

**威远县数字市政设施建设（一期）项目  
收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告**

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年九月二十三日



# 深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN QIANYUAN ACCOUNTING FIRM

深乾源咨字[2022]第 A-060 号

## 威远县数字市政设施建设（一期）项目 收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

我们接受委托，对威远县数字市政设施建设（一期）项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

我们的审核依据是《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》。项目单位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核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于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。

本评估报告仅供项目申请和发行债券的目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评估报告作为申请发行债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“威远县数字市政设施建设（一期）项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。

总体评估结果如下：

### 一、应付本息情况

本项目拟发行专项债券 30000.00 万元，其中 2022 年拟发行债券 5000.00 万元，债券年利率按 4% 测算，债券期限为 20 年；2023 年拟发行债券 15000.00 万元，债券年利率按 4% 测算，债券期限为 20 年；2024 年拟发行债券 10000.00 万元，债券年利率按 4% 测算，债券期限为 20 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。自发行之日起，还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	本期应付利息	本期偿还本息
合计	——	30000.00	30000.00	——	——	24000.00	54000.00
2022 年	0.00	5000.00		5000.00	4.00%	100.00	100.00
2023 年	5000.00	15000.00		20000.00	4.00%	500.00	500.00
2024 年	20000.00	10000.00		30000.00	4.00%	1000.00	1000.00
2025 年	30000.00			30000.00	4.00%	1200.00	1200.00
2026 年	30000.00			30000.00	4.00%	1200.00	1200.00
2027 年	30000.00			30000.00	4.00%	1200.00	1200.00
2028 年	30000.00			30000.00	4.00%	1200.00	1200.00
2029 年	30000.00			30000.00	4.00%	1200.00	1200.00
2030 年	30000.00			30000.00	4.00%	1200.00	1200.00
2031 年	30000.00			30000.00	4.00%	1200.00	1200.00
2032 年	30000.00			30000.00	4.00%	1200.00	1200.00

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	本期应付利息	本期偿还本息
2033 年	30000.00			30000.00	4.00%	1200.00	1200.00
2034 年	30000.00			30000.00	4.00%	1200.00	1200.00
2035 年	30000.00			30000.00	4.00%	1200.00	1200.00
2036 年	30000.00			30000.00	4.00%	1200.00	1200.00
2037 年	30000.00			30000.00	4.00%	1200.00	1200.00
2038 年	30000.00			30000.00	4.00%	1200.00	1200.00
2039 年	30000.00			30000.00	4.00%	1200.00	1200.00
2040 年	30000.00			30000.00	4.00%	1200.00	1200.00
2041 年	30000.00			30000.00	4.00%	1200.00	1200.00
2042 年	30000.00		5000.00	25000.00	4.00%	1100.00	6100.00
2043 年	25000.00		15000.00	10000.00	4.00%	700.00	15700.00
2044 年	10000.00		10000.00	0.00	4.00%	200.00	10200.00

还本付息总额为 54000.00 万元。

## 二、净现金流入

### 1. 基本条件假设及依据

(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) 对项目有影响的法律法规无重大变化；

(4) 项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

(6) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

(7) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

## 2. 净现金流入

项目运营期自 2025 年至 2044 年，假设债券募集资金投资项目自债券存续期第 4 年开始运营，以融资开始日起运营期内营业现金流入（以后附“项目收益及现金流入预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑项目运行成本等情况，可用于资金平衡的项目收益总额为 65832.86 万元。

## 三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本项目收益为流动商亭出租、公交站台广告服务、智慧杆服务、停车服务、充电桩充电服务、政府补贴等经营活动产生的现金净流入。建设期需支付的资金利息由资本金支付。通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资本金和利息的情况为：债券募集资金投资项目自债券存续期第 4 年开始运营，于 2042 年至 2044 年期间归还本金，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.22 倍。

## 四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目运营产生的收益变动对本项目影响最为重要。

当经营净现金流比预测下降 5%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.16 倍。

当经营净现金流比预测下降 10%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.10 倍。

由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

## 五、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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以发行债券方式完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，满足本项目专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入预测说明

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年九月二十三日

# 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

威远县数字市政设施建设（一期）项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益及现金流入预测以本项目流动商亭租金收入、公交站台广告收入、智慧杆收入、停车费收入、充电桩充电服务费收入以及补贴收入为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以市场调研价格为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

## 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）对项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

（六）本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目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）项目参与主体

主管部门：威远县住房和城乡建设局。

项目单位：威远投资控股集团有限责任公司。

设计单位、监理单位、施工单位等均按程序依法确定。

#### （二）项目概况

项目位置：本项目位于四川省内江市威远县严陵镇。

项目所属领域：本项目为符合专项债要求的，有一定收益的公益性基础设施建设项目。

##### 1. 项目建设内容及规模

本项目完成地下管线与道路的一体化建设，并建立专业管线信息平台、管线管理信息系统、以及 5G 多功能智慧灯杆，线路总长度 4422.81m，包括 400 套 5G 多功能智慧灯杆、以及配套的监控设备、WIFI 设备、LED 显示屏、环境监测、5G 通讯基站设备、管线管理信息平台等，并设置路边停车位 1000 个、充电桩 200 座、流动商亭 10 个、公交站台 8 座。

##### 2. 项目建设工期

本项目建设周期 30 个月（含前期准备），即建设期自 2022 年 6 月至 2024 年 11 月。

（1）2022 年 6 月-2022 年 7 月，完成项目可研、立项、融资工作；

（2）2022 年 8 月至 2022 年 9 月，完成土地的征收工作，包括土地补偿、房屋构筑物补偿等前期工作，进行工程设计、施工图预算、招投标等；

（3）2022 年 10 月至 2024 年 9 月，完成工程建设；



(4) 2024 年 10 月至 2024 年 11 月，进行竣工验收。

### 3. 投资估算与资金筹措方案

#### (1) 投资估算编制依据及原则

编制依据：

1) 国家发展与改革委员会、建设部发《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资[2006]1325 号）；

2) 计价定额

①四川省建设工程工程量清单计价定额（2020 年版）；

②《四川省建设工程工程量清单计价定额》（装饰定额说明及计算规则）（2012）；

③《四川省建设工程工程量清单计价定额》（市政定额说明及计算规则）（2012）；

④《四川省施工企业工程规费计取标准》（川建发〔2008〕94 号）；

⑤《市政工程投资估算编制办法的通知》（建标〔2007〕164 号）；

⑥川建造价发〔2016〕349 号：关于印发《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办》。

⑦中华人民共和国国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）等 9 个规范。

3) 近期《四川省工程造价信息》；

4) 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格[2015]299 号文；

5) 建设单位提供的可行性研究报告外部条件和资料。

估算说明：

### 1) 工程费用

建安工程费用估算采用实物工程量投资估算法，单位工程量费用估算指标以《四川省建设工程工程量清单计价定额》为基础，参照本地区市场行情及近年来类似工程概预算造价，结合本工程设计方案标准及规模综合编制。

### 2) 工程建设其它费用计算

①投资项目前期工作费用标准：参照国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知（计价格【1999】1283号）；

②工程勘察设计收费标准：参照国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知计价格[2002]10号；

③施工图审图费：参照《四川省发展和改革委员会关于贯彻〈国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知〉》川发改价格[2011]323号；

④工程监理收费标准：参照国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号；

⑤建设单位管理费：参照财建《基本建设财务管理规定》[2016]504号文，按差额定率累进法计算；

⑥招标代理费：参照国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知，计价格[2002]1980号；

⑦国家计委、国家环境保护总局关于《规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格[2002]125号。

3) 基本预备费。是指在报告投资估算中难以预料的工程和费用。根据本项目的特点，按工程费用和工程建设其它费用之和的 8%左右计取。

4) 建设期利息：本项目债券年利率按 4%，2022 年按 10 月份发行、发行当年计算一个季度的利息，2023 年和 2024 年按年中发行、发行当年计算半年利息。

投资估算编制原则：

- 1) 实事求是原则；
- 2) 合理利用资源，效益最高原则。

**(2) 投资估算**

项目总投资为 50000.00 万元，其中第一部分工程费用 27439.5 万元，占 54.88%；第二部分工程建设的其他费用 17299.44 万元（含土地费用 14500.02 万元），占 34.60%；第三部分工建设预备费用 3578.86 万元，占 7.16%；第四部分建设期利息及发行费 1630.00 万元，占 3.26%；铺底流动资金 52.2 万元，占 0.10%。总投资具体构成如下表：

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算投资	比例	估算说明
1	第一部分：工程费用	27439.50	54.88%	
1.1	桂花南路二期和魏家路二期	5226.33	10.45%	
1.2	魏家支路	1893.81	3.79%	
1.3	二环路北段	17939.41	35.88%	
1.4	罗家坝二期道路	1672.12	3.34%	
1.5	半边街延伸段	707.83	1.42%	
2	第二部分：工程建设其他费用	17299.44	34.60%	
2.1	其中：拆迁安置补偿费用	14500.02	29.00%	
2.2	工程建设的其他费用	2799.42	5.60%	

序号	工程和费用名称	估算投资	比例	估算说明
3	第三部分：预备费用	3578.86	7.16%	按第一部分和第二部分费用之和扣除土地费用的 8%估算
4	建设工程投资（I+II+III）	48317.80	96.64%	
5	第四部分：建设期利息及发行费	1630.00	3.26%	
6	第五部分：铺底流动资金	52.20	0.10%	
7	项目总投资（4+5+6）	50000.00	100.00%	

### （3）资金筹措方案

#### 1) 资本金来源

本项目总投资为 50000.00 万元，其中资本金 20000.00 万元，占总投资的 40.00%，资本金来源于财政预算资金。

#### 2) 融资计划

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 30000.00 万元，占总投资的 60.00%。除专项债券外，本项目没有其他融资。本项目计划 2022 年发行专项债券 5000.00 万元，债券期限为 20 年；计划 2023 年发行专项债券 15000.00 万元，债券期限为 20 年；计划 2024 年发行专项债券 10000.00 万元，债券期限为 20 年。

### （4）资金使用计划

本项目 2022 年计划投资 8000.00 万元，2023 年计划投资 25000.00 万元，2024 年计划投资 17000.00 万元。

本项目资本金 20000.00 万元，其中 1600.00 万元用于支付建设期债券利息，30.00 万元用于支付债券发行费用，18370.00 万元用于项目投资。本项目建设期利息和发行费用全部由资本金覆盖。

资金投入及融资计划详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	合计	建设期		
			2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资	50000.00	8000.00	25000.00	17000.00
1	建设投资	48317.80	7895.00	24485.00	15937.80
2	建设期发债利息	1600.00	100.00	500.00	1000.00
3	债券发行费用	30.00	5.00	15.00	10.00
4	铺底流动资金	52.20	0.00	0.00	52.20
二	资金筹措	50000.00	8000.00	25000.00	17000.00
1	发行债券	30000.00	5000.00	15000.00	10000.00
2	资本金	20000.00	3000.00	10000.00	7000.00
2.1	用于项目投资	18370.00	2895.00	9485.00	5990.00
2.2	用于建设期利息	1600.00	100.00	500.00	1000.00
2.3	用于债券发行费用	30.00	5.00	15.00	10.00

## 5. 项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况加强专项债券项目收支预算执行管理，严格按照合同约定或项目进度拨付债券资金，严禁超项目实施进度拨款，严禁将债券资金滞留国库、沉淀在部门单位，任何单位和个人不得截留、挤占、挪用。

同时本项目还制定了项目资金使用计划、项目招投标管理和合同管理等一系列资金管理措施。

### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

#### 1. 项目建设背景及效益

##### （1）项目建设背景

威远县隶属四川省内江市，地处内江市西北部，位于四川盆地中南部，幅员面积 1289 平方千米，辖 14 个镇，总人口为 690584 人（2021 年）。2021 年，实现地区生产总值（GDP）400.06 亿元，同比增长 8.2%。民营经

济增加值实现 247.46 亿元，增长 8.6%，占全县 GDP 的比重为 61.9%。全社会固定资产投资增长 8.0%。全年财政总收入实现 40.05 亿元，增长 27.7%。其中，地方一般公共预算收入 12.02 亿元，增长 15%。全年实现外贸进出口总额 29637 万元，增长 142.7%。全年接待旅游人数 748.46 万人次，增长 9.5%。实现旅游总收入 87.31 亿元，增长 72.3%。全年全体居民人均可支配收入 31400 元，增长 10.4%。其中，城镇居民人均可支配收入 43147 元，增长 8.9%。农村居民人均可支配收入 20588 元，增长 10.9%。

### **（2）项目经济效益**

本项目建设将促进区域路网的形成，有利于改善投资环境，营造良好的、更富吸引力、更具竞争力的发展环境，并带动当地经济的发展。在当前拉动内需的大的政策环境下，项目的建设能带动建材、商业等相关行业的发展，能强力拉当地投资，推动民生及社会事业投资，增加当地农民的就业机会以及劳动岗位，增加收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长。

### **（3）项目生态效益**

本项目选址符合城市总体规划，项目建设不存在环境制约因素，实施后能满足区域环境质量与环境功能要求，与周围环境相容。

### **（4）项目公益性**

本项目建设完善了区域路网，将与片区内其他规划城市道路融会贯通，形成通达性高的骨架路网，同时本项目建设也推动了威远县新型基础设施建设，促进了公共服务等民生领域信息化，为居民生活便捷提供便捷，提高人民生活水平，因而项目建设具有显著公益性。

## **2. 项目预期收益、成本及融资平衡情况**

## （1）项目预期收入

### 1) 项目收入来源和分类

本项目收入来源于流动商亭租金收入、公交站台广告收入、智慧杆收入、停车费收入、充电桩充电服务费收入、补贴收入。

### 2) 项目收入预测

本项目计算期内总收入为 73164.85 万元，其中营业收入 39164.85 万元，占总收入的 53.53%（包括流动商亭租金收入 1397.56 万元，公交站台广告收入 9481.22 万元，智慧杆收入 13919.91 万元，停车费收入 7452.00 万元，充电桩充电服务费收入 6914.16 万元）；补贴收入为 34000.00 万元，占总收入的 46.47%，测算情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	总收入	73164.85	2818.62	2960.72	3148.08	3295.51	3348.59	3431.39
一	营业收入	39164.85	1118.62	1260.72	1448.08	1595.51	1648.59	1731.39
1	流动商亭租金收入	1397.56	39.00	45.00	53.55	59.85	62.84	62.84
	可出租数量（个）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	月租金标准（元/个）		5000.00	5000.00	5250.00	5250.00	5512.50	5512.50
	价格涨幅（%）				5%		5%	
	空置率（%）		35%	25%	15%	5%	5%	5%
2	公交站台广告收入	9481.22	264.58	305.28	363.29	406.03	426.32	426.32
	公交站台数量（座）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
2.1	站台大幅广告位租金收入	8050.07	224.64	259.20	308.45	344.74	361.97	361.97
	大幅广告数量（个）		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	月租金标准（元/个）		9000.00	9000.00	9450.00	9450.00	9922.50	9922.50
	价格涨幅（%）				5%		5%	
	空置率（%）		35%	25%	15%	5%	5%	5%
2.2	中幅广告位租金收入	1431.15	39.94	46.08	54.84	61.29	64.35	64.35

序号	项目	合计	运营期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	中幅广告数量（个）		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	月租金标准（元/个）		3200.00	3200.00	3360.00	3360.00	3528.00	3528.00
	价格涨幅（%）				5%		5%	
	空置率（%）		35%	25%	15%	5%	5%	5%
3	智慧杆收入	13919.91	388.44	448.20	533.36	596.11	625.91	625.91
	智慧杆数量（杆）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
3.1	LED 广告收入	11180.64	312.00	360.00	428.40	478.80	502.74	502.74
	LED 广告屏数量（个）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	广告位数量（个）		1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00
	月租金标准（元/个）		250.00	250.00	262.50	262.50	275.63	275.63
	价格涨幅（%）				5%		5%	
	空置率（%）		35%	25%	15%	5%	5%	5%
3.2	5G 微基站租金收入	1397.56	39.00	45.00	53.55	59.85	62.84	62.84
	5G 微基站数量（个）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	月租金标准（元/个）		500.00	500.00	525.00	525.00	551.25	551.25
	价格涨幅（%）				5%		5%	
	空置率（%）		35%	25%	15%	5%	5%	5%
3.3	5G 宏基站租金收入	1341.71	37.44	43.20	51.41	57.46	60.33	60.33
	5G 微基站数量（个）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	月租金标准（元/个）		1200.00	1200.00	1260.00	1260.00	1323.00	1323.00
	价格涨幅（%）				5%		5%	
	空置率（%）		35%	25%	15%	5%	5%	5%
4	停车费收入	7452.00	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	331.20
	停车位数量（个）		1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	收费标准（元/次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00
	日周转次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数（天）		345.00	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00
	空置率（%）		20%	20%	20%	20%	20%	20%
5	充电桩充电服务费收入	6914.16	178.20	213.84	249.48	285.12	285.12	285.12
	充电桩数量（个）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	收费标准（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单次充电量（kwh）		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00



序号	项目	合计	运营期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	日充电次数（次）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数（天）		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	使用率（%）		50%	60%	70%	80%	80%	80%
二	补贴收入	34000.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00

（续表一）

序号	项目	运营期						
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	总收入	3487.15	3487.15	3545.69	3545.69	3832.52	3832.52	3897.07
一	营业收入	1787.15	1787.15	1845.69	1845.69	2132.52	2132.52	2197.07
1	流动商亭租金收入	65.98	65.98	69.28	69.28	72.75	72.75	76.39
	可出租数量（个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	月租金标准（元/个）	5788.13	5788.13	6077.53	6077.53	6381.41	6381.41	6700.48
	价格涨幅（%）	5%		5%		5%		5%
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
2	公交站台广告收入	447.64	447.64	470.03	470.03	493.52	493.52	518.20
	公交站台数量（座）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
2.1	站台大幅广告位租金收入	380.07	380.07	399.08	399.08	419.03	419.03	439.98
	大幅广告数量（个）	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	月租金标准（元/个）	10418.63	10418.63	10939.56	10939.56	11486.53	11486.53	12060.86
	价格涨幅（%）	5%		5%		5%		5%
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
2.2	中幅广告位租金收入	67.57	67.57	70.95	70.95	74.49	74.49	78.22
	中幅广告数量（个）	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	月租金标准（元/个）	3704.40	3704.40	3889.62	3889.62	4084.10	4084.10	4288.31
	价格涨幅（%）	5%		5%		5%		5%
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3	智慧杆收入	657.21	657.21	690.06	690.06	724.57	724.57	760.80
	智慧杆数量（杆）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
3.1	LED 广告收入	527.88	527.88	554.27	554.27	581.98	581.98	611.08
	LED 广告屏数量（个）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	广告位数量（个）	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00
	月租金标准（元/个）	289.41	289.41	303.88	303.88	319.07	319.07	335.02

序号	项目	运营期						
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	价格涨幅（%）	5%		5%		5%		5%
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3.2	5G 微基站租金收入	65.98	65.98	69.28	69.28	72.75	72.75	76.39
	5G 微基站数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	月租金标准（元/个）	578.81	578.81	607.75	607.75	638.14	638.14	670.05
	价格涨幅（%）	5%		5%		5%		5%
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3.3	5G 宏基站租金收入	63.35	63.35	66.51	66.51	69.84	69.84	73.33
	5G 微基站数量（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	月租金标准（元/个）	1389.15	1389.15	1458.61	1458.61	1531.54	1531.54	1608.11
	价格涨幅（%）	5%		5%		5%		5%
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
4	停车费收入	331.20	331.20	331.20	331.20	414.00	414.00	414.00
	停车位数量（个）	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	收费标准（元/次）	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00
	日周转次数（次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数（天）	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00
	空置率（%）	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
5	充电桩充电服务费收入	285.12	285.12	285.12	285.12	427.68	427.68	427.68
	充电桩数量（个）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	收费标准（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单次充电量（kwh）	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	日充电次数（次）	2.00	2.00	2.00	2.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数（天）	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	使用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二	补贴收入	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00

（续表二）

序号	项目	运营期						
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
	总收入	3897.07	3964.83	4047.63	4118.79	4118.79	4193.52	4193.52
一	营业收入	2197.07	2264.83	2347.63	2418.79	2418.79	2493.52	2493.52
1	流动商亭租金收入	76.39	80.20	80.20	84.21	84.21	88.43	88.43

序号	项目	运营期						
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
	可出租数量（个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	月租金标准（元/个）	6700.48	7035.50	7035.50	7387.28	7387.28	7756.64	7756.64
	价格涨幅（%）		5%		5%		5%	
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
2	公交站台广告收入	518.20	544.11	544.11	571.32	571.32	599.88	599.88
	公交站台数量（座）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
2.1	站台大幅广告位租金收入	439.98	461.98	461.98	485.08	485.08	509.33	509.33
	大幅广告数量（个）	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	月租金标准（元/个）	12060.86	12663.90	12663.90	13297.10	13297.10	13961.95	13961.95
	价格涨幅（%）		5%		5%		5%	
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
2.2	中幅广告位租金收入	78.22	82.13	82.13	86.24	86.24	90.55	90.55
	中幅广告数量（个）	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	月租金标准（元/个）	4288.31	4502.72	4502.72	4727.86	4727.86	4964.25	4964.25
	价格涨幅（%）		5%		5%		5%	
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3	智慧杆收入	760.80	798.84	798.84	838.78	838.78	880.73	880.73
	智慧杆数量（杆）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
3.1	LED 广告收入	611.08	641.64	641.64	673.72	673.72	707.41	707.41
	LED 广告屏数量（个）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	广告位数量（个）	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00
	月租金标准（元/个）	335.02	351.78	351.78	369.36	369.36	387.83	387.83
	价格涨幅（%）		5%		5%		5%	
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3.2	5G 微基站租金收入	76.39	80.20	80.20	84.21	84.21	88.43	88.43
	5G 微基站数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	月租金标准（元/个）	670.05	703.55	703.55	738.73	738.73	775.66	775.66
	价格涨幅（%）		5%		5%		5%	
	空置率（%）	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3.3	5G 宏基站租金收入	73.33	77.00	77.00	80.85	80.85	84.89	84.89
	5G 微基站数量（个）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	月租金标准（元/个）	1608.11	1688.52	1688.52	1772.95	1772.95	1861.59	1861.59

序号	项目	运营期						
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
	价格涨幅 (%)		5%		5%		5%	
	空置率 (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
4	停车费收入	414.00	414.00	496.80	496.80	496.80	496.80	496.80
	停车位数量 (个)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	收费标准 (元/次)	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	日周转次数 (次)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数 (天)	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00
	空置率 (%)	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
5	充电桩充电服务费收入	427.68	427.68	427.68	427.68	427.68	427.68	427.68
	充电桩数量 (个)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	收费标准 (元/kwh)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单次充电量 (kwh)	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	日充电次数 (次)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数 (天)	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	使用率 (%)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二	补贴收入	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00

具体预测说明:

## I 流动商亭租金收入

根据项目建设内容规划, 本项目新建流动商亭 10 个 (平均面积在 15-20 平米之间), 拟租赁经营。

参照金牛区荷花池片区售卖亭招租公告: 19.37 平米的售卖亭租金为 9072 元/月。

### 荷花池片区1号至4号售卖亭资产招租公告

2020-07-03 16:45 来源: 成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司

【字体: 大 中 小】  打印  收藏  分享

根据《金牛区国有资产出租管理办法》等相关规定, 成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司将管理的“荷花池片区1号至4号售卖亭资产”面向社会公开招租, 成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司为招租人, 现将相关事项公告如下:

#### (一) 资产概况

本次出租的标的物为4个售卖亭, 报名人需对4个标的物的面积、造型、配置、摆放地点及朝向等基本情况向招租人进行咨询核实, 因报名人未进行咨询核实造成对标的物基本情况的忽略、误解, 均由报名人承担全部责任。

序号	名称	地址	面积 (m <sup>2</sup> )	招租底 价 (元/ 月)	出租期 限 (年)	试运营免 租期 (月)	出租 用途	资产 现状	竞价保证 金 (万 元)
1	1号售卖亭	北站东一路与 肖家村四巷交 叉口金牛之星 北广场	8.05	5535	3	3	商业	空置	1
2	2号售卖亭	北站东一路与 肖家村四巷交 叉口金牛之星 南广场	14.4	7050	3	3	商业	空置	1
3	3号售卖亭	北站东一路大 成市场门口左 侧广场	19.37	9072	3	3	商业	空置	1
4	4号售卖亭	北站东一路大 成市场门口右 侧广场	19.37	9072	3	3	商业	空置	1
备注	1、售卖亭的面积系按照售卖亭建筑投影长宽的最大值核算所得，无论实际面积与本表面积是否一致，招租结果均不变。 2、第2, 3, 4号售卖亭可使用约30平米的外摆区域，外摆区域不单独计租，外摆区的桌椅等均由承租人自行配备。第1号售卖亭无外摆区。 3、试运营免租期不包括在3年租期内。								

基于谨慎性原则，本项目流动商亭在运营期首年的平均月租金拟定为5000 元/个（考虑区域差异，本项目租金低于参照价格的 60%）、运营期价格涨幅按每两年增长 5%计算，运营期首年空置率按 35%、第二年空置率按 25%、第三年空置率按 15%、第四年起空置率按 5%计算。

## II 公交站台广告收入

根据项目建设内容规划，本项目新建公交站台 8 座，按每个公交站台四个大幅广告位、两个中幅广告位计算，本项目共有大幅广告位 32 个、中幅广告位 16 个可对外租赁经营。

参照万事成传媒成都广告位的套餐价：大幅广告位 18000 元/个/月；中幅广告位 6400 元/个/月。

成都候车亭广告价格



地区	媒体形式	媒体数量(块)	规格	刊例价	单位
成都	普通套版	30	大牌	270,000	元/位/2周
		50	大牌	435,000	元/位/2周
		50	中牌	160,000	元/位/2周
	三面套版	500	大牌	750,000	元/位/2天
		300	大牌	500,000	元/位/2天
		200	大牌	350,000	元/位/2天
		500	大牌	980,000	元/位/3天
		300	大牌	670,000	元/位/3天
		200	大牌	460,000	元/位/3天
		200	中牌	110,000	元/位/2天
		200	中牌	149,000	元/位/3天

考虑区域差异，基于谨慎性原则，本项目按上述套餐价格的 50%计算月租金，即运营期首年大幅广告位月租金拟定为 9000 元/个、中幅广告位月租金拟定为 3200 元/个，运营期价格涨幅按每两年增长 5%计算，运营期首年空置率按 35%、第二年空置率按 25%、第三年空置率按 15%、第四年起空置率按 5%计算。

### III 智慧杆收入

根据项目建设内容规划，本项目共新建 400 套 5G 多功能智慧灯杆、以及配套的监控设备、WIFI 设备、LED 展示屏、环境监测、5G 通讯基站设备。

#### ① LED 广告收入

本项目 400 套 5G 多功能智慧灯杆共配备 LED 展示屏 400 个，基于谨慎性原则，每个显示屏按 4 条广告滚动播放，则共有 1600 个广告位可以投放。

根据易播网查询的灯杆道旗广告位刊例价：月租金约为 350-400 元/

广告位。

广元市南环路灯杆道旗广告位

• 人气4971 |



刊例价：350元/根/月

所在地区：四川>广元

资源类型：城市干道>道旗

资源规格：无

资源标签：广元市 南环路灯杆道旗 广告位

资源文档下载

加入询价单

德阳市二重市场本部珠江桥东头灯杆道旗广告

• 人气5325 |



刊例价：170000元/39根/年

所在地区：四川>德阳

资源类型：城市干道>道旗

资源规格：

资源标签：德阳 二重市场本部 珠江桥东头 灯杆道旗 广告位

加入询价单

考虑区域差异，基于谨慎性原则，本项目运营期首年 LED 广告位月租金拟定为 250 元/个、运营期价格涨幅按每两年增长 5%计算，运营期首年空置率按 35%、第二年空置率按 25%、第三年空置率按 15%、第四年起空置率按 5%计算。

②5G 基站租金收入

5G 属于中高频段，信号在空气中衰减很大，绕射能力差且波穿透力较差。以中国电信获得的 3.5Hz 为例，其宏基站信号覆盖半径约 250 米—500 米、微基站覆盖半径约 50 米。

本项目 400 套 5G 多功能智慧灯杆共可加载 5G 微基站 100 个（按每 4 个智慧杆加载 1 个 5G 微基站）、5G 宏基站 40 个（按每 10 个智慧杆加载 1 个宏基站）。

通过市场调研结合铁塔公司对运营商的运行服务收费标准：铁塔按照整个天线平台的高度进行计费租赁给各大运营商，年服务费按照 600 元/米/平台/年进行收取。本项目中智慧杆高度主要分布在 8-14 米，按照 12 米进行计算年租费约为 7200 元/年(不包含挂载设备的用电及维护费用)。

基于谨慎性原值，考虑区域差异，本项目运营期首年 5G 微基站每月租金标准拟定为 500 元、5G 宏基站每月租金标准拟定为 1200 元，运营期价格涨幅按每两年增长 5%计算，考虑到需要一定的安装及调试和后续维护维修时间，运营期首年空置率按 35%、第二年空置率按 25%、第三年空置率按 15%、第四年起空置率按 5%计算。

#### IV 停车费收入

参照威远县发展和改革局、威远县公安局、威远县住房和城乡建设局《关于开展威远县城区机动车临时占道停放管理及收费工作的通告》：一类区域 3 元/3 小时（不足 3 小时按 3 小时计算），3 小时后每 1 小时加收 1 元（不足 1 小时按 1 小时计算）；二类区域 3 元/次。

基于谨慎性原则，本项目在运营期首年停车收费标准为 3 元/次. 辆、每五年收费标准调增 1 元；停车位日周转次数按 3 次计算、年运营天数按 345 天计算、停车位空置率按 20%计算。

#### V 充电桩充电服务费收入

参照四川省内江市《关于我市电动汽车充(换)电服务费有关事项的通知》（内发改价格〔2019〕248）：充电服务企业依法向电动汽车用户收取电费和充电服务费，充电服务费按充电电度收取，充电服务费最高指导价格为 0.60 元/千瓦时。



基于谨慎性原则，本项目充电桩充电服务费标准拟定为 0.6 元/千瓦时，运营期不考虑价格涨幅。

参考紧凑型轿车的电池容量：约为 40-69.5kwh，保守预测，本项目机动车每次充电量按 45kwh 估算。

紧凑型轿车整车续航及电池容量			
车型	电池容量 (kWh)	续航里程 (KM)	一度电行驶里程 (KM)
广汽传祺Aion S	58.8	510	8.67
菲斯塔纯电	56.5	490	8.67
北汽EU 5	60.2	501	8.32
别克微蓝6	52.5	410	7.81
比亚迪秦Pro EV	69.5	520	7.48
高尔夫·纯电	40	270	6.75

随着电动汽车数量的快速增长，对于充电桩的需求也快速增长，基于谨慎性原则，本项目运营期前十年充电桩日周转次数按 2 次计、运营期后十年充电桩日周转次数按 3 次计。运营期首年使用率按 50%、第二年使用率按 60%、第三年使用率按 70%、第四年起使用率按 80%计算。年运营天数按 330 天计算。

本项目不计算充电电费收入（相应成本中也不列支，做抵扣处理）。

### VI 补贴收入

考虑本项目建设对于完善城市交通基础设施建设，尤其是完善城市西区的道路衔接具有重要的现实意义，有利于构建良好投资环境，形成产业园区，全面推动威远县经济、社会和环境的可持续发展，是涉及威远县民生保障的重大项目。

为了保障项目顺利实施，促进经济社会进一步发展，经威远县人民政

府同意，拟在项目运营期内每年给与 1700 万元运营补贴，合计补贴 34000 万元。经测算，本项目补贴收入占项目总收入的比例为 46.47%，占项目总成本费用的比例为 55.78%。

## （2）项目运营成本预测

项目经营期内总成本费用为 60953.23 万元，其中经营成本总计为 6886.63 万元，折旧摊销费总计为 31666.60 万元，利息支出总计为 22400.00 万元。

### 1) 财务费用

按照项目发行专项债券融资 30000.00 万元，债券年利率 4.00% 计算，利息费用共计 24000.00 万元，其中 2022 年至 2024 年债券资金用于项目建设，建设期利息费用 1600.00 万元计入总投资；运营期利息费用 22400.00 万元计入当期经营成本。债券利率以实际发行为准。本项目财务费用详情见下表：

金额单位：人民币万元

项目 年度	期初本金金额	本年新增 债券融资	本年偿还本金	债券利率	本年应计 债券利息	其中：	
						计入建设期 债券利息	计入经营期 债券利息
合计	——	30000.00	30000.00	——	24000.00	1600.00	22400.00
2022 年	0.00	5000.00		4.00%	100.00	100.00	
2023 年	5000.00	15000.00		4.00%	500.00	500.00	
2024 年	20000.00	10000.00		4.00%	1000.00	1000.00	
2025 年	30000.00			4.00%	1200.00		1200.00
2026 年	30000.00			4.00%	1200.00		1200.00
2027 年	30000.00			4.00%	1200.00		1200.00
2028 年	30000.00			4.00%	1200.00		1200.00
2029 年	30000.00			4.00%	1200.00		1200.00
2030 年	30000.00			4.00%	1200.00		1200.00

项目 年度	期初本金金额	本年新增 债券融资	本年偿还本金	债券利率	本年应计 债券利息	其中：	
						计入建设期 债券利息	计入经营期 债券利息
2031 年	30000.00			4.00%	1200.00		1200.00
2032 年	30000.00			4.00%	1200.00		1200.00
2033 年	30000.00			4.00%	1200.00		1200.00
2034 年	30000.00			4.00%	1200.00		1200.00
2035 年	30000.00			4.00%	1200.00		1200.00
2036 年	30000.00			4.00%	1200.00		1200.00
2037 年	30000.00			4.00%	1200.00		1200.00
2038 年	30000.00			4.00%	1200.00		1200.00
2039 年	30000.00			4.00%	1200.00		1200.00
2040 年	30000.00			4.00%	1200.00		1200.00
2041 年	30000.00			4.00%	1200.00		1200.00
2042 年	30000.00		5000.00	4.00%	1100.00		1100.00
2043 年	25000.00		15000.00	4.00%	700.00		700.00
2044 年	10000.00		10000.00	4.00%	200.00		200.00

## 2) 经营成本

本项目经营成本费用为 6886.63 万元,其中外购燃料及动力费 783.28 万元,工资和福利费 2902.29 万元,修理费 2127.56 万元,其他管理费用 290.22 万元,其他销售费用 783.28 万元。详见下表:

金额单位: 人民币万元

序号	项目	合计	运营期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	外购燃料及动力费	783.28	22.37	25.21	28.96	31.91	32.97	34.63
2	工资和福利费	2902.29	108.00	111.24	114.58	118.02	121.56	125.21
3	修理费	2127.56	79.17	81.55	84.00	86.52	89.12	91.79
4	其他管理费用	290.22	10.80	11.12	11.46	11.80	12.16	12.52
5	其他销售费用	783.28	22.37	25.21	28.96	31.91	32.97	34.63
6	经营成本	6886.63	242.71	254.33	267.96	280.16	288.78	298.78

(续表一)

序号	项目	运营期						
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	外购燃料及动力费	35.74	35.74	36.91	36.91	42.65	42.65	43.94
2	工资和福利费	128.97	132.84	136.83	140.93	145.16	149.51	154.00
3	修理费	94.54	97.38	100.30	103.31	106.41	109.60	112.89
4	其他管理费用	12.90	13.28	13.68	14.09	14.52	14.95	15.40
5	其他销售费用	35.74	35.74	36.91	36.91	42.65	42.65	43.94
6	经营成本	307.89	314.98	324.63	332.15	351.39	359.36	370.17

(续表二)

序号	项目	运营期						
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	外购燃料及动力费	43.94	45.30	46.95	48.38	48.38	49.87	49.87
2	工资和福利费	158.62	163.38	168.28	173.33	178.53	183.89	189.41
3	修理费	116.28	119.77	123.36	127.06	130.87	134.80	138.84
4	其他管理费用	15.86	16.34	16.83	17.33	17.85	18.39	18.94
5	其他销售费用	43.94	45.30	46.95	48.38	48.38	49.87	49.87
6	经营成本	378.64	390.09	402.37	414.48	424.01	436.82	446.93

具体预测说明：

#### ①工资福利费

根据内江市统计局数据：2021 年内江市城镇非私营单位就业人员平均工资为 85609 元。

根据专业测算，本项目运营需员工定员数 12 人，运营期首年人均工资福利费按 90000 元/年，高于 2021 年内江市城镇非私营单位就业人员平均工资。运营期工资福利费按每年增长 3.0%（高于收入涨幅）进行测算。

#### ②外购燃料动力费

基于谨慎性原则，本项目外购燃料动力费拟按项目营业收入的 2%估算。

### ③修理费

本项目运营期首年修理费拟按固定资产年折旧摊销费用的 5%进行测算，运营期涨幅按每年增长 3.0%计算（高于收入涨幅）。

### ④其他管理费用

主要包括培训费、差旅费、行政办公费用等，按工资福利费用的 10%进行测算。

### ⑤其他销售费用

包括对外推广、资产租赁招商等费用，按营业收入的 2%进行测算。。

## 3) 折旧摊销

本项目 2025 年投入使用，从资产投入使用后计提折旧。本项目经营期内预测折旧摊销费为 31666.60 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧摊销费	31666.60	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33
合计	31666.60	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33

（续表一）

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
折旧摊销费	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33
合计	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33

（续表二）

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
折旧摊销费	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33
合计	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33	1583.33

折旧摊销说明：

本项目按简易方式折旧摊销，项目固定资产原值 50000.00 万元，残

值率按 5%计算，折旧摊销年限按 30 年计算，年折旧摊销金额为 1583.33 万元。

### （3）相关税费

本项目预测相关税费为 2624.96 万元，其中增值税 2179.60 万元，所得税 59.69 万元，相关税金及附加 385.67 万元。税费具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	税金及附加	385.67	10.74	12.24	14.34	15.92	16.56	17.23
1.1	城市维护建设税	108.98	3.03	3.42	3.96	4.37	4.51	4.84
1.2	教育费附加	65.38	1.82	2.05	2.37	2.62	2.71	2.91
1.3	地方教育附加费	43.60	1.21	1.37	1.58	1.75	1.80	1.94
1.4	房产税	167.71	4.68	5.40	6.43	7.18	7.54	7.54
2	增值税	2179.60	60.52	68.49	79.15	87.42	90.21	96.84
2.1	增值税销项税	2697.55	78.03	87.09	99.09	108.50	111.95	119.40
2.2	增值税进项税	517.95	17.51	18.60	19.94	21.08	21.74	22.56
3	所得税	59.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续表一）

序号	项目	运营期						
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	税金及附加	17.90	17.86	18.55	18.51	20.73	20.69	21.47
1.1	城市维护建设税	4.99	4.97	5.12	5.10	6.00	5.98	6.15
1.2	教育费附加	2.99	2.98	3.07	3.06	3.60	3.59	3.69
1.3	地方教育附加费	2.00	1.99	2.05	2.04	2.40	2.39	2.46
1.4	房产税	7.92	7.92	8.31	8.31	8.73	8.73	9.17
2	增值税	99.76	99.34	102.42	101.97	120.02	119.55	122.93
2.1	增值税销项税	123.02	123.02	126.83	126.83	146.83	146.83	151.03
2.2	增值税进项税	23.26	23.68	24.41	24.86	26.81	27.28	28.10
3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续表二）

序号	项目	运营期						
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	税金及附加	21.41	22.22	22.86	23.72	23.67	24.55	24.50
1.1	城市维护建设税	6.12	6.30	6.62	6.81	6.78	6.97	6.94
1.2	教育费附加	3.67	3.78	3.97	4.08	4.07	4.18	4.17
1.3	地方教育附加费	2.45	2.52	2.65	2.72	2.71	2.79	2.78
1.4	房产税	9.17	9.62	9.62	10.11	10.11	10.61	10.61
2	增值税	122.43	125.96	132.45	136.16	135.60	139.49	138.89
2.1	增值税销项税	151.03	155.43	162.88	167.51	167.51	172.37	172.37
2.2	增值税进项税	28.60	29.47	30.43	31.35	31.91	32.88	33.48
3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	59.69

#### 税金测算说明：

——增值税：本项目增值税进项税率按 13%，流动商亭租金收入、基站租金收入和停车费收入的增值税销项税率按 9%，其他收入的增值税销项税率按 6%。基于谨慎性原则，本项目建设期增值税不进行抵扣测算。

——城市建设维护税为增值税款的 5%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

——房产税为从租计征，按租赁收入的 12%。

——所得税率：25%。

#### （4）项目损益

计算期内，本项目预估营业收入为 39164.85 万元，预计可实现净利润 11766.26 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	营业收入	39164.85	1118.62	1260.72	1448.08	1595.51	1648.59	1731.39

序号	项目	合计	运营期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2	税金及附加	385.67	10.74	12.24	14.34	15.92	16.56	17.23
3	总成本费用	60953.23	3026.04	3037.66	3051.29	3063.49	3072.11	3082.11
4	补贴收入	34000.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00
5	利润总额	11825.95	-218.16	-89.18	82.45	216.10	259.92	332.05
6	弥补以前年度亏损	0.00						
7	应纳税所得额	238.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	59.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	11766.26	-218.16	-89.18	82.45	216.10	259.92	332.05
10	息税前利润	34225.95	981.84	1110.82	1282.45	1416.10	1459.92	1532.05
11	息税折旧摊销前利润	65892.55	2565.17	2694.15	2865.78	2999.43	3043.25	3115.38

(续表一)

序号	项目	运营期						
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	营业收入	1787.15	1787.15	1845.69	1845.69	2132.52	2132.52	2197.07
2	税金及附加	17.90	17.86	18.55	18.51	20.73	20.69	21.47
3	总成本费用	3091.22	3098.31	3107.96	3115.48	3134.72	3142.69	3153.50
4	补贴收入	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00
5	利润总额	378.03	370.98	419.18	411.70	677.07	669.14	722.10
6	弥补以前年度亏损							
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	378.03	370.98	419.18	411.70	677.07	669.14	722.10
10	息税前利润	1578.03	1570.98	1619.18	1611.70	1877.07	1869.14	1922.10
11	息税折旧摊销前利润	3161.36	3154.31	3202.51	3195.03	3460.40	3452.47	3505.43

(续表二)

序号	项目	运营期						
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	营业收入	2197.07	2264.83	2347.63	2418.79	2418.79	2493.52	2493.52
2	税金及附加	21.41	22.22	22.86	23.72	23.67	24.55	24.50
3	总成本费用	3161.97	3173.42	3185.70	3197.81	3107.34	2720.15	2230.26
4	补贴收入	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00



序号	项目	运营期						
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
5	利润总额	713.69	769.19	839.07	897.26	987.78	1448.82	1938.76
6	弥补以前年度亏损							
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	238.76
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	59.69
9	净利润	713.69	769.19	839.07	897.26	987.78	1448.82	1879.07
10	息税前利润	1913.69	1969.19	2039.07	2097.26	2087.78	2148.82	2138.76
11	息税折旧摊销前利润	3497.02	3552.52	3622.40	3680.59	3671.11	3732.15	3722.09

### (5) 项目现金流量预测情况

本项目收入全部来源于流动商亭租金收入、公交站台广告收入、智慧杆收入、停车费收入、充电桩充电服务费收入、补贴收入。以项目收入为计算基础，债券还本付息期内累计资金流入 125862.40 万元，累计资金流出 112429.54 万元，累计现金结余 13432.86 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期	
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	经营活动净现金流量	65832.86				2565.17	2694.15
1.1	现金流入	75862.40				2896.65	3047.81
1.1.1	营业收入	39164.85				1118.62	1260.72
1.1.2	补贴收入	34000.00				1700.00	1700.00
1.1.3	增值税销项税额	2697.55				78.03	87.09
1.1.4	其他流入	0.00					
1.2	现金流出	10029.54				331.48	353.66
1.2.1	经营成本	6886.63				242.71	254.33
1.2.2	增值税进项税额	517.95				17.51	18.60
1.2.3	税金及附加	385.67				10.74	12.24
1.2.4	增值税	2179.60				60.52	68.49
1.2.5	所得税	59.69				0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00				0.00	0.00

序号	项目	合计	建设期			运营期	
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
2	投资活动净现金流量	-48370.00	-7895.00	-24485.00	-15990.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00					
2.2	现金流出	48370.00	7895.00	24485.00	15990.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	48317.80	7895.00	24485.00	15937.80	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00					
2.2.3	流动资金	52.20			52.20		
2.2.4	其他流出	0.00					
3	筹资活动净现金流量	-4030.00	7895.00	24485.00	15990.00	-1200.00	-1200.00
3.1	现金流入	50000.00	8000.00	25000.00	17000.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	20000.00	3000.00	10000.00	7000.00		
3.1.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00		
3.1.3	流动资金借款	0.00					
3.1.4	债券	30000.00	5000.00	15000.00	10000.00		
3.1.5	短期借款	0.00					
3.1.6	其他流入	0.00					
3.2	现金流出	54030.00	105.00	515.00	1010.00	1200.00	1200.00
3.2.1	债券利息支付	24000.00	100.00	500.00	1000.00	1200.00	1200.00
3.2.2	债券发行费用	30.00	5.00	15.00	10.00		
3.2.3	偿还债务本金	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	应付利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	13432.86	0.00	0.00	0.00	1365.17	1494.15
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	1365.17	2859.32

(续表一)

序号	项目	运营期					
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量	2865.78	2999.43	3043.25	3115.38	3161.36	3154.31
1.1	现金流入	3247.17	3404.01	3460.54	3550.79	3610.17	3610.17
1.1.1	营业收入	1448.08	1595.51	1648.59	1731.39	1787.15	1787.15
1.1.2	补贴收入	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00

序号	项目	运营期					
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.1.3	增值税销项税额	99.09	108.50	111.95	119.40	123.02	123.02
1.1.4	其他流入						
1.2	现金流出	381.39	404.58	417.29	435.41	448.81	455.86
1.2.1	经营成本	267.96	280.16	288.78	298.78	307.89	314.98
1.2.2	增值税进项税额	19.94	21.08	21.74	22.56	23.26	23.68
1.2.3	税金及附加	14.34	15.92	16.56	17.23	17.90	17.86
1.2.4	增值税	79.15	87.42	90.21	96.84	99.76	99.34
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入						
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资						
2.2.3	流动资金						
2.2.4	其他流出						
3	筹资活动净现金流量	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00
3.1	现金流入	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	建设投资借款						
3.1.3	流动资金借款						
3.1.4	债券						
3.1.5	短期借款						
3.1.6	其他流入						
3.2	现金流出	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
3.2.1	债券利息支付	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
3.2.2	债券发行费用						
3.2.3	偿还债务本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	应付利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	1665.78	1799.43	1843.25	1915.38	1961.36	1954.31
5	累计盈余资金	4525.10	6324.53	8167.78	10083.16	12044.52	13998.83

(续表二)

序号	项目	运营期					
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	经营活动净现金流量	3202.51	3195.03	3460.40	3452.47	3505.43	3497.02
1.1	现金流入	3672.52	3672.52	3979.35	3979.35	4048.10	4048.10
1.1.1	营业收入	1845.69	1845.69	2132.52	2132.52	2197.07	2197.07
1.1.2	补贴收入	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00
1.1.3	增值税销项税额	126.83	126.83	146.83	146.83	151.03	151.03
1.1.4	其他流入						
1.2	现金流出	470.01	477.49	518.95	526.88	542.67	551.08
1.2.1	经营成本	324.63	332.15	351.39	359.36	370.17	378.64
1.2.2	增值税进项税额	24.41	24.86	26.81	27.28	28.10	28.60
1.2.3	税金及附加	18.55	18.51	20.73	20.69	21.47	21.41
1.2.4	增值税	102.42	101.97	120.02	119.55	122.93	122.43
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入						
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资						
2.2.3	流动资金						
2.2.4	其他流出						
3	筹资活动净现金流量	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00
3.1	现金流入	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	建设投资借款						
3.1.3	流动资金借款						
3.1.4	债券						
3.1.5	短期借款						
3.1.6	其他流入						
3.2	现金流出	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
3.2.1	债券利息支付	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
3.2.2	债券发行费用						

序号	项目	运营期					
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
3.2.3	偿还债务本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	应付利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	2002.51	1995.03	2260.40	2252.47	2305.43	2297.02
5	累计盈余资金	16001.34	17996.37	20256.77	22509.24	24814.67	27111.69

(续表三)

序号	项目	运营期					
		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	经营活动净现金流量	3552.52	3622.40	3680.59	3671.11	3732.15	3662.40
1.1	现金流入	4120.26	4210.51	4286.30	4286.30	4365.89	4365.89
1.1.1	营业收入	2264.83	2347.63	2418.79	2418.79	2493.52	2493.52
1.1.2	补贴收入	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00
1.1.3	增值税销项税额	155.43	162.88	167.51	167.51	172.37	172.37
1.1.4	其他流入						
1.2	现金流出	567.74	588.11	605.71	615.19	633.74	703.49
1.2.1	经营成本	390.09	402.37	414.48	424.01	436.82	446.93
1.2.2	增值税进项税额	29.47	30.43	31.35	31.91	32.88	33.48
1.2.3	税金及附加	22.22	22.86	23.72	23.67	24.55	24.50
1.2.4	增值税	125.96	132.45	136.16	135.60	139.49	138.89
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	59.69
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入						
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资						
2.2.3	流动资金						
2.2.4	其他流出						
3	筹资活动净现金流量	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-6100.00	-15700.00	-10200.00
3.1	现金流入	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	建设投资借款						

序号	项目	运营期					
		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
3.1.3	流动资金借款						
3.1.4	债券						
3.1.5	短期借款						
3.1.6	其他流入						
3.2	现金流出	1200.00	1200.00	1200.00	6100.00	15700.00	10200.00
3.2.1	债券利息支付	1200.00	1200.00	1200.00	1100.00	700.00	200.00
3.2.2	债券发行费用						
3.2.3	偿还债务本金	0.00	0.00	0.00	5000.00	15000.00	10000.00
3.2.4	应付利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	2352.52	2422.40	2480.59	-2428.89	-11967.85	-6537.60
5	累计盈余资金	29464.21	31886.61	34367.20	31938.31	19970.46	13432.86

#### (6) 现金流覆盖融资本息测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的项目收益为 65832.86 万元，经营活动产生的现金净流量对债券融资本息的覆盖倍数为 1.22 倍。预计项目营业活动产生的现金净流量能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			经营活动 净现金流
	本金	利息	本息合计	
2022 年度		100.00	100.00	
2023 年度		500.00	500.00	
2024 年度		1000.00	1000.00	
2025 年度		1200.00	1200.00	2565.17
2026 年度		1200.00	1200.00	2694.15
2027 年度		1200.00	1200.00	2865.78

年度	借贷本息支付			经营活动 净现金流
	本金	利息	本息合计	
2028 年度		1200.00	1200.00	2999.43
2029 年度		1200.00	1200.00	3043.25
2030 年度		1200.00	1200.00	3115.38
2031 年度		1200.00	1200.00	3161.36
2032 年度		1200.00	1200.00	3154.31
2033 年度		1200.00	1200.00	3202.51
2034 年度		1200.00	1200.00	3195.03
2035 年度		1200.00	1200.00	3460.40
2036 年度		1200.00	1200.00	3452.47
2037 年度		1200.00	1200.00	3505.43
2038 年度		1200.00	1200.00	3497.02
2039 年度		1200.00	1200.00	3552.52
2040 年度		1200.00	1200.00	3622.40
2041 年度		1200.00	1200.00	3680.59
2042 年度	5000.00	1100.00	6100.00	3671.11
2043 年度	15000.00	700.00	15700.00	3732.15
2044 年度	10000.00	200.00	10200.00	3662.40
合计	30000.00	24000.00	54000.00	65832.86
本息覆盖倍数	1.22			

#### 四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流入进行预测，存在较大的不确定性。本着保守性原则，下面对经营净现金流的波动进行敏感性分析。

金额单位：人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营活动净现金流量	59249.57	62541.22	65832.86	69124.50	72416.15
还本付息额	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00	54000.00

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
本息覆盖倍数（倍）	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34

当经营净现金流比预测下降 5%时,项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.16 倍。

当经营净现金流比预测下降 10%时,项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.10 倍。

由上分析可见,本项目具有较强的抗风险能力。

## 五、使用提示和使用限制

### （一）使用提示

1. 本评估报告出具的意见,是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估、并非对预测数据承担保证责任。

2. 本评估报告出具的意见,是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件,且未将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估范围。

### （二）使用限制

1. 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估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估机构及执业注册会计师无关。





# 营业执照

统一社会信用代码  
91440300MA5FNMQ43Y



(副本)

名称 深圳乾源会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 刘衍淑

成立日期 2019年06月23日

主要经营场所 深圳市福田区华强街道福强社区华强北路1002号  
泰格广场5500B-A9



**重要提示**  
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。  
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的“国家企业信用信息公示系统”或扫描右上方二维码查询。  
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关





会计师事务所  
执业证书

名称：深圳乾源会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人：刘衍淑

主任会计师：深圳市福田区华强北街道福强社区华

强北路 1002 号赛格广场 5509B-A9

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470296

批准执业文号：深财会[2019]87 号

批准执业日期：2019 年 8 月 7 日

证书序号：0012517

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》。

再发件与原件一致  
复印无效

深圳市财政局

发证机关：

二〇二〇 年 十二 月 十五 日

中华人民共和国财政部制



王晓艳  
511803112730  
深圳市注册会计师协会





姓名: 张贤  
Sex: 男

出生日期: 1972-05-31

工作单位: 四川理工会计师事务所有限公司

身份证号: 5101063197205311619



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: 510100651008  
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省  
Authorizing Institute of CPA

发证日期: 2006 年 12 月 31 日  
Date of Issuance

2006.12.31  
此复印件与原件一致  
再次复印无效



张贤

510100651008

深圳市注册会计师协会