理维护费加廊位租赁费按实际维护成本支出加社会资本收益7%的比例确定,由管线单位合理分摊。

(三)各类管线的专业维护由各管线单位负责,本收费不含相关费用。

二、地下综合管廊收费一览表

管线	通讯	低压电力	高压电力	给水	燃气
截面空间比例	0.09	0.14	0.31	0.12	0.22
逐年收取入廊费(万元/年,公里)	16.9	15.8	27.5	1.4	1.38
逐年收取维护费和廊位租赁费(万元/年公里)	33.6	50.5	108.2	42.0	78.1

图 7-2 地下综合管廊（管沟）入廊及维护收费管理办法

江油市地下综合管廊收费一览表

江油市地下综合管廊收费一览表					
管线	通讯	低压电力	高压电力	给水	燃气
截面空间比例	0.09	0.14	0.31	0.12	0.22
逐年收取入廊费 (万元/年/公里)	16.90	15.80	27.50	1.40	1.38

逐年收取维护费和廊位租赁费 (万元/年/公里)	33.60	50.50	108.20	42.00	78.10
----------------------------	-------	-------	--------	-------	-------

预测取值：基于谨慎性原则，本项数据在项目运营期第二年起按照上述对应标准进行测算（首年免入廊费），合计为 $16.9+15.8+27.5+1.4+1.38=62.98$ 万元/年/km。

②维护费和廊位租赁费收入

计算公式：廊位租赁费收入=管廊长度×维护费和廊位租赁费收费标准(通讯入廊费标准+低压电力入廊费标准+高压电力入廊费标准+给水入廊费标准+燃气入廊费标准)

1) 管廊长度 (km)

预测取值：根据前文可知，本项数据 5 条管线长度均按照 5km 进行测算，整个运营期内不作变动。

2) 维护费和廊位租赁费收费标准 (万元/年/km)

参考依据：根据《江油市地下综合管廊（管沟）入廊及维护收费管理办法》可知，江油市地下综合管廊（管沟）的维护费和廊位租赁费采用逐年收取的形式，具体收费标准整理如前表。

预测取值：基于谨慎性原则，本项数据在项目运营期第首年按照上述对应标准进行测算，合计为 $33.60+50.50+108.20+42.00+78.10=312.40$ 万元/年/km。

综上计算，综合管廊收入运营期内共计 34,955.70 万元。

综上所述，运营期内总计含税收入位 378,575.16 万元。

(2) 总成本

本项目预计于 2026 年 4 月初开始运营，债券于 2044 年 12 月底

到期还本。项目成本主要包括经营成本、利息支出、折旧费、摊销费、相关税费。

① 经营成本

本项目经营成本主要有外购料费、外购燃料及动力费、职工薪酬、管理费用、销售费用、维修费用及其他费用。

1) 外购燃料及动力费

本项目运营期预计外购燃料及动力费按营业收入的 3% 计算。

2) 职工薪酬

在达到项目设计能力时预计工作人员为 68 人，根据相关规定，职工工资及福利费根据岗位分别估算。假设聘用管理人员 12 人，年人均工资 9.6 万元；普通职员 56 人，年人均工资 4.8 万元。每三年人均工资按 5% 的价格上涨，福利费、社会保障费、住房公积金及工会经费、职工教育经费按工资总额的 37% 计算。

3) 维修费用

主要用于园区内附属设施日常维护，按每年固定资产计提折旧数的 3% 估算

4) 管理费用

管理费用包括公司日常运营所需的办公费用，差旅费用等，预计占营业收入的 3% 计算。

5) 销售费用

作为园区，营业期间销售费用为房屋出租等相关广告，预计占营业收入的 2% 计算。

6) 其他费用

其他费用主要为本项目运营期内发生的不可预计费用，按营业收

入的 1%估算。

7) 折旧摊销费

本项目假设采用平均年限法计提折旧和摊销；由于技术进步，固定资产折旧期满收回残值少，并且，收回残值时，需要清理和拆除费用，根据同类资产的清理和拆除费用市场调查情况看，一般固定资产残值清理和拆除费用=残值，因此，设定净残值率 5%。建设期内不折旧。房屋建筑折旧按 30 年折旧完，设备设施按 10 年折旧。无形资产主要为土地使用权，按 30 年计提摊销。本项目总投资 234482.81 万元，其中：固定资产原值 148446.91 万元，每年计提折旧费用 6,633.01 万元。

8) 财务费用

本项目拟发行专项债券 120,000.00 万元，假设利率为 3.8%，发债期限为 20 年限。项目建设期利息进行资本化处理，计入项目总投资。根据上述假设，项目运营期发债利息支出为 80085.00 万元。

9) 相关税费

本项目相关税费包含企业所得税（税率 25%），增值税附加税（城市维护建设税税率 5%、教育费附加税率 3%、地方教育费附加税率 2%）、房产税（12%）。

经计算：

1、本项目运营期内收入产生增值税销项税额共计 21,101.18 万元。

2、本项目运营期内预计可抵扣的进项税额总额为 2,730.07 万元。

经计算，本项目运营期内应交增值税为 18,371.10 万元；

本项目运营期内共计缴纳企业所得税 15,498.64 万元；

本项目运营期内共计缴纳城市维护建设税 1,285.97 万元；

本项目运营期内共计缴纳教育费附加 551.14 万元；

本项目运营期内共计缴纳地方教育费附加 367.42 万元；

综上，本项目共计缴纳税费 35,975.10 万元，其中：应交增值税 18,371.10 万元，相关税费 17,604.00 万元。

综上，本项目运营期预计总成本为 315,424.73 万元，不含折旧利息的总成本 98,611.75 万元，详见“预测表 2-成本预测表”。

（二）项目资金平衡情况

根据上述收入及成本预测，编制了债券存续期间本项目资金平衡情况表，本项目运营期累计实现营运现金净流入（折旧还本付息前）248,160.78 万元，本项目专项债券建设期利息支出进行资本化处理计入建设投资，在建设投资资金流出中体现。详见“附表 4 资金平衡情况预测表”。

七、项目收益及现金流分析预测结论

根据上述各种假设，泸州市江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目在债券及贷款存续期，项目总不含税收入为 344,273.98 万元，扣除项目相关成本费用后项目净收益为 245,662.23 万元，项目融资本息总额为 211,200.00 万元，项目净收益是融资本息总额的 1.16 倍。详见下表：

表 3 项目覆盖情况表

单位：万元

项目	收入（不含税）	成本（不含折旧、利息）	项目净收益	本息合计	覆盖倍数
1、专项债券覆盖情况	344,273.98	98,611.75	245,662.23	211,200.00	1.16

八、风险分析

依据当前的市场状况和数据，对未来十年的收益及现金流预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中，收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守原则，下面仅对收入向下波动进行敏感性分析。当收入下降 8% 时项目本息总覆盖倍数为 1.07；当收入下降 15% 时项目本息总覆盖倍数为 1.00。

表 3-1 项目收益与融资本息覆盖情况表

单位：万元

项目	收入下降 8%			收入下降 15%		
	收入	收益	覆盖倍数	收入	收益	覆盖倍数
1、专项债券覆盖情况	316,732.06	226,009.25	1.08	292,632.88	208,812.90	1.00

附表：

预测表 1-营业收入预测表

预测表 2-成本费用预测表

预测表 3-收益预测表

预测表 4-资金平衡情况表

预测表 5-专项债券还本付息计划

附表1

营业收入预测表
2026年~2044年

编制单位：泸州市住房和城乡建设局
项目名称：江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目

项目	年度	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	2044年	合计
土地出让收入		18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90,000.00
标准化厂房出租		4,212.00	6,552.00	7,488.00	8,845.20	9,336.60	9,336.60	9,803.43	9,803.43	9,803.43	10,293.60	10,293.60	10,293.60	10,293.60	10,808.28	10,808.28	10,213.83	9,646.39	9,078.96	8,937.10	175,822.20
研发中心及孵化中心出租		145.80	226.80	259.20	306.18	323.19	323.19	339.35	339.35	339.35	356.32	356.32	356.32	356.32	374.13	374.13	392.84	392.84	392.84	417.48	6,384.76
停车位收入		376.65	544.84	612.11	638.21	647.66	647.66	656.64	656.64	656.64	666.07	666.07	666.07	666.07	675.96	675.96	686.36	686.36	686.36	697.27	12,319.49
充电桩收入		72.17	112.27	128.30	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34	2,622.21
物流仓储中心出租收入		702.00	1,092.00	1,248.00	1,474.20	1,556.10	1,556.10	1,633.91	1,633.91	1,633.91	1,715.60	1,715.60	1,715.60	1,715.60	1,801.38	1,801.38	1,891.45	1,891.45	1,891.45	1,986.02	30,741.43
综合管理服务收入		1,171.50	1,876.90	1,876.90	1,876.90	1,876.90	1,876.90	1,876.90	1,876.90	1,876.90	1,876.90	1,876.90	1,876.90	1,876.90	1,876.90	1,876.90	1,876.90	1,876.90	1,876.90	1,876.90	34,955.70
道路广告收入		468.00	639.00	646.50	661.50	661.50	661.50	669.38	669.38	669.38	677.64	677.64	677.64	677.64	686.33	686.33	695.44	695.44	695.44	705.01	12,629.38
厂房出租收入		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
含税收入		25,148.12	29,043.80	30,259.02	31,946.53	32,546.29	14,546.29	15,123.94	15,123.94	15,123.94	15,730.47	15,730.47	15,730.47	15,730.47	16,367.33	16,367.33	15,836.91	15,333.72	14,766.29	14,750.13	22,337.63
增值税		1,331.05	1,566.00	1,639.39	1,741.12	1,777.11	877.11	911.77	911.77	911.77	948.16	948.16	948.16	948.16	986.37	986.37	953.95	924.35	890.31	889.88	365,375.16
不含税收入		23,817.07	27,477.81	28,619.63	30,205.41	30,769.19	13,669.19	14,212.17	14,212.17	14,212.17	14,782.31	14,782.31	14,782.31	14,782.31	15,380.96	15,380.96	14,882.97	14,409.37	13,875.98	13,860.25	344,773.98

附表3

收益预测表

编制单位：泸州市住房和城乡建设局

2026年~2044年

项目名称：江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目

项目名称：江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目																					金额单位：万元
项目	年度																				合计
	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	2044年		
1、总收入	23,817.07	27,477.81	28,619.63	30,205.41	30,769.19	13,669.19	14,212.17	14,212.17	14,212.17	14,782.31	14,782.31	14,782.31	15,380.96	15,380.96	14,872.97	14,942.76	14,409.37	13,875.98	13,869.25	344,273.98	
2、总成本（不含折旧摊销利息）	7,679.48	8,235.82	8,197.56	8,419.33	8,560.37	3,935.44	4,037.92	4,037.92	4,037.92	4,123.78	4,123.78	4,123.78	4,213.94	4,213.94	4,165.21	4,206.27	4,155.11	4,103.95	4,139.40	98,611.75	
3、项目收益（不含折旧摊销利息）	16,137.59	19,241.99	20,422.07	21,786.08	22,208.81	9,733.75	10,174.25	10,174.25	10,174.25	10,658.53	10,658.53	10,658.53	11,167.02	11,167.02	10,707.76	10,736.48	10,254.26	9,772.03	9,729.85	245,662.23	



附表4

编制单位：泸州市住房和城乡建设局

项目名称：江南科技产业园产业示范区基础设施建设项目

现金流量附表
2022年~2044年

项目名称：广西科技产业园产业示范区基础设施建设项目		单位：万元																								
项目	年度	2022年	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	2043年	2044年	合计	
1、资金流入		33,000.00	52,000.00	65,000.00	50,000.00	58,299.88	27,477.81	28,619.63	30,205.41	30,769.19	13,669.19	14,212.17	14,212.17	14,212.17	14,212.17	14,782.31	14,782.31	14,782.31	15,380.96	15,380.96	14,872.97	14,942.76	14,409.37	13,875.98	13,669.25	578,755.79
1.1、资本金流入		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	34,482.81																				114,482.81
1.2、债务资金流入		13,000.00	32,000.00	45,000.00	30,000.00																					120,000.00
1.3、运营资金流入						23,817.07	27,477.81	28,619.63	30,205.41	30,769.19	13,669.19	14,212.17	14,212.17	14,212.17	14,782.31	14,782.31	14,782.31	15,380.96	15,380.96	14,872.97	14,942.76	14,409.37	13,875.98	13,669.25	344,273.98	
2、资金流出		33,000.00	52,000.00	65,000.00	50,000.00	46,722.29	12,795.82	12,757.56	12,979.33	13,120.37	8,495.44	8,597.92	8,597.92	8,597.92	8,597.92	8,584.61	8,683.78	8,773.94	8,773.94	8,773.94	8,725.21	21,766.27	40,344.61	51,953.95	35,279.40	534,234.06
2.1、建设投资资金流出		32,629.50	50,290.00	61,580.00	45,440.00	34,482.81																				224,422.31
2.2、运营资金流出						7,679.48	8,235.82	8,197.56	8,419.33	8,560.37	3,886.94	4,037.92	4,037.92	4,037.92	4,037.92	4,024.61	4,123.78	4,213.94	4,213.94	4,213.94	4,165.21	4,206.27	4,155.11	4,103.95	4,138.40	98,611.75
2.3、发行利息支出		370.50	1,710.00	3,420.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	91,200.00
2.4、归还借款本金																										120,000.00
3、现金净流量		-	-	-	-	11,577.59	14,681.99	15,862.07	17,226.08	17,648.81	5,173.75	5,614.25	5,614.25	5,614.25	6,197.70	6,098.53	6,098.53	6,607.02	6,607.02	6,447.76	-8,823.52	-25,935.24	-38,077.97	-21,410.15	44,522.73	
3.1、本息前运营现金净流入		370.50	1,710.00	3,420.00	4,560.00	16,137.59	19,241.99	20,422.07	21,786.08	22,208.81	9,733.75	10,174.25	10,174.25	10,174.25	10,757.70	10,658.53	10,658.53	11,167.02	11,167.02	10,707.76	10,736.48	10,254.26	9,772.03	9,729.85	245,662.23	
4、期末累计现金留存		-	-	-	-	11,577.59	26,259.57	42,121.64	59,347.73	76,996.54	82,170.29	87,784.54	93,398.79	99,013.04	105,210.74	111,309.28	117,407.81	124,014.83	130,627.85	136,769.61	129,946.10	104,010.86	65,932.88	44,522.73		

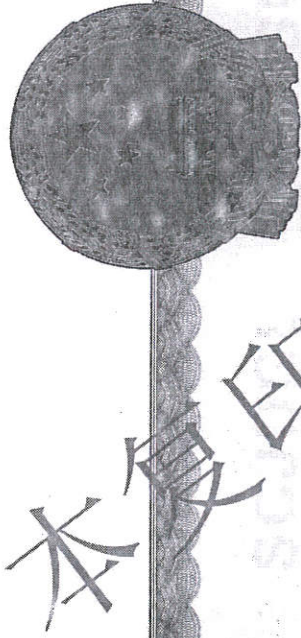


附表5

还本付息计划表

编制单位：苏州工业园区多德公司		11000	项目名称：上海科技产业园产业功能区基础设施建设项目		10,060.50	939.50	13809.51	14,749.01	2021年—2044年												金额单位：万元	
序号	项目	2022年	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	合计	
1	总投资	13,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	5,944.00	
2	偿还借款本金累计	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	
3	本息摊销费	13,000.00	32,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	12,000.00	
4	本息应付利息	30.50	1,710.00	3,420.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	91,200.00	
5	本息还本		1,710.00	3,420.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	12,000.00	
6	本息应支付本息金额	30.50	1,710.00	3,420.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	4,580.00	21,200.00	





统一社会信用代码

91510100MA69QK3J7A

营业执照

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。



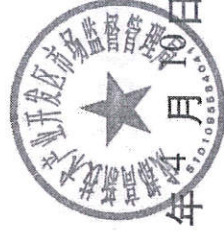
名称 永拓会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
负责人 汤春雷
经营范围 会计师事务所服务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；在公司经营范围内开展其他业务（不含许可经营和生产加工性项目、投资理财金融类项目）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期 2019年11月01日

营业期限

经营场所

中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1700号9栋1单元1211号



登记机关

2020年

4月10日

证书序号: 5004013

说明

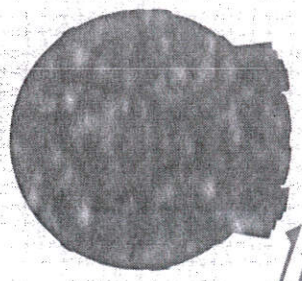
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

此复印件与原件一致
再次复印无效

发证机关: 四川省财政厅

二〇二〇年 四月 二十四

中华人民共和国财政部制



本复印件仅供会计师事务所
执业证书

名称: 永拓会计师事务所 (特殊普通合伙) 四川分所

负责人: 汤春雷

经营场所: 中国 (四川) 自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1700号9栋1单元1211号

分所执业证书编号: 110001025101

批准执业文号: 川财审批 (2020) 1号

批准执业日期: 2020年01月06日



证书编号: 110101300612
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
发证日期: 2015 年 05 月 18 日
Date of Issuance



姓名: 汤青雷
证书编号: 110101300612

年度检验登记
Annual Renewal Registration
2016年3月31日
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师任职资格
合格专用章
(四川)



复印件与原件一致
再次复印无效



姓名: 汤青雷
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1983-02-06
Date of birth
工作单位: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
Working unit
身份证号码: 510124198302065735
Identity card No.

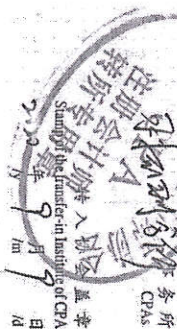
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

注意事项

- 注册会计师执行业务, 必须时须向委托方出示本证书。
- 本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执行业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

NOTES

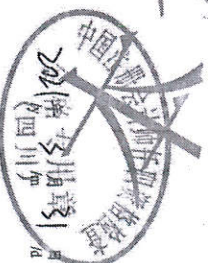
- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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.





此复印件与原件一致
再次复印无效

本复印件仅供出具报告使用



姓名	姬鸿
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1990-08-08
Date of birth	
工作单位	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所
Working unit	
身份证号码	620522199008082314
Identity card No.	

证书编号: 110001020060
No. of Certificate
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CP
发证日期: 2020年04月27日
Date of Issuance



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.