

防伪编号: 0282022040061326385
报告文号: 川正则会咨字【2022】122号
委托单位: 四川苍溪经济开发区管理委员会
被审单位名称: 四川苍溪经济开发区管理委员会
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: 2022-04-12
报备时间: 2022-04-12 16:19
被审单位所在地: 广元
签名注册会计师: 胡圣尧
赵碧华



防伪二维码

四川苍溪经济开发区管理委员会 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>



苍溪经济开发区基础设施建设工程收益与融 资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川正则会咨字（2022）122-1 号

四川正则会计师事务所有限责任公司

二〇二二年四月





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、 项目背景	4
二、 项目概述	5
(一) 参与主体	5
(二) 项目基本情况	5
1. 项目名称及领域	5
2. 项目产出说明	6
3. 工程建设期	6
4. 项目公益性论证	6
(三) 项目的经济前景	7
1. 经济效益	7
2. 社会效益	7
三、 评价基础与假设	8
(一) 预测报告编制依据	8
(二) 现金流量编制基础与假设条件	9
1. 编制基础	9
2. 假设条件	9
四、 评价要素	10
(一) 投资估算与资金筹措	11
(二) 专项债还本付息	11
(三) 项目收入与成本费用测算	12
1. 项目收入	12
2. 项目成本费用估算	19
(四) 项目融资平衡情况分析	20
(五) 项目偿付能力分析	20
(六) 敏感性分析	21
五、 评价结论	21
六、 附件	21



注册会计师声明

我们对苍溪经济开发区基础设施建设工程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. 假设提供给我们的所有资料（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。



苍溪经济开发区基础设施建设工程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（2022）122-1 号

四川苍溪经济开发区管理委员会：

我们接受委托，对拟发行的苍溪经济开发区基础设施建设工程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。发行人遵照财政部办公厅 国家发展改革委办公厅《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 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四川苍溪经济开发区管理委员会的责任。

我们对苍溪经济开发区基础设施建设工程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营运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，为发行苍溪经济开发区基础设施建设工程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，对苍溪经济开发区基础设施建设工程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 109,341.30 万元，政府专项债券到期本息合计 90,000.00 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 1.21 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·四川

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年四月十二日



专项债券财务评价说明

一、项目背景

国务院关于印发《中国制造 2025》的通知：全面贯彻党的十八大和十八届二中、三中、四中全会精神，坚持走中国特色新型工业化道路，以促进制造业创新发展为主题，以提质增效为中心，以加快新一代信息技术与制造业深度融合为主线，以推进智能制造为主攻方向，以满足经济社会发展和国防建设对重大技术装备的需求为目标，强化工业基础能力，提高综合集成水平，完善多层次多类型人才培养体系，促进产业转型升级，培育有中国特色的制造文化，实现制造业由大变强的历史跨越。

深入实施战略性新兴产业集群发展工程，推进“产业园区+创新孵化器+产业基金+产业联盟”一体化发展。加快建设国家战略性新兴产业集群，提升生物医药产业集群发展能级，壮大轨道交通装备产业集群规模，促进节能环保产业集群创新发展。立足产业基础和资源禀赋，积极创建网络安全、集成电路、新型显示等国家战略性新兴产业集群。培育打造核能与核技术、高端装备制造、新材料等特色优势产业集群。

《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》推动北翼振兴发展：积极培育南充、达州区域中心城市，发挥广安、广元、巴中重要节点作用，做强南充—达州组团，加快阆苍南一体化进程，促进川东北经济区振兴。以加快转型发展为重点，加强特色优势资源深度开发和加工转化，畅通出川综合运输大通道，建成东向北向出川综合交通枢纽和川渝陕甘结合部区域经济中心。推动川东北、渝东北地区一体化发展，加强规划、政策、项目统筹，在产业发展、公共服务、生态



环保等领域探索建立共建共享机制，联合打造省际交界区域高质量发展引领区，带动成渝辐射三带联动发展。

依托西成高铁、宝成一成昆铁路和沿线高速公路构成的综合运输通道，强化成都辐射功能，发挥德阳、绵阳、眉山、乐山、雅安、广元、攀枝花和西昌支撑作用，带动沿线城镇协同发展，提升人口和经济承载能力。依托沿线产业基础，充分发挥高能级发展平台汇集、重大政策叠加的显著优势，建设西部科创大走廊，集聚发展电子信息、装备制造、航空航天、数字经济、商贸物流、旅游康养等产业，打造创新驱动的高质量发展示范带地区双城经济圈北翼振兴发展。

《苍溪县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》加快建设现代工业体系。按照“布局优化、产业成链、企业集群、集约发展”要求，重点发展天然气综合利用、食品医药、机电制造三大特色产业，加速构建以高端化、集群化、绿色化为特征的现代工业产业体系，加快建设川东北清洁能源开发基地、西部绿色农产品加工基地、川东北轻工制造基地。

二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：四川苍溪经济开发区管理委员会

项目业主：四川苍溪经济开发区管理委员会

（二）项目基本情况

1. 项目名称及领域

项目名称：苍溪经济开发区基础设施建设工程

项目所属领域：产业园基础设施



项目建设地址：陵江镇、元坝镇、云峰镇

2. 项目产出说明

※建设内容

新拓面积 2000 亩，配套新建道路 30 公里，5G 网络等新型基础设施、雨污及天然气等管网 230 公里；新建标准化厂房 20 万平方米及中小企业服务中心等。

项目规划新拓面积约 2000 亩，新建标准化厂房 200000 m²，中小企业服务中心及配套用房 65000 m²，新建道路工程 30 公里，雨污及天然气等管网 230 公里，新建停车位 800 个(其中 300 个大车位)，广告牌 300 个，5G 网络等新型基础设施及其他附属配套设施。

3. 工程建设期

本项目工期为 36 个月，计划在 2022 年 6 月开工建设，2025 年 5 月竣工验收。具体安排如下：

(1) 2022 年 6 月前，完成项目的决策、立项审批、规划设计、前期各项准备工作。

(2) 2022 年 6 月至 2025 年 4 月，开工并完成施工建设工程。

(3) 2025 年 5 月，竣工验收，并交付使用。

4. 项目公益性论证

产业园区肩负聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设重要使命，为中国产业经济发展探索了成功的经验与模式。作为所在地区的经济发动机，产业园区是我国经济增长的重要引擎。

本项目的建设可强化产业配套能力、公共基础设施和政策市场环境建



设，加快发展生产性服务业，集成提升行政效能和服务水平。进一步改善提升苍溪县经济开发区投融资环境形象，加强与外界的交流合作，吸引更多的资金、人才及先进的技术、管理进入苍溪，为苍溪的发展注入更多的活力，有利于营造一个好的投资环境，促使苍溪持续、健康、快速发展。

项目的建设，对发展区域地方经济，优化城市结构，增强城市综合服务功能，提高城市的整体水平是非常重要的。同时，可以大大促使苍溪县陵江镇、元坝镇、云峰镇在发展过程中充分的利用多重资源发展经济，并带动相关产业的整体发展。

结论：该项目具有较强的公益性项目。

（三）项目的经济前景

1. 经济效益

苍溪经济开发区基础设施建设工程的建成，积极的跟进发规划和发展进程，以产业园经济带地区制造业发展，将促进轻工制造业的全面发展。为地区经济发展提供有力支撑。成为苍溪县经济发展的新亮点和新增长点。与此同时，项目的经营和建设，将为当地社会提供大量直接的和间接的就业机会，促进人民生活水平的进一步提高。项目建成后招商引资将会为本地及周边提供更多的工作岗位。此外，随着本项目的建设将增加苍溪县财政收入，促进经济发展。

本项目的建设符合国家政策、规划及市场经济规律要求，具有十分良好的经济效益。

2. 社会效益

苍溪经济开发区基础设施建设工程的建设将成为苍溪县陵江镇、元坝镇、云峰镇总体规划建设的一个重要组成部分，不仅能为苍溪县陵江镇、



元坝镇、云峰镇的产业规模进行扩张，而且能吸引众多客商到此落户，从而促进苍溪县陵江镇、元坝镇、云峰镇经济的发展，提高人民生活水平。

同时，随着产业园工程的建设，项目将完善产业园周边交通运输网，不仅能满足区内发展的要求，同时能满足周边国民经济发展的基础设施完善。

项目建设中既可增加劳动收入，拉动内需，刺激苍溪县陵江镇、元坝镇、云峰镇轻工业的发展，财政收入也将稳步提高，同时园区建成后将带动附属行业的发展。项目建成后，能为周边提供更多的工作岗位，满足周边人民工作需求，增加收入。促进社会和谐发展。

本项目所带来的社会问题较少，社会风险较低，社会影响较好，该项目的社会可接受性是可以保证的。

三、评价基础与假设

（一）预测报告编制依据

1.苍溪县发展和改革局《关于苍溪经济开发区基础设施建设工程可行性研究报告的批复》（苍发改投资〔2022〕11号）

2.《苍溪经济开发区基础设施建设工程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.财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209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) 依据苍溪经济开发区基础设施建设工程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) 财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》(财办预〔2021〕209号)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，对苍溪经济开发区基础设施建设工程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

根据实施方案的测算，本项目建设总投资 350,000.00 万元其中：建安工程费用 276,863.00 万元，工程建设其他费用 52,629.07 万元，工程建设预备费 16,474.60 万元，建设期利息 3,983.33 万元，债券发行费用 50.00 万元。

1. 本项目资本金来源

项目资本金 300,000.00 万元，占比约为 85.71%，由财政统筹安排，项目资本金根据建设进度分年投入。

2. 发行政府专项债：本项目拟发行政府专项债券 50,000.00 万元，占总投资 14.29%。其中 2022 年拟申请发行 15,000.00 万元，2023 年拟申请发行 15,000.00 万元，2024 年拟申请发行 10,000.00 万元，2025 年拟申请发行 10,000.00 万元。债券期限均为 20 年，利率暂按 4.00% 计算，发行费为面值的 1‰。

3. 本项目投资总额估算及资金筹措计划详见下表：

资金筹措及使用计划估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			
			2022 年 6-12 月	2023 年	2024 年	2025 年 1-5 月
一	资金使用	350,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	35,000.00
1	建设投资	345,966.67	104,635.00	103,785.00	103,390.00	34,156.67
2	建设期利息	3,983.33	350.00	1,200.00	1,600.00	833.33
3	发行费用	50	15	15	10	10
二	资金筹措	350,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00	35,000.00
1	项目资本金	300,000.00	90,000.00	90,000.00	95,000.00	25,000.00
2	专项债	50,000.00	15,000.00	15,000.00	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 4.00% 利率计算。债券存续期内



累计需支付利息 40,000.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 3,983.33 万元入总投资，专项债券在营运期的利息费用 36,016.67 万元。详见本报告附件 1 “债券还本付息表”

（三）项目收入与成本费用测算

1. 项目收入

（1）项目收入可行性

四川苍溪经济开发区（省级）规划面积 5.15 平方公里，已建设元坝工业园、紫云工业园、古梁工业园等产业园区，已入驻企业 89 家，规模以上企业 37 家，重点发展清洁能源、食品医药、轻工制造等产业。

本项目新建标准化厂房 20 万平方米、中小企业服务中心及配套用房 6.5 万平方米。停车位 800 个（大停车位 300 个、小停车位 500 个），并配置 150 个充电桩。

本项目收入来源主要有：产业园区标准化厂房租赁收入、中小企业服务中心及配套用房租赁收入、停车位收入、充电桩服务费收入、物业服务收入。服务收费按照国家有关政策规定和价格政策，并参照同类同级别市场收费标准测算，本次对项目收入的预测依据充分，有较强的可行性。

（2）项目收入的分类

本项目收入为专项收入，全部纳入本级政府性基金预算管理。

（3）项目收入预测

项目收入来源包括产业园区厂房和配套用房租赁收入、物业服务收入、停车场收入。

①产业园区厂房和配套用房租赁收入



本项目新建标准化厂房 20 万平方米、中小企业服务中心及配套用房 6.5 万平方米。

a. 产业园区标准化厂房租赁收入

面积：本项目新建标准化厂房 20 万平方米。

价格：本项目标准化厂房租赁参考苍溪县兴苍建设有限公司与四川铝头科技有限责任公司厂房租赁价格 18 元/m²·月（含物业费 1.5 元/m²·月），厂房租赁价格 16.5 元/m²·月，物业费 1.5 元/m²·月。

标准化厂房租赁综合考虑按 16.5 元/m²·月，考虑通货膨胀，出租单价按每年 3% 的增长计算，此后保持不变。

租赁率：运营期的第一年，租赁率按照 65% 计算，第二年租赁率按 75%，第三年出租率 85%，第四年租赁率 95% 之后保持不变。

b. 中小企业服务中心及配套用房租赁收入

面积：中小企业服务中心及配套用房 6.5 万平方米，项目建成后预估约 86%（5.6 万平方米）用于租赁。

价格：标准化厂房租赁参考苍溪县兴苍建设有限公司与四川铝头科技有限责任公司厂房租赁价格 18 元/m²·月、苍溪县铺面价格 17.4-50.1 元/m²·月；综合考虑本项目配套用房按 21 元/m²·月，出租单价按每年 3% 的增长计算。

租赁率：运营期的第一年，租赁率按照 65% 估计，第二年租赁率按 75%，第三年租赁率 85% 不再增长。第四年租赁率 95%，之后保持不变。

厂房和中小企业服务中心及配套用房市场价格参考：



房屋租赁合同

出租方：苍溪县兴港建设有限公司（以下简称甲方）

承租方：四川铝投科技有限责任公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》及其它相关法律法规的规定，甲乙双方在遵循平等、自愿原则的基础上，就甲方将房屋出租给乙方使用事宜协商一致，为明确双方的权利和义务，订立本合同，双方共同恪守。

第一条 房屋的基本情况

甲方出租给乙方的房屋位于苍溪县紫云工业园都大道2号（资产编号：C栋），建筑面积14500 m²。

第二条 租赁期限、用途

1. 该房屋租赁期叁年，自2020年7月8日起至2023年7月7日止。

2. 乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为生产铝丝、型材使用，并符合国家有关规定。

第三条 租金标准及支付方式

1. 乙方选择下列第B项租金交付方式向甲方缴纳房屋租金。

选项	合同期限	租金交付方式	备注
A	三年	一次性付清三年租金	
B	一年	按合同约定一次性付清房租	
C			

2. 租金标准：乙方同意按照以下租金标准向甲方按时交纳房屋租金：

2.2 款约定交付租金，由乙方将房屋租金存入甲方指定帐户（收款单位：苍溪县兴港建设有限公司，开户银行：中国农业银行苍溪城郊分理处，银行账号：286201040002650），乙方在与甲方签订合同后3个工作日内将银行进帐单交与甲方财务部，甲方财务部凭乙方银行进账单向乙方开具有效收款凭证。乙方应按合同约定的时限交付租金，若乙方未按合同约定时间交付租金的，乙方除应按照本合同约定支付房屋租金外，甲方同时依据乙方欠交租金金额按日加收万分之五的迟延履行金。

4. 租赁房屋的垃圾清运、物管费由乙方承担；若乙方拒绝承担的，由甲方在履约保证金中扣收。

5. 乙方在租房期间因经营所发生的一切税费由乙方自行承担（包

括但不限于税金、证照办理费、管理费、水、电、气等费用，并向有关部门、机构支付，且由乙方承担延期付款的违约责任）。

第四条 合同履行

1. 乙方应合理使用并爱护其所承租的房屋及其附属设施。如因使用不当或其它原因造成房屋及设施设备损坏的，乙方应立即进行修复。乙方如拒不维修，甲方可为代维修，费用从履约保证金中扣收，履约保证金不足抵扣部分由乙方承担。乙方在生产经营中产生的一切维修费自行负责。

2. 乙方必须做到依法经营，证照齐全，自觉缴纳各种税费（包括水、电、气及其它与经营相关的一切费用）。不得从事国家禁止经营和非法经营活动，如因此造成的一切经济责任、法律责任概由乙方负责，甲方不承担任何责任。同时由乙方负责搞好门前五包（“五包”指包卫生、绿化、秩序、立面、文明）。

3. 乙方要增强安全意识，做好防火防盗等安全保卫工作，发现安全隐患，应及时向有关部门报告，并及时排除。如因乙方的过失或其它原因造成本人及第三人财产损失、人员伤亡的，一切经济责任、法律责任由乙方自行承担，由此给甲方造成损失的，乙方必须向甲方赔偿。

4. 乙方未经甲方书面同意，不得将房屋转借、转租他人，或擅自

调换使用（凡经查实，本租赁合同载明的承租人与工商营业执照和税务登记证登记的经营者不一致的，一律视为转租）。

5. 本合同租赁期限届满乙方如需继续租赁的，乙方必须在本合同租赁期限届满的三个月前向甲方提出房屋续租书面申请，经甲方书面同意后到期方可续租，否则视为乙方放弃续租权利，租期届满甲方有权向第三人出租该房屋或者依法处置该房屋。

第五条 房屋的修缮

1. 非影响房屋建筑结构的包括但不限于灯、门及锁、窗、地板砖、水、电、气故障等日常维修项目，由乙方自行负责，并承担维修费用。

2. 涉及影响或改变房屋主体结构安全和屋面渗水、下水道堵塞、化粪池治理、卷帘门功能丧失需整体更换的，由甲方负责维修，但因乙方使用不当的除外。

第六条 房屋的装饰装修

1. 乙方因经营需要对房屋进行装修的，装修前必须向甲方提出书面申请，并将装饰装修设计方案、范围和经建设、环保、消防等相关部门审批材料报送甲方，征得甲方书面同意及相关部门审批同意后方可实施。同时乙方在装修过程中不得擅自随意打孔、拆墙等改变或影响房屋主体结构安全的行为。

2. 租赁期满后或因乙方责任导致合同提前解除的，乙方已形成附



合的装饰装修归甲方所有，甲方不予乙方任何补偿；未形成附合的装饰装修由乙方自行拆除，因拆除导致租赁房屋损坏的，由乙方予以赔偿。

第七条 房屋的处置

1. 租赁期间，甲方有权依照法定程序出售已出租给乙方的房屋，在同等条件下，乙方有优先购买权。该房屋出售后，本合同在租赁期限内对新房屋所有权人和乙方继续有效。

2. 租赁期间，甲方出售、处置已出租给乙方的房屋，甲方应提前三个月通知乙方，在该已处置房屋移交时，乙方需履行房屋产权实物移交配合义务，不得以装饰装修费用、加盟费、订货款、存货未处置、产品已预定造成损失等理由向甲方提出任何索赔请求。

第八条 租赁合同履约保证金的处理、退还

1. 租赁期满或甲乙双方同意解除本合同的，在乙方完全履行合同的义务数无违约情况下，甲方全额退还合同履约保证金，不计利息。

2. 租赁期满或合同解除后，乙方在租赁期内未完全履行合同约定事项的情况下，房屋租赁合同履约保证金抵扣乙方未完全履行合同应承担的费用，包括租金、水电费、电费、气费、滞纳金、迟延履行金、违约金等后的剩余部分无息退还乙方；如履约保证金不足抵扣，由乙方另行支付给甲方。

(7) 不承担本合同约定的维修责任致使房屋及附属设施设备严重损坏的；

(8) 逾期一个月未交按约定应当由乙方支付的包括租金、垃圾清运费等各项费用及履约保证金的；

(9) 因乙方的原因给甲方造成重大损失，其数额超过剩余租金和剩余履约保证金之和，且拒绝、拖延或无力赔偿的；

(10) 乙方对甲方工作人员日常的房屋租赁管理行为采取辱骂、谩骂、暴力等行为，造成不良后果的。

第十条 房屋交付及收回的验收

1. 甲方向乙方交付的房屋、附属设施及本合同届满后乙方应向甲方交还的房屋、附属设施应能够正常使用。

2. 交付、验收时甲乙双方应共同参与。

3. 租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期交还。

4. 乙方应于房屋租赁期满次日起，将承租房屋及附属设施、设备交还甲方。

5. 乙方交还甲方的房屋应当保持房屋及设施、设备的完好，不得留存物品或影响房屋的正常使用，乙方自行留存物品，甲方有权依法处置。

第十一条 违约责任

7. 除本条1-6款已有约定的外，对其余违约事项，由违约方按年度租金的30%向守约方支付违约金。

第十二条 免责条件

1. 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成损失的，甲乙双方互不承担责任。

2. 因国家政策需要拆除或改造已租赁的房屋，给甲乙双方造成损失的，互不承担违约责任，租金按乙方实际使用期限结算。

第十三条 联系通知方式

乙方承诺以本合同中向甲方提供的住所地（经常居住地）地址、电话为履行本合同的书面联系方式；在本合同履行过程中，甲方向乙方履行通知、告知等义务时，均以乙方承诺的联系方式为准。

第十四条 争议解决

因本合同发生争议，由双方当事人协商或申请调解，协商或调解不成的，依法向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十七条 本合同及附件一式三份，甲方贰份，乙方一份，自双方签字（盖章）之日起生效，权利和义务履行完毕后自动终止。



3. 乙方在租赁期内给甲方的房屋、设施设备造成损失的，按损失金额扣减租赁合同履约保证金，乙方造成的损失大于租赁合同履约保证金的，甲方将依法追收。

第九条 合同的变更、解除与终止

1. 双方可以协商变更或终止本合同；

2. 甲方不能提供本合同标的房屋给乙方使用的，乙方有权解除合同；

3. 房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，视为乙方违约，甲方有权解除合同，收回出租房屋：

(1) 未经甲方书面同意，转租、转借、调换使用承租房屋的；

(2) 未经甲方书面同意，并未经相关主管部门批准（备案）擅自装饰装修或改变房屋结构（随意打孔、拆墙等）、改变房屋租赁用途的；

(3) 乙方损坏承租房屋，在甲方提出的期限内仍未修复的；

(4) 在承租期内因乙方的原因发生安全责任事故的；

(5) 利用承租房屋进行违法活动、损害公共利益，经甲方发现提出整改而乙方拒不履行或行政机关处罚的；

(6) 利用承租房屋存放有毒、有害、爆炸等危险物品，经甲方或有关部门提出整改措施而乙方拒不履行或行政机关处罚的；

1. 出现本合同第十条第三款中(1)(2)(4)(5)(6)情形的，乙方还应按照合同年度租金的30%向甲方支付违约金，若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

2. 出现本合同第十条第三款中第(8)种情形的，其他欠费用由甲方在履约保证金中扣缴，不足部分由乙方补缴。同时，乙方还应向甲方支付相当于其拖欠费壹倍的违约金。

3. 出现本合同第十条第三款中第(3)(7)(9)情形时，由甲方负责对房屋进行修复，发生的费用在剩余租金和履约保证金中扣减，不足部分，甲方依法向乙方追偿，乙方并应按照合同年度租金的30%向甲方支付违约金。

4. 租赁期满或者因乙方单方违约，甲方解除合同时，乙方应如期交付该房屋；乙方逾期交付的，逾期租金按每逾期一日应向甲方支付原日租金3倍的标准支付损失至实际交付之日止，并按合同年度租金的30%向甲方支付违约金。

5. 乙方因经营困难等原因申请退租并经甲方同意提前解除合同的，乙方还应按当年合同租金的20%向甲方支付违约金。

6. 出现本合同第十条第三款中第(10)情形的，视为乙方违约，甲方有权解除本合同，并且不退乙方已交付的履约保证金。情形严重的，依法提交司法机关处理。

甲方：苍溪县兴苍建设有限公司（盖章）
法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）

电话：0839-2986555

地址：苍溪县陵江镇白鹤路27号

签订日期：_____年____月____日

乙方：_____（盖章）

法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）

电话：_____

住所地（经常居住地）地址：_____

签订日期：_____年____月____日

附记：_____

本合同履行情况记录

合同单位：元									
序号	年月日	租金	履约保证金	水电费	物业费	其他	备注	违约金	备注



②物业服务收入

面积：物业费收费率与标准化厂房、中小企业服务中心及配套用房出租率保持一致。

价格：本项目建成后为提供配套物业服务，物业服务费主要是入驻企业进行收费。费用参考标准化厂房租赁参考苍溪县兴苍建设有限公司与四川铝头科技有限责任公司公司的厂房租赁物业费 1.5 元/m²，进行合理预测。考虑项目位置和园区情况，物业费暂取 1.5 元/m²·月，考虑通货膨胀，每年按 3%增长率考虑。

物业费收费参考：

房屋租赁合同

出租方：苍溪县兴苍建设有限公司（以下简称甲方）

承租方：四川铝头科技有限责任公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》及其他相关法律法规的规定，甲乙双方在遵循平等、自愿原则的基础上，就甲方将房屋出租给乙方使用事宜协商一致，为明确双方的权利和义务，订立本合同，双方共同遵守。

第一条 房屋的基本情况

甲方出租给乙方的房屋位于苍溪县紫云工业园暨德大道2号（资产编号：C栋），建筑面积14500m²。

第二条 租赁期限、用途

1. 该房屋租赁期叁年，自2020年7月8日起至2023年7月7日止。

2. 乙方向甲方承诺，租赁该房屋是仅作为生产铝丝、型材使用，并符合国家有关规定。

第三条 租金标准及支付方式

1. 乙方选择下列第B项租金支付方式向甲方缴纳房屋租金。

选项	合同期限	租金支付方式	备注
A	三年	一次性交清三年租金	
B	一年	按合同约定一次性交清房租	
C			

2. 租金标准：乙方同意按照以下租金标准向甲方按时交纳房屋租金：2020年7月8日至2021年7月7日，月租金18元/m²（含物业费1.5元/m²），年租金3132000元（大写：叁佰壹拾叁万贰仟圆）。

3. 房屋租金交付方式：

乙方在签订合同时，按本合同第1.2款约定交付租金，由乙方将房屋租金存入甲方指定账户（收款单位：苍溪县兴苍建设有限公司，开户银行：中国农业银行苍溪支行，银行账号：286201040002650），乙方在与甲方签订合同后3个工作日内将银行进账单交与甲方财务部，甲方财务部凭乙方银行进账单向乙方开具有效收款凭证。乙方应按合同约定的时限交付租金，若乙方未按合同约定时间交付租金的，乙方应按本合同约定支付房屋租金外，甲方同时依据乙方欠交租金金额按日加收万分之五的迟延履行金。

4. 租赁房屋的垃圾清运、物业费由乙方承担；若乙方拒绝承担的，由甲方在履约保证金中扣收。

5. 乙方在租赁期间因经营所发生的一切税费由乙方自行承担（包括但不限于税金、证照办理费、管理费、水、电、气等费用，并向有关部门、机构支付，且由乙方承担延期付款的违约责任）。

第四条 合同履行

1. 乙方应合理使用并爱护其所承租的房屋及其附属设施。如因使用不当或其它原因造成房屋及设施设备损坏的，乙方应立即进行修复。乙方如拒不维修，甲方可为其维修，费用从履约保证金中扣收，履约保证金不足抵扣部分由乙方承担。乙方在生产经营中产生的一切维修费自行承担。

2. 乙方必须遵守国家法律法规，合法经营，自觉缴纳各种税费（包括水、电、气及其它与经营相关的一切费用），不得从事国家禁止经营和非法经营活动。如因违法经营造成的一切经济责任、法律责任概由乙方负责，甲方不承担任何责任。同时由乙方承担“五包”（“五包”指包卫生、

③停车场收入

a. 停车场

停车位数量：本项目新建停车位共计 800 个，其中小停车位 500 个，大停车位 300 个。



价格：本项目价格参考《关于苍溪县北门沟停车场收取机动车停车费收费标准的通知》，小型机动车累计收费不超过12元/天；大型机动车累计收费不超过25元/天。本项目参考收费通知和苍溪停车位实际使用情况，小停车位费用平均按3元/次，大停车位费用暂取6元/次。考虑通货膨胀，停车费每年按3%增长计算。

周转率：项目运营期间，小停车位按3次/天计算；大停车位平均周转率按2次/天计算。考虑园区实际情况，车使用率前三年按照60%、70%、80%计算，第四年后按照90%不在增长。

价格参考：

关于苍溪县北门沟停车场收取机动车停车费收费标准的通知

时间：2016-03-17 来源：县发展和改革委员会 浏览量：886次 A【大 中 小】 打印 关闭本页

苍溪县国有资产投资经营有限公司、四川恒和昌物业服务有限公司：

你公司《关于申请核定北门沟停车场收费价格的请示》(苍国投司〔2015〕147号)收悉。根据《四川省发展和改革委员会关于印发〈四川省定价目录〉的通知》(川发改价格〔2015〕704号)文件精神以及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》(川发改价格〔2013〕1046号)文件规定，经成本监审，并报政府同意，现就北门沟停车场收费项目和标准通知如下：

一、收费标准

- (一) 小型机动车：2.00元/2小时内(含2小时)，2小时后每小时加收0.50元(不足1小时按1小时计算)。
- (二) 中型机动车：4.00元/2小时内(含2小时)，2小时后每小时加收1.00元(不足1小时按1小时计算)。
- (三) 大型机动车：6.00元/2小时内(含2小时)，2小时后每小时加收1.00元(不足1小时按1小时计算)。
- (四) 两轮(三轮)摩托车：1.00元/2小时内(含2小时)，2小时后每小时加收0.20元(不足1小时按1小时计算)。

小型机动车累计收费不超过12元/天；中型机动车累计收费不超过18元/天；大型机动车累计收费不超过25元/天。两轮(三轮)摩托车累计收费不超过3元/天。车型按公安交通管理部门的规定执行。

以上服务价格为最高限价，你公司可在限价内下浮，但不得上浮。

(五) 以下机动车免收停放服务费

1. 执行公务或任务的军、警车辆、救灾抢险车、救护车、环卫车、邮政车等特殊车辆；
2. 临时上下客的出租车辆；
3. 残疾人专用车辆以及法律、法规规定的其他应免收停车费的车辆。

二、该服务价格为试行价格，实行期一年。

三、你公司要在北门沟停车场的收费地点醒目位置设置明码标价牌，标明停放车辆类型、服务内容、计费单位、收费标准和价格举报电话。

苍溪县发展和改革局

2016年1月26日





b.充电桩服务费

充电桩数量：本项目拟设置 150 个新能源汽车智能充电桩设备，共计有 150 台直流充电终端。

饱和度：本项目建成后，园区周边部分车位对外开放，考虑未来新能源汽车、货车普及情况，充电桩拟采用 60KW 双枪落地直流桩。园区建成后运营期第一年按饱和度 60%，第二年 70%、第三年 80%、随着新能源汽车的推广第四年及之后到 85%不在增长。第一年充电时间按照日充电时间为 6 小时计算，每年考虑 3%充电时长增加，一年按照 365 天进行测算。

价格：充电桩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，故本项目价格参考文件按 0.5 元/kWh 的标准收取充电服务费）。

价格参考：

充电桩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，故本项目价格参考文件按 0.5 元/kWh 的标准收取充电服务费）。

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

【文件：发改价〔2017〕611号】 打印 收藏 分享

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（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〕75号）、省发展改革委《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〕829号）、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市加快能源消费结构调整实施方案（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，充电服务费指导价格上限为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



综上，本项目在债券存续期内，总收入为 172,423.55 万元，预测期收入测算结果详见本报告附件 2 “项目收入测算汇总表”

2. 项目成本费用估算

项目成本费用包括运营期材料及动力费、综合折旧、维护费用、销售费用、管理费用、财务费用、税金及附加、工资及福利等。

(1) 经营成本

①燃料动力费：项目运营过程中需用各种原辅材料费、动力费，按营业收入的 3%进行计算。

②维护费用：维修费用按照综合折旧 5%计算。

③人员工资及福利费：根据《四川省人民政府关于调整全省最低工资标准的通知》，2018 年 7 月 1 日起，四川将调整全省最低工资标准，将月最低工资标准调整为 1550 元/月、1650 元/月、1780 元/月。本项目预计技术工人、管理人员等约 50 人，每人每年工资及福利费约 4.8 万元，工资及福利费每年 3%增长。

④固定资产折旧：综合折旧依据项目总投资，采用平均年限法，残值率为 5%，按 20 年计算折旧。

(2) 管理费用

管理费用按总收入 1.5%计提。

(3) 销售费用

销售费用按总收入 2%计提。

(4) 财务费用

主要为项目进入运营期后的债券利息，建设期利息计入建设总投资额；营运期利息计入经营损益，债券利率 4%。

(5) 相关税费

①增值税及附加





本项目标准化厂房租赁收入、配套用房租赁收入、停车位收入增值税税率取9%，物业服务收入、充电桩收入增值税税率取6%。

增值税附加主要包括城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加，本次征收比率分别为增值税额的5%，3%，2%。

②房产税

按不含税租金收入计征，税率为12%。

③所得税

本项目按25%估算所得税。

综上，本项目在债券存续期内，总成本为424,671.83万元，预测期成本费用测算结果详见本报告附件3“项目成本费用估算表”。

3、本项目损益状况

综合上述项目收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内项目总收入估算结果为 172,423.55 万元，累计净利润为-252,248.28 万元，本项目息前净现金流量累计 109,341.30 万元。

详见附件 4“项目损益状况及息前净现金流测算表”。

（四）项目融资平衡情况分析

测算结果显示，本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 23,324.64 万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

详见本报告附件 5“项目资金平衡测算表”。

（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 109,341.30 万元，政府专项债券到期本息合计 90,000.00 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 1.21 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（单价）			
	0%	-5%	-10%	-15%
息前净现金流量（万元）：	109,341.30	102,742.86	96,144.42	89,545.98
本项目政府专项债本息收益覆盖倍数：	1.21	1.14	1.07	0.99

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

五、评价结论

我们未注意到本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

六、附件

附件 1. 债券还本付息表

附件 2. 项目收入测算汇总表

附件 3. 项目成本费用估算表

附件 4. 项目损益状况及息前净现金流测算表

附件 5. 项目资金平衡测算表





债券还本付息表

附件1

单位: 万元

序号	名称	建设期					运营期																	合计		
		2022年 6-12月	2023年	2024年	2025年 1-5月	2025年 6-12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	2044年
1	项目资本金投入		15 000.00	30 000.00	40 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	20 000.00	10 000.00	
2	建设期利息																						30 000.00	10 000.00	10 000.00	
3	建设期投入	15 000.00	15 000.00	10 000.00	10 000.00																					50 000.00
4	项目资本金投入	15 000.00	30 000.00	40 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00	20 000.00	10 000.00	0.00	
5	建设期利息	350.00	1 200.00	1 600.00	833.33	1 166.67	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	1 650.00	800.00	400.00	40 000.00
5.1	项目资本金投入	350.00	1 200.00	1 600.00	833.33																					3 983.33
5.2	建设期利息					1 166.67	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	1 650.00	800.00	400.00	36 016.67	
6	建设期投入	350.00	1 200.00	1 600.00	833.33	1 166.67	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	31 650.00	10 800.00	10 400.00	90 000.00





项目收入测算汇总表

附表2

序号		项目	2025年 6-12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	2044年
		项目总收入(万元)																				
1	基础收入	房租收入	172,423.55	2,653.56	6,348.43	7,260.25	7,476.06	7,702.40	7,933.47	8,171.48	8,416.62	8,669.12	8,929.30	9,197.07	9,472.68	9,757.17	10,049.89	10,351.38	10,661.93	10,981.78	11,311.24	11,650.57
		电费收入		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
		物业费收入		16.50	17.00	17.50	18.03	18.57	19.13	19.70	20.29	20.90	21.53	22.17	22.84	23.53	24.23	24.96	25.71	26.48	27.27	28.09
		其他收入		65.00%	85.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	其他收入	房租收入	34,777.52	1,060.15	1,272.57	1,484.95	1,508.90	1,554.17	1,600.79	1,648.82	1,698.28	1,749.23	1,801.71	1,855.76	1,911.43	1,968.78	2,027.84	2,088.67	2,151.33	2,215.87	2,282.35	2,350.82
		电费收入		5.60	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60
		物业费收入		21.00	21.63	22.28	22.95	23.64	24.34	25.08	25.83	26.60	27.40	28.22	29.07	29.84	30.84	31.76	32.72	33.70	34.71	35.75
		其他收入		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	其他收入	房租收入	11,355.92	174.72	355.97	415.53	492.70	507.48	522.71	538.39	554.54	571.18	588.31	605.96	624.14	642.87	662.15	682.02	702.48	723.55	745.28	767.61
		电费收入		10.64	19.20	21.76	24.32	24.32	24.32	24.32	24.32	24.32	24.32	24.32	24.32	24.32	24.32	24.32	24.32	24.32	24.32	24.32
		物业费收入		1.50	1.55	1.59	1.64	1.69	1.74	1.79	1.84	1.90	1.96	2.02	2.08	2.14	2.20	2.27	2.34	2.41	2.48	2.55
		其他收入		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.1	其他收入	房租收入	28,700.14	442.26	923.71	1,087.34	1,204.11	1,242.29	1,317.95	1,357.49	1,398.21	1,440.16	1,483.38	1,527.86	1,573.70	1,620.91	1,669.54	1,719.62	1,771.21	1,824.35	1,879.08	1,935.45
		电费收入		102.00	213.16	250.92	290.76	296.48	317.72	327.25	337.07	347.16	357.60	368.32	379.37	390.75	402.48	414.55	426.99	439.80	452.99	466.58
		物业费收入		56.70	118.42	139.40	161.53	166.38	176.51	181.81	187.26	192.88	198.66	204.62	210.76	217.09	223.60	230.31	237.22	244.33	251.66	259.21
		其他收入		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3.1.1	其他收入	房租收入	3,000.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
		电费收入		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
		物业费收入		3.00	3.09	3.18	3.28	3.38	3.48	3.58	3.68	3.80	3.91	4.03	4.15	4.28	4.41	4.54	4.67	4.81	4.96	5.11
		其他收入		45.36	94.74	111.52	129.23	133.10	141.21	145.44	149.81	154.30	158.93	163.70	168.61	173.67	178.88	184.25	189.77	195.47	201.33	207.37
3.2	其他收入	房租收入	21,806.63	340.20	710.55	836.41	915.35	942.81	1,000.23	1,030.23	1,061.14	1,092.68	1,125.77	1,159.54	1,194.32	1,230.15	1,267.06	1,305.07	1,344.22	1,384.55	1,426.09	1,468.87
		电费收入		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
		物业费收入		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
		其他收入		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
4	其他收入	房租收入	29,285.88	450.52	919.42	1,073.90	1,233.46	1,270.46	1,347.83	1,388.27	1,429.92	1,472.82	1,517.00	1,562.51	1,609.39	1,657.67	1,707.40	1,758.62	1,811.38	1,865.72	1,921.69	1,979.34
		电费收入		205.73	420.57	491.51	563.28	580.18	615.51	633.98	653.00	672.59	692.77	713.55	734.96	757.01	779.72	803.11	827.20	852.02	877.58	903.90
		物业费收入		224.21	456.80	533.24	613.85	632.26	670.77	690.89	711.62	732.97	754.96	777.61	800.93	824.96	849.71	875.20	901.46	928.50	956.36	985.05
		其他收入		668.79	10.29	21.03	24.58	28.01	30.78	31.70	32.65	33.63	34.64	35.68	36.75	37.85	38.99	40.16	41.36	42.60	43.88	45.20
4.1	其他收入	房租收入	668.79	10.29	21.03	24.58	28.01	30.78	31.70	32.65	33.63	34.64	35.68	36.75	37.85	38.99	40.16	41.36	42.60	43.88	45.20	46.52
		电费收入		10.29	21.03	24.58	28.01	30.78	31.70	32.65	33.63	34.64	35.68	36.75	37.85	38.99	40.16	41.36	42.60	43.88	45.20	46.52
		物业费收入		10.29	21.03	24.58	28.01	30.78	31.70	32.65	33.63	34.64	35.68	36.75	37.85	38.99	40.16	41.36	42.60	43.88	45.20	46.52
		其他收入		10.29	21.03	24.58	28.01	30.78	31.70	32.65	33.63	34.64	35.68	36.75	37.85	38.99	40.16	41.36	42.60	43.88	45.20	46.52





项目成本费用估算表

附件3

序号		项目名称	合计	2025年 6-12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	2044年
1		运营成本	382,659.04	10,852.93	18,785.74	18,975.16	19,169.77	19,221.18	19,274.13	19,328.66	19,384.83	19,442.69	19,502.28	19,563.67	19,626.89	19,692.01	19,759.08	19,828.17	19,899.32	19,972.61	20,048.11	20,125.86	20,205.95
1.1		材料费及动力费	5,172.71	79.61	162.87	190.39	217.81	224.34	231.07	238.00	245.14	252.50	260.07	267.88	275.91	284.19	292.72	301.50	310.54	319.86	329.45	339.34	349.52
1.2		维护费用	16,278.65	484.90	831.25	831.25	831.25	831.25	831.25	831.25	831.25	831.25	831.25	831.25	831.25	831.25	831.25	831.25	831.25	831.25	831.25	831.25	831.25
1.3		人工工资及福利	6,348.89	140.00	247.20	254.62	262.25	270.12	278.23	286.57	295.17	304.02	313.15	322.54	332.22	342.18	352.45	363.02	373.91	385.13	396.68	408.58	420.84
1.4		固定资产折旧	325,572.92	9,697.92	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00
1.5		折旧费、摊销费	29,285.88	450.52	919.42	1,073.90	1,233.46	1,270.46	1,308.58	1,347.83	1,388.27	1,429.92	1,472.82	1,517.00	1,562.51	1,609.39	1,657.67	1,707.40	1,758.62	1,811.38	1,865.72	1,921.69	1,979.34
2		管理费用	2,569.77	23.22	81.43	95.20	108.90	112.17	115.54	119.00	122.57	126.25	130.04	133.94	137.96	142.09	146.36	150.75	155.27	159.93	164.73	169.67	174.76
3		销售费用	3,426.36	30.96	108.58	126.93	145.21	149.56	154.05	158.67	163.43	168.33	173.38	178.58	183.94	189.46	195.14	201.00	207.03	213.24	219.64	226.22	233.01
4		财务费用	36,016.67	1,166.67	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,650.00	800.00	400.00
		合 计	424,671.83	12,073.78	20,975.78	21,197.28	21,423.88	21,482.91	21,543.71	21,606.33	21,670.84	21,737.27	21,805.70	21,876.19	21,948.79	22,023.56	22,100.58	22,179.91	22,261.62	22,345.78	22,082.47	21,321.75	21,013.72

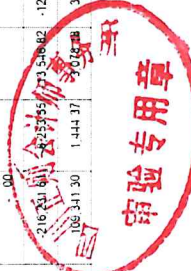
审核专用章



项目损益状况及息前净现金流测算表

附件 4

		预测期																					单位: 万元	
序号	项目	合计	2025年 6-12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	2044年		
	营业收入	172,423.55	2,653.56	5,428.93	6,346.43	7,260.25	7,478.06	7,702.40	7,933.47	8,171.48	8,416.62	8,669.12	8,929.20	9,197.07	9,472.98	9,757.17	10,049.89	10,351.38	10,661.93	10,981.78	11,311.24	11,650.57		
	营业成本及费用	424,671.83	12,073.78	20,975.75	21,197.28	21,423.88	21,482.91	21,543.71	21,606.33	21,670.84	21,737.27	21,805.70	21,876.19	21,948.79	22,023.56	22,100.58	22,179.91	22,261.82	22,345.78	22,082.47	21,321.75	21,013.72		
	其中: 税金及附加	29,285.88	450.52	919.42	1,073.90	1,233.46	1,270.48	1,308.58	1,347.83	1,388.27	1,429.92	1,472.82	1,517.00	1,562.51	1,609.39	1,657.67	1,707.40	1,758.62	1,811.38	1,865.72	1,921.69	1,979.34		
	研发、生产、折旧	325,572.92	9,697.92	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00	16,625.00		
	管理费用	2,569.77	23.22	81.43	95.20	108.90	112.17	115.54	119.00	122.57	126.25	130.04	133.64	137.96	142.09	146.36	150.75	155.27	159.93	164.73	169.67	174.76		
	销售费用	3,426.36	30.96	108.58	126.93	145.21	149.56	154.05	158.67	163.43	168.33	173.38	178.56	183.94	189.46	195.14	201.00	207.03	213.24	219.64	226.22	233.01		
	财务费用	36,016.67	1,168.67	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,650.00	800.00		
4	利润总额	-252,248.28	-9,420.22	-15,546.82	-14,850.85	-14,163.63	-14,004.85	-13,841.31	-13,672.86	-13,499.36	-13,320.65	-13,136.58	-12,946.99	-12,751.71	-12,550.58	-12,343.41	-12,130.02	-11,910.24	-11,683.86	-11,450.68	-11,210.52	-10,963.15		
5	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
6	净利润	-252,248.28	-9,420.22	-15,546.82	-14,850.85	-14,163.63	-14,004.85	-13,841.31	-13,672.86	-13,499.36	-13,320.65	-13,136.58	-12,946.99	-12,751.71	-12,550.58	-12,343.41	-12,130.02	-11,910.24	-11,683.86	-11,450.68	-11,210.52	-10,963.15		
7	主要指标:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1	息前净现金流(NOPAT)	216,231.61	4,233.55	773,546.82	-12,850.85	-12,163.63	-12,004.85	-11,841.31	-11,672.86	-11,499.36	-11,320.65	-11,136.58	-10,946.99	-10,751.71	-10,550.58	-10,343.41	-10,130.02	-9,910.24	-9,683.86	-9,450.68	-9,210.52	-8,963.15		
2	息前净现金流(NOPAT+折旧)	108,311.30	1,444.37	3,774.15	3,774.15	4,461.37	4,620.15	4,783.69	4,952.14	5,125.64	5,304.35	5,488.42	5,678.01	5,873.29	6,074.42	6,281.59	6,494.89	6,714.76	6,941.14	7,174.32	7,414.48	7,661.85		





资金平衡测算表

		单位: 万元																							
项目	科目	2022年 6-12月	2023年	2024年	2025年 1-5月	2025年 6-12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	2044年
资金总盘	资金总盘	350,000.00																							
	1 项目资本金	300,000.00	90,000.00	95,000.00	25,000.00																				
	1.1 项目资本金	300,000.00	90,000.00	95,000.00	25,000.00																				
	2 融资资金	50,000.00	15,000.00	10,000.00	10,000.00																				
	2.1 项目专项债券	50,000.00	15,000.00	10,000.00	10,000.00																				
	3 项目收入	172,423.55				2,653.56	5,428.93	6,346.43	7,260.25	7,476.06	7,702.40	7,933.47	8,171.48	8,416.62	8,669.12	8,929.20	9,197.07	9,472.98	9,757.17	10,049.89	10,351.38	10,661.93	10,981.78	11,311.24	11,650.57
	3.1 项目运营收入	-																							
	3.2 项目运营收入	172,423.55				2,653.56	5,428.93	6,346.43	7,260.25	7,476.06	7,702.40	7,933.47	8,171.48	8,416.62	8,669.12	8,929.20	9,197.07	9,472.98	9,757.17	10,049.89	10,351.38	10,661.93	10,981.78	11,311.24	11,650.57
	3.3 项目运营收入	522,423.55	105,000.00	105,000.00	35,000.00																				
	资金总盘	350,000.00																							
项目资本金	1 项目资本金	345,968.67	104,635.00	103,390.00	34,156.67																				
	2 项目运营收入	50.00	15.00	10.00	10.00																				
	3 项目运营收入	63,092.25				1,209.19	2,350.75	2,572.28	2,798.88	2,857.91	2,918.71	2,981.33	3,045.84	3,112.27	3,180.70	3,251.19	3,323.79	3,398.56	3,475.58	3,554.91	3,636.62	3,720.78	3,807.47	3,896.75	3,988.72
	3.1 项目运营收入	33,790.37				758.08	1,431.34	1,498.38	1,565.42	1,587.45	1,610.13	1,633.50	1,657.57	1,682.36	1,707.89	1,734.19	1,761.28	1,789.18	1,817.91	1,847.51	1,878.00	1,909.40	1,941.75	1,975.06	2,009.38
	3.2 项目运营收入	29,301.88				450.92	919.42	1,073.90	1,233.46	1,270.46	1,308.58	1,347.83	1,388.27	1,429.92	1,472.82	1,517.00	1,562.51	1,609.39	1,657.67	1,707.40	1,758.62	1,811.38	1,865.72	1,921.69	1,979.34
	3.3 项目运营收入	0.00																							
	4 项目运营收入	90,000.00	350.00	1,200.00	833.33	1,166.67	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	4.1 项目运营收入	50,000.00																							
	4.2 项目运营收入	40,000.00																							
	5 项目运营收入	0.00																							
5.1 项目运营收入	0.00																								
5.2 项目运营收入	0.00																								
6 项目运营收入	499,098.92	105,000.00	105,000.00	35,000.00	2,375.86	4,350.75	4,572.28	4,798.88	4,857.91	4,918.71	4,981.33	5,045.84	5,112.27	5,180.70	5,251.19	5,323.79	5,398.56	5,475.58	5,554.91	5,636.62	5,720.78	5,807.47	5,896.75	5,988.72	
7 项目运营收入	23,324.64				277.70	1,078.18	1,774.15	2,461.37	2,620.15	2,783.69	2,952.14	3,125.64	3,304.35	3,488.42	3,678.01	3,873.29	4,074.42	4,281.59	4,494.98	4,714.76	4,941.14	5,174.68	5,415.15	5,662.64	
8 项目运营收入	23,324.64				277.70	1,355.87	3,130.02	5,591.40	8,211.55	10,955.24	13,947.38	17,073.02	20,377.37	23,865.79	27,543.80	31,417.08	35,491.51	39,773.10	44,268.07	48,992.84	53,923.98	59,148.30	64,782.64	70,829.15	
资金总盘		350,000.00	105,000.00	105,000.00	35,000.00																				
资金总盘		350,000.00	105,000.00	105,000.00	35,000.00																				





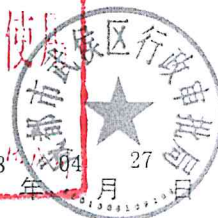
营业执照

(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号华达商城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、管理咨询;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)。



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

提示: 请于每年1月1日至6月30日申报。企业变更情况、股权转让、变更登记、行政许可、行政处罚及其他依法应当公示的信息应在公示产生后3个工作日内公示。
企业信用信息公示系统 公示公告 中华人民共和国国家工商行政管理总局

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。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 四川省财政厅
二〇一五年五月十九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 四川正则会计师事务所有限责任公司

首席合伙人: 胡彦尧

主任会计师: 胡彦尧

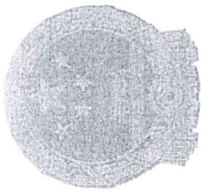
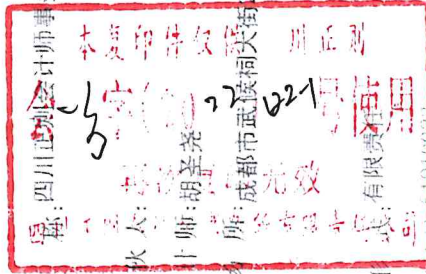
经营场所: 成都市武侯祠大街266号华达商厦D-1210

组织形式: 有限责任公司

执业证书编号: 101075657533

批准执业文号: 川财注[1999]596号

批准执业日期: 1999年12月30日



姓名	胡圣尧
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



年度检验登记 2015.3.31
Annual Renewal Registration

本复印件仅供 川正
 会字(2022)1271号使用
 再次复印无效

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

证书编号:
No. of Certificate

450500030396

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

发证日期: 1997 06 31 日
Date of Issuance

2006 年 12 月 31 日



2021.4.20
合格专用章
(四川)

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

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(2022)021号使用
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

合格专用章

2010 年 4 月 12 日