

进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程  
2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）  
-2025 年江西省政府专项债券（十七期）  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告

[2025]京会兴咨字第 00770135 号



**进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程**  
**2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）**  
**-2025 年江西省政府专项债券（十七期）**  
**项目收益与融资自求平衡**  
**专项评价报告**

[2025]京会兴咨字第 00770135 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为江西省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程——2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）-2025 年江西省政府专项债券（十七期）（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审阅并出具总体评价报告。

经审阅参照《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》。发行人对该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阅，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供发行人本次发行进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程——2025 年江西省高质量发展补短板专项债券（十期）-2025 年江西省政府专项债券（十七期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审阅，我们认为，在进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程建设管理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程预期广告牌出租收入、停车位出租收入、新能源汽车充电桩收



入、非机动车充电桩收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实施项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程本期拟融资金额 1,400.00 万元，假设融资利率 3.00%，期限 30 年，按半年还本付息，第 30 年到期一次偿还本金，本期拟融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第二年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第三年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第四年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第五年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第六年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第七年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第八年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第九年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第十年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第十一年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第十二年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第十三年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第十四年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第十五年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第十六年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第十七年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第十八年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第十九年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00



年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第二十年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第二十一年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第二十二年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第二十三年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第二十四年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第二十五年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第二十六年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第二十七年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第二十八年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第二十九年	1,400.00		1,400.00	3.00%	42.00	42.00
第三十年	1,400.00	1,400.00		3.00%	42.00	1,442.00
合计		1,400.00			1,260.00	2,660.00

## 2. 项目产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程作为本期债券募集资金投资项目，通过广告牌出租收入、停车位出租收入、新能源汽车充电桩收入、非机动车充电桩收入实现现金流入。

### (2) 项目产生的净现金流入

假设进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程按照情景 1：项目收入及成本按实现的 100%；情景 2：项目收入下降 10%；情景 3：项目成本上升 10%；情景 4：项目收入下降 10%且项目成本上升 10%四种情景下，自融资开始日起 30 年内可用于资金平衡的收入情况如下：

金额单位：人民币万元

增速	可用于资金平衡的收入
情景 1	18,248.45
情景 2	14,271.00



增速	可用于资金平衡的收入
情景 3	16,284.12
情景 4	12,306.67

3. 预期广告牌出租收入、停车位出租收入、新能源汽车充电桩收入、非机动车充电桩收入偿还融资本金和利息情况

不同情景下，本息覆盖倍数为：

增速	本息覆盖倍数
情景 1	1.50
情景 2	1.17
情景 3	1.34
情景 4	1.01

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，认为进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，广告牌出租收入、停车位出租收入、新能源汽车充电桩收入、非机动车充电桩收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程专项债券还本付息要求。



此页无正文，为[2025]京会兴咨字第 00770135 号的报告盖章页



中国注册会计师：

(项目合伙人)

钟茶秀



中国·北京

二〇二五年六月十三日

中国注册会计师：

王维





附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程为基础，结合预期的广告牌出租收入、停车位出租收入、新能源汽车充电桩收入、非机动车充电桩收入，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的广告牌出租收入、停车位出租收入、新能源汽车充电桩收入、非机动车充电桩收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本费用预测选择区间数据较高值；

（六）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。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目概况

#### 1. 建设内容和规模

项目主要涉及自来水公司、民主岭片区、县医院宿舍片区、二毛小区片区、付家巷及军湖路散户、工程技术学校宿舍、军湖路 342 号、河边巷、信用社宿舍、



钟陵路片区（搬运公司、社保局宿舍）、校前路片区（校前路 2-67 号、岚湖路 200 号、农机厂 4 栋、房管局宿舍、信用社宿舍、钟陵路 280 号）、体育场片区（供电局宿舍、教体局宿舍）、岚湖路片区（邮政局宿舍、电影公司宿舍）、二造小区、麻山路小区、食品公司、乡前路小区、帝亚世豪共 18 个老旧小区，总计 161 栋房屋，2,980 户居民，约 36.55 万平方米的老旧小区改造工程。

主要建设内容及规模为：违章拆除及垃圾清运，楼梯间整治 171,792 平方米，弱电管线下地 7,853.17 米，强电管线下地 7,763.20 米，路灯照明 398 盏，四网合一 2,980 户，安防监控统 248 套，雨污水管网改造 28,491 米，给水管网改造 12,565 米，道路加铺沥青罩面（白改黑）36,339 平方米，人行道铺装 2586 平方米，燃气改造 11,033 米，非机动车棚改造 680 平方米（设置非机动车充电桩 500 个），停车位划线 506 个，充电桩 340 根，广告牌、宣传栏 300 个，健身娱乐设施 69 套及其他配套服务功能。

其中，配套基础设施改造投资为 5,942.32 万元；主要包括弱电管线下地 7,853.17 米，投资额 314.13 万元；强电管线下地 7,763.2 米，投资额 310.53 万元；路灯照明 398 盏，投资额 417.90 万元；四网合一 2,980 户，投资额 29.8 万元；安防监控 248 套，投资额 248 万元；雨污水管网改造 28,491 米，投资额 2,501.64 万元；给水管网改造 12,565 米，投资额 314.13 万元；道路加铺沥青罩面（白改黑）36,339 平方米，投资额 981.15 万元；人行道铺装 2,586 平方米，投资额 62.60 万元；燃气改造 11,033 米，投资额 330.99 万元；非机动车棚改造 680 平方米，投资额 81.60 万元；停车位划线 506 个，投资额 4.05 万元；充电桩 340 套，投资额 170 万元；广告牌、宣传栏 300 个，投资额 102 万元；健身器材 69 套，投资额 14.20 万元；其他配套服务设施投资额 59.6 万元。

## 2. 建设投资及资金来源

根据进贤县发展和改革委员会文件《关于进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》（进发改行复字[2024]401 号）和《进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程可行性研究报告》，本项目总投资估算为 8,568.06 万元。其中工程费用 7,417.92 万元，工程建设其他费用 491.24 万元，预备费 370.90 万元，建设期利息 288.00 万元。

项目资金筹措方式由资本金和发行项目专项债构成，其中：资本金 2,168.06



万元，占总投资比例 25.30%，申请专项债券 6,400.00 万元，占总投资比例 74.70%。  
本期申请专项债券 1,400.00 万元，预计后续申请专项债券 5,000.00 万元。

(二) 项目收益及现金流入预测项目说明

本项目建设周期为 12 个月。项目计划开工时间 2025 年 3 月，项目计划完工时间 2026 年 3 月。

1. 广告牌出租收入

进贤县 2024 年老旧小区改造工程广告牌收费标准为 6,000.00 元/年·个，本项目共设置电子宣传栏广告牌 300 个，参考进贤县 2024 年老旧小区改造工程广告牌收费标准，本项目广告牌暂按 6,000.00 元/个·年进行出租。考虑到物价上涨，广告牌租金每 5 年上涨 6%。运营期前 3 年负荷率 60%、70%、80%，经营期第四年及以后负荷率为 90%。

金额单位：人民币万元

	年份	负荷率（%）	单价（元/个/年）	数量（个）	广告牌出租收入
建设期	第一年				
运营期	第二年	60%	6,000.00	300.00	108.00
	第三年	70%	6,000.00	300.00	126.00
	第四年	80%	6,000.00	300.00	144.00
	第五年	90%	6,000.00	300.00	162.00
	第六年	90%	6,000.00	300.00	162.00
	第七年	90%	6,360.00	300.00	171.72
	第八年	90%	6,360.00	300.00	171.72
	第九年	90%	6,360.00	300.00	171.72
	第十年	90%	6,360.00	300.00	171.72
	第十一年	90%	6,360.00	300.00	171.72
	第十二年	90%	6,741.60	300.00	182.02
	第十三年	90%	6,741.60	300.00	182.02
	第十四年	90%	6,741.60	300.00	182.02
	第十五年	90%	6,741.60	300.00	182.02



	年份	负荷率（%）	单价（元/个/ 年）	数量（个）	广告牌出租收入
	第十六年	90%	6,741.60	300.00	182.02
	第十七年	90%	7,146.10	300.00	192.94
	第十八年	90%	7,146.10	300.00	192.94
	第十九年	90%	7,146.10	300.00	192.94
	第二十年	90%	7,146.10	300.00	192.94
	第二十一年	90%	7,146.10	300.00	192.94
	第二十二年	90%	7,574.87	300.00	204.52
	第二十三年	90%	7,574.87	300.00	204.52
	第二十四年	90%	7,574.87	300.00	204.52
	第二十五年	90%	7,574.87	300.00	204.52
	第二十六年	90%	7,574.87	300.00	204.52
	第二十七年	90%	8,029.36	300.00	216.79
	第二十八年	90%	8,029.36	300.00	216.79
	第二十九年	90%	8,029.36	300.00	216.79
	第三十年	90%	8,029.36	300.00	216.79
	合计				5,325.22

## 2. 停车位出租收入

经调研，所处区域周边汽车保有量远超过可提供的停车位数量，停车需求大，停车费收入具备落实的条件。

本项目老旧小区改造涉及 18 个小区，重新改造后小区均为封闭式管理，规划可提供停车位共计 506 个。按每个停车位每月 220 元出租费用计，停车位租金每 5 年上涨 10%。运营期前 3 年负荷率 60%、70%、80%，经营期第四年及以后负荷率为 90%。

金额单位：人民币万元

	年份	负荷率（%）	单价（元/个/ 月）	数量（个）	停车位出租收入
建设期	第一年				



	年份	负荷率（%）	单价（元/个/ 月）	数量（个）	停车位出租收入
运营期	第二年	60%	220.00	506.00	80.15
	第三年	70%	220.00	506.00	93.51
	第四年	80%	220.00	506.00	106.87
	第五年	90%	220.00	506.00	120.23
	第六年	90%	220.00	506.00	120.23
	第七年	90%	242.00	506.00	132.25
	第八年	90%	242.00	506.00	132.25
	第九年	90%	242.00	506.00	132.25
	第十年	90%	242.00	506.00	132.25
	第十一年	90%	242.00	506.00	132.25
	第十二年	90%	266.20	506.00	145.47
	第十三年	90%	266.20	506.00	145.47
	第十四年	90%	266.20	506.00	145.47
	第十五年	90%	266.20	506.00	145.47
	第十六年	90%	266.20	506.00	145.47
	第十七年	90%	292.82	506.00	160.02
	第十八年	90%	292.82	506.00	160.02
	第十九年	90%	292.82	506.00	160.02
	第二十年	90%	292.82	506.00	160.02
	第二十一年	90%	292.82	506.00	160.02
	第二十二年	90%	322.10	506.00	176.02
	第二十三年	90%	322.10	506.00	176.02
	第二十四年	90%	322.10	506.00	176.02
	第二十五年	90%	322.10	506.00	176.02
	第二十六年	90%	322.10	506.00	176.02
	第二十七年	90%	354.31	506.00	193.62
	第二十八年	90%	354.31	506.00	193.62
	第二十九年	90%	354.31	506.00	193.62



	年份	负荷率 (%)	单价 (元/个/月)	数量 (个)	停车位出租收入
	第三十年	90%	354.31	506.00	193.62
	合计				4,364.28

### 3. 新能源汽车充电桩收入

#### (1) 充电桩服务费单价

根据《江西省发展改革委关于电动汽车充换电服务费有关问题的通知》赣发改商价〔2014〕1309号文，经营性集中式充换电设施充电服务费，上限标准暂定为每千瓦时 2.36 元（含电费）。另外，根据南昌市物价局发布的《关于制定南昌市电动汽车充换电服务费标准的批复》（洪价商价字〔2015〕12 号），南昌市经营性集中式充换电设施充电服务费上限标准暂定为 1.80 元/千瓦时（含电费）。本项目按照谨慎估算原则，设定充电桩收费单价为 1.5 元/kW·h（含电费）。

#### (2) 充电桩服务费测算

经调研，本项目所处区域周边电动汽车充电桩设施匮乏，考虑到新能源汽车的行业快速发展以及售价的不断降低，预测到 2030 年所处区域周边电动汽车保有量新能源汽车的保有量将达到 3,500 辆，2040 年所处区域周边电动汽车保有量新能源汽车保有量可突破 8,000 辆，2050 年所处区域周边电动汽车保有量新能源汽车保有量可突破 16,000 辆，考虑到项目只配置 340 个充电桩，根据目前进贤县城现状充电桩使用情况及项目所处位置，目前电动汽车充电桩设施匮乏，充电桩使用需求较大，今后具备落实的条件。

本项目规划设置 340 个充电桩，充电功率为 7kW，单个充电桩年最大充电量为 2.044 万 kW·h（按每天 8h）。目前市面上新能源汽车主要有特斯拉（80kWh）、广汽（59kWh）、奇瑞（54kWh）、比亚迪（82kWh）、欧拉（33kWh）等品牌。按照收费单价为 1.5 元/kW·h，每 5 年上涨 10%，运营期前 3 年负荷率 50%、55%、60%，经营期第 6 年及以后负荷率为 75%。

金额单位：人民币万元



	年份	负荷率(%)	单价(元 /kW·h)	单个充电桩 年最大充电 量(万 kW ·h)	数量(个)	新能源汽车 充电桩收入
建设期	第一年					
运营期	第二年	50%	1.50	2.044	340.00	521.22
	第三年	55%	1.50	2.044	340.00	573.34
	第四年	60%	1.50	2.044	340.00	625.46
	第五年	65%	1.50	2.044	340.00	677.59
	第六年	70%	1.50	2.044	340.00	729.71
	第七年	75%	1.65	2.044	340.00	860.01
	第八年	75%	1.65	2.044	340.00	860.01
	第九年	75%	1.65	2.044	340.00	860.01
	第十年	75%	1.65	2.044	340.00	860.01
	第十一年	75%	1.65	2.044	340.00	860.01
	第十二年	75%	1.82	2.044	340.00	946.01
	第十三年	75%	1.82	2.044	340.00	946.01
	第十四年	75%	1.82	2.044	340.00	946.01
	第十五年	75%	1.82	2.044	340.00	946.01
	第十六年	75%	1.82	2.044	340.00	946.01
	第十七年	75%	2.00	2.044	340.00	1,040.62
	第十八年	75%	2.00	2.044	340.00	1,040.62
	第十九年	75%	2.00	2.044	340.00	1,040.62
	第二十年	75%	2.00	2.044	340.00	1,040.62
	第二十一年	75%	2.00	2.044	340.00	1,040.62
	第二十二年	75%	2.20	2.044	340.00	1,144.68
	第二十三年	75%	2.20	2.044	340.00	1,144.68
	第二十四年	75%	2.20	2.044	340.00	1,144.68
	第二十五年	75%	2.20	2.044	340.00	1,144.68
	第二十六年	75%	2.20	2.044	340.00	1,144.68



	年份	负荷率(%)	单价(元 /kW·h)	单个充电桩 年最大充电 量(万 kW ·h)	数量(个)	新能源汽车 充电桩收入
	第二十七年	75%	2.42	2.044	340.00	1,259.15
	第二十八年	75%	2.42	2.044	340.00	1,259.15
	第二十九年	75%	2.42	2.044	340.00	1,259.15
	第三十年	75%	2.42	2.044	340.00	1,259.15
	合计					28,120.52

#### 4. 非机动车充电桩收入

##### (1) 充电桩服务费单价

本项目非机动车收费标准暂定为每千瓦时 0.95 元/kW·h (含电费)。

##### (2) 充电桩服务费测算

本项目规划设置 500 个非机动车充电桩，充电功率为 0.35kW，单个充电桩年最大充电量为 0.1533 万 kW·h (按每天 12h)。按照收费单价为 0.95 元/kW·h，每 5 年上涨 10%，运营期前 3 年负荷率 50%、55%、60%，经营期第 6 年及以后负荷率为 75%。

金额单位：人民币万元

	年份	负荷率(%)	单价(元 /kW·h)	单个充电桩 年最大充电 量(万 kW ·h)	数量(个)	非机动车充 电桩收入
建设期	第一年					
运营期	第二年	50%	0.95	0.1533	500.00	36.41
	第三年	55%	0.95	0.1533	500.00	40.05
	第四年	60%	0.95	0.1533	500.00	43.69
	第五年	65%	0.95	0.1533	500.00	47.33
	第六年	70%	0.95	0.1533	500.00	50.97
	第七年	75%	1.05	0.1533	500.00	60.07



	年份	负荷率(%)	单价(元 /kW·h)	单个充电桩 年最大充电 量(万 kW ·h)	数量(个)	非机动车充 电桩收入
	第八年	75%	1.05	0.1533	500.00	60.07
	第九年	75%	1.05	0.1533	500.00	60.07
	第十年	75%	1.05	0.1533	500.00	60.07
	第十一年	75%	1.05	0.1533	500.00	60.07
	第十二年	75%	1.15	0.1533	500.00	66.08
	第十三年	75%	1.15	0.1533	500.00	66.08
	第十四年	75%	1.15	0.1533	500.00	66.08
	第十五年	75%	1.15	0.1533	500.00	66.08
	第十六年	75%	1.15	0.1533	500.00	66.08
	第十七年	75%	1.26	0.1533	500.00	72.69
	第十八年	75%	1.26	0.1533	500.00	72.69
	第十九年	75%	1.26	0.1533	500.00	72.69
	第二十年	75%	1.26	0.1533	500.00	72.69
	第二十一年	75%	1.26	0.1533	500.00	72.69
	第二十二年	75%	1.39	0.1533	500.00	79.96
	第二十三年	75%	1.39	0.1533	500.00	79.96
	第二十四年	75%	1.39	0.1533	500.00	79.96
	第二十五年	75%	1.39	0.1533	500.00	79.96
	第二十六年	75%	1.39	0.1533	500.00	79.96
	第二十七年	75%	1.53	0.1533	500.00	87.95
	第二十八年	75%	1.53	0.1533	500.00	87.95
	第二十九年	75%	1.53	0.1533	500.00	87.95
	第三十年	75%	1.53	0.1533	500.00	87.95
	合计					1,964.25

## 5. 经营成本

本项目经营成本不考虑非付现成本，即不考虑固定资产折旧费 and 无形资产摊



销等，只考虑付现成本，主要经营成本如下：

（1）外购原材料费

外购原材料费暂按营业收入的 5%计取。

（2）工资及福利费

本项目拟配备管理人员 5 人、普通员工 18 人，参考项目所在地周边类似项目工资福利费，本项目管理人员人均年工资及福利费为 8 万元/年、普通员工人均年工资及福利费为 6 万元/年，工资福利费每 5 年增长 5%。

（3）燃料动力费

燃料动力费主要为充电桩实际电费，因电费上缴国家电网，按照 0.6 元/kW·h 计算。

（4）修理费

本项目设备质保期一般为 1 年，修理费按折旧费用的 10%计。

（5）管理费用

管理费用主要为项目正常运转过程中产生的未预见支出，按运营收入的 5%估算。

（6）充电桩更新费用

本项目运营期 29 年，按设备使用年限 10 年计算，即运营期内须更新设备的次数为 2 次，在运营期第 10 年及第 20 年时对设备进行更新，每次设备更新投资按设备初始投资 170 万元计算。

营业成本（不含税费）明细如下：

金额单位：人民币万元

	年度	外购原材料费	工资及福利费	燃料动力费	修理费	管理费用	充电桩更新费用	成本合计
建设期	第一年							
运营期	第二年	37.29	148.00	231.48		37.29		454.06



	年度	外购原材料费	工资及福利费	燃料动力费	修理费	管理费用	充电桩更新费用	成本合计
	第三年	41.64	148.00	254.63	29.12	41.64		515.04
	第四年	46.00	148.00	277.78	29.12	46.00		546.90
	第五年	50.36	148.00	300.93	29.12	50.36		578.76
	第六年	53.15	148.00	324.08	29.12	53.15		607.49
	第七年	61.20	155.40	347.22	29.12	61.20		654.15
	第八年	61.20	155.40	347.22	29.12	61.20		654.15
	第九年	61.20	155.40	347.22	29.12	61.20		654.15
	第十年	61.20	155.40	347.22	29.12	61.20		654.15
	第十一年	61.20	155.40	347.22	29.12	61.20	170.00	824.15
	第十二年	66.98	163.17	347.22	26.14	66.98		670.49
	第十三年	66.98	163.17	347.22	26.14	66.98		670.49
	第十四年	66.98	163.17	347.22	26.14	66.98		670.49
	第十五年	66.98	163.17	347.22	26.14	66.98		670.49
	第十六年	66.98	163.17	347.22	26.14	66.98		670.49
	第十七年	73.31	171.33	347.23	26.14	73.31		691.32
	第十八年	73.31	171.33	347.23	26.14	73.31		691.32
	第十九年	73.31	171.33	347.23	26.14	73.31		691.32
	第二十年	73.31	171.33	347.23	26.14	73.31		691.32
	第二十一年	73.31	171.33	347.23	26.14	73.31	170.00	861.32
	第二十二年	80.26	179.89	347.23	26.14	80.26		713.78
	第二十三年	80.26	179.89	347.23	26.14	80.26		713.78
	第二十四年	80.26	179.89	347.23	26.14	80.26		713.78
	第二十五年	80.26	179.89	347.23	26.14	80.26		713.78
	第二十六年	80.26	179.89	347.23	26.14	80.26		713.78
	第二十七年	87.88	188.89	347.22	26.14	87.88		738.01
	第二十八年	87.88	188.89	347.22	26.14	87.88		738.01
	第二十九年	87.88	188.89	347.22	26.14	87.88		738.01



	年度	外购原材料费	工资及福利费	燃料动力费	修理费	管理费用	充电桩更新费用	成本合计
	第三十年	87.88	188.89	347.22	26.14	87.88		738.01
	合计	1,988.71	4,844.53	9,722.26	758.74	1,988.71	340.00	19,642.99

## 6. 应交税金

本项目停车位出租服务增值税率按 9%、其余均按 6%；城市维护建设税为增值税总数的 5%，教育费附加为增值税总数的 3%、地方教育费附加为增值税总数的 2%，明细如下：

金额单位：人民币万元

	年度	增值税	城建税	教育费附加	税金合计
建设期	第一年				
运营期	第二年				
	第三年				
	第四年				
	第五年				
	第六年				
	第七年				
	第八年				
	第九年				
	第十年				
	第十一年				
	第十二年	62.29	3.11	3.11	68.51
	第十三年	79.60	3.98	3.98	87.56
	第十四年	79.60	3.98	3.98	87.56
	第十五年	79.60	3.98	3.98	87.56
	第十六年	79.60	3.98	3.98	87.56
	第十七年	87.15	4.36	4.36	95.87
	第十八年	87.15	4.36	4.36	95.87



	年度	增值税	城建税	教育费附加	税金合计
	第十九年	87.15	4.36	4.36	95.87
	第二十年	87.15	4.36	4.36	95.87
	第二十一年	87.15	4.36	4.36	95.87
	第二十二年	95.43	4.77	4.77	104.97
	第二十三年	95.43	4.77	4.77	104.97
	第二十四年	95.43	4.77	4.77	104.97
	第二十五年	95.43	4.77	4.77	104.97
	第二十六年	95.43	4.77	4.77	104.97
	第二十七年	104.51	5.23	5.23	114.97
	第二十八年	104.51	5.23	5.23	114.97
	第二十九年	104.51	5.23	5.23	114.97
	第三十年	104.51	5.23	5.23	114.97
	合计	1,711.64	85.60	85.60	1,882.83

#### 7. 可用于资金平衡的现金净流入

进贤县 2024 年增补老旧小区改造工程运营期间有广告牌出租收入、停车位出租收入、新能源汽车充电桩收入、非机动车充电桩收入扣除付现的经营成本，可用于资金平衡的现金净流入如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
运营期	第二年	745.78	454.06		291.72
	第三年	832.90	515.04		317.86
	第四年	920.02	546.90		373.12
	第五年	1,007.15	578.76		428.39
	第六年	1,062.91	607.49		455.42
	第七年	1,224.05	654.15		569.90
	第八年	1,224.05	654.15		569.90
	第九年	1,224.05	654.15		569.90



	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	第十年	1,224.05	654.15		569.90
	第十一年	1,224.05	824.15		399.90
	第十二年	1,339.59	670.49	68.51	600.59
	第十三年	1,339.59	670.49	87.56	581.54
	第十四年	1,339.59	670.49	87.56	581.54
	第十五年	1,339.59	670.49	87.56	581.54
	第十六年	1,339.59	670.49	87.56	581.54
	第十七年	1,466.27	691.32	95.87	679.08
	第十八年	1,466.27	691.32	95.87	679.08
	第十九年	1,466.27	691.32	95.87	679.08
	第二十年	1,466.27	691.32	95.87	679.08
	第二十一年	1,466.27	861.32	95.87	509.08
	第二十二年	1,605.18	713.78	104.97	786.43
	第二十三年	1,605.18	713.78	104.97	786.43
	第二十四年	1,605.18	713.78	104.97	786.43
	第二十五年	1,605.18	713.78	104.97	786.43
	第二十六年	1,605.18	713.78	104.97	786.43
	第二十七年	1,757.52	738.01	114.97	904.54
	第二十八年	1,757.52	738.01	114.97	904.54
	第二十九年	1,757.52	738.01	114.97	904.54
	第三十年	1,757.52	738.01	114.97	904.54
	合计	39,774.27	19,642.99	1,882.83	18,248.45

### （三）项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖于一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对于未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

#### 1.当项目收入下降 10%，相关测试数据如下：



金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
运营期	第二年	671.20	454.06		217.14
	第三年	749.61	515.04		234.57
	第四年	828.02	546.90		281.12
	第五年	906.43	578.76		327.67
	第六年	956.62	607.49		349.13
	第七年	1,101.64	654.15		447.49
	第八年	1,101.64	654.15		447.49
	第九年	1,101.64	654.15		447.49
	第十年	1,101.64	654.15		447.49
	第十一年	1,101.64	824.15		277.49
	第十二年	1,205.63	670.49	68.51	466.63
	第十三年	1,205.63	670.49	87.56	447.58
	第十四年	1,205.63	670.49	87.56	447.58
	第十五年	1,205.63	670.49	87.56	447.58
	第十六年	1,205.63	670.49	87.56	447.58
	第十七年	1,319.65	691.32	95.87	532.46
	第十八年	1,319.65	691.32	95.87	532.46
	第十九年	1,319.65	691.32	95.87	532.46
	第二十年	1,319.65	691.32	95.87	532.46
	第二十一年	1,319.65	861.32	95.87	362.46
	第二十二年	1,444.66	713.78	104.97	625.91
	第二十三年	1,444.66	713.78	104.97	625.91
	第二十四年	1,444.66	713.78	104.97	625.91
	第二十五年	1,444.66	713.78	104.97	625.91
	第二十六年	1,444.66	713.78	104.97	625.91
	第二十七年	1,581.76	738.01	114.97	728.78



	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	第二十八年	1,581.76	738.01	114.97	728.78
	第二十九年	1,581.76	738.01	114.97	728.78
	第三十年	1,581.76	738.01	114.97	728.78
	合计	35,796.82	19,642.99	1,882.83	14,271.00

2. 当项目成本上升 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
运营期	第二年	745.78	499.47		246.31
	第三年	832.90	566.54		266.36
	第四年	920.02	601.59		318.43
	第五年	1,007.15	636.64		370.51
	第六年	1,062.91	668.24		394.67
	第七年	1,224.05	719.57		504.48
	第八年	1,224.05	719.57		504.48
	第九年	1,224.05	719.57		504.48
	第十年	1,224.05	719.57		504.48
	第十一年	1,224.05	906.57		317.48
	第十二年	1,339.59	737.54	68.51	533.54
	第十三年	1,339.59	737.54	87.56	514.49
	第十四年	1,339.59	737.54	87.56	514.49
	第十五年	1,339.59	737.54	87.56	514.49
	第十六年	1,339.59	737.54	87.56	514.49
	第十七年	1,466.27	760.45	95.87	609.95
	第十八年	1,466.27	760.45	95.87	609.95
	第十九年	1,466.27	760.45	95.87	609.95
	第二十年	1,466.27	760.45	95.87	609.95
	第二十一年	1,466.27	947.45	95.87	422.95



	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	第二十二年	1,605.18	785.16	104.97	715.05
	第二十三年	1,605.18	785.16	104.97	715.05
	第二十四年	1,605.18	785.16	104.97	715.05
	第二十五年	1,605.18	785.16	104.97	715.05
	第二十六年	1,605.18	785.16	104.97	715.05
	第二十七年	1,757.52	811.81	114.97	830.74
	第二十八年	1,757.52	811.81	114.97	830.74
	第二十九年	1,757.52	811.81	114.97	830.74
	第三十年	1,757.52	811.81	114.97	830.74
	合计	39,774.27	21,607.32	1,882.83	16,284.12

3. 当项目收入下降 10%，且项目成本上升 10%，相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
建设期	第一年				
运营期	第二年	671.20	499.47		171.73
	第三年	749.61	566.54		183.07
	第四年	828.02	601.59		226.43
	第五年	906.43	636.64		269.79
	第六年	956.62	668.24		288.38
	第七年	1,101.64	719.57		382.07
	第八年	1,101.64	719.57		382.07
	第九年	1,101.64	719.57		382.07
	第十年	1,101.64	719.57		382.07
	第十一年	1,101.64	906.57		195.07
	第十二年	1,205.63	737.54	68.51	399.58
	第十三年	1,205.63	737.54	87.56	380.53
	第十四年	1,205.63	737.54	87.56	380.53
	第十五年	1,205.63	737.54	87.56	380.53
	第十六年	1,205.63	737.54	87.56	380.53



	年度	经营收入	经营成本	经营税金	现金净流入
	第十七年	1,319.65	760.45	95.87	463.33
	第十八年	1,319.65	760.45	95.87	463.33
	第十九年	1,319.65	760.45	95.87	463.33
	第二十年	1,319.65	760.45	95.87	463.33
	第二十一年	1,319.65	947.45	95.87	276.33
	第二十二年	1,444.66	785.16	104.97	554.53
	第二十三年	1,444.66	785.16	104.97	554.53
	第二十四年	1,444.66	785.16	104.97	554.53
	第二十五年	1,444.66	785.16	104.97	554.53
	第二十六年	1,444.66	785.16	104.97	554.53
	第二十七年	1,581.76	811.81	114.97	654.98
	第二十八年	1,581.76	811.81	114.97	654.98
	第二十九年	1,581.76	811.81	114.97	654.98
	第三十年	1,581.76	811.81	114.97	654.98
	合计	35,796.82	21,607.32	1,882.83	12,306.67

#### （四）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资利率 3.00%的情况下，预计发行人募投项目下广告牌出租收入、停车位出租收入、新能源汽车充电桩收入、非机动车充电桩收入在债券存续期内可以全部实现。同时，考虑到未来存在多种不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。因此在假设融资利率 3.00%的情况下，预测了四种模式下，项目实现的现金流净流入情况。

##### 1. 项目收入及成本按实现的 100%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		42.00	42.00	
第二年		42.00	42.00	
第三年		42.00	42.00	



年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第四年		42.00	42.00	
第五年		42.00	42.00	
第六年		42.00	42.00	
第七年		42.00	42.00	
第八年		42.00	42.00	
第九年		42.00	42.00	
第十年		42.00	42.00	
第十一年		42.00	42.00	
第十二年		42.00	42.00	
第十三年		42.00	42.00	
第十四年		42.00	42.00	
第十五年		42.00	42.00	
第十六年		42.00	42.00	
第十七年		42.00	42.00	
第十八年		42.00	42.00	
第十九年		42.00	42.00	
第二十年		42.00	42.00	
第二十一年		42.00	42.00	
第二十二年		42.00	42.00	
第二十三年		42.00	42.00	
第二十四年		42.00	42.00	
第二十五年		42.00	42.00	
第二十六年		42.00	42.00	
第二十七年		42.00	42.00	
第二十八年		42.00	42.00	
第二十九年		42.00	42.00	
第三十年	1,400.00	42.00	1,442.00	
小计	1,400.00	1,260.00	2,660.00	
预计后续	5,000.00	4,500.00	9,500.00	



年度	本金	利息	本息合计	项目收益
合计	6,400.00	5,760.00	12,160.00	18,248.45
本息覆盖倍数				1.50

## 2. 项目收入下降 10%的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		42.00	42.00	
第二年		42.00	42.00	
第三年		42.00	42.00	
第四年		42.00	42.00	
第五年		42.00	42.00	
第六年		42.00	42.00	
第七年		42.00	42.00	
第八年		42.00	42.00	
第九年		42.00	42.00	
第十年		42.00	42.00	
第十一年		42.00	42.00	
第十二年		42.00	42.00	
第十三年		42.00	42.00	
第十四年		42.00	42.00	
第十五年		42.00	42.00	
第十六年		42.00	42.00	
第十七年		42.00	42.00	
第十八年		42.00	42.00	
第十九年		42.00	42.00	
第二十年		42.00	42.00	
第二十一年		42.00	42.00	
第二十二年		42.00	42.00	
第二十三年		42.00	42.00	
第二十四年		42.00	42.00	



年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第二十五年		42.00	42.00	
第二十六年		42.00	42.00	
第二十七年		42.00	42.00	
第二十八年		42.00	42.00	
第二十九年		42.00	42.00	
第三十年	1,400.00	42.00	1,442.00	
小计	1,400.00	1,260.00	2,660.00	
预计后续	5,000.00	4,500.00	9,500.00	
合计	6,400.00	5,760.00	12,160.00	14,271.00
本息覆盖倍数	1.17			

### 3. 项目成本上升 10%的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		42.00	42.00	
第二年		42.00	42.00	
第三年		42.00	42.00	
第四年		42.00	42.00	
第五年		42.00	42.00	
第六年		42.00	42.00	
第七年		42.00	42.00	
第八年		42.00	42.00	
第九年		42.00	42.00	
第十年		42.00	42.00	
第十一年		42.00	42.00	
第十二年		42.00	42.00	
第十三年		42.00	42.00	
第十四年		42.00	42.00	
第十五年		42.00	42.00	
第十六年		42.00	42.00	



年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第十七年		42.00	42.00	
第十八年		42.00	42.00	
第十九年		42.00	42.00	
第二十年		42.00	42.00	
第二十一年		42.00	42.00	
第二十二年		42.00	42.00	
第二十三年		42.00	42.00	
第二十四年		42.00	42.00	
第二十五年		42.00	42.00	
第二十六年		42.00	42.00	
第二十七年		42.00	42.00	
第二十八年		42.00	42.00	
第二十九年		42.00	42.00	
第三十年	1,400.00	42.00	1,442.00	
小计	1,400.00	1,260.00	2,660.00	
预计后续	5,000.00	4,500.00	9,500.00	
合计	6,400.00	5,760.00	12,160.00	16,284.12
本息覆盖倍数	1.34			

#### 4. 项目收入下降 10%，且项目成本上升 10%的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		42.00	42.00	
第二年		42.00	42.00	
第三年		42.00	42.00	
第四年		42.00	42.00	
第五年		42.00	42.00	
第六年		42.00	42.00	
第七年		42.00	42.00	
第八年		42.00	42.00	



年度	本金	利息	本息合计	项目收益
第九年		42.00	42.00	
第十年		42.00	42.00	
第十一年		42.00	42.00	
第十二年		42.00	42.00	
第十三年		42.00	42.00	
第十四年		42.00	42.00	
第十五年		42.00	42.00	
第十六年		42.00	42.00	
第十七年		42.00	42.00	
第十八年		42.00	42.00	
第十九年		42.00	42.00	
第二十年		42.00	42.00	
第二十一年		42.00	42.00	
第二十二年		42.00	42.00	
第二十三年		42.00	42.00	
第二十四年		42.00	42.00	
第二十五年		42.00	42.00	
第二十六年		42.00	42.00	
第二十七年		42.00	42.00	
第二十八年		42.00	42.00	
第二十九年		42.00	42.00	
第三十年	1,400.00	42.00	1,442.00	
小计	1,400.00	1,260.00	2,660.00	
预计后续	5,000.00	4,500.00	9,500.00	
合计	6,400.00	5,760.00	12,160.00	12,306.67
本息覆盖倍数	1.01			

在发行人募投项目下广告牌出租收入、停车位出租收入、新能源汽车充电桩收入、非机动车充电桩收入 100%、90%和项目成本 100%、110%的情况下，可实现现金流完全覆盖。





# 营业执照

(副本) (10-3)

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体  
了解更多登记、  
许可、监管信息、  
验证等服务

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 1900 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 22 日

执行事务合伙人 张恩军

主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2024 年 11 月 27 日

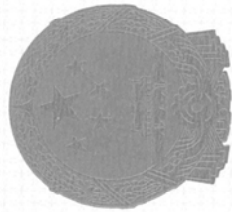
国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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

仅供报告附件使用





会计师事务所  
执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：张恩军  
主任会计师：  
经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：11000010  
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号  
批准执业日期：2013年10月10日

仅供报告附件使用



证书序号：0011908

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：北京市财政局  
二〇一〇年八月六日

中华人民共和国财政部制



# 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.



钟茶秀年检二维码

证书编号: 360100470005  
No. of Certificate

批准注册协会江西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 02 月 03 日  
Date of Issuance

4



# 注册会计师工作单位变更事项登记

## Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

江西万佳会计师  
江西万佳会计师事务所  
CPAs



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

江西万佳会计师  
江西万佳会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2010 年 6 月 9 日

10

# 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.



钟茶秀年检二维码

证书编号: 360100470005  
No. of Certificate

批准注册协会江西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 02 月 03 日  
Date of Issuance

8

# 注册会计师工作单位变更事项登记

## Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

江西万佳会计师  
江西万佳会计师事务所  
CPAs

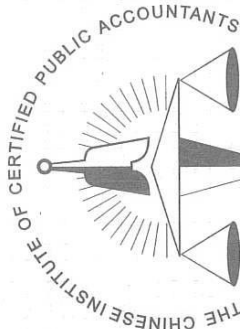


同意调入  
Agree the holder to be transferred to

江西万佳会计师  
江西万佳会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2010 年 6 月 9 日

11



中国注册会计师协会

钟茶秀

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



1975 年 10 月 05 日

江西万佳会计师事务所

36010219751005482



  
 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
 中国注册会计师协会



姓名 王健

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1978-11-18

Date of birth

工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 110104197811182548

Identity card No.

  
 CPA 执业资格合格  
 BICPA  
 BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
 2015 合格, 此证书在下一年度后有效  
 2016  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2008年 3 月 20 日

北京注册会计师协会  
2007年度任职资格审查合格



证书编号: 1101020349414

No. of Certificate

批准注册机构: 北京注册会计师协会

Authorized Institution: Beijing Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 2008-7-5

Date of Issuance



2017



2011



2010



2013



2014



姓名: 王健

证书编号: 110001620069

0009 年 3 月 20 日

2009 年 3 月 20 日

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

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

2014 年 1 月 27 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

2014 年 1 月 27 日