

泸州市江阳区“老泸州”历史文化旅游基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券实施方案
评价报告
川德财评（2022）字第 002 号

四川德维会计师事务所有限责任公司



目录

评价报告.....	1
评价说明.....	3
一、项目概述.....	3
(一) 项目基本情况.....	3
(二) 发行主体和实施主体.....	4
(三) 发行计划.....	5
二、评价内容.....	5
(一) 债券规模限额评价.....	5
(二) 债券期限合规性评价.....	6
(三) 年度偿债资金预测分析.....	6
(四) 发债资金支出预测评价.....	33
(五) 项目运营损益表预测评价.....	42
(六) 项目资金平衡表分析.....	44
(七) 偿还债券本金和利息情况.....	53
(八) 偿还资金监管要求.....	59
三、总体评价结论.....	59
四、项目收益预测的假设条件.....	59
五、使用提示和使用限制.....	59
(一) 使用提示.....	59
(二) 使用限制.....	60

四川德维会计师事务所有限责任公司

SICHUAN DOWELL CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.LTD.

地址：成都市金牛区一环路北三段1号万达广场SOHO C座24楼

电话：87629689 86263268

邮编：610031

传真：86263828

川德财评（2022）字第002号

泸州市江阳区“老泸州”历史文化旅游基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案 评价报告

泸州兴阳文化旅游投资有限公司：

我们接受贵单位委托，对泸州市江阳区“老泸州”历史文化旅游基础设施建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。泸州兴阳文化旅游投资有限公司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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项的推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，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、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为泸州市江阳区“老泸州”历史文化旅游基础设施建设项目收益及与融资自求平衡专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为泸州市江阳区“老泸州”历史文化旅

游基础设施建设项目的建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。在项目方案预期收益和资金平衡分析中，我们依据财务管理稳健性原则对泸州市江阳区“老泸州”历史文化旅游基础设施建设项目的运营收入进行评价。项目收入能够产生充足稳定的现金流入，充分满足项目建设过程中和建成后的还本付息需求。

综上所述，通过发行泸州市江阳区“老泸州”历史文化旅游基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足该项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。



四川德维会计师事务所有限责任公司

四川·成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月十六日

评价说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

1.项目名称

泸州市江阳区“老泸州”历史文化旅游基础设施建设项目

2.建设地点

泸州市江阳区北城街道。

3.建设内容

项目区范围 0.6 平方公里，其中核心区（大河街城垣片）0.2 平方公里，含省级文保单位会津城垣城墙 640 米，改建“联一大楼”（泸州河川剧博物馆）旧址 1 处、市级文物保护单位“会津城垣居民”及多处明清老建筑近 3000 平方米；项目配套用房、道路交通等优化调整，新（扩）建停车位等配套设施。

4.实施计划

根据建筑工程的相关定额和类似工程，建设项目实施计划视工作顺序及资金组织情况，具体安排如下：

时间：3 年，2022 年—2025 年。

主要工作内容：

- (1) 新建建筑主体、建筑装饰装修修缮工程施工。
- (2) 室外水、电、气、通讯主管线等公用工程铺设施工。
- (3) 道路改造施工。
- (4) 停车场工程施工。
- (5) 功能设施等施工。
- (6) 项目工程档案资料整理、完善。

5.项目总投资

本项目总投资为 102,960.00 万元，其中：工程费用 87,544.64 万元，工程

其他费用 1,902.98 万元，预备费 4,472.38 万元，建设期利息 9,000.00 万元，发行费用 40.00 万元。

注：根据项目批复总投为 100000 万元，项目总投为 102,960.00 万元，差额为 2,960.00 万元，差异原因系利息计算差异。

6.资金来源

(1)资本金：项目资本金 22,960.00 万元，由财政资金安排，资本金占项目总投资的 22.30%；

(2)发行专项债券：本项目计划发行专项债券融资 40,000.00 万元，占项目总投资的 38.85%；

(3)市场化融资：本项目计划市场化融资 40,000.00 万元，占项目总投资比例 38.85%。

（二）发行主体和实施主体

1.发行主体

本次债券发行主体为四川省人民政府。根据财预【2017】89 号，对于发行主体要求为：省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为发行主体。

2.项目业主

项目单位：泸州兴阳文化旅游投资有限公司

法定代表人：杜宇

注册资本：1000 万元

公司地址：泸州市江阳区张坝风景区西门综合楼

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

业主简介及经营范围：兴阳投资集团出资 1000 万元注册成立泸州兴阳文化旅游投资有限公司，实行独立核算，自主经营、自负盈亏。主营业务：旅游业务；餐饮服务；食品销售（以上经营项目未取得相关行政许可，不得开展经营活动）；文化旅游体育项目投资与资产管理；旅游资源开发；会议及展览服务；票务代理服务；旅游文化艺术活动的组织策划与推广；体育场馆服务；

体育用品及器材销售；体育赛事活动的组织策划与推广；商务信息咨询（以上经营项目不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；酒店管理；摄影扩印服务；日用百货销售；农产品销售。（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）。

（三）发行计划

1. 债券融资

本项目债券融资本金 40,000.00 万元，于 2022 年计划发行债券 20,000.00 万元，债券年利率 4%，债券期限为 20 年；2023 年计划发行债券 10,000.00 万元，债券年利率 4%，债券期限为 20 年；2024 年计划发行债券 10,000.00 万元，债券年利率 4%，债券期限为 20 年，利息按半年支付，本金到期一次偿还。

2. 市场化融资

本项目市场化融资本金 40,000.00 万元，其中 2022 年计划市场化融资 20,000.00 万元，2023 年计划市场化融资 10,000.00 万元，2024 年计划市场化融资 10,000.00 万元，市场化融资利率暂按 5 年以上贷款基准年利率上浮一定比例，以 6%（实际利率以银行最终授信审批为准）测算，分期付息，本金分期偿还，融资期限与债券融资到期一致。

二、评价内容

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《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》（以下简称“通知”），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，且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资需求平衡的专项债券，需要满足如下发行条件：

（一）债券规模限额评价

严格执行法定限额管理，发行项目收益专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。本次债券发行规模符合上述限额标准规定。

（二）债券期限合规性评价

原则上债券期限与项目周期相同，该项目的债券发行期限与项目期限一致，期限均为 20 年，符合上述规定。

（三）年度偿债资金预测分析

泸州市江阳区“老泸州”历史文化旅游基础设施建设项目的运营收入的预测数据及评价如下：（说明：预测数据环境假设有保守、中性、乐观三种情形，出于谨慎性原则考虑，本次以保守的情形为前提进行预测）

1.运营收入预测数据

收入测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	计算期								
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一		232,707.65	5,513.29	6,347.43	7,212.88	7,616.11	7,759.30	7,906.79	8,058.71	8,215.18	8,376.34
1	街区配套用房	91,801.51	2,894.35	3,407.06	3,947.93	4,292.28	4,421.04	4,553.68	4,690.29	4,830.99	4,975.92
	出租单价（元/平方米·月）		95.00	97.85	100.79	103.81	106.92	110.13	113.43	116.84	120.34
	单价增长率			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	面积（平方米）		36,270.00	36,270.00	36,270.00	36,270.00	36,270.00	36,270.00	36,270.00	36,270.00	36,270.00
	出租率（%）		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	7,579.94	238.98	281.32	325.98	354.41	365.04	375.99	387.27	398.89	410.86
2	街区配套用房	76,899.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	出售单价（元/平方米）		16,000.00	16,480.00	16,974.40	17,483.63	18,008.14	18,548.39	19,104.84	19,677.98	20,268.32
	单价增长率			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	当年销售面积（平方米）	29,016.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	出售率	80%									
	销项税	6,349.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	文创园	5,307.91	158.76	186.88	216.55	235.44	242.50	249.78	257.27	264.99	272.94
	出租单价（元/平方米·月）		60.00	61.80	63.65	65.56	67.53	69.56	71.64	73.79	76.01
	单价增长率			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	面积（平方米）		3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00
	出租率（%）		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	438.27	13.11	15.43	17.88	19.44	20.02	20.62	21.24	21.88	22.54
4	停车位出租收入	5,898.82	234.61	268.13	301.64	318.40	318.40	318.40	318.40	318.40	318.40
	出租单价（元/个·小时）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	单价增长率			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

序号	项目	合计	计算期								
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	车位周转次数		7	7	7	7	7	7	7	7	7
	停车位个数		266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00
	出租率 (%)		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	487.06	19.37	22.14	24.91	26.29	26.29	26.29	26.29	26.29	26.29
5	充电桩收入	46,016.28	2,010.42	2,233.80	2,457.18	2,457.18	2,457.18	2,457.18	2,457.18	2,457.18	2,457.18
	充电桩个数 (个)		170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
	充电桩单价 (元/千瓦时)		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	充电桩电量消耗 (千瓦时/个·天)		1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
	运营时间 (天)		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率		45%	50%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	销项税	2,604.70	113.80	126.44	139.09	139.09	139.09	139.09	139.09	139.09	139.09
6	物业费收入	1,251.27	49.67	56.76	63.86	67.41	67.41	67.41	67.41	67.41	67.41
	面积 (平方米)		27,594.00	31,536.00	35,478.00	37,449.00	37,449.00	37,449.00	37,449.00	37,449.00	37,449.00
	单价 (元/平方米·月)		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	销项税	70.83	2.81	3.21	3.61	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82
7	广告收入	5,532.58	165.48	194.79	225.72	245.40	252.77	260.35	268.16	276.21	284.49
7.1	LED 全彩广告屏广告收入	3,538.61	105.84	124.59	144.37	156.96	161.67	166.52	171.51	176.66	181.96
	可播放条数 (条/月)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	出租单价 (元/条·年)		50,400.00	51,912.00	53,469.36	55,073.44	56,725.64	58,427.41	60,180.24	61,985.64	63,845.21
	增长率			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	出租率		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	292.18	8.74	10.29	11.92	12.96	13.35	13.75	14.16	14.59	15.02
7.2	墙面灯箱广告牌广告收入	786.36	23.52	27.69	32.08	34.88	35.93	37.00	38.11	39.26	40.44
	可出租个数 (个)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	出租单价 (元/个·年)		16,800.00	17,304.00	17,823.12	18,357.81	18,908.55	19,475.80	20,060.08	20,661.88	21,281.74
	增长率			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	出租率		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	64.93	1.94	2.29	2.65	2.88	2.97	3.06	3.15	3.24	3.34

序号	项目	合计	计算期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
7.3	导示灯箱广告牌广告收入	786.36	23.52	27.69	32.08	34.88	35.93	37.00	38.11	39.26	40.44	
	可出租个数（个）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
	出租单价（元/个·年）		8,400.00	8,652.00	8,911.56	9,178.91	9,454.27	9,737.90	10,030.04	10,330.94	10,640.87	
	增长率			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
	出租率		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	销项税	64.93	1.94	2.29	2.65	2.88	2.97	3.06	3.15	3.24	3.34	
7.4	灯、电杆广告牌广告收入	421.26	12.60	14.83	17.19	18.69	19.25	19.82	20.42	21.03	21.66	
	可出租个数（个）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
	出租单价（元/个·年）		3,600.00	3,708.00	3,819.24	3,933.82	4,051.83	4,173.39	4,298.59	4,427.55	4,560.37	
	增长率			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
	出租率		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	销项税	34.78	1.04	1.22	1.42	1.54	1.59	1.64	1.69	1.74	1.79	
二	营业收入（含税）	232,707.65	5,513.29	6,347.43	7,212.88	7,616.11	7,759.30	7,906.79	8,058.71	8,215.18	8,376.34	
三	经营收入（不含税）	214,720.56	5,111.55	5,882.80	6,682.78	7,052.81	7,184.18	7,319.49	7,458.86	7,602.41	7,750.27	

(续)

序号	项目	计算期									
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一		8,542.35	8,713.33	8,889.44	9,070.83	9,257.66	9,450.10	9,648.32	33,133.56	32,419.98	36,576.05
1	街区配套用房	5,125.20	5,278.96	5,437.33	5,600.45	5,768.46	5,941.51	6,119.76	6,303.35	4,869.34	3,343.61
	出租单价 (元/平方米·月)	123.95	127.67	131.50	135.45	139.51	143.70	148.01	152.45	157.02	161.73
	单价增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	面积 (平方米)	36,270.00	36,270.00	36,270.00	36,270.00	36,270.00	36,270.00	36,270.00	36,270.00	27,202.50	18,135.00
	出租率 (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	423.18	435.88	448.95	462.42	476.29	490.58	505.30	520.46	402.06	276.08
2	街区配套用房	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23,281.08	23,979.51	29,638.68
	出售单价 (元/平方米)	20,876.37	21,502.66	22,147.74	22,812.17	23,496.54	24,201.44	24,927.48	25,675.30	26,445.56	27,238.93
	单价增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

序号	项目	计算期									
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
	当年销售面积（平方米）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,067.50	9,067.50	10,881.00
	出售率							0%	25%	25%	30%
	销项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,979.96	1,979.96	2,447.23
3	文创园	281.13	289.56	298.25	307.19	316.41	325.90	335.68	345.75	356.12	366.81
	出租单价（元/平方米·月）	78.29	80.63	83.05	85.55	88.11	90.76	93.48	96.28	99.17	102.15
	单价增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	面积（平方米）	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00
	出租率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	23.21	23.91	24.63	25.36	26.13	26.91	27.72	28.55	29.40	30.29
4	停车位出租收入	318.40	318.40	318.40	318.40	318.40	318.40	318.40	318.40	318.40	318.40
	出租单价（元/个·小时）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	单价增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	车位周转次数	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	停车位个数	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00	266.00
	出租率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税	26.29	26.29	26.29	26.29	26.29	26.29	26.29	26.29	26.29	26.29
5	充电桩收入	2,457.18	2,457.18	2,457.18	2,457.18	2,457.18	2,457.18	2,457.18	2,457.18	2,457.18	2,457.18
	充电桩个数（个）	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
	充电桩单价（元/千瓦时）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	充电桩电量消耗（千瓦时/个·天）	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
	运营时间（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	销项税	139.09	139.09	139.09	139.09	139.09	139.09	139.09	139.09	139.09	139.09
6	物业费收入	67.41	67.41	67.41	67.41	67.41	67.41	67.41	67.41	68.22	69.04
	面积（平方米）	37,449.00	37,449.00	37,449.00	37,449.00	37,449.00	37,449.00	37,449.00	37,449.00	37,902.38	38,355.75
	单价（元/平方米·月）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	销项税	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.86	3.91
7	广告收入	293.03	301.82	310.87	320.20	329.80	339.70	349.89	360.38	371.20	382.33

序号	项目	计算期										
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	
7.1	LED 全彩广告屏广告收入	187.42	193.04	198.83	204.80	210.94	217.27	223.79	230.50	237.42	244.54	
	可播放条数（条/月）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
	出租单价（元/条·年）	65,760.57	67,733.39	69,765.39	71,858.35	74,014.10	76,234.52	78,521.56	80,877.20	83,303.52	85,802.63	
	增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	销项税	15.47	15.94	16.42	16.91	17.42	17.94	18.48	19.03	19.60	20.19	
7.2	墙面灯箱广告牌广告收入	41.65	42.90	44.18	45.51	46.88	48.28	49.73	51.22	52.76	54.34	
	可出租个数（个）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
	出租单价（元/个·年）	21,920.19	22,577.80	23,255.13	23,952.78	24,671.37	25,411.51	26,173.85	26,959.07	27,767.84	28,600.88	
	增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	销项税	3.44	3.54	3.65	3.76	3.87	3.99	4.11	4.23	4.36	4.49	
7.3	导示灯箱广告牌广告收入	41.65	42.90	44.18	45.51	46.88	48.28	49.73	51.22	52.76	54.34	
	可出租个数（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
	出租单价（元/个·年）	10,960.09	11,288.90	11,627.56	11,976.39	12,335.68	12,705.75	13,086.93	13,479.53	13,883.92	14,300.44	
	增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	销项税	3.44	3.54	3.65	3.76	3.87	3.99	4.11	4.23	4.36	4.49	
7.4	灯、电杆广告牌广告收入	22.31	22.98	23.67	24.38	25.11	25.87	26.64	27.44	28.26	29.11	
	可出租个数（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
	出租单价（元/个·年）	4,697.18	4,838.10	4,983.24	5,132.74	5,286.72	5,445.32	5,608.68	5,776.94	5,950.25	6,128.76	
	增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	销项税	1.84	1.90	1.95	2.01	2.07	2.14	2.20	2.27	2.33	2.40	
二	营业收入（含税）	8,542.35	8,713.33	8,889.44	9,070.83	9,257.66	9,450.10	9,648.32	33,133.56	32,419.98	36,576.05	
三	经营收入（不含税）	7,902.56	8,059.43	8,221.00	8,387.41	8,558.82	8,735.37	8,917.22	30,463.31	29,808.67	33,621.61	

2.运营收入预测评价

通过对本项目相关业态进行市场调查，调查结果如下：

街区配套用房出租价格：

	<p>急招！学校一楼！更换饭类小吃，管理方便，日营4千</p> <p>江阳-大山坪 四川化工职业技术学院(新校区)-泸州市纳溪区 空置中</p> <p>档口摊位 2层</p> <p>从 王伟 鼎优房地产</p> <p>免租1个月 档口摊位 可餐饮 可明火 上水</p>	56㎡ 建筑面积	6100元/月 3.63元/㎡/天
	<p>(易店网) 陶艺手工生活馆带客源转让 (可空转)</p> <p>江阳-张坝 金沙滩-道路-泸州市江阳区 经营中</p> <p>商业街店铺 1层</p> <p>从 王德庆 无德电子商贸有限公司</p> <p>商业街店铺 临街 上水 下水</p>	50㎡ 建筑面积	5000元/月 3.33元/㎡/天
	<p>(佰铺邦 免费找店) 环球生活广场160平盈利餐馆急转</p> <p>江阳-华纳万象汇 环球生活广场-泸州市江阳区 经营中</p> <p>临街门面 1层</p> <p>从 胡兴庭 南充交瑞信息泸州分公司</p> <p>临街门面 临街 可餐饮 可明火</p>	160㎡ 建筑面积	1.6万/月 3.33元/㎡/天
	<p>学生一万多人，只有一个食堂，周围没有商业街，竞争...</p> <p>江阳-舌子园 四川警察学院-泸州市江阳区 经营中</p> <p>档口摊位 2层</p> <p>从 王伟 鼎优房地产</p> <p>免租1个月 档口摊位 可餐饮 可明火 上水</p>	63㎡ 建筑面积	7100元/月 4.76元/㎡/天
	<p>学生一万多人，只有一个食堂，周围没有商业街，竞争...</p> <p>江阳-舌子园 四川警察学院-泸州市江阳区 经营中</p> <p>档口摊位 2层</p> <p>从 王伟 鼎优房地产</p> <p>免租1个月 档口摊位 可餐饮 可明火 上水</p>	63㎡ 建筑面积	7100元/月 4.76元/㎡/天
	<p>警察大学食堂窗口转租学校万人位于一楼位置可教技术...</p> <p>江阳-龙溪关 四川化工职业技术学院(东区)-泸州市江阳区 经营中</p> <p>档口摊位 1-2层</p> <p>从 王伟 鼎优房地产</p> <p>免租1个月 档口摊位 可餐饮 可明火 上水</p>	24㎡ 建筑面积	2600元/月 4.61元/㎡/天
	<p>(易店网) 沙茜海鲜市场对面临街奶茶店转让 (可空转)</p> <p>江阳-张坝 沙茜海鲜批发市场-泸州市江阳区 空置中</p> <p>临街门面 1层</p> <p>从 王德庆 无德电子商贸有限公司</p> <p>临街门面 临街 可餐饮 上水</p>	32㎡ 建筑面积	3000元/月 4.12元/㎡/天
	<p>(众旺百铺通) 水井沟美甲店便宜转让接手挣钱</p> <p>江阳-水井沟 水井沟商业街-道路-泸州市江阳区 经营中</p> <p>商业街店铺 1层</p> <p>从 何彬 众旺电子商家</p>	15㎡ 建筑面积	1667元/月 3.7元/㎡/天

华丰农贸市场门市承包合同

甲方：泸州市江阳区醉美城市公园管理有限公司

乙方：周小亮 身份证号码：512528198101216677x

甲乙双方按照互利、互惠、平等、自愿协商一致的原则，依据《中华人民共和国合同法》的有关条款，签订以下协议：

一、华丰农贸市场位于泸州市江阳区大北街 53 号，乙方承包门市为 A2-9 号，该门市用于农贸相关产品的经营。

二、租赁期限为一年，从 2017 年 9 月 10 日至 2018 年 9 月 9 日。合同期满后，甲方如果继续对外租赁本门市，同等条件下乙方享有优先承包权，乙方必须在合同到期前 30 天提出书面续租申请，如因乙方原因放弃本门市，乙方必须向甲方提前 30 天递交退租申请。

三、租金、保证金及租金交付期限：

1、该门市的月租金为人民币：300 元整每月 叁佰元

2、以上租金是不含税价，如有关部门检查需办理出租手续等应缴的一切税费由乙方缴纳。

3、租金交付期限：从签订合同之日 2017 年 9 月 10 日缴纳当月承包费，以后每月 15—25 日缴纳下一个月的承包费。如在此期限内未缴纳承包费视为放弃承包本门市，甲方有权终止本合同另行发包。

4、乙方需每月 15—25 日，向甲方缴纳次月水、电、卫生等费用合计 100 元/月。如在此期限内未缴纳水、电、卫生费视为放弃承包本门市，甲方有权终止本合同另行发包。

如因不可抗力的自然灾害，使双方和任何一方造成经济损失的，任何一方均不得向对方提出索赔要求，双方互不承担责任。

十三、本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行议定，并签定补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

十四、本合同自签字之日起生效。

十五、本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方同意提交江阳区人民法院审理。

十六、本合同一式叁份，甲方执两份，乙方执一份，均具有同等效力。

甲方（签章）：_____

乙方（签章）：_____

授权代表（签字）：_____

2017年9月10日

2017年9月10日

签订地点：华丰镇复兴市场办公室

签订地点：华丰镇复兴市场办公室

包、联营、合作、委托管理、许可使用、未经甲方书面许可的全部或部分变更经营品牌、经营内容等所有形式，无论乙方是否向第三方收取费用。乙方作为承租方，不得出现将该商铺部分或全部出租给一个或多个第三方的行为。即乙方不得转租。

8. 紧急状态：具有如下性质、造成或可能造成重大人身损害或财产损失的突发事件及意外事件：关系到摩尔国际广场公共安全或者危害社会公共利益，或者构成或可能引发重大安全事故，或者事件影响范围超过三家相邻商家，包括但不限于重大刑事案件、社会治安案件或火警、漏电险情等。

9. 交还期：合同到期、合同终止、合同解除而乙方应按合同约定时间向甲方交还该商铺的期间。

10. 不可抗力：合同双方均不能预见、不能避免并不能克服的突发自然客观情况。为免疑问，不包括法律变更和政府行为。

11. 关联方：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。具体范围详见《企业会计准则第36号-关联方披露》相关规定。

12. 计价标准：本合同中的金额均以人民币计价，本合同项下所述“日”或“天”均指日历天，每个日历天为当天的零点至24点。如计算日租金或综合服务费，以30个日历天为一个月。计租日至次年当月当日的前一日为第一个租约年，其他租约年均依此类推。

13. 租金：仅指租赁期内出租人向承租人收取的商铺使用费，不包括综合服务费、停车费、通讯费、有线、网络、能源费以及该综合内的其他相关费用等。

14. 综合服务费：甲方提供公共区域的保安服务、清洁、绿化、空调费、共用设施设备的操作、维护保养及更新服务的费用，租赁期内甲方有权调整收费标准，自调整之日起乙方应按照新标准缴费

15. 运营推广费：运营推广费是甲方针对以“泸州摩尔国际广场”开展的公共宣传活动所支付的费用，主要是指通过媒体传播的广告性支出、展览、表演、赠品、营销活动等。

16. 能源费：商铺经营所发生的水、电、燃气等能源费用（含公共能耗及能源损耗）以上费用统称为能源费用。

17. 营业额：营业额指乙方在租赁甲方商铺经营中，由乙方租赁的店铺提供的人员服务、商品销售、场地仓储而所发生的所有交易金额，包含线上线下的现金支付、电子支付、等价兑换等全部的经营交易行为。

18. 商铺交付：指甲方以《摩尔国际广场商铺交付（验收）确认表》中确认的商铺现状交付给乙方。

19. 商铺交还：乙方如因合同终止、解除或其他情况需要将商铺退还甲方的，需按《摩尔国际广场商铺交付（验收）确认表》时状态或乙方撤除全部天地墙相关装饰装修后（即：商铺清水状态）退还甲方。

第一条、租赁场所及计租面积

1.1. 租赁场所位于建成后的摩尔国际广场的 L2-12-1 号商铺（具体位置、面积构成等基本状况详见本合同商务条件表，下称“商铺”）。

1.2. 该商铺的计租面积为【91.20】平方米，双方确认，套内面积即为本合同项下计租面积。本合同按照套内面积计价，如根据建筑图纸确定的套内面积与实际交付面积不一致，处理方法如下：



(1) 面积误差比绝对值在 3%以内 (含 3%)，不做调整。

(2) 面积误差比绝对值超出 3%，以实际测量面积为准。作为计价依据的费用 (租金、综合服务等) 的标准。

第二条、租赁商务条件和续租

2.1. 本合同项下租赁期限为：自 2020-08-01 起至 2022-06-30 止。

租金标准为：¥ 135.00 (元/月/㎡)

综合服务费标准为：¥ 35.00 (元/月/㎡)

运营推广费标准为：¥ 10.00 (元/月/㎡)

营业额扣点率为：每月销售营业额的 0.100 (%)

保证金为：¥ 32832.00 (元)

2.2. 本合同项下装修及经营免租期限共计为：

2.2.1. 装修及经营免租期限：自 2020-08-01 至 2020-09-30。 2.2.2. 装修及经营免租期限：自 2021-01-01 至 2021-

01-31。

2.3. 本合同项下租赁商务条件及约定为：

双方约定，采用如下 (联营租赁 (保底+扣点二者取其高)) 所列租金及费用标准及支付方式向甲方支付租金及费用

固定租赁模式：指乙方按约定的租金、费用的标准及约定付款期向甲方支付租金及费用。

联营租赁模式：指乙方按约定租金、费用标准及约定付款期向甲方支付租金及费用，如乙方当月经营销售营业额 X 营业额扣点率的扣点金额大于乙方当月约定的租金及费用金额的，则乙方按扣点金额向甲方支付当月租金及费用。

签约期间各项费率标准：详见附件六。

签约期间费用明细：详见附件七。

2.4. 本合同项下租金及费用交纳周期约定为：

2.4.1 租金及各项费用按： 每【3】个月 向甲方支付 (详见附件八：商铺费用交纳周期明细)。

2.4.2 营业额扣点费用按： 向甲方支付。

2.5. 本合同项下的租金及费用支付方式为：

首期租金为计租日起至 2020-12-31 的租金。除首期租金外，其他交租期租金均按每【3】个完整的自然月 (即每月的第一日至最后一日) 为 1 个交租期交纳。乙方应当在每已付交租期的最后 1 个月的 20 日前 (若 20 日为法定节假日则提前至法定节假日前最后一天)，向甲方一次性足额支付下个缴费期的租金及费用。

2.6. 本合同项下首期租金、费用、保证金及其他应付合同约定费用，乙方应于本合同签订 5 个工作日内向甲方支付，逾期未支付的，视为乙方自动放弃本合同，双方本合同自动解除。

23.9. 本合同某一条款或部分条款无效不影响其他条款的效力。

23.10. 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决等均适用中华人民共和国法律。

23.11. 本合同任何一方对本合同内容及本合同谈判和履行过程中所知悉的对方的商业秘密负有保密责任，除依法应向有关国家机关（包括法律或有关国家机关授权的单位）和依法聘请的中介机构提供以及依法必须对公众披露外，未经对方书面同意不得向任何与本合同无法律上的利害关系的第三人透露本合同内容和所知悉的对方的任何商业秘密，否则应赔偿对方的经济损失。

23.12. 本合同自甲乙双方盖章（乙方为自然人时，应以签字方式确认）之日起生效。

23.13. 本合同附件构成合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。

23.14. 本合同一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，具有同等法律效力。

23.15. 乙方相关信息如下：

纳税人识别号：【 / 】

纳税人性质：【 / 】

纳税人开户行：【 / 】

纳税人开户行账号：【 / 】

纳税人电话：【 / 】

纳税人地址：【 / 】

23.16. 付款账户

乙方将应付租赁费用及定金按照甲方的要求，以转账形式汇入甲方认可的唯一指定账户（户名：泸州摩尔恒达商业经营管理有限公司；开户行：泸州市商业银行股份有限公司江阳支行；账号：9200000051568888）。甲方指定账户如有变更应自变更后3个工作日内另行书面通知乙方，无论是否通知到位，由此导致乙方未能及时付款的责任由甲方承担；如该租赁物业已设置抵押，则必须由抵押权人出具同意更换账户的函，否则乙方将不予认可，由此导致乙方不能付款的责任由甲方承担。

23.17. 补充条款

甲乙双方就合同中未尽事宜，经双方协商同意达成以下补充条款内容，如补充条款中有与上述合同内容相冲突的，以补充条款内容为准：

甲方（盖章）
授权代表（签字）
乙方（盖章）
授权代表（签字）：【 】

商家缴费标准明细表

签约期间	租金标准 (元/月/㎡)	租金标准 (元/月)
2020-08-01 至 2020-09-30	0.0	0.00
2020-10-01 至 2020-12-31	135.0	12312.00
2021-01-01 至 2021-01-31	0.0	0.00
2021-02-01 至 2022-06-30	135.0	12312.00
签约期间	综合服务费标准 (元/月/㎡)	综合服务费标准 (元/月)
2020-08-01 至 2020-09-30	0.0	0.00
2020-10-01 至 2020-12-31	35.0	3192.00
2021-01-01 至 2021-01-31	0.0	0.00
2021-02-01 至 2022-06-30	35.0	3192.00
签约期间	运营推广费标准 (元/月/㎡)	运营推广费标准 (元/月)
2020-08-01 至 2020-09-30	0.0	0.00
2020-10-01 至 2020-12-31	10.0	912.00
2021-01-01 至 2021-01-31	0.0	0.00
2021-02-01 至 2022-06-30	10.0	912.00
签约期间	扣点比例	扣点金额
2020-08-01 至 2022-06-30	0.100	按比例从销售额计提

依据双方上述合同内容, 合同期内应缴费用明细表

乙方 (承租人): [杨尧]

身份证号码: [500223199507021439]

乙方品牌: [幻彩四季]

商家授权代表签字确认/公司盖章

姓名: 杨尧

日期: 2020.8.1

商家固定费用缴费周期明细表

最迟缴纳日期	费用开始时间	费用结束时间	租金	管理费	推广费	合计
2020-07-20	2020-08-01	2020-12-31	36936.00	9576.00	2736.00	49248.00
2020-12-20	2021-01-01	2021-03-31	24624.00	6384.00	1824.00	32832.00
2021-03-20	2021-04-01	2021-06-30	36936.00	9576.00	2736.00	49248.00
2021-06-20	2021-07-01	2021-09-30	36936.00	9576.00	2736.00	49248.00
2021-09-20	2021-10-01	2021-12-31	36936.00	9576.00	2736.00	49248.00
2021-12-20	2022-01-01	2022-03-31	36936.00	9576.00	2736.00	49248.00
2022-03-20	2022-04-01	2022-06-30	36936.00	9576.00	2736.00	49248.00

依据双方上述合同内容,合同期内应缴费用明细表(不含扣点部分)

乙方(承租人):【杨尧】

身份证号码:【500223199507021439】

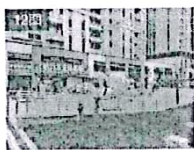
乙方品牌:【幻彩四季】

商家授权代表签字确认/公司盖章

姓名:杨尧

日期:2020.8.1.

街区配套用房出售价格:



单价1万多买高铁站 大学城门口门市 总价30万起 现铺

龙马潭-西南商贸城 | 中国西南商贸城 | 空室中

社区底商 1层

从 刘杨 鸿联房地产

社区底商 临街 可餐饮 上水

23㎡
建筑面积

35万
单价 1.52万/㎡



年租5.5万，带租约，沱二桥旁边六和苑小区门口转角双...

龙马潭-龙马潭周边 | 锦益量贩天地购物 | 经营中

社区底商 1层

从 杨凡 三江房产

社区底商 临街 可明火 上水

49.5㎡
建筑面积

85万
单价 1.72万/㎡



5.8米层高！高铁站旁边门市出售！随时看房！

龙马潭-城北天立国际学校 | 蓝光长岛国际社区 | 经营中

社区底商 1层

从 李春兰 联信房地产

社区底商 临街 可明火 上水

52㎡
建筑面积

83.8万
单价 1.61万/㎡



沱二桥步步高旁大开间转角门市 丁字路口大外摆 旁边...

龙马潭-王氏商城 | 步步高广场高第 | 空室中

社区底商

从 杨凡 三江房产

社区底商 临街 可餐饮 可明火

77㎡
建筑面积

158万
单价 2.05万/㎡



万人小区大门口间门市 适合做超市 餐饮 药房 现房

龙马潭-西南商贸城 | 蓝光长岛国际社区九街高第 | 经营中

社区底商 1层

从 刘杨 鸿联房地产

社区底商 临街 上水 下水

61㎡
建筑面积

108万
单价 1.77万/㎡



龙马潭大学城门口小门市即买既收租 单价只要一万多

龙马潭-西南商贸城 | 蓝光长岛国际社区 | 经营中

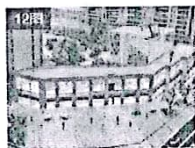
社区底商 1层

从 李春兰 联信房地产

社区底商 临街 可餐饮 可明火

26㎡
建筑面积

45万
单价 1.73万/㎡



城西康健城新泸高斜对面 位置当道 门市开间大展示性强

江阳-城西 | 世茂锦悦里程马穆路高第 | 空室中

社区底商 1-2层

从 陈奇梅 联信房地产

社区底商 临街 可明火 上水

90㎡
建筑面积

200万
单价 2.22万/㎡



业主直降10多万！城西临街小区大门口小门市 出售！

江阳-城西 | 西南医疗健康中心西南医科大学附属医院... | 空室中

临街门面 1层

从 李春兰 联信房地产

临街门面 临街 可明火 上水

41㎡
建筑面积

78.8万
单价 1.92万/㎡



市中心小门市 急售 跳楼价！业主包税哦！

江阳-水井沟 | 泸州港航小学-泸州港航小学-泸州市江阳区 | 经营中

临街门面 1层

从 李春兰 联信房地产

临街门面 临街 外摆区

35㎡
建筑面积

58.8万
单价 1.68万/㎡

文创园出租价格：

	泸州金融中心双层小面积办公室出租 江阳-华润万象汇 佳乐世纪城办公楼 可容纳6-13工位 纯写字楼 高层(共12层) 从 陈青梅 东和房地产 纯写字楼 可注册	48㎡ 建筑面积	2.08元/㎡/天 3000元/月	11月1
	实拍在租！世纪城 大平层约300平，全套家具带中央空调。 江阳-华润万象汇 佳乐世纪城办公楼 可容纳42-85工位 纯写字楼 高层(共24层) 从 范小东 众领联行 纯写字楼 可注册 可分割 办公设备	300㎡ 建筑面积	2元/㎡/天 1.8元/月	11月1
	金装修，可带东西转，也可以空转 江阳-华润万象汇 欢乐汇B馆楼 可容纳13-26工位 纯写字楼 低区(共18层) 从 范小东 众领联行 随时入住 纯写字楼 新楼 可注册 可分割	77㎡ 建筑面积	2.29元/㎡/天 5300元/月	11月1
	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) 从 范小东 众领联行 随时入住 纯写字楼 新楼 可注册 可分割	47.7㎡ 建筑面积	2.31元/㎡/天 3300元/月	2021-12-20
	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) 从 范小东 众领联行 随时入住 纯写字楼 新楼 可注册 可分割	47.7㎡ 建筑面积	2.31元/㎡/天 3300元/月	2021-12-20

停车位出租：

泸州市城投静态交通运营管理有限公司：无人值守停车位和停车场的收费标准都是按照《泸州市政府定价的经营服务性收费目录清单》（泸市发改价费〔2020〕18号）执行。

收费时段：

早7点-晚9点按次收费；收费时段内车辆未挪动的情况下（轿车）一类路段收费为5元/次，二类路段收费为3元/次，时段内依次计费，次日则按当日收费时段再次进行计费。

一类道路是指商业繁华、停车位相对不足的路段

江阳区：上水井沟、武成路、大北街、迎晖路、治平路、慈善路、肖巷子；龙马潭区：回龙湾街、向阳路、杜家街鞋市场路段、龙马商城周边道路；纳溪区：云溪东路一段（摩尔玛）。

二类道路是指除一类路段以外的其他城市道路。

充电桩收入

关于泸州市巴士智能充电服务收费标准的批复

发布日期: 2021-07-28

字号【大】【中】【小】

分享:  

泸州市巴士智能充电服务有限公司:

你司《关于充电服务费执行标准的请示》(巴士智能〔2018〕1号)收悉,经研究,现批复如下:

一、根据四川省发展改革委转发《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》(川发改价格〔2014〕879号)文件精神的相关规定,经调查审核,认定你司符合经营性集中式充换电设施经营单位条件,同意你司在充分保障自用车辆充电的前提下,对外实施充电有偿服务。在对外实施充电服务过程中,可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。

二、你司经营集中式充电电费按大工业用电价格收取,2020年前,暂免收基本电费。充电服务收费实行政府指导价管理,其充电服务收费标准为:公交车0.34元/千瓦时;巡游出租汽车0.6元/千瓦时;7座(含)以下客车及其他社会车辆0.7元/千瓦时。上述收费标准为收费上限,你司可在上述收费标准的基础上,根据自身经营状况自行下浮。

三、执行时间:从2018年10月1日起执行。

你司在对外经营活动中应做好宣传解释工作,实行明码标价,主动公示收费标准,并自觉接受社会、新闻媒体及价格主管部门的监督。

泸州市发展和改革委员会

2018年9月30日

物业费收入

合同类别:

合同编号:

商铺编号:

摩尔国际写字楼

前期物业服务合同



0

2. 楼宇重要位置安装智能化监控装置;
3. 楼宇内设有 24 小时监控中心, 负责楼宇内异常情况的发现。

七、消防:

1. 定期或不定期进行消防巡查, 消除火灾隐患;
2. 消防设施设备完好, 可随时启用; 保障消防通道畅通。

八、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修:

1. 小修:
 - 报修 30 分钟到达现场检查;
 - 五天内处理。
2. 急修:
 - 一般故障当天解决;
 - 较难故障三天内处理。

第五条 物业管理服务相关费用

不包括房屋共用部位、共用设施设备大修、中修、更新、改造的费用

一、物业服务费

1. 本物业服务区域的物业服务收费方式为包干制 (物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润), 盈余或亏损由泸州摩尔恒达商业经营管理有限公司享有或承担。其收取的标准按购房合同约定如下 (按建筑面积计算):
 - 2.00 元/㎡·月。(含公摊费)
2. 物业服务费应按季缴纳, 甲方应在当季前10日将当季费用金额缴清, 逾期将按每日3%的标准向乙方支付违约金。
3. 首次物业服务费收取的起始时间为接房通知书规定的最后接房期限次日, 甲

方应按此交房时间办理接房手续,并开始向乙方支付物业服务费及其它相关费用。

4. 甲方转租物业时,物业管理服务费由业主和物业使用人交纳,乙方负有连带责任。
5. 乙方受甲方的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其它特约服务的费用,物业管理部公布的特约服务收费标准执行。

二、其他费用:

1. 电费:由于供电采用的是总分表的方式,所以,甲方须向乙方按 1.2 元/度缴纳电费(含商业用电标准电费、线路维护、变压器损耗、公共照明、公共设备用电等),每月 20 日前缴纳。若遇国家电费上调,我司将随之上调。
2. 水费:由于供水采用的是总分表的方式,所以,甲方须向乙方按 5.12 元/吨缴纳水费(含商业用水标准水费、10%的水损及公区用水,生活水二次供水),每月 20 日前缴纳。若遇水务集团水费上调,我司将随之上调。
3. 垃圾清运费:0.5 元/m²(没有垃圾中转站,环卫所垃圾转运费用)。

三、装修相关费用

1. 装修保证金:2000.00 元/户(“户”以水电表配置为单位);
装修完毕,消防主管部门验收合格后,经物业服务企业首次验收合格,并于首次验收合格后三月经物业服务企业再次验收合格后,凭保证金收据于五个工作日内无息退还。

2. 装修垃圾处置及清运费:4.00 元/m²(按建筑面积计收)

注:

- 1) 装修垃圾由业主自行转运至物业公司指定的装修垃圾中转站。再由专业清运队伍转运至政府建筑垃圾处理场处置。

- 2) 业主或物业使用人装修面积超出购房合同载明的建筑面积, 如装修赠送面积等, 将根据实际增加的装修面积加收装修垃圾清运费。
3. 装修管理费: 2.00 元/m²;
4. 装修出入证押金: 20.00 元/个 (此费用于业主装修工作结束时, 凭押金收据及出入证正本无息返还)。

四、停车收费采取以下方式:

1. 甲方租赁车位的, 按市场价 8 折向乙方 (代产权所有人收取) 支付车场清洁服务费与车场能耗费。

第六条 物业的经营与管理

1. 甲方同意: 将本物业管理区域内的业主共有部位、物业共用设施设备委托给乙方经营管理。
2. 除按规定提供物业服务用房外, 全体业主同意提供一定比例的共有房屋供乙方用作员工宿舍、员工培训室、食堂等用途。
3. 除非业主大会另有明确决议, 乙方有权根据实际情况合理安排共用设施设备、场地、用房等业主共有物业的经营项目和调整经营方式, 其收入按下列约定分配:
经营收入乙方按总收入的 10% 提取服务费, 在扣除经营成本及税费后, 如有盈余, 则作为业主所得收益, 业主共同收益由业主大会决定其使用用途, 在业主大会做出决定之前由乙方托管。
4. 属建设单位产权物业的物业服务费, 由建设单位或建设单位委托经营管理公司按物价部门备案标准的 100% 向乙方支付全额物业服务费。

第七条 专项维修资金的管理和使用

遵照国家及泸州市相关法律及规定执行。

第八条 物业管理用房

一、建设单位应于首位业主入住前 60 日内，按照有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房，建筑面积不得低于 7 m²。

二、物业管理用房属全体业主所有，由乙方在本合同期限内无偿使用。

本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财产及时如数地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给建设单位代管。

第九条 合同期限

合同期限自房屋交付之日起至业主委员会与乙方签署的物业服务合同生效之日止。

第十条 违约责任

一、因房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由建设单位承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以法定机构的鉴定为准。

二、乙方违反合同的约定，擅自提高收费标准的，甲方、物业使用人有权要求乙方清退；造成甲方、物业使用人损失的，乙方应给予甲方、物业使用人赔偿。

三、乙方管理服务违反本合同的约定，未能达到本合同第三章“物业服务质量”约定的，应承担违约责任，并赔偿甲方相应的损失。

四、甲方、物业使用人违反本合同的约定，未能按时如数交纳物业服务费的，应按每日 3‰ 的标准向乙方支付违约金。

五、双方约定，以下条件下所致的损害，乙方免责：

- 1、因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬值、损毁；
- 2、因物业本身固有的瑕疵造成的损害；
- 3、因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施



设备的使用;

4、因非乙方责任造成的供水、供电、通讯、有线电视及其他共用设施设备的障碍和损失。

5、在物业服务区域内,第三方侵害甲方或物业使用人权利的。

第十一条 附则

一、本合同的效力及于本物业管理区域的全体业主及物业使用人。业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定,但物业使用人违反本合同约定的,有关业主应当承担连带责任。

二、甲方在销售物业时,本合同有关物业管理的约定随之转移。

三、乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人,本物业的全体业主和物业使用人均可监督本合同的实施。

四、本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等的法律效力。

五、本合同执行期间,如遇不可抗力,致使合同无法履行时,双方应按有关法律规定及时协商处理。

本合同在履行中如发生争议,双方可以依法申请调解,向有关行政管理部门申诉;也可向泸州仲裁委员会申请仲裁。

六、本合同正本连同附件,一式贰份,甲乙双方各执一份,具同等法律效力。

七、本合同经甲乙双方签字/盖章后生效。

甲方: 

(签章):

2018年 6月 2日

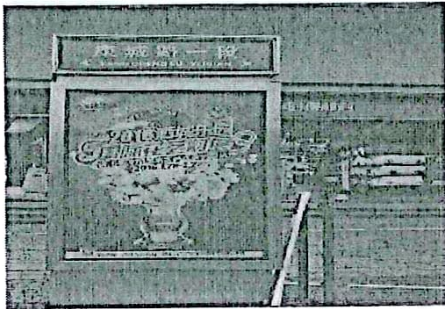
乙方: 泸州摩尔恒达商业经营管理有限公司



2018年 6月 2日

广告位收入

泸州市路名牌广告



刊例价: 3000元/月
所在地区: 四川>泸州
资源类型: 城市干道>灯箱
资源规格: 1.35m*2.05m*2面
资源标签: 灯箱

资源文档下载

加入询价单



刊例价: 30000元/月 15s/60次/天
所在地区: 四川>泸州
资源类型: 酒店/餐饮>LED
资源规格: 10m(W)*4.5m(H)
资源标签: 数字媒体 墙面LED

资源文档下载

加入询价单

泸州市商超出入口灯箱广告



刊例价: 480元/面/周
所在地区: 四川>泸州
资源类型: 商超/卖场>灯箱
资源规格: 383mm (L) *1622mm (H)
资源标签: 超市媒体 卖场灯箱

资源文档下载

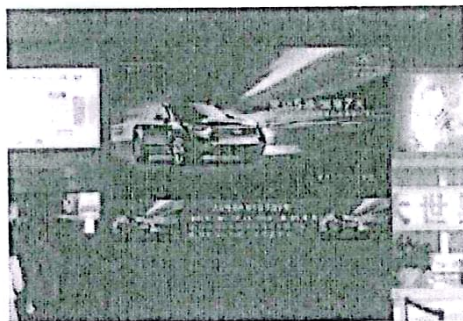
加入询价单



刊例价: 10元/包厢/天
所在地区: 四川>泸州
资源类型: 景区/娱乐场所>数字刷屏
资源规格: 首页中部横屏400px*400px 竖屏300px*300px 已点列表: ...
资源标签: 量贩式KTV 古蔺县 合江县 江阳区 纳溪区 泸县 夜总会

加入询价单

泸州市大世界电影城大厅LED



刊例价: 6000元/月

所在地区: 四川>泸州

资源类型: 电影院>LED

资源规格: 30s

资源标签: 泸州市大世界电影城大厅LED

[资源文档下载](#)

[加入询价单](#)

泸州市各大电影院电影银幕映前广告



刊例价: 11800元/月/个 (影院)

所在地区: 四川>泸州

资源类型: 电影院>映前广告

资源规格: 15s

资源标签: 泸州市 各大电影院院 电影银幕 映前广告

[资源文档下载](#)

[加入询价单](#)

3.项目收入预测

(1)街区配套用房出租、出售收入

本项目完成后将会形成 36,270.00 平方米的街区配套用房, 根据周边市场价格作为参照依据考虑更快更好的招商入驻, 以及现状社会经济发展情况等综合因素, 本项目街区配套用房按周边市场价格, 租金估计为 95 元/平方米·月, 每年上浮 3%, 运营期前三年出租率分别为 70%、80%、90%, 后续情况难以准确预测, 保守估计出租率为 95%。在运营期最后三年按总面积的 25%、25%、30%进行出售, 根据周边市场价格确定本项目出售价格为 16,000.00 元/平方米, 每年上浮 3%。

(2)文创园出租收入

本项目完成后将会形成 3,150.00 平方米的文创园, 根据周边市场价格作为参照依据考虑更快更好的招商入驻, 以及现状社会经济发展情况等综合因素, 本项目文创园按周边市场价格, 租金估计为 60 元/平方米·月, 每年上浮 3%,

运营期前三年出租率分别为 70%、80%、90%，后续情况难以准确预测，保守估计出租率为 95%。

(3)停车位出租收入

本项目完成后将增加停车位 266 个。因本片区停车设施严重不足，且无独立占地的公共停车场，周边有学校、住宅区、企事业单位停车需求旺盛，本停车场收费按临停收费考虑。车辆临停价格参照《泸州市政府定价的经营服务性收费目录清单》（泸市发改价费〔2020〕18 号）的标准。街区停车场停放车辆多为小型车辆和中型车辆，本次为方便计算，均按小型车计算。临停车辆收费标准为 5 元/次，运营期每天停车次数为 7 次。运营期前三年出租率分别为 70%、80%、90%，后续情况难以准确预测，保守估计出租率为 95%。

(4)充电桩收入

充电桩收费包括一般电价及服务费，电费消耗按照实际消耗电费向用户收取后作为成本交给电网公司，业主方实际的收入为充电桩服务费。根据泸州市发展和改革委员会《关于泸州市巴士智能充电服务收费标准的批复》，公交车 0.34 元/千瓦时；巡游出租汽车 0.6 元/千瓦时；7 座（含）以下客车及其他社会车辆 0.7 元/千瓦时。上述收费标准为收费上限，你司可在上述收费标准的基础上，根据自身经营状况自行下浮。结合本项目综合情况，本项目电动汽车充电桩服务费的收费标准为 0.50 元/千瓦时，根据类似项目充电桩，本项目充电桩功率为 60 千瓦，计划使用率前三年为 45%、50%、55%，后续难以估计，以 55%进行预估。

本收入测算假设电费的收支持平，仅考虑服务费收入，不计算电费的收支。

(5)物业费收入

根据周边市场价格作为参照依据考虑更快更好的招商入驻，以及现状社会经济发展情况等综合因素，本项目物业费按周边市场价格 1.5 元/平方米·月测算。

(6)广告收入

根据规划，本项目将在不同场所设置多种广告牌。主要为 LED 全彩广告屏、墙面灯箱广告牌以及导示灯箱广告牌及灯、电杆广告。广告牌规划见下表。

序号	项目名称	广告牌设置 (个)	备 注
一	LED 全彩广告屏	3	预计 1 条广告播放 30 秒、播放 120 次/天，播放时间按 10 个小时计算，则可植入广告总数（按每条 30 秒计算）为 10 条。合计 150 条。10m*6m~26m*6m。
二	墙面灯箱广告牌	20	21m (L) *7m (H)
三	导示灯箱广告牌	40	0.8m (L) *1.8m (H) ~5.4m*2.4m。
四	灯、电杆广告	50	2m (L) *0.8 (H) /根
合 计		93	

LED 全彩广告屏：预计 1 条广告播放 30 秒、播放 120 次/天，播放时间按 10 个小时计算，则可植入广告总数（按每条 30 秒计算）为 10 条。本项目设置 3 个 LED 全彩大屏广告屏，合计 30 条。参考现行市场均价结合本项目实际，本项目按 0.42 万元/条.月，考虑长期通胀因素，按年均增长 5%测算，每三年调整一次。

墙面灯箱广告牌：设置 20 个墙面灯箱广告牌。参考现行市场均价 0.14 万元/个.月，考虑长期通胀因素，按年均增长 5%测算，每三年调整一次。

导示灯箱广告牌：本项目设置 40 个导示灯箱广告牌，参考现行市场均价结合本项目实际，本项目 0.07 万元/个.月，考虑长期通胀因素，按年均增长 5%测算，每三年调整一次。

灯、电杆广告牌：本项目设置 50 个灯、电杆广告，参考现行市场均价结合本项目实际，本项目 0.03 万元/个.月，考虑长期通胀因素，按年均增长 5%测算，每三年调整一次。

运营期前三年出租率分别为 70%、80%、90%，后续情况难以准确预测，保守估计出租率为 95%。

综上所述，债券存续期内，本项目可以实现经营收入（含税）232,707.65 万元，营业收入（不含税）214,720.56 万元。

经过数据分析并测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

（四）发债资金支出预测评价

1.项目投资概算

项目总投资表

金额单位：万元

序号	项目和费用名称	建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	比例（%）
一	第一部分工程费用	26,148.39	8,356.25	53,040.00	87,544.64	85.03%
二	第二部分工程建设其他费用			1,902.98	1,902.98	1.85%
三	预备费			4,472.38	4,472.38	4.34%
	项目建设静态投资	26,148.39	8,356.25	59,415.36	93,920.00	91.22%
四	建设期利息			9,000.00	9,000.00	8.74%
1	债券建设期利息			3,600.00	3,600.00	3.50%
2	市场化融资建设期利息			5,400.00	5,400.00	5.24%
五	发行费用			40.00	40.00	0.04%
六	建设投资	26,148.39	8,356.25	68,455.36	102,960.00	100.00%

项目建设成本明细表

金额单位：万元

序号	工程名称	估（概）算价值（万元）						建设 指标	单位	投资	
		建筑 工程	材料 设备	安装 工程	其它		小计			指标（元）	比例（%）
					费用						
一	工程费用	26,148.39	5,484.65	2,871.60	53,040.00		87,544.64				87.54%
(一)	建筑征拆	102.44	0.00	0.00	20,040.00		20,142.44	15760	m²	12780.73604	
(二)	重要地段配套用房改造	0.00	0.00	0.00	33,000.00		33,000.00				
(三)	文保修复	1,533.40	0.00	0.00	0.00		1,533.40				
1	会津民居	650.00	0.00	0.00	0.00		650.00	1300	m²	5000	
2	城垣	883.40	0.00	0.00	0.00		883.40	4417	m²	2000	
(四)	功能更新	5,035.50	0.00	0.00	0.00		5,035.50				
1	设施更新	418.00	0.00	0.00	0.00		418.00	2090	m²	2000	
2	文创园	1,417.50	0.00	0.00	0.00		1,417.50	3150	m²	4500	
3	项目配套用房更新	3,200.00	0.00	0.00	0.00		3,200.00	16000	m²	2000	
(五)	形态更新	7,252.20	0.00	0.00	0.00		7,252.20				
1	老旧建筑修复	1,582.20	0.00	0.00	0.00		1,582.20	5860	m²	2700	
2	重要区域风貌改造	5,670.00	0.00	0.00	0.00		5,670.00	81000	m²	700	
(六)	新增功能	3,599.25	2,128.35	1,418.90	0.00		7,146.50				
1	新建项目配套用房 A	1,662.50	997.50	665.00	0.00		3,325.00	9500	m²	3500	
2	新建项目配套用房 B	1,884.75	1,130.85	753.90	0.00		3,769.50	10770	m²	3500	
3	展销摊位	52.00	0.00	0.00	0.00		52.00	220	个	2364	
(七)	公共空间	1,022.60	0.00	0.00	0.00		1,022.60				
(八)	交通设施	2,412.00	726.40	325.60	0.00		3,464.00				
1	人行铺装	288.00	0.00	0.00	0.00		288.00	9600	m²	300	
2	机械停车	648.00	0.00	0.00	0.00		648.00	1350	m²	4800	
3	地下停车场	576.00	345.60	230.40	0.00		1,152.00	2400	m²	4800	
4	停车楼改建	900.00	0.00	0.00	0.00		900.00	3600	m²	2500	
5	充电桩	0.00	380.80	95.20	0.00		476.00	170	根	28000	

序号	工程名称	估（概）算价值（万元）						建设 指标	单位	投资 指标（元）	投资 比例（%）
		建筑 工程	材料 设备	安装 工程	其它 费用	小计					
(九)	基础设施	2,545.00	0.00	0.00	0.00	2,545.00					
1	电缆入地	1,825.00	0.00	0.00	0.00	1,825.00	3650	米	5000		
2	道路硬化更新	720.00	0.00	0.00	0.00	720.00	36000	m²	200		
(十)	历史风貌区地块 整体工程	1,196.00	1,381.80	592.20	0.00	3,170.00					
1	天然气工程	0.00	43.40	18.60	0.00	62.00	1	项	62		
2	四网合一	0.00	1,001.00	429.00	0.00	1,430.00	1	项	1430		
3	安防工程	0.00	337.40	144.60	0.00	482.00	1	项	482		
4	土建工程	1,196.00	0.00	0.00	0.00	1,196.00	1	项	1196		
(十一)	江阳区主城区 改造配套基础设施	1,450.00	1,248.10	534.90	0.00	3,233.00					
1	天然气工程	0.00	166.60	71.40	0.00	238.00	1	项	238		
2	四网合一	0.00	924.00	396.00	0.00	1,320.00	1	项	1320		
3	安防工程	0.00	157.50	67.50	0.00	225.00	1	项	225		
4	土建工程	1,450.00	0.00	0.00	0.00	1,450.00	1	项	1450		
二	工程建设其他费	0.00	0.00	0.00	1,902.98	1,902.98				1.89%	
1	建设单位管理费	0.00	0.00	0.00	340.00	340.00					
2	勘察	0.00	0.00	0.00	103.51	103.51					
3	设计费	0.00	0.00	0.00	412.23	412.23					
4	工程造价咨询费	0.00	0.00	0.00	294.45	294.45					
4.1	工程预算编制及审核费	0.00	0.00	0.00	36.43	36.43					
4.2	工程量清单、竣工结算	0.00	0.00	0.00	68.74	68.74					
4.3	施工阶段的全过程控制费用	0.00	0.00	0.00	189.28	189.28					
5	场地准备费及临时设施费	0.00	0.00	0.00	172.52	172.52					
6	工程建设监理费	0.00	0.00	0.00	385.70	385.70					

序号	工程名称	估（概）算价值（万元）						建设		单位	投资		投资比例（%）
		建筑 工程	材料 设备	安装 工程	其它		小计	指标	指标（元）				
					费用								
7	招标代理服务费用	0.00	0.00	0.00	31.05		31.05						
8	项目前期咨询费	0.00	0.00	0.00	30.00		30.00						
9	环境影响咨询费	0.00	0.00	0.00	18.00		18.00						
10	工程保险费	0.00	0.00	0.00	103.51		103.51						
11	水土保持评价、监测、 验收费	0.00	0.00	0.00	12.00		12.00						
	预备费	0.00	0.00	0.00	4,472.38		4,472.38					4.47%	
三	建设成本	26,148.39	5,484.65	2,871.60	59,415.36		93,920.00						

上述项目投资估算依据为项目单位出具的项目可行性研究报告，项目投资总额为102,960.00万元，通过财政资金安排、债券资金及市场化融资方式筹集解决。该项目融资构成为资本金22,960.00万元（占比22.30%），专项债券40,000.00万元（占比38.85%），市场化融资40,000.00万元（占比38.85%）。

2.运营业务资金支出

(1) 运营成本预测数据

成本测算表

金额单位：万元												
序号	名称	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	
1	人员工资	7,459.71	297.00	305.91	315.09	324.54	334.28	344.30	354.63	365.27	376.23	

序号	名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1.1	人员数		55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
1.2	人员工资单价		54,000.00	55,620.00	57,288.60	59,007.26	60,777.48	62,600.80	64,478.82	66,413.19	68,405.58
1.3	人员工资增长率			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
2	修理费	1,151.41	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32
	费率		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
3	其他费用	3,116.17	110.27	126.95	144.26	152.32	155.19	158.14	161.17	164.30	167.53
3.1	其他管理费用	1,558.08	55.13	63.47	72.13	76.16	77.59	79.07	80.59	82.15	83.76
3.2	其他营业费用	1,558.08	55.13	63.47	72.13	76.16	77.59	79.07	80.59	82.15	83.76
4	经营成本	11,727.29	468.59	494.18	520.67	538.18	550.78	563.76	577.13	590.90	605.08
5	财务费用	58,810.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,955.00	3,865.00	3,775.00	3,685.00	3,595.00	3,505.00
6	折旧费	57,570.70	3,066.06	3,066.06	3,066.06	3,066.06	3,066.06	3,066.06	3,066.06	3,066.06	3,066.06
7	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	结转成本	62,803.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	总成本	190,911.51	7,534.65	7,560.24	7,586.72	7,559.24	7,481.84	7,404.82	7,328.19	7,251.96	7,176.14

(续)

序号	名称	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	人员工资	387.52	399.14	411.12	423.45	436.15	449.24	462.72	476.60	490.90	505.62
1.1	人员数	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
1.2	人员工资单价	70,457.75	72,571.48	74,748.63	76,991.09	79,300.82	81,679.85	84,130.24	86,654.15	89,253.77	91,931.39
1.3	人员工资增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
2	修理费	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32	61.32
	费率	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
3	其他费用	170.85	174.27	177.79	181.42	185.15	189.00	192.97	197.05	198.81	198.75
3.1	其他管理费用	85.42	87.13	88.89	90.71	92.58	94.50	96.48	98.52	100.60	102.75
3.2	其他营业费用	85.42	87.13	88.89	90.71	92.58	94.50	96.48	98.52	100.60	102.75
4	经营成本	619.69	634.73	650.23	666.19	682.63	699.56	717.00	735.00	753.00	771.00
5	财务费用	3,415.00	3,325.00	3,235.00	3,145.00	3,055.00	2,965.00	2,875.00	2,785.00	2,695.00	2,605.00
6	折旧费	3,066.06	3,066.06	3,066.06	3,066.06	3,066.06	3,066.06	3,066.06	3,066.06	3,066.06	3,066.06

序号	名称	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
7	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	结转成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,626.10	19,626.10	22,551.32
9	总成本	7,100.74	7,025.79	6,951.29	6,877.25	6,803.69	6,730.62	6,658.06	23,412.23	28,272.36	24,195.69

审核专用章

（2）运营成本预测评价

总成本与费用采用要素估算法计算，主要估算项目建成后运营期间的成本费用。

1)人员工资及福利费

结合项目运营期间各项目的需要，本项目工资结合类似项目的工资及薪金水平统筹考虑测算，如下：

运营期本项目职工计算期为 55 人，按人均年工资及福利 5.4 万元，每年上浮 3%计算。

2)维修费

修缮费即对项目相关设施的日常维护费，按折旧摊销额的 2%计算。

3)其他费

其他费用指行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用，结合类似项目情况，分别按运营收入（不包括出售收入）的 1%计算。

4)折旧与摊销

建筑物折旧按照 30 年计提，残值率为 5%，无形资产摊销按照 30 年计提，残值率为 0。

5)利息支出

本项目利息支出为运营期需支付的专项债券利息和市场化融资利息。

6)结转成本

核算房屋销售让渡资产使用权后发生的成本

经测算，债券存续期内，本项目总成本费用合计 190,911.51 万元，其中运营成本合计 11,727.29 万元。

经过测算，认定上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

3.相关税费预测评价

(1) 相关税费预测

相关税费

金额单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	销项税	17,987.09	401.74	464.62	530.10	563.30	575.13	587.30	599.85	612.77	626.07
	留抵进项税当年抵扣额	6,137.10	401.74	464.62	530.10	563.30	575.13	587.30	599.85	612.77	626.07
	经营进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	差额	11,849.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
一	应交增值税	11,849.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	税金及附加合计	21,838.23	361.95	425.18	491.68	533.52	548.47	563.87	579.74	596.08	612.91
1	附加税（12%）	1,422.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	房产税	11,340.36	361.95	425.18	491.68	533.52	548.47	563.87	579.74	596.08	612.91
3	土地增值税	9,075.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(续)

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
	销项税	639.78	653.90	668.44	683.42	698.84	714.73	731.10	2,670.25	2,611.31	2,954.45
	留抵进项税当年抵扣额	639.78	536.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	经营进项税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	差额	0.00	117.45	668.44	683.42	698.84	714.73	731.10	2,670.25	2,611.31	2,954.45
一	应交增值税	0.00	117.45	668.44	683.42	698.84	714.73	731.10	2,670.25	2,611.31	2,954.45
二	税金及附加合计	630.25	662.20	746.71	767.45	788.81	810.81	833.48	4,293.02	3,881.88	3,710.23
1	附加税（12%）	0.00	14.09	80.21	82.01	83.86	85.77	87.73	320.43	313.36	354.53
2	房产税	630.25	648.10	666.49	685.44	704.95	725.04	745.74	767.06	610.33	443.54
3	土地增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,205.53	2,958.19	2,912.15

(2) 相关税费预测评价

1) 经营税金及附加

项目涉及的经营税金及附加包括增值税及附加、房产税、城镇土地使用税和土地增值税。

2) 增值税、附加税

① 增值税销项税率

本项目的收入增值税销项税率按经营收入的 9% 计算，充电桩服务收入、物业费收入按经营收入的 6% 计算。由于本项目收入为含税价，因此，其实际增值税销项税计税公式为：增值税销项税=含税收入÷（1+增值税税率）×增值税税率。

② 增值税进项税率

本项目的建设投资含税成本 26,148.39 万元，适用建筑服务业，进项税额可抵扣，适用的增值税税率为 9%；其他费用投资含税成本为 55,911.60 万元，适用服务业，进项税额可抵扣，适用的增值税税率为 6%；设备费用投资含税成本为 5,484.65 万元，进项税额可抵扣，适用的增值税税率为 13%，进项税额=Σ（项目投资建设等含税成本÷（1+适用税率））×适用税率，本项目建设阶段的增值税进项税额合计 6,137.10 万元；依据每期销项税额进行抵扣，未抵扣完毕的流转下期进行抵扣。

城市维护建设税为增值税应纳税额的 7%；

教育费附加为增值税应纳税额的 3%；

地方教育费附加为增值税应纳税额的 2%。

3) 房产税

根据房产税暂行条例和《四川省〈中华人民共和国房产税暂行条例〉实施细则》，房屋出租的按照租金不含税收入的 12% 计征房产税。

4) 土地增值税

土地增值税为转让房屋所取得的收入减除取得土地使用权所支付的金额、开发土地的成本费用、新建房及配套设施的成本费用或者旧房及建筑物的评估价格、与转让房屋有关的税金、财政部规定的其他扣除项目，实行四级超率累进税率。

土地增值税率表如下：

级数	计税依据	适用税率	速算扣除率
1	增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分	30%	0
2	增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分	40%	5%
3	增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分	50%	15%
4	增值额超过扣除项目金额 200% 的部分	60%	35%

计算期应交增值税为 11,849.99 万元，税金及附加合计金额为 21,838.23 万元。

经过测算，认定上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

（五）项目运营损益表预测评价

1. 项目运营损益预测数据

根据项目的发债年限，测算未来 20 年发债所含项目的盈利状况，该项目的运营损益情况如下：

项目损益表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	营业收入	214,720.56	5,111.55	5,882.80	6,682.78	7,052.81	7,184.18	7,319.49	7,458.86	7,602.41	7,750.27
2	减：税金及附加	21,838.23	361.95	425.18	491.68	533.52	548.47	563.87	579.74	596.08	612.91
3	总成本费用	190,911.51	7,534.65	7,560.24	7,586.72	7,559.24	7,481.84	7,404.82	7,328.19	7,251.96	7,176.14
4	经营利润	1,970.83	-2,785.04	-2,102.62	-1,395.63	-1,039.95	-846.13	-649.20	-449.07	-245.62	-38.78
5	加：其他业务利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	营业利润	1,970.83	-2,785.04	-2,102.62	-1,395.63	-1,039.95	-846.13	-649.20	-449.07	-245.62	-38.78
7	营业外收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	加：以前年度损益调整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	利润总额	1,970.83	-2,785.04	-2,102.62	-1,395.63	-1,039.95	-846.13	-649.20	-449.07	-245.62	-38.78
11	弥补以前年度亏损	3,622.06	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	税前利润	-1,651.23	-2,785.04	-2,102.62	-1,395.63	-1,039.95	-846.13	-649.20	-449.07	-245.62	-38.78
13	减：所得税（25%）	2,561.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	税后利润	-590.77	-2,785.04	-2,102.62	-1,395.63	-1,039.95	-846.13	-649.20	-449.07	-245.62	-38.78

(续)

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	营业收入	7,902.56	8,059.43	8,221.00	8,387.41	8,558.82	8,735.37	8,917.22	30,463.31	29,808.67	33,621.61
2	减：税金及附加	630.25	662.20	746.71	767.45	788.81	810.81	833.48	4,293.02	3,881.88	3,710.23
3	总成本费用	7,100.74	7,025.79	6,951.29	6,877.25	6,803.69	6,730.62	6,658.06	23,412.23	28,272.36	24,195.69
4	经营利润	171.58	371.44	523.01	742.72	966.33	1,193.94	1,425.68	2,758.06	-2,345.57	5,715.69
5	加：其他业务利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	营业利润	171.58	371.44	523.01	742.72	966.33	1,193.94	1,425.68	2,758.06	-2,345.57	5,715.69
7	营业外收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
8	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	加：以前年度损益调整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	利润总额	171.58	371.44	523.01	742.72	966.33	1,193.94	1,425.68	2,758.06	-2,345.57	5,715.69
11	弥补以前年度亏损	171.58	371.44	523.01	210.46						2,345.57
12	税前利润	-	-	-	532.26	966.33	1,193.94	1,425.68	2,758.06	-2,345.57	3,370.12
13	减：所得税（25%）	-	-	-	133.07	241.58	298.48	356.42	689.52	-172.38	842.53
14	税后利润	171.58	371.44	523.01	609.65	724.74	895.45	1,069.26	2,068.55	-2,345.57	4,873.16

2.运营损益预测评价

项目计算期营业收入（不含税）为 214,720.56 万元，总成本为 190,911.51 万元，税金及附加为 21,838.23 万元，利润总额为 1,970.83 万元，所得税为 2,561.60 万元，税后利润为 -590.77 万元。

经过测算，认定上述预测数据存在合理依据的预测数据。

(六) 项目资金平衡表分析

1、组合融资总资金测算平衡情况

根据本项目预期收益分析，计算期内经营活动累计净现金流量为 184,730.55 万元，累计投资活动净现金流量为 -93,920.00 万元，累计筹资活动净现金流量为 -48,890.00 万元，累计实现净现金流量为 41,920.55 万元。本项目全部 40,000.00 万元专项债及 40,000.00 万元市场化融资到期时，在偿还当年到期的债券本息及市场化融资本息后，期间不存在任何资金缺口。

总项目资金测算平衡表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	经营活动净现金流量	184,730.55			0.00	4,682.75	5,428.07	6,200.53	6,544.41	6,660.05	6,779.16	6,901.84	7,028.20
1.1	现金收入	232,707.65			0.00	5,513.29	6,347.43	7,212.88	7,616.11	7,759.30	7,906.79	8,058.71	8,215.18
1.1.1	营业收入	232,707.65			0.00	5,513.29	6,347.43	7,212.88	7,616.11	7,759.30	7,906.79	8,058.71	8,215.18
1.1.2	土地溢价收入	0.00											
1.2	现金流出	47,977.10			0.00	830.54	919.36	1,012.35	1,071.70	1,099.25	1,127.64	1,156.87	1,186.98
1.2.1	经营成本	11,727.29			0.00	468.59	494.18	520.67	538.18	550.78	563.76	577.13	590.90
1.2.2	税金及附加	21,838.23			0.00	361.95	425.18	491.68	533.52	548.47	563.87	579.74	596.08
1.2.3	增值税	11,849.99			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	其它流出	0.00											
1.2.5	所得税	2,561.60			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-93,920.00	-45,180.00	-23,470.00	-25,270.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	93,920.00	45,180.00	23,470.00	25,270.00	0.00	0.00						
2.2.1	建设投资	93,920.00	45,180.00	23,470.00	25,270.00	0.00	0.00						
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00											
2.2.4	其它流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量	-48,890.00	45,180.00	23,470.00	25,270.00	-4,000.00	-4,000.00	-4,000.00	-4,750.00	-5,455.00	-5,365.00	-5,275.00	-5,185.00
3.1	现金流入	102,960.00	47,200.00	26,480.00	29,280.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	22,960.00	7,200.00	6,480.00	9,280.00	0.00	0.00						
3.1.2	项目投资借款	0.00											
3.1.3	短期借款	0.00											
3.1.4	债券	40,000.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00						
3.1.5	市场化融资	40,000.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00						
3.1.6	其它流入	0.00											
3.2	现金流出	151,850.00	2,020.00	3,010.00	4,010.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,750.00	5,455.00	5,365.00	5,275.00	5,185.00
3.2.1	债券支付利息	32,000.00	800.00	1,200.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
3.2.2	债券发行费用	40.00	20.00	10.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	债券偿还本金	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资偿还本金	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	750.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
3.2.5	市场化融资支付利息	39,810.00	1,200.00	1,800.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,355.00	2,265.00	2,175.00	2,085.00
4	净现金流量	41,920.55	0.00	0.00	0.00	682.75	1,428.07	2,200.53	1,794.41	1,205.05	1,414.16	1,626.84	1,843.20
5	累计盈余资金			0.00	0.00	682.75	2,110.82	4,311.35	6,105.76	7,310.81	8,724.96	10,351.80	12,195.01

(续)

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	经营活动净现金流量	7,158.36	7,292.41	7,298.95	6,824.06	6,820.71	6,845.80	6,926.51	7,010.32	24,773.84	25,130.09	28,424.48
1.1	现金收入	8,376.34	8,542.35	8,713.33	8,889.44	9,070.83	9,257.66	9,450.10	9,648.32	33,133.56	32,419.98	36,576.05
1.1.1	营业收入	8,376.34	8,542.35	8,713.33	8,889.44	9,070.83	9,257.66	9,450.10	9,648.32	33,133.56	32,419.98	36,576.05
1.1.2	土地溢价收入											
1.2	现金流出	1,217.99	1,249.93	1,414.38	2,065.37	2,250.12	2,411.86	2,523.59	2,638.00	8,359.72	7,289.89	8,151.57
1.2.1	经营成本	605.08	619.69	634.73	650.23	666.19	682.63	699.56	717.00	706.93	796.70	644.37
1.2.2	税金及附加	612.91	630.25	662.20	746.71	767.45	788.81	810.81	833.48	4,293.02	3,881.88	3,710.23
1.2.3	增值税	0.00	0.00	117.45	668.44	683.42	698.84	714.73	731.10	2,670.25	2,611.31	2,954.45
1.2.4	其它流出											
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	133.07	241.58	298.48	356.42	689.52	0.00	842.53
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入											
2.2	现金流出											
2.2.1	建设投资											
2.2.2	维持运营投资											
2.2.3	流动资金											
2.2.4	其它流出											
3	筹资活动净现金流量	-5,095.00	-5,005.00	-4,915.00	-4,825.00	-4,735.00	-4,645.00	-4,555.00	-4,465.00	-24,375.00	-21,165.00	-21,000.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入											

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
3.1.2	项目投资借款											
3.1.3	短期借款											
3.1.4	债券											
3.1.5	市场化融资											
3.1.6	其它流入											
3.2	现金流出	5,095.00	5,005.00	4,915.00	4,825.00	4,735.00	4,645.00	4,555.00	4,465.00	24,375.00	21,165.00	21,000.00
3.2.1	债券支付利息	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	800.00	400.00
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	债券偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00
3.2.4	市场化融资偿还本金	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	9,750.00	10,000.00
3.2.5	市场化融资支付利息	1,995.00	1,905.00	1,815.00	1,725.00	1,635.00	1,545.00	1,455.00	1,365.00	1,275.00	615.00	600.00
4	净现金流量	2,063.36	2,287.41	2,383.95	1,999.06	2,085.71	2,200.80	2,371.51	2,545.32	398.84	3,965.09	4,724.48
5	累计盈余资金	14,258.36	16,545.78	18,929.72	20,928.79	23,014.50	25,215.30	27,586.81	30,132.13	30,530.97	34,496.07	41,920.55

2、债券融资资金测算平衡情况

根据本项目预期收益分析，计算期内债券融资经营活动累计净现金流量为 87,613.46 万元，累计债券融资投资活动净现金流量为 -45,544.00 万元，累计债券融资筹资活动净现金流量为 -22,856.00 万元，累计债券融资实现净现金流量为 19,213.46 万元。

债券融资资金测算平衡表

金额单位：万元													
序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量	87,613.46			0.00	2,220.92	2,574.41	2,940.77	3,103.86	3,158.71	3,215.20	3,273.38	3,333.32
1.1	现金收入	110,367.90			0.00	2,614.83	3,010.44	3,420.90	3,612.15	3,680.06	3,750.01	3,822.06	3,896.27
1.1.1	营业收入	110,367.90			0.00	2,614.83	3,010.44	3,420.90	3,612.15	3,680.06	3,750.01	3,822.06	3,896.27

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.1.2	土地溢价收入	0.00												
1.2	现金流出	22,754.44			0.00	0.00	393.90	436.03	480.13	508.28	521.35	534.81	548.68	562.96
1.2.1	经营成本	5,561.99			0.00	222.24	234.38	246.94	255.25	261.22	267.38	273.72	280.25	287.71
1.2.2	税金及附加	10,357.37			0.00	171.66	201.65	233.19	253.04	260.13	267.43	274.96	282.71	290.25
1.2.3	增值税	5,620.18			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	其它流出	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	1,214.91			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-45,544.00	-22,060.00	-11,382.00	-12,102.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00												
2.2	现金流出	45,544.00	22,060.00	11,382.00	12,102.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	45,544.00	22,060.00	11,382.00	12,102.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00												
2.2.3	流动资金	0.00												
2.2.4	其它流出	0.00												
3	筹资活动净现金流量	-22,856.00	22,060.00	11,382.00	12,102.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00
3.1	现金流入	49,184.00	22,880.00	12,592.00	13,712.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	9,184.00	2,880.00	2,592.00	3,712.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	项目投资借款	0.00												
3.1.3	短期借款	0.00												
3.1.4	债券	40,000.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.5	市场化融资	0.00												
3.1.6	其它流入	0.00												
3.2	现金流出	72,040.00	820.00	1,210.00	1,610.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
3.2.1	债券支付利息	32,000.00	800.00	1,200.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
3.2.2	债券发行费用	40.00	20.00	10.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	债券偿还本金	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资偿还本金	0.00												
3.2.5	市场化融资支付利息	0.00												
4	净现金流量	19,213.46	0.00	0.00	0.00	620.92	974.41	1,340.77	1,503.86	1,558.71	1,615.20	1,673.38	1,733.32	1,793.32

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
5	累计盈余资金			0.00	0.00	620.92	1,595.33	2,936.10	4,439.96	5,998.67	7,613.87	9,287.25	11,020.57

(续)

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	经营活动净现金流量	3,395.04	3,458.62	3,461.72	3,236.50	3,234.91	3,246.81	3,285.09	3,324.83	11,749.66	11,918.63	13,481.08
1.1	现金收入	3,972.71	4,051.44	4,132.53	4,216.06	4,302.09	4,390.70	4,481.97	4,575.98	15,714.49	15,376.05	17,347.18
1.1.1	营业收入	3,972.71	4,051.44	4,132.53	4,216.06	4,302.09	4,390.70	4,481.97	4,575.98	15,714.49	15,376.05	17,347.18
1.1.2	土地溢价收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	577.66	592.81	670.81	979.56	1,067.18	1,143.89	1,196.88	1,251.14	3,964.82	3,457.43	3,866.10
1.2.1	经营成本	286.97	293.90	301.04	308.39	315.96	323.76	331.79	340.06	335.28	377.85	305.61
1.2.2	税金及附加	290.69	298.91	314.06	354.15	363.98	374.11	384.55	395.30	2,036.08	1,841.09	1,759.67
1.2.3	增值税	0.00	0.00	55.71	317.03	324.13	331.45	338.98	346.74	1,266.44	1,238.48	1,401.23
1.2.4	其它流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	63.11	114.58	141.56	169.04	327.02	0.00	399.59
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入											
2.2	现金流出											
2.2.1	建设投资											
2.2.2	维持运营投资											
2.2.3	流动资金											
2.2.4	其它流出											
3	筹资活动净现金流量	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00	-21,600.00	-10,800.00	-10,400.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入											
3.1.2	项目投资借款											
3.1.3	短期借款											
3.1.4	债券											
3.1.5	市场化融资											
3.1.6	其它流入											

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
3.2	现金流出	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	21,600.00	10,800.00	10,400.00
3.2.1	债券支付利息	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	800.00	400.00
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	债券偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00
3.2.4	市场化融资偿还本金											
3.2.5	市场化融资支付利息											
4	净现金流量	1,795.04	1,858.62	1,861.72	1,636.50	1,634.91	1,646.81	1,685.09	1,724.83	-9,850.34	1,118.63	3,081.08
5	累计盈余资金	12,815.61	14,674.24	16,535.96	18,172.46	19,807.36	21,454.17	23,139.26	24,864.09	15,013.76	16,132.38	-19,213.46

3、市场化融资资金测算平衡情况

根据本项目预期收益分析，计算期内市场化融资经营活动累计净现金流量为 97,117.09 万元，累计市场化融资投资活动净现金流量为-48,376.00 万元，累计市场化融资筹资活动净现金流量为-26,034.00 万元，累计市场化融资投资活动净现金流量为 22,707.09 万元。

市场化融资资金测算平衡表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量	97,117.09			0.00	2,461.83	2,853.66	3,259.76	3,440.55	3,501.34	3,563.96	3,628.46	3,694.89
1.1	现金收入	122,339.75			0.00	2,898.46	3,336.99	3,791.98	4,003.96	4,079.24	4,156.78	4,236.65	4,318.91
1.1.1	营业收入	122,339.75			0.00	2,898.46	3,336.99	3,791.98	4,003.96	4,079.24	4,156.78	4,236.65	4,318.91
1.1.2	土地溢价收入	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	25,222.66			0.00	436.63	483.33	532.22	563.42	577.90	592.82	608.19	624.02
1.2.1	经营成本	6,165.31			0.00	246.35	259.80	273.73	282.94	289.56	296.38	303.41	310.65
1.2.2	税金及附加	11,480.86			0.00	190.29	223.53	258.49	280.48	288.34	296.44	304.78	313.37
1.2.3	增值税	6,229.81			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.2.4	其它流出	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	1,346.69			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-48,376.00	-23,120.00	-12,088.00	-13,168.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	48,376.00	23,120.00	12,088.00	13,168.00	0.00	0.00	0.00					
2.2.1	建设投资	48,376.00	23,120.00	12,088.00	13,168.00	0.00	0.00	0.00					
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00											
2.2.4	其它流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量	-26,034.00	23,120.00	12,088.00	13,168.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-3,150.00	-3,855.00	-3,765.00	-3,675.00	-3,585.00
3.1	现金流入	53,776.00	24,320.00	13,888.00	15,568.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	13,776.00	4,320.00	3,888.00	5,568.00	0.00	0.00	0.00					
3.1.2	项目投资借款	0.00											
3.1.3	短期借款	0.00											
3.1.4	债券	0.00											
3.1.5	市场化融资	40,000.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00					
3.1.6	其它流入	0.00											
3.2	现金流出	79,810.00	1,200.00	1,800.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	3,150.00	3,855.00	3,765.00	3,675.00	3,585.00
3.2.1	债券支付利息	0.00											
3.2.2	债券发行费用	0.00											
3.2.3	债券偿还本金	0.00											
3.2.4	市场化融资偿还本金	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	750.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
3.2.5	市场化融资支付利息	39,810.00	1,200.00	1,800.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,355.00	2,265.00	2,175.00	2,085.00
4	净现金流量	22,707.09	0.00	0.00	0.00	61.83	453.66	859.76	290.55	-353.66	-201.04	-46.54	109.89
5	累计盈余资金			0.00	0.00	61.83	515.49	1,375.25	1,665.80	1,312.14	1,111.10	1,064.55	1,174.44

(续)

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	经营活动净现金流量	3,763.31	3,833.79	3,837.22	3,587.57	3,585.81	3,599.00	3,641.43	3,685.49	13,024.18	13,211.47	14,943.40

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1.1	现金收入											
1.1.1	营业收入	4,403.64	4,490.91	4,580.80	4,673.38	4,768.74	4,866.97	4,968.14	5,072.34	17,419.07	17,043.93	19,228.87
1.1.2	土地溢价收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	640.32	657.12	743.57	1,085.81	1,182.94	1,267.97	1,326.71	1,386.86	4,394.90	3,832.46	4,285.47
1.2.1	经营成本	318.10	325.78	333.69	341.84	350.23	358.87	367.78	376.95	371.65	418.84	338.76
1.2.2	税金及附加	322.22	331.33	348.13	392.56	403.46	414.69	426.26	438.18	2,256.94	2,040.79	1,950.55
1.2.3	增值税	0.00	0.00	61.75	351.41	359.29	367.40	375.75	384.36	1,403.81	1,372.82	1,553.22
1.2.4	其它流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	69.96	127.00	156.92	187.38	362.49	0.00	442.94
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入											
2.2	现金流出											
2.2.1	建设投资											
2.2.2	维持运营投资											
2.2.3	流动资金											
2.2.4	其它流出											
3	筹资活动净现金流量	-3,495.00	-3,405.00	-3,315.00	-3,225.00	-3,135.00	-3,045.00	-2,955.00	-2,865.00	-2,775.00	-10,365.00	-10,600.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入											
3.1.2	项目投资借款											
3.1.3	短期借款											
3.1.4	债券											
3.1.5	市场化融资											
3.1.6	其它流入											
3.2	现金流出	3,495.00	3,405.00	3,315.00	3,225.00	3,135.00	3,045.00	2,955.00	2,865.00	2,775.00	10,365.00	10,600.00
3.2.1	债券支付利息											
3.2.2	债券发行费用											
3.2.3	债券偿还本金											
3.2.4	市场化融资偿还本金	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	9,750.00	10,000.00

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
3.2.5	市场化融资支付利息	1,995.00	1,905.00	1,815.00	1,725.00	1,635.00	1,545.00	1,455.00	1,365.00	1,275.00	615.00	600.00
4	净现金流量	268.31	428.79	522.22	362.57	450.81	554.00	686.43	820.49	10,249.18	2,846.47	1,343.40
5	累计盈余资金	1,442.75	1,871.54	2,393.76	2,756.33	3,207.14	3,761.13	4,447.56	5,268.04	15,517.22	18,363.69	22,707.09

根据测算，在债券存续期内，项目运营后年度累计净现金流量均大于等于0，项目收益所产生的净现金流入，

能满足债券的还本付息。

(七) 偿还债券本金和利息情况

1.项目组合融资

本项目计划组合融资（包括债券融资及市场化融资）总额 80,000.00 万元，项目运营期内，项目收入扣除经营成本、相关税金后，可用于偿还组合融资本息的资金共计 184,730.55 万元，对项目组合融资本息 151,810.00 万元的覆盖倍数为 1.22 倍。因此，项目不论是从经营收入角度还是从可偿债资金角度分析，均具备足够的偿债能力，以保证项目债务安全。

组合融资总还本付息及覆盖倍数测算表

金额单位：万元

序号	项 目	合 计	计 算 期											
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
一	组合融资													
1	年初组合融资本金累计		0.00	40,000.00	60,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	79,250.00	77,750.00	76,250.00	74,750.00	74,750.00
2	本年新增组合融资	80,000.00	40,000.00	20,000.00	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应计组合融资利息	71,810.00	2,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,955.00	3,865.00	3,775.00	3,685.00	3,685.00

序号	项 目	合 计	计 算 期										
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
3.1	计入建设期组合融资利息	9,000.00	2,000.00	3,000.00	4,000.00	0.00	0.00						
3.2	计入运营期组合融资利息	62,810.00	0.00	0.00	0.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,955.00	3,865.00	3,775.00	3,685.00
4	本年组合融资还本付息	151,810.00	2,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,750.00	5,455.00	5,365.00	5,275.00	5,185.00	5,185.00
4.1	组合融资还本	80,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	750.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
4.2	组合融资付息	71,810.00	2,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,955.00	3,865.00	3,775.00	3,685.00	3,685.00
5	年末组合融资本金累计		40,000.00	60,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	79,250.00	77,750.00	76,250.00	74,750.00	73,250.00	73,250.00
二	组合融资还本付息资金来源	184,730.55	0.00	0.00	0.00	4,682.75	5,428.07	6,200.53	6,544.41	6,660.05	6,779.16	6,901.84	7,028.20
三	组合融资偿还分析												
1	组合融资本金覆盖倍数	2.31											
2	组合融资本息覆盖倍数	1.22											

(续)

序号	项 目	2033 年	计算期									
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	组合融资											
1	年初组合融资本金累计	73,250.00	71,750.00	70,250.00	68,750.00	67,250.00	65,750.00	64,250.00	62,750.00	61,250.00	39,750.00	20,000.00
2	本年新增组合融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应计组合融资利息	3,595.00	3,505.00	3,415.00	3,325.00	3,235.00	3,145.00	3,055.00	2,965.00	2,875.00	1,415.00	1,000.00
3.1	计入建设期组合融资利息											
3.2	计入运营期组合融资利息	3,595.00	3,505.00	3,415.00	3,325.00	3,235.00	3,145.00	3,055.00	2,965.00	2,875.00	1,415.00	1,000.00
4	本年组合融资还本付息	5,095.00	5,005.00	4,915.00	4,825.00	4,735.00	4,645.00	4,555.00	4,465.00	4,375.00	21,165.00	21,000.00
4.1	组合融资还本	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	21,500.00	19,750.00	20,000.00
4.2	组合融资付息	3,595.00	3,505.00	3,415.00	3,325.00	3,235.00	3,145.00	3,055.00	2,965.00	2,875.00	1,415.00	1,000.00
5	年末组合融资本金累计	71,750.00	70,250.00	68,750.00	67,250.00	65,750.00	64,250.00	62,750.00	61,250.00	39,750.00	20,000.00	0.00
二	组合融资还本付息资金来源	7,158.36	7,292.41	7,298.95	6,824.06	6,820.71	6,845.80	6,926.51	7,010.32	24,773.84	25,130.09	28,424.48
三	组合融资偿还分析											
1	组合融资本金覆盖倍数											
2	组合融资本息覆盖倍数											

2.债券融资

本项目计划债券融资总额 40,000.00 万元，项目运营期内，还款收入对应总收入 47%，扣除相应经营成本、相关税金后，可用于偿还债券融资本息的资金共计 87,613.46 万元，对债券融资本息 72,000.00 万元的覆盖倍数为 1.22 倍。因此，项目不论是从经营收入角度还是从可偿债资金角度分析，均具备足够的偿债能力，以保证项目债务安全。

债券融资还本付息及覆盖倍数测算表

金额单位：万元

序号	项 目	合 计	计 算 期										
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	债券融资												
1	年初债券融资本金累计		0.00	20,000.00	30,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
2	本年新增债券融资	40,000.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应计债券利息	32,000.00	800.00	1,200.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
3.1	计入建设期债券利息	3,600.00	800.00	1,200.00	1,600.00								
3.2	计入运营期债券利息	28,400.00			0.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
4	本年债券还本付息	72,000.00	800.00	1,200.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
4.1	债券还本	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	债券付息	32,000.00	800.00	1,200.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
5	年末债券本金累计		20,000.00	30,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
二	债券还本付息资金来源	87,613.46	0.00	0.00	0.00	2,220.92	2,574.41	2,940.77	3,103.86	3,158.71	3,215.20	3,273.38	3,333.32
三	债券偿还分析												
1	本金覆盖倍数	2.19											
2	本息覆盖倍数	1.22											

(续)

序号	项 目	计 算 期											
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	
一	债券融资												
1	年初债券融资本金累计	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	20,000.00	10,000.00	
2	本年新增债券融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3	本年应计债券利息	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	800.00	400.00	
3.1	计入建设期债券利息												
3.2	计入运营期债券利息	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	800.00	400.00	
4	本年债券还本付息	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	21,600.00	10,800.00	10,400.00	
4.1	债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00	
4.2	债券付息	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	800.00	400.00	
5	年末债券本金累计	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	20,000.00	10,000.00	0.00	
二	债券还本付息资金来源	3,395.04	3,458.62	3,461.72	3,236.50	3,234.91	3,246.81	3,285.09	3,324.83	11,749.66	11,918.63	13,481.08	
三	债券偿还分析												
1	本金覆盖倍数												
2	本息覆盖倍数												

四川德维会计师事务所有限责任公司
审 核 专 用 章

3.市场化融资

本项目计划市场化融资总额 40,000.00 万元，项目运营期内，还款收入对应总收入 53%，扣除经营成本、相关税金后，可用于还市场化融资本息的项目净收益为 97,117.09 万元，对市场化融资本息 79,810.00 万元的覆盖倍数为 1.22 倍。因此，项目不论是从经营收入角度还是从可偿债资金角度分析，均具备足够的偿债能力，以保证项目债务安全。

市场化融资还本付息及覆盖倍数测算表

金额单位：万元

序号	项 目	合 计	计算期										
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	市场化融资												
1	年初市场化融资本金累计		0.00	20,000.00	30,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	39,250.00	37,750.00	36,250.00	34,750.00
2	本年新增市场化融资	40,000.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年市场化融资应计利息	39,810.00	1,200.00	1,800.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,355.00	2,265.00	2,175.00	2,085.00
3.1	计入市场化融资建设期利息	5,400.00	1,200.00	1,800.00	2,400.00								
3.2	计入市场化融资运营期利息	34,410.00		0.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,355.00	2,265.00	2,175.00	2,085.00
4	本年市场化融资还本付息	79,810.00	1,200.00	1,800.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	3,150.00	3,855.00	3,765.00	3,675.00	3,585.00
4.1	市场化融资还本	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	750.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
4.2	市场化融资付息	39,810.00	1,200.00	1,800.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,355.00	2,265.00	2,175.00	2,085.00
5	年末市场化融资本金累计		20,000.00	30,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	39,250.00	37,750.00	36,250.00	34,750.00	33,250.00
二	市场化融资还本付息资金来源	97,117.09	0.00	0.00	0.00	2,461.83	2,853.66	3,259.76	3,440.55	3,501.34	3,563.96	3,628.46	3,694.89
三	市场化融资偿还分析												
1	本金覆盖倍数	2.43											
2	本息覆盖倍数	1.22											

(续)

序号	项 目	计算期											
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	市场化融资												
1	年初市场化融资本金累计	33,250.00	31,750.00	30,250.00	28,750.00	27,250.00	25,750.00	24,250.00	22,750.00	21,250.00	19,750.00	18,250.00	16,750.00
2	本年新增市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年市场化融资应计利息	1,995.00	1,905.00	1,815.00	1,725.00	1,635.00	1,545.00	1,455.00	1,365.00	1,275.00	1,185.00	1,095.00	1,005.00
3.1	计入市场化融资建设期利息												
3.2	计入市场化融资运营期利息	1,995.00	1,905.00	1,815.00	1,725.00	1,635.00	1,545.00	1,455.00	1,365.00	1,275.00	1,185.00	1,095.00	1,005.00
4	本年市场化融资还本付息	3,495.00	3,405.00	3,315.00	3,225.00	3,135.00	3,045.00	2,955.00	2,865.00	2,775.00	2,685.00	2,595.00	2,505.00
4.1	市场化融资还本	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
4.2	市场化融资付息	1,995.00	1,905.00	1,815.00	1,725.00	1,635.00	1,545.00	1,455.00	1,365.00	1,275.00	1,185.00	1,095.00	1,005.00
5	年末市场化融资本金累计	31,750.00	30,250.00	28,750.00	27,250.00	25,750.00	24,250.00	22,750.00	21,250.00	19,750.00	18,250.00	16,750.00	15,250.00

序号	项 目	计算期										
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
二	市场化融资还本付息资金来源	3,763.31	3,833.79	3,837.22	3,587.57	3,585.81	3,599.00	3,641.43	3,685.49	13,024.18	13,211.47	14,943.40
三	市场化融资偿还分析											
1	本金覆盖倍数											
2	本息覆盖倍数											

四川建设会计师事务所有限责任公司
审 核 专 用 章

（八）偿还资金监管要求

项目产生的专项收入用于偿付专项债券，具备了封闭运行的雏形。根据规定，项目产生的专项收入要纳入财政预算基金管理，本次债券发行方案明确了上述发行和管理要求，符合监管要求。

三、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本费用预测等进行的分析评价，认为该项目在不考虑资金时间价值的情况下，在该项目发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为该项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

四、项目收益预测的假设条件

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、项目风险收益率等无重大变化；
3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 发行人制定的收益计划、可返还成本等能够顺利执行；
5. 该项目实施主体假设项目不产生机会成本；
6. 发行人预测的各项收入能够顺利执行；
7. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
8. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

五、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1. 本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评

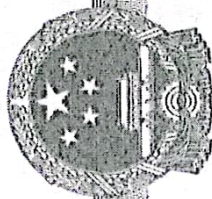
价，并非对预测数据承担保证责任。

2. 本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未对未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

（二）使用限制

1. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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



营业执照

统一社会信用代码

9151010572033472XR



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息、
备案、许可、监
管信息。

副本编号: 1-1

(副本)



名称 四川德维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)

法定代表人 李海迪

经营范围 验证注册资金、审查会计帐目、办理会计鉴定、担任会计顾问、设计会计制度、提供财会咨询、辅导建帐核算;代理论证经济效益及经济仲裁和产权界定及纳税申报的咨询服务。(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)。

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2000年01月31日

营业期限 2000年01月31日至 长期

住所 成都市金牛区一环路北三段1号1栋3单元24层2401、2402号



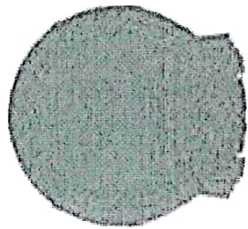
登记机关

2020年10月28日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名 四川德维会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 王迪迪

经营场所: 成都市金牛区一环路北三段1号1栋
3单元24层2401、2402号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010011

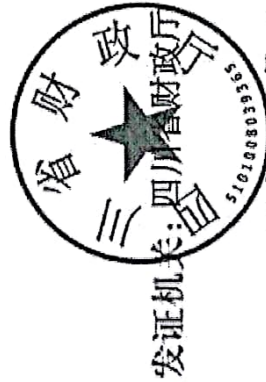
批准执业文号: 川财注【1999】458号

批准执业日期: 2000年1月31日

再次复印无效

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》。

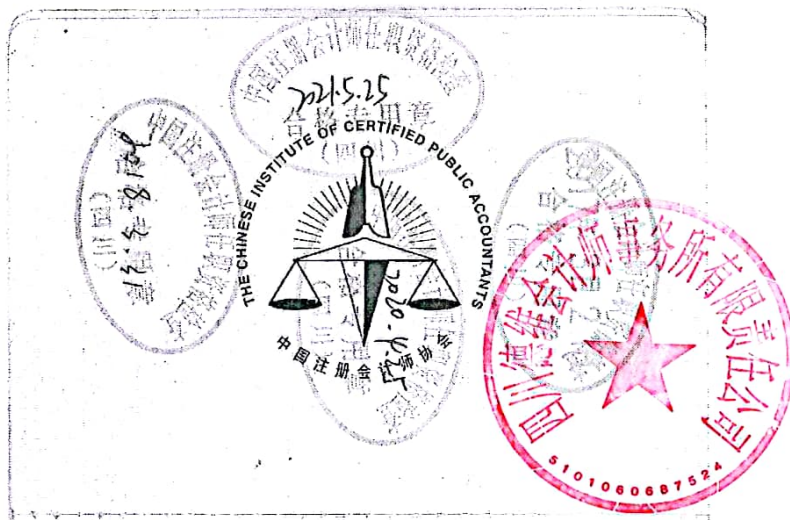


发证机关:四川省财政厅

2000年1月31日



中华人民共和国财政部制



姓 名 王迪迪
 Full name _____
 性 别 男
 Sex _____
 出生日期 1974-02-14
 Date of birth _____
 工作单位 成都中大会计师事务所有限
 Working unit 责任公司
 身份证号码 510113740214041
 Identity card No. _____



证书编号
No. of Certificate

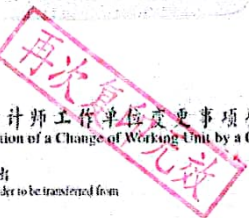
510100072888

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

发证日期：* 2003 年 5 月 14 日
Date of Issuance

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



四川同德 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2005 年 4 月 13 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

四川同德 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
yy mm dd



姓名 赵常超
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1983-06-07
Date of birth
工作单位 四川德维会计师事务所有限
Working unit 责任公司
身份证号码
Identity card No. 511325198306075736

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 510100110002
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: 2020 年 10 月 22 日
Date of Issuance

