

防伪编号: 0282021010016326390  
报告文号: 川大家审字【2021】第3号  
委托单位: 泸州市龙马潭区龙驰旅游  
发展有限公司  
被审单位名称: 泸州市龙马潭区龙驰旅游  
发展有限公司  
营业执照号码: 91510504MA62217K1F  
事务所名称: 四川大家会计师事务所有  
限公司  
报告日期: 2021-01-07  
报备时间: 2021-01-08 10:35  
被审单位所在地: 泸州  
签名注册会计师: 王淳国  
于红



防伪二维码

## 泸州市龙马潭区龙驰旅游发展有限公司 龙马潭区小市智慧老城及配套基础设施升级工程（一期） 专项债券财务评价报告

事务所名称: 四川大家会计师事务所有限公司  
事务所电话: 028-86624088  
传 真: 028-86627680  
通 讯 地 址: 成都市青羊区顺城大街顺吉大厦7楼A5  
电 子 邮 件: scdajia999@sina.com  
事务所网址: <http://www.scdjzx.com/>

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

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

邮箱: scdajia999@sina.com  
四川大家会计师事务所有限公司  
地址: 成都市青羊区顺城大街顺吉大厦 7 楼 A5 区

邮编: 610016  
传真: (028)86627680  
电话: (028)86624088  
川大家审字(2021)第 3 号

## 龙马潭区小市智慧老城及配套基础设施升级工程

### 项目（一期）专项债券财务评价报告

泸州市龙马潭区龙驰旅游发展有限公司:

我们接受泸州市龙马潭区龙驰旅游发展有限公司以下简称（“龙驰旅游公司”）委托，对龙马潭区小市智慧老城及配套基础设施升级工程项目（一期）专项债券相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

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》。龙驰旅游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评价，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。

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，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次总体评价仅供龙驰旅游公司本次申请发行龙马潭区小市智慧老城及配套基础设施升级工程项目（一期）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龙驰旅游公司申请发行专项债券所必需的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项评价，我们认为：在龙驰旅游公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的龙马潭区小市智慧老城及配套基础设施升级工程项目（一期）预期营业收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

### 一、预测应付本息情况

龙马潭区小市智慧老城及配套基础设施升级工程项目（一期）计划总投资 68690.00 元（包含 2 年建设期利息 2400.00 万元和债券发行费 40.00 万元），通过发行债券融资 40000.00 万元，占项目总投资的 58.23%；其余 28690 万元为项目资本金，其中 22952 万元纳入龙马潭区财政预算，5738 万元由业主单位自筹，资本金占项目总投资的 41.77%。

本期债券拟融资金额 40000.00 万元，计划分 2 年发行，其中 2021 年 4 月—2022 年 3 月发行 20000.00 万元，2022 年 4 月—2023 年 3 月发行 20000.00 万元，期限为 20 年。发债利率暂按 4.00% 估算，每年年末支付利息，发债期最后一年偿还本金。

根据债券发行计划，自 2021 年 4 月至 2042 年 3 月应支付利息情况如下：

项目	合计	建设期		运营期								
		2021 年 4 月— 2022 年 3 月	2022 年 4 月— 2023 年 3 月	2023 年 4—12 月	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
债券本金		20000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000
债券利率		4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
本期应 计利息	32000	800	1600	1200	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600

续上表

项目	运营期										
	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042 年 1-3 月
债券本金	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	20000
债券利率	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
本期应 计利息	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1000	200



## 二、预测龙马潭区小市智慧老城及配套基础设施升级工程项目（一期）的净现金流入

### （一）基本假设条件及依据

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等无重大变化；
3. 对龙驰旅游公司有影响的法律法规无重大变化；
4. 龙驰旅游公司制定的经营性收入为便民交易点门市出租收入、智慧老年活动中心经营收入、社区儿童活动中心经营收入、露天便民综合市场摊位出租收入、老城区包柱灯箱广告位出租收入、生态停车场收入、物业收入、广告位出租收入、公园便利商铺经营收入及公园拓展培训收入能够顺利执行，预计运营成本能够合理有效保证预计收入的实现；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对龙驰旅游公司造成重大不利影响。

### （二）预测经营性收入

根据市场情况，假设本期债券募集资金投入的龙马潭区小市智慧老城及配套基础设施升级工程项目（一期）建成后即开始运作。按“项目收益及现金流入预测说明”中的“龙马潭区小市智慧老城及配套基础设施升级工程项目（一期）收入测算表和项目总成本测算表”计算，本项目收入总额为 141455.43 元，预计经营成本为 38855.55 元，增值税金及附加 19573.73 元，经营活动净现金流量 83026.15 万元。

### 三、预期经营收入对偿还债券本息情况

假设预测假设条件完成，龙马潭区小市智慧老城及配套基础设施升级工程项目（一期）专项债券存续期内经营收入总额为 141455.43 万元，预计经营成本为 38855.55 万元，增值税金及附加 19573.73 万元，经营活动净现金流量 83026.15 万元，债券本金 40000.00 万元，债券本息 72040.00 万元（含债券发行费 40.00 万元），项目预测经营活动净现金流量对债券本金覆盖倍数为 2.08，经营活动净现金流量对债券本息覆盖倍数为 1.15。

### 四、风险提示和使用限制



### (一)风险提示

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。

本次评价所依据的项目建成规划情况、投资总额预测、融资总额需求及收入单价预测参考依据等资料，由各资料提供方对资料的真实性、合法性及完整性负责。

2. 本评价报告未将如下风险纳入评价框架：

- (1)项目实施过程中风险
- (2)收益实现规模与预期存在差异的风险
- (3)收益专项用于偿债的操作风险

### (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. 本评价报告只能由委托方发行债券使用，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。

附件：项目收益及现金流入预测说明

四川大家会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年一月七日

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目概述

#### 1、参与主体

实施机构：泸州市龙马潭区住房和城乡建设局

项目业主单位：泸州市龙马潭区龙驰旅游发展有限公司

业主单位简介

注册资本：10000 万元整；

法定代表人：吴婷瑕；

地址：中国（四川）自由贸易试验区川南临港片区龙马大道三段 1 号区政府大楼 8 楼 802 室

经营范围：投资与资产管理；房地产开发经营；物业管理；工程管理服务；旅游资源开发；货物仓储服务、城市基础设施、水利设施、教育基础设施项目的建设及市政公用项目的投资与管理；文化项目、体育项目、旅游项目（含游乐设施）的规划、策划、建设、运营、营销、管理；建筑装饰工程；室内、外装修装饰设计与施工；平面设计与广告设计、制作、发布、代理、咨询；园林绿化工程设计与施工；园林景观设计；企业形象策划；市场营销策划、会议、演出服务及展览服务；文创品设计、销售；文创设计咨询；公关及文化传播活动策划。（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）

#### 2、项目概况

##### （1）项目选址

本项目位于龙马潭区小市街道。

##### （2）项目建设必要性

本项目建设是实施区域发展总体战略、构建城市化战略格局，争创四川省经济副中心的必然选择，是推进新型城镇化建设，提升城市建设品质的主要举措，是突出为民宗旨，实现人民群众安居乐业的重要举措。

##### （3）建设内容及规模

项目区域面积约 750 亩，其中：老城区提升改造面积约 410 亩，两江公园绿化面积约 340 亩。主要建设内容包括便民交易点、智慧老年活动中心、社区儿童活动中心、房屋外墙修补、加装电梯、小区内道路、露天便民综合市场、

水电气等综合管网改造、智慧路灯及亮化工程、生态停车场、包柱灯箱广告、垃圾中转站、公园绿地、亮化工程、LED 户外广告、框架广告等。

#### （4）项目投资

根据《泸州市龙马潭发展和改革局关于泸州市龙马潭区小市智慧老城及配套基础设施升级工程项目（一期）可行性研究报告的批复》（泸龙发改行审[2020]151 号），项目总投资为 70000 万元，根据可行性研究报告，该投资包括建设期利息和债券发行费用，项目静态投资为 66250 万元。本实施方案采用可行性研究报告的静态投资 66250 万元，其中建筑安装工程费用为 57253.3 万元，工程建设其他费用为 4089.29 万元，预备费为 4907.41 万元。

本次发债债券利息暂按 4% 计算，建设期利息为 2400 万元，债券发行费用为 40 万元，本项目发债总投资为 68690 万元。

#### （5）资金筹措方案

通过发行债券融资 40000 万元，占项目总投资的 58.23%；其余 28690 万元为项目资本金，其中 22952 万元纳入龙马潭区财政预算，5738 万元由业主单位自筹，资本金占项目总投资的 41.77%。

### 二、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）对龙驰旅游公司有影响的法律法规无重大变化；

（四）龙驰旅游公司制定的经营性收入为便民交易点门市出租收入、智慧老年活动中心经营收入、社区儿童活动中心经营收入、露天便民综合市场摊位出租收入、老城区包柱灯箱广告位出租收入、生态停车场收入、物业收入、广告位出租收入、公园便利商铺经营收入及公园拓展培训收入能够顺利执行，预计运营成本能够合理有效保证预计收入的实现；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对龙驰旅游公司造成重大不利影响。

### 三、项目实施计划

根据项目实施内容、规模和单位实际情况，项目实施时间为 2021 年 4 月至



2023 年 3 月，共计 24 个月。

(1) 2021 年 3 月之前，完成项目前期工作。

(2) 2021 年 4 月-2023 年 3 月，为项目实施阶段，主要包括建筑装饰装修修缮，室外水、电、气、通讯主管线等公用工程铺设、道路改造及绿化、停车场工程、两江公园施工。

(3) 2023 年 4 月，完成竣工验收、投入运营。

#### 四、项目预期收益及融资平衡情况

##### (一) 预期收益

##### 1、经营收入单价确定依据

由于本项目为改造、改建项目，计算各子项收入时采用增量算法，即建设本项目后新增加的收入计入项目收入来源。

本项目收入来源主要为：

**便民交易点门市出租收入：**将改造后的便民交易点门市进行出租，面积为 87400 平方米。

根据市场调研，大山坪街道首层商铺价格在 55-85 元/㎡·月，蓝田街道首层商铺价格在 45-80 元/㎡·月。原有门市门面价格租金约 40-60 元/㎡·月，经过此次改造，租金可上涨，项目租金增量暂按 25 元/㎡·月测算，每三年上涨 5%。出租率第一年按 70%，以后每年上涨 5%，增至 95%后保持不变。便民交易点门市出租收入为 52557.79 万元。

**智慧老年活动中心经营收入：**改造原有的老年活动室，成立智慧老年活动中心，面积 13500 平方米，开设声乐、舞蹈、器乐等兴趣班，为社区及周边老年人提供兴趣培养娱乐休闲的场所。

参考《城镇老年人设施规则规范》（GB 50437-2007（2018 年版）），按 20 平方米/人保守测算，活动中心可供 675 名老年人使用，考虑周边老年人口数量及市场需求，第一年人数按可容纳人数的 70%测算，以后每年上涨 5%，增至 95%后保持不变。

原有设施在改造前为闲置，现按老年活动中心经营，计算收入。因目前同类或类似项目未有明确的收费标准，根据市场调研，参考省内老年大学招生收费情况，同时考虑到此类老年项目具有公益性，保守测算按 300 元/人/年计算，每三年上年 5%。老年活动中心经营收入 405.76 万元。

**社会儿童活动中心经营收入：**改造原有儿童活动场地，建立社区儿童活动中心，提供幼儿孩童看护陪伴服务，面积 9800 平方米。

参照《幼儿园建设标准》（建标 175-2016）、《成都市公办幼儿园标准化建设指导意见》，保守预测，按 20 m<sup>2</sup>/生计算，改造后可接纳幼儿约 490 人。考虑社区儿童数量及托育需求，第一年托育人数按 70%测算，以后每年增加 10%，增至 90%后保持不变。

原有设施在改造前为闲置，现按幼儿托育服务进行收费，计算收入。

幼儿托育服务中心收费调研表

托育所名称	收费情况	备注
江阳区汇丰幼稚园	1500 元/人·月	倾向于普惠性质
江阳区天立儿童之家	2800 元/人·月	
江阳区红黄蓝青禾贝托托育中心	2700 元/人·月	

参考上述调研情况，保守测算，本项目改造的社会儿童活动中心收费按 1200 元/人·月计算，每三年上涨 5%。托育服务一年平均按 10 个月计算，运营初年按 7 个月计算。幼儿托育服务收入为 11385.33 万元。

**露天便民综合市场摊位出租收入：**露天便民综合市场出租摊位，面积为 11900 平方米。

根据市场调研，江阳区城西农贸市场摊位约 150 元/m<sup>2</sup>·月，石马沟农贸市场摊位费约 137.5 元/m<sup>2</sup>·月，本项目老旧小区周边原有市场摊位费约 100 元/m<sup>2</sup>·月，经过此次改造，摊位费租金可上涨，租金增量暂按 35 元/m<sup>2</sup>·月测算，每三年上涨 5%。出租率第一年按 70%，以后每年上涨 5%，增至 95%后保持不变。市场（农贸市场）出租收入为 10019.2 万元。

**老城区包柱灯箱广告位出租收入：**本项目老城区改造提升后，将增加包柱灯箱广告 100 个，根据泸州市同类广告收入调查，包柱灯箱广告位统一按 6000 元/个/年，广告位收费每三年增长 5%，运营初年出租率为 60%，以后每年增长 10%，增长至 90%不再变化。广告位出租收入为 1147.37 万元。

**生态停车场收入：**本区域经整理改造，将在空地上新建生态停车场，总占地面积 15600 平方米。设置停车位 860 个。充电桩 172 个，包柱灯箱广告 30 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《泸州市发改委关于规范我市机动车停放收费管理的通知》（泸市发改价费〔2012〕403号文）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4元/次（2小时以内），每三年上涨1元，运营初期每天周转率设置为2，每三年上涨3%。车位出租收入8776.03万元。

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。据调查北京、上海地区充电桩服务费为2元/度，结合泸州地区综合情况，充电桩服务费为暂按1元/度预估。按照直流快充计算充电服务费，充电桩平均功率以30kw计算，假设每辆车充电2小时，预计平均服务费为60元/次。每三年上涨5%；充电桩周转率按2考虑，利用率运营初年按0.3计算，每三年上涨10%。一年按360天计算充电收入。充电桩收入为6534.07万元。

根据泸州市同类广告收入调查，包柱灯箱广告位统一按6000元/个/年，广告位收费每三年增长5%，运营初年出租率为70%，每年增长10%，增长至90%不再变化。城市停车场包柱灯箱广告位出租收入为349.16万元。

以上生态停车场收入为15659.24万元。

**物业收入：**小区建筑面积186200平方米，由于原有小区及公共服务设施较为破旧，未进行收费管理。此次改建后，将按照《泸州市人民政府关于印发泸州市物业管理条例实施细则的通知》（泸市府发〔2018〕63号）进行物业管理并收费，同时，提高服务品质。根据《泸州市江阳区普通商品住宅前期物业服务收费和保障性住房物业服务收费指导价标准》，无电梯住宅（元/平方米·月）：一级≤1.00、二级≤0.80、三级≤0.60；本项目的老旧小区为无电梯住宅，根据谨慎性原则，运营初年小区物业费按0.6元/㎡·月计算，每五年物业费上涨10%。

改造便民交易点87400平方米、改造露天便民综合市场11900平方米，此类公共服务设施共99300平方米。运营初年收取物业费按1.2元/㎡·月计算，每五年物业费上涨10%。出租率第一年按70%，以后每年上涨5%，增至95%后保持不变。以上物业收入为5833.92万元。

**两江生态公园广告位出租收入：**本次改造后，公园内将增加LED户外广告位



1 个，框架广告 50 个，包柱灯箱广告 50 个。根据泸州市龙马潭区同类广告收入调查，LED 户外广告位按 100000 元/个/年，框架广告位统一按 8000 元/个/年，包柱灯箱广告位按 6000 元/个/年测算。广告位收费每三年增长 5%，运营初年出租率为 70%，每年增长 10%，增长至 90%不再变化。广告位出租收入为 1551.82 万元。

**两江生态公园便利商铺经营收入和拓展培训收入：**

根据《公园设计规范》（GB51192—2016），公园游人容量

$$C=A_l/A_{m_l}+C_l$$

式中， $A_l$ —公园陆地面积( $m^2$ )；

$A_{m_l}$ —人均占有公园陆地面积( $m^2$ /人)；

$C_l$ —公园开展水上活动的水域游人容量(人)

公园游人人均占有公园陆地面积指标（平方米/人）

公园类型	人均占有陆地面积
综合公园	30~60
专类公园	20~30
社区公园	20~30
游园	30~60

本项目中的生态公园绿地面积为 226670 平方米，游人人均占有公园面积取 60 平方米为宜，公园暂无水上活动区域，根据上述公式计算得出游人日环境容量约 3778 人次，年游客容量为 95 万人次。第一年游客人数为游客容量数的 60%，以后每三年增长 5%，增至公园游客容量的 90%后保持不变。

本公园内未专门设置商业区域，为方便游客、增加游客游览体验，园内统一设置流动便利商铺，消费人次按年游客量的 45%计算，人均消费按 35 元计，每 3 年上涨 5 元。公园便利商铺经营收入 29721.97 万元。

根据有关规定，公园内未专门设置游乐场所，为增加游客游览体验，园内提供拓展培训，消费人次按游览人次的 8%计算，收费标准为 60 元/人次，每 3 年上涨 20 元。公园拓展培训收入为 13173 万元。

本项目 2023 年 3 月实施完毕，4 月投入运营，因此 2023 年可以产生收入，收入按照 9 个月计算，2023 年之后项目正常运营：

## 2、收入预测

通过以上依据，可以测算本项目每年的收入。以下为本次项目产生收入明细：



表 1 《实施方案》中本项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2023 年 4 —12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	老城区改造提升	97008.63	2502.72	3595.22	3826.08	4265.61	4437.72	4636.81	4939.94	4939.94	4939.94	5263.30
1.1	便民交易点门市出租收入（万元）	52557.79	1376.55	1966.50	2097.60	2340.14	2477.79	2615.45	2745.97	2745.97	2745.97	2883.47
1.1.1	出租面积（平方米）		87400.00	87400.00	87400.00	87400.00	87400.00	87400.00	87400.00	87400.00	87400.00	87400.00
1.1.2	出租增量单价（元/平方米·月）		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94
1.1.3	出租率		70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	智慧老年活动中心经营收入（万元）	405.76	10.64	15.18	16.20	18.08	19.15	20.19	21.20	21.20	21.20	22.26
1.2.1	老年人数量（人）		473	506	540	574	608	641	641	641	641	641
1.2.2	收费标准（元/人/年）		300	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	347.29
1.3	社区儿童活动中心经营收入（万元）	11385.33	288.12	470.40	529.20	555.66	555.66	555.66	583.44	583.44	583.44	612.62
1.3.1	儿童数量（人）		343	392	441	441	441	441	441	441	441	441
1.3.2	收费标准（元/人/年）		12000	12000	12000	12600	12600	12600	13230	13230	13230	13892
1.4	露天便民综合市场摊位出租收入	10019.20	262.40	374.85	399.84	446.07	472.31	498.55	523.51	523.51	523.51	549.69
1.4.1	出租面积（平方米）		11900.00	11900.00	11900.00	11900.00	11900.00	11900.00	11900.00	11900.00	11900.00	11900.00
1.4.2	出租增量单价（元/平方米·月）		35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	38.59	38.59	38.59	40.52
1.4.3	出租率		70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
1.5	老城区包柱灯箱广告位出租收入（万元）	1147.37	27.00	42.00	48.00	56.70	56.70	56.70	59.54	59.54	59.54	62.51
1.5.1	老城区包柱灯箱广告位数量（个）		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1.5.2	老城区包柱灯箱广告位出租单价（元/个·年）		6000.00	6000.00	6000.00	6300.00	6300.00	6300.00	6615.00	6615.00	6615.00	6945.75
1.5.3	出租率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.6	生态停车场收入（万元）	15659.24	362.39	484.99	486.79	593.36	593.36	593.36	709.38	709.38	709.38	835.85



1.6.1	车位出租收入（万元）	8776.03	185.76	247.68	247.68	318.89	318.89	318.89	394.15	394.15	394.15	473.63
(1)	车位数量（个）		860	860	860	860	860	860	860	860	860	860
(2)	出租单价（元/次）		4	4	4	5	5	5	6	6	6	7
(3)	周转率		2.00	2.00	2.00	2.06	2.06	2.06	2.12	2.12	2.12	2.19
1.6.2	充电桩收入（万元）	6534.07	167.18	222.91	222.91	257.46	257.46	257.46	297.37	297.37	297.37	343.46
(1)	充电桩数量（个）		172	172	172	172	172	172	172	172	172	172
(2)	出租单价（元/次）		60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15	69.46
(3)	周转率		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
(4)	利用率		0.30	0.30	0.30	0.33	0.33	0.33	0.36	0.36	0.36	0.40
1.6.3	包柱灯箱广告位出租收入（万元）	349.16	9.45	14.40	14.40	17.01	17.01	17.01	17.86	17.86	17.86	18.75
(1)	包柱灯箱广告位数量（个）		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
(2)	包柱灯箱广告位出租单价（元/个.年）		6000.00	6000.00	6000.00	6300.00	6300.00	6300.00	6615.00	6615.00	6615.00	6945.75
(3)	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.7	物业收入（万元）	5833.92	175.62	241.30	241.30	255.60	262.75	296.90	296.90	296.90	296.90	296.90
1.7.1	小区物业收入（万元）	2949.38	100.55	134.06	134.06	134.06	134.06	147.47	147.47	147.47	147.47	147.47
(1)	小区建筑面积（平方米）		186200	186200	186200	186200	186200	186200	186200	186200	186200	186200
(2)	小区物业费（元/平方米.月）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66
1.7.2	公共服务设施物业收入（万元）	2884.54	75.07	107.24	107.24	121.54	128.69	149.43	149.43	149.43	149.43	149.43
(1)	公共服务设施建筑面积（平方米）		99300	99300	99300	99300	99300	99300	99300	99300	99300	99300
(2)	公共服务设施物业费（元/平方米.月）		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32
(3)	出租率		70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
2	两江生态公园	44446.79	972.11	1235.35	1235.35	1582.30	1582.30	1582.30	1958.01	1958.01	1958.01	2370.48
2.1	广告位出租收入（万元）	1551.82	42.00	64.00	64.00	75.60	75.60	75.60	79.38	79.38	79.38	83.35
2.1.1	LED户外广告位出租收入（万元）	193.98	5.25	8.00	8.00	9.45	9.45	9.45	9.92	9.92	9.92	10.42

(1)	LED 户外广告位数量 (个)			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
(2)	LED 户外广告位出租单价 (元/个.年)		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	105000.00	105000.00	105000.00	110250.00	110250.00	110250.00	110250.00	110250.00	115762.50
(3)	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.1.2	框架广告位出租收入 (万元)	775.91	21.00	32.00	36.00	37.80	37.80	37.80	37.80	39.69	39.69	39.69	39.69	41.67	
(1)	框架广告位数量 (个)		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
(2)	框架广告位出租单价 (元/个.年)		8000.00	8000.00	8000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8820.00	8820.00	8820.00	8820.00	9261.00	
(3)	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.1.3	包柱灯箱广告位出租收入 (万元)	581.93	15.75	24.00	27.00	28.35	28.35	28.35	28.35	29.77	29.77	29.77	29.77	31.26	
(1)	包柱灯箱广告位数量 (个)		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
(2)	包柱灯箱广告位出租单价 (元/个.年)		6000.00	6000.00	6000.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6615.00	6615.00	6615.00	6615.00	6945.75	
(3)	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.2	公园便利商铺经营收入 (万元)	29721.97	673.31	897.75	897.75	897.75	1111.50	1111.50	1111.50	1346.63	1346.63	1346.63	1346.63	1603.13	
2.2.1	游客数量 (万人次/年)		42.75	57.00	57.00	57.00	61.75	61.75	61.75	66.50	66.50	66.50	66.50	71.25	
2.2.2	消费人数 (万人次/年)		19.24	25.65	25.65	27.79	27.79	27.79	27.79	29.93	29.93	29.93	29.93	32.06	
2.2.2	消费单价 (元)		35	35	35	35	40	40	40	45	45	45	45	50	
2.3	公园拓展培训收入 (万元)	13173.00	256.80	273.60	273.60	273.60	395.20	395.20	395.20	532.00	532.00	532.00	532.00	684.00	
2.3.1	游客数量 (万人次/年)		42.75	57.00	57.00	57.00	61.75	61.75	61.75	66.50	66.50	66.50	66.50	71.25	
2.3.2	消费人数 (万人次/年)		4.28	4.56	4.56	4.56	4.94	4.94	4.94	5.32	5.32	5.32	5.32	5.70	
2.3.3	消费单价 (元)		60	60	60	60	80	80	80	100	100	100	100	120	
3	全部收入合计 (合计)	141455.43	3474.83	4830.57	5069.43	5847.91	6020.02	6219.11	6897.95	6897.95	6897.95	6897.95	6897.95	7633.78	
4	增值税金及附加	19573.73	489.77	686.25	722.12	826.42	858.61	892.53	974.70	974.70	974.70	974.70	974.70	1063.29	
4.1	房产租赁税 (租金的 12%)	6306.96	165.19	235.98	251.71	280.82	297.33	313.85	329.52	329.52	329.52	329.52	329.52	346.02	
4.2	城市维护建设税 (7%)	829.16	20.29	28.14	29.40	34.10	35.08	36.17	40.32	40.32	40.32	40.32	40.32	44.83	
4.3	教育附加税 (3%)	355.33	8.69	12.06	12.60	14.61	15.03	15.50	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	19.21	



4.4	地方教育附加税（2%）	236.89	5.80	8.04	8.40	9.74	10.02	10.33	11.52	11.52	11.52	12.81
4.5	增值税	11845.39	289.80	402.03	420.01	487.15	501.15	516.68	576.06	576.06	576.06	640.42
4.5.1	商铺、车位、广告位等不动产租赁增值税(9%)	6682.74	170.95	242.12	256.31	289.97	303.5	317.04	340	340	340	364.53
4.5.2	公园便利商铺经营收入增值税（13%）	3419.35	77.46	103.28	103.28	127.87	127.87	127.87	154.92	154.92	154.92	184.43
4.5.3	其他服务收入增值税（6%）	1743.30	41.39	56.63	60.42	69.31	69.78	71.77	81.14	81.14	81.14	91.46

接上表

序号	项目	合计	运营期									
			2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年1-3月
1	老城区改造提升	97008.63	5293.65	5293.65	5638.60	5638.60	5638.60	6039.15	6039.15	6039.15	6432.64	1608.16
1.1	便民交易点门市出租收入（万元）	52557.79	2883.47	2883.47	3027.94	3027.94	3027.94	3179.38	3179.38	3179.38	3338.80	834.70
1.1.1	出租面积（平方米）		87400.00	87400.00	87400.00	87400.00	87400.00	87400.00	87400.00	87400.00	87400.00	87400.00
1.1.2	出租增量单价（元/平方米.月）		28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51	33.51
1.1.3	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	智慧老年活动中心经营收入（万元）	405.76	22.26	22.26	23.37	23.37	23.37	24.54	24.54	24.54	25.77	6.44
1.2.1	老年人数量（人）		641	641	641	641	641	641	641	641	641	641
1.2.2	收费标准（元/人/年）		347.29	347.29	364.65	364.65	364.65	382.88	382.88	382.88	402.02	402.02
1.3	社区儿童活动中心经营收入（万元）	11385.33	612.62	612.62	643.25	643.25	643.25	675.41	675.41	675.41	709.18	177.29
1.3.1	儿童数量（人）		441	441	441	441	441	441	441	441	441	441
1.3.2	收费标准（元/人/年）		13892	13892	14586	14586	14586	15315	15315	15315	16081	16081
1.4	露天便民综合市场摊位出租收入	10019.20	549.69	549.69	577.23	577.23	577.23	606.13	606.13	606.13	636.38	159.10
1.4.1	出租面积（平方米）		11900.00	11900.00	11900.00	11900.00	11900.00	11900.00	11900.00	11900.00	11900.00	11900.00
1.4.2	出租增量单价（元/平方米.月）		40.52	40.52	42.55	42.55	42.55	44.68	44.68	44.68	46.91	46.91
1.4.3	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%



1.5	老城区包柱灯箱广告位出租收入（万元）	1147.37	62.51	62.51	65.64	65.64	65.64	68.92	68.92	68.92	72.37	18.09
1.5.1	老城区包柱灯箱广告位数量（个）		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1.5.2	老城区包柱灯箱广告位出租单价（元/个.年）		6945.75	6945.75	7293.04	7293.04	7293.04	7657.69	7657.69	7657.69	8040.57	8040.57
1.5.3	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.6	生态停车场收入（万元）	15659.24	835.85	835.85	973.92	973.92	973.92	1124.90	1124.90	1124.90	1290.27	322.57
1.6.1	车位出租收入（万元）	8776.03	473.63	473.63	557.53	557.53	557.53	646.04	646.04	646.04	739.36	184.84
(1)	车位数量（个）		860	860	860	860	860	860	860	860	860	860
(2)	出租单价（元/次）		7	7	8	8	8	9	9	9	10	10
(3)	周转率		2.19	2.19	2.25	2.25	2.25	2.32	2.32	2.32	2.39	2.39
1.6.2	充电桩收入（万元）	6534.07	343.46	343.46	396.70	396.70	396.70	458.19	458.19	458.19	529.21	132.30
(1)	充电桩数量（个）		172	172	172	172	172	172	172	172	172	172
(2)	出租单价（元/次）		69.46	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	76.58	76.58	80.41	80.41
(3)	周转率		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
(4)	利用率		0.40	0.40	0.44	0.44	0.44	0.48	0.48	0.48	0.53	0.53
1.6.3	包柱灯箱广告位出租收入（万元）	349.16	18.75	18.75	19.69	19.69	19.69	20.68	20.68	20.68	21.71	5.43
(1)	包柱灯箱广告位数量（个）		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
(2)	包柱灯箱广告位出租单价（元/个.年）		6945.75	6945.75	7293.04	7293.04	7293.04	7657.69	7657.69	7657.69	8040.57	8040.57
(3)	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.7	物业收入（万元）	5833.92	327.25	327.25	327.25	327.25	327.25	359.87	359.87	359.87	359.87	89.97
1.7.1	小区物业收入（万元）	2949.38	163.11	163.11	163.11	163.11	163.11	178.75	178.75	178.75	178.75	44.69
(1)	小区建筑面积（平方米）		186200	186200	186200	186200	186200	186200	186200	186200	186200	186200
(2)	小区物业费（元/平方米.月）		0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
1.7.2	公共服务设施物业收入（万元）	2884.54	164.14	164.14	164.14	164.14	164.14	181.12	181.12	181.12	181.12	45.28
(1)	公共服务设施建筑面积（平方米）		99300	99300	99300	99300	99300	99300	99300	99300	99300	99300

(2)	公共服务设施物业费 (元/平方米.月)			1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
(3)	出租率			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	两江生态公园	44446.79		2370.48	2819.72	2819.72	2819.72	3305.74	3305.74	3305.74	3305.74	3909.79	977.45
2.1	广告位出租收入 (万元)	1551.82		83.35	87.52	87.52	87.52	91.89	91.89	91.89	91.89	96.49	24.12
2.1.1	LED 户外广告位出租收入 (万元)	193.98		10.42	10.94	10.94	10.94	11.49	11.49	11.49	11.49	12.06	3.02
(1)	LED 户外广告位数量 (个)			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
(2)	LED 户外广告位出租单价 (元/个.年)			115762.50	121550.63	121550.63	121550.63	127628.16	127628.16	127628.16	127628.16	134009.56	134009.56
(3)	出租率			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.1.2	框架广告位出租收入 (万元)	775.91		41.67	43.76	43.76	43.76	45.95	45.95	45.95	45.95	48.24	12.06
(1)	框架广告位数量 (个)			50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
(2)	框架广告位出租单价 (元/个.年)			9261.00	9261.00	9724.05	9724.05	10210.25	10210.25	10210.25	10210.25	10720.77	10720.77
(3)	出租率			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.1.3	包柱灯箱广告位出租收入 (万元)	581.93		31.26	32.82	32.82	32.82	34.46	34.46	34.46	34.46	36.18	9.05
(1)	包柱灯箱广告位数量 (个)			50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
(2)	包柱灯箱广告位出租单价 (元/个.年)			6945.75	6945.75	7293.04	7293.04	7657.69	7657.69	7657.69	7657.69	8040.57	8040.57
(3)	出租率			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.2	公园便利商铺经营收入 (万元)	29721.97		1603.13	1881.00	1881.00	1881.00	2180.25	2180.25	2180.25	2180.25	2308.50	577.13
2.2.1	游客数量 (万人次/年)			71.25	76.00	76.00	76.00	80.75	80.75	80.75	80.75	85.50	85.50
2.2.2	消费人数 (万人次/年)			32.06	34.20	34.20	34.20	36.34	36.34	36.34	36.34	38.48	38.48
2.2.2	消费单价 (元)			50	55	55	55	60	60	60	60	60	60
2.3	公园拓展培训收入 (万元)	13173.00		684.00	851.20	851.20	851.20	1033.60	1033.60	1033.60	1033.60	1504.80	376.20
2.3.1	游客数量 (万人次/年)			71.25	76.00	76.00	76.00	80.75	80.75	80.75	80.75	85.50	85.50
2.3.2	消费人数 (万人次/年)			5.70	6.08	6.08	6.08	6.46	6.46	6.46	6.46	6.84	6.84
2.3.3	消费单价 (元)			120	140	140	140	160	160	160	160	220	220

3	全部收入合计（合计）	141455.43	7664.13	7664.13	7664.13	8458.32	8458.32	8458.32	8458.32	9344.89	9344.89	10342.43	2585.61
4	增值税金及附加	19573.73	1065.21	1065.21	1065.21	1160.32	1160.32	1160.32	1160.32	1264.14	1264.14	1365.46	341.38
4.1	房产租赁税（租金的12%）	6306.96	346.02	346.02	346.02	363.35	363.35	363.35	363.35	381.53	381.53	400.66	100.16
4.2	城市维护建设税（7%）	829.16	44.95	44.95	44.95	49.81	49.81	49.81	49.81	55.16	55.16	60.30	15.08
4.3	教育附加税（3%）	355.33	19.26	19.26	19.26	21.35	21.35	21.35	21.35	23.64	23.64	25.84	6.46
4.4	地方教育附加税（2%）	236.89	12.84	12.84	12.84	14.23	14.23	14.23	14.23	15.76	15.76	17.23	4.31
4.5	增值税	11845.39	642.14	642.14	642.14	711.58	711.58	711.58	711.58	788.05	788.05	861.43	215.37
4.5.1	商铺、车位、广告位等不动产租赁增值税（9%）	6682.74	364.53	364.53	364.53	390.74	390.74	390.74	390.74	418.72	418.72	448.7	112.18
4.5.2	公园便利商铺经营收入增值税（13%）	3419.35	184.43	184.43	184.43	216.40	216.40	216.40	216.40	250.83	250.83	265.58	66.40
4.5.3	其他服务收入增值税（6%）	1743.30	93.18	93.18	93.18	104.44	104.44	104.44	104.44	118.5	118.5	147.15	36.79





## （二）项目成本预测

### 1、经营成本确定依据

本项目收入来源较多，涉及到的项目成本也较杂，但总体来说，经营成本费用主要包括人员工资及福利费、维修保养费、外购燃料动力费、管理费、销售费、原材料等其他成本费用。

**人员工资及福利费：**本项目运营期间运营内容较为繁多，考虑各子项目的实际需要及前期人员情况，新增管理人员 15 人（统筹各个子项目管理），智慧老年活动中心员工新增员工 50 人，社区儿童活动中心新增员工 60 人，新增公园便利商铺和拓展培训经营人员 40 人，新增一般员工 60 人（如绿化保洁安保人员等），共计新增员工 225 人。参考泸州市 2019 年城镇居民员工可支配收入 3.7 万，本项目管理人员年薪定为 6 万元/人，老年活动中心人员和儿童活动中心人员年薪 4.5 万元/人，公园便利商铺经营和拓展培训人员年薪 4 万元/人，一般员工年薪定为 3 万元/，各类人员年薪每三年上涨 3%。

**维修保养费：**包含各项设施的日常维修、保养，维修保养费按固定资产原值的 1% 进行计算。

**外购燃料动力费：**主要为项目经营过程中发生的水电气等费用。

便民交易点、便民综合市场摊位水电气费由租户支付，本项目不考虑；

车位基本不发生水电气费用，本项目不考虑；

充电桩收取的为服务费，电费未计入收入，故不考虑成本；

智慧老年活动中心、社区儿童活动中心，广告位（主要是包柱灯箱广告位、LED 户外广告位）、公园便利商铺及拓展培训计算水电气费，按照运营收入的 3% 进行计算；

**管理费：**主要指项目的日常管理，包括便民交易点管理费、老年活动中心管理费、儿童活动中心管理费、停车场管理费、广告位管理费、公园便利商铺管理费等，统一按其运营收入的 1.5% 进行计算。

**销售费：**主要为广告位、商铺出租等宣传费用，根据目前同行业实际情况，考虑销售过程中的折让及一定的广告宣传费用，平均年销售费用为 20 万元，按每年增长 3% 计算。

**原材料等其他成本费用：**本项目中的智慧老年活动中心、社区儿童活动中心、公园便利商铺和拓展培训等项目可能产生原材料、低值易耗品等成本费用，为方便计

算，参考市场现行标准，统一按其经营收入 6%计算。

## 2、折旧与摊销

采取年限平均法计算，房屋及建筑物的折旧年限为 30 年，本项目工程建设其他费用拟在 10 年内摊销。2023 年开始投入使用即进行折旧。

## 3、财务费用

按发债利率 4%进行测算，每年支付利息，发债期末偿还本金和当期利息。

## 4、运营总成本测算

根据以上经营成本、折旧与摊销、财务费用的描述，测算本项目的运营成本，见下表：



表 2 《实施方案》中本项目总成本测算表

单位:万元

序号	项 目	合 计	运营期									
			2023 年 4—12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营成本	38855.55	1333.89	1784.23	1794.29	1867.47	1870.80	1874.57	1950.31	1951.03	1951.77	2032.72
1.1	人员工资及福利费	19099.16	693.75	925.00	925.00	952.75	952.75	952.75	981.33	981.33	981.33	1010.76
1.1.1	管理人员工资及福利费	1858.30	67.50	90.00	90.00	92.70	92.70	92.70	95.48	95.48	95.48	98.35
1.1.2	智慧老年活动中心人员工资及福利	4645.76	168.75	225.00	225.00	231.75	231.75	231.75	238.70	238.70	238.70	245.86
1.1.3	社区儿童活动中心人员工资及福利	5574.84	202.50	270.00	270.00	278.10	278.10	278.10	286.44	286.44	286.44	295.03
1.1.4	公园便利商铺和拓展培训经营人员工资及福利费	3303.65	120.00	160.00	160.00	164.80	164.80	164.80	169.74	169.74	169.74	174.84
1.1.5	一般人员工资及福利费	3716.59	135.00	180.00	180.00	185.40	185.40	185.40	190.96	190.96	190.96	196.69
1.2	维修维护费	12115.24	460.07	613.43	613.43	613.43	613.43	613.43	613.43	613.43	613.43	613.43
1.3	外购燃料及动力	1732.03	39.22	53.32	55.59	66.89	66.92	66.96	79.20	79.20	79.20	92.60
1.4	管理费	2121.81	52.12	72.46	76.04	87.72	90.30	93.29	103.47	103.47	103.47	114.51
1.5	销售费	506.10	15.00	20.60	21.22	21.85	22.51	23.19	23.88	24.60	25.34	26.10
1.6	原材料等其他成本费用	3281.19	73.73	99.42	103.01	124.83	124.89	124.95	149.00	149.00	149.00	175.32
2	折旧摊销费	39010.27	1730.67	2307.56	2307.56	2307.56	2307.56	2307.56	2307.56	2307.56	2307.54	2307.54
3	债券利息	29600.00	1200.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00
4	总成本费用合计	107465.82	4264.56	5691.79	5701.85	5775.03	5778.36	5782.13	5857.87	5858.59	5859.31	5940.26

接上表



序号	项 目	合计	运营期									
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年 1-3 月
1	经营成本	38855.55	2033.95	2034.75	2120.99	2121.84	2122.72	2214.78	2215.71	2216.68	2322.18	1040.87
1.1	人员工资及福利费	19099.16	1010.76	1010.76	1041.09	1041.09	1041.09	1072.33	1072.33	1072.33	1104.50	276.13
1.1.1	管理人员工资及福利费	1858.30	98.35	98.35	101.30	101.30	101.30	104.33	104.33	104.33	107.46	26.87
1.1.2	智慧老年活动中心人员工资及福利	4645.76	245.86	245.86	253.24	253.24	253.24	260.84	260.84	260.84	268.67	67.17
1.1.3	社区儿童活动中心人员工资及福利	5574.84	295.03	295.03	303.88	303.88	303.88	313.00	313.00	313.00	322.39	80.60
1.1.4	公园便利商铺和拓展培训经营人员工资及福利费	3303.65	174.84	174.84	180.08	180.08	180.08	185.48	185.48	185.48	191.05	47.76
1.1.5	一般人员工资及福利费	3716.59	196.69	196.69	202.59	202.59	202.59	208.67	208.67	208.67	214.93	53.73
1.2	维修维护费	12115.24	613.43	613.43	613.43	613.43	613.43	613.43	613.43	613.43	613.43	613.43
1.3	外购燃料及动力	1732.03	92.60	92.60	107.15	107.15	107.15	122.86	122.86	122.86	142.16	35.54
1.4	管理费	2121.81	114.96	114.96	126.87	126.87	126.87	140.17	140.17	140.17	155.14	38.78
1.5	销售费	506.10	26.88	27.68	28.52	29.37	30.25	31.16	32.09	33.06	34.05	8.77
1.6	原材料等其他成本费用	3281.19	175.32	175.32	203.93	203.93	203.93	234.83	234.83	234.83	272.90	68.22
2	折旧摊销费	39010.27	1904.81	1770.52	1770.52	1770.52	1770.52	1770.52	1770.52	1770.52	1770.52	442.63
3	债券利息	29600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1000.00	200.00
4	总成本费用合计	107465.82	5538.76	5405.27	5491.51	5492.36	5493.24	5585.30	5586.23	5587.20	5092.70	1683.50

表 3 《实施方案》中本项目折旧与摊销表

单位:万元

序号	项目	合计	折旧年限	建设期 2021年4月 -2023年3月	运营期									
					2023年4— 12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	主要建筑物、构筑物 基础设施													
	原值	55911.05	30.00		55911.05	55911.05	55911.05	55911.05	55911.05	55911.05	55911.05	55911.05	55911.05	55911.05
	当期折旧费	33197.25			1327.89	1770.52	1770.52	1770.52	1770.52	1770.52	1770.52	1770.52	1770.52	1770.52
	累计折旧费				1327.89	3098.41	4868.93	6639.45	8409.97	10180.49	11951.01	13721.53	15492.05	17262.57
	净值	22713.80			54583.16	52812.64	51042.12	49271.60	47501.08	45730.56	43960.04	42189.52	40419.00	38648.48
2	设备													
	原值	1223.45	10.00		1223.45	1223.45	1223.45	1223.45	1223.45	1223.45	1223.45	1223.45	1223.45	1223.45
	当期折旧费	1162.30			87.17	116.23	116.23	116.23	116.23	116.23	116.23	116.23	116.23	116.23
	累计折旧费				87.17	203.40	319.63	435.86	552.09	668.32	784.55	900.78	1017.01	1133.24
	净值	61.15			1136.28	1020.05	903.82	787.59	671.36	555.13	438.90	322.67	206.44	90.21
3	其他													
	原值	4208.09	10.00		4208.09	4208.09	4208.09	4208.09	4208.09	4208.09	4208.09	4208.09	4208.09	4208.09
	当期折旧费	4208.09			315.61	420.81	420.81	420.81	420.81	420.81	420.81	420.81	420.79	420.79
	累计折旧费				315.61	736.42	1157.23	1578.04	1998.85	2419.66	2840.47	3261.28	3682.07	4102.86







所得税 4789.23 万元，净利润 9626.65 万元，息税折旧摊销前利润 83026.15 万元，项目损益表明细如下：

表 4 《实施方案》中本项目利润表

单位：万元

序号	项 目	合 计	运营期									
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	141455.43	3474.83	4830.57	5069.43	5847.91	6020.02	6219.11	6897.95	6897.95	6897.95	7633.78
2	增值税金及附加	19573.73	489.77	686.25	722.12	826.42	858.61	892.53	974.70	974.70	974.70	1063.29
3	总成本费用	107465.82	4264.56	5691.79	5701.85	5775.03	5778.36	5782.13	5857.87	5858.59	5859.31	5940.26
4	利润总额(1-2-3)	14415.88	-1279.50	-1547.47	-1354.54	-753.54	-616.95	-455.55	65.38	64.66	63.94	630.23
5	弥补以前年度亏损	1266.48							65.38	64.66	63.94	630.23
6	所得税	4789.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	净利润	9626.65	-1279.50	-1547.47	-1354.54	-753.54	-616.95	-455.55	65.38	64.66	63.94	630.23
8	息税前利润	44015.88	-79.50	52.53	245.46	846.16	983.05	1144.45	1665.38	1664.66	1663.94	2230.23
9	息税折旧摊销前利润	83026.15	1651.17	2360.09	2553.02	3154.02	3290.61	3452.01	3972.94	3972.22	3971.48	4537.77

接上表

序号	项 目	合 计	运营期									
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年 1-3 月
1	营业收入	141455.43	7664.13	7664.13	8458.32	8458.32	8458.32	9344.89	9344.89	9344.89	10342.43	2585.61
2	增值税金及附加	19573.73	1065.21	1065.21	1160.32	1160.32	1160.32	1264.14	1264.14	1264.14	1365.46	341.38
3	总成本费用	107465.82	5538.76	5405.27	5491.51	5492.36	5493.24	5585.30	5586.23	5587.20	5092.70	1683.50
4	利润总额(1-2-3)	14415.88	1060.16	1193.65	1806.49	1805.64	1804.76	2495.45	2494.52	2493.55	3884.27	560.73
5	弥补以前年度亏损	1266.48	442.27									

6	所得税	4789.23	154.47	298.41	451.62	451.41	451.19	623.86	623.63	623.39	971.07	140.18
7	净利润	9626.65	905.69	895.24	1354.87	1354.23	1353.57	1871.59	1870.89	1870.16	2913.20	420.55
8	息税前利润	44015.88	2660.16	2793.65	3406.49	3405.64	3404.76	4095.45	4094.52	4093.55	4884.27	760.73
9	息税折旧摊销前利润	83026.15	4564.97	4564.17	5177.01	5176.16	5175.28	5865.97	5865.04	5864.07	6654.79	1203.36

(四) 资金测算平衡情况

根据营业收入的稳定现金流收益规模分析项目年现金流，详见下表。在还款期内，本金偿还保障率超过 100%，能够满足本次债券偿还要求，项目本身能够达到自求平衡。

表 5 《实施方案》中本项目资金测算平衡表

单位:万元

序号	项 目	合计	建设期		运营期								
			2021年4月— 2022年3月	2022年4月— 2023年3月	2023年4月— 12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	经营活动净现金流量	83026.15			1651.47	2360.09	2553.02	3154.02	3290.61	3452.01	3972.94	3972.22	3971.48
1.1	现金流入	141455.43			3474.83	4830.57	5069.43	5847.91	6020.02	6219.11	6897.95	6897.95	6897.95
1.1.1	经营收入	141455.43			3474.83	4830.57	5069.43	5847.91	6020.02	6219.11	6897.95	6897.95	6897.95
1.2	现金流出	58429.28			1823.66	2470.48	2516.41	2693.89	2729.41	2767.10	2925.01	2925.73	2926.47
1.2.1	经营成本	38855.55			1333.89	1784.23	1794.29	1867.47	1870.80	1874.57	1950.31	1951.03	1951.77
1.2.2	增值税金及附加	19573.73			489.77	686.25	722.12	826.42	858.61	892.53	974.70	974.70	974.70
2	投资活动净现金流量	-66250.00	-27900.00	-38350.00									
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00									
2.2	现金流出	66250.00	27900.00	38350.00									
2.2.1	建设投资	66250.00	27900.00	38350.00									
2.2.2	维持运营投资	0.00											
3	筹资活动净现金流量	-3350.00	27900.00	38350.00	-1200.00	-1600.00	-1600.00	-1600.00	-1600.00	-1600.00	-1600.00	-1600.00	-1600.00











## 五、评价要素

### （一）经营产生的净现金流入的稳定性

在债券存续期内，项目开始运营后，预测经营收入可有效覆盖债券对应项目成本，且每年留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出及到期的本金偿还支出。截至2042年3月，偿还本息后项目累计净现金结余13426.15万元，因此本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

### （二）经营产生的净现金流入的充足性

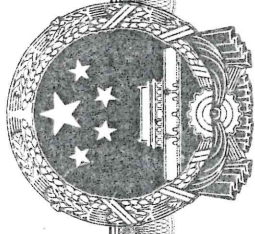
该项目收入为便民交易点门市出租收入、智慧老年活动中心经营收入、社区儿童活动中心经营收入、露天便民综合市场摊位出租收入、老城区包柱灯箱广告位出租收入、生态停车场收入、物业收入、广告位出租收入、公园便利商铺经营收入及公园拓展培训收入，预计金额为141455.43万元。

本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券本息情况为：债券存续期内，龙马潭区小市智慧老城及配套基础设施升级工程项目（一期）实现预计经营收入，按照预测成本发生支出并合理保证项目的正常运作，2021年4月至2042年3月用于还专项债本息的预测经营活动净现金流量83026.15万元，本次债券本息合计为72040.00万元（含债券发行费40.00万元），项目预测经营活动净现金流量是本次债券本息覆盖倍数1.15。

上述测算用于还本付息资金的充足性能得到保障，能够满足专项债券的还本付息要求，并实现本期债券募投项目收益与融资自求平衡。

## 六、总体评价

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，并根据我们对项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，我们认为龙马潭区小市智慧老城及配套基础设施升级工程项目（一期）相关经营预测经营活动净现金流量对债券本息覆盖倍数为1.15，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510000717560670T

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



名称 四川大家会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王淳国

经营范围 丙级基建工程预算审核验证；审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立，清算事宜中的审计业务，出具相关报告；办理法律、行政法规规定的其他审计业务，出具相应的审计报告；担任会计顾问，提供会计、财务、税务和其他经济管理咨询；其他法定业务；建帐建制及投资项目可行性研究。（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 壹佰万元整

成立日期 2000年02月25日

营业期限 2000年02月25日至 长期

住所 成都市青羊区顺城大街252号第7层A5区



登记机关

2020 年 8 月 26 日



证书序号: 0007903

## 说明

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

发证机关: 四川省财政厅

二〇〇八年五月二十八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 四川大家会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 王淳国

经营场所: 成都市顺城大街252号顺吉大厦7楼A5区

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51160296

批准执业文号: 川财注【1999】319号

批准执业日期: 1999年12月03日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2019.4.25

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

2020.4.25

合格专用章  
(四川)

2020年1月26日

此复印件与原件一致  
再次复印无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2017年3月22日

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

2017.3.22

合格专用章  
(四川)

2009年4月16日



姓名 王淳国  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1965-3-18  
Date of birth  
工作单位 四川大家会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 513021650318315  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2015.3.31

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: 511602962641  
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: 2000 年 06 月 01 日  
Date of Issuance



2007年12月31日



证书编号:  
No. of Certificate  
511102322253  
批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
2000 06 01  
发证日期:  
Date of Issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2015.3.31

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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2020.4.25

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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2017.3.31

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



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

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

年 月 日  
y m d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

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

年 月 日  
y m d

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

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

年 月 日  
y m d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

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

年 月 日  
y m d

此复印件与原件一致  
再次复印无效



姓名  
Full name 于红  
性别  
Sex 女  
出生日期  
Date of birth 1969-11-7  
工作单位  
Working unit 乐山嘉泰会计师事务所  
身份证号码  
Identity card No. 511112691107092

