

开江县老开中片区老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券



财务评估咨询报告



四川蜀鸿会计师事务所有限公司
2022 年 12 月



目 录

注册会计师声明	1
财务评价咨询报告	2
专项债券财务评价说明	4
一、 行业专项规划	4
(一) 地区基本情况	4
(二) 项目相关规划	4
二、 项目概述	5
(一) 参与主体	5
(二) 项目基本情况	5
三、 经济社会效益分析	7
(一) 经济效益	7
(二) 社会效益	8
四、 评价基础与假设	8
(一) 编制原则	8
(二) 编制依据	9
五、 评价要素	10
(一) 投资估算与资金筹措	10
(二) 项目收入与成本费用估算	12
(三) 资金测算平衡情况	15
(四) 项目偿付能力分析	16
(五) 敏感性分析	16
六、 评价结论	17



注册会计师声明

我们对开江县老开中片区老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项：

- (1) 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- (2) 假设提供給我們的所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- (3) 在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性，我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑；
- (4) 由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容（无论整体或部分）不构成我们审计或审阅的意见；与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。



四川蜀鸿会计师事务所

SICHUAN SHUHONG UNITED CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

川蜀会咨[2022]028号

开江县老开中片区老旧小区改造项目 收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

开江县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对开江县老开中片区老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》、《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》（统称“中国注册会计师鉴证业务准则”）执行的鉴证业务，因此我们不对上述数据发表审计或审阅意见。

我们按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、《地方政府债券发行管理办法》等规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表是开江县住房和城乡建设局



设局的责任。

我们对开江县老开中片区老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了核对,对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序,对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价,为发行开江县老开中片区老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件,对开江县老开中片区老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下:

1.本项目专项收入可偿债息前净现金流为9154.85万元,政府专项债券到期本息7464.00万元,本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为1.23倍;

2.我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

附件:专项债券财务评估说明

四川蜀鸿会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年十二月八日

专项债券财务评价说明

一、行业专项规划

（一）地区基本情况

开江县，隶属于四川省达州市，位于四川东部，大巴山南麓，东连重庆市开州区和万州区、南临重庆市梁平区、西接四川省达川区、北依四川省宣汉县，总面积 1032.55 平方千米。开江县下辖 1 个街道、11 个镇、1 个乡。

开江自南北朝西魏废帝二年（553 年）置县，旧名新宁县，已有 1450 多年历史，民国三年（1914 年）8 月定现名沿袭至今。有拗棒、薅秧歌、石工号子、龙舞、彩亭、高跷等非物质文化遗产，峨城山樊吟碑、宝石旧县坝、双牛山、仁德桥、宝泉塔等文物古迹，是巴蜀有名的文化县。甘棠胡氏节孝坊、任市陶牌坊为全国重点文物保护单位，甘棠火龙闹元宵成为川渝民俗文化品牌。开江是革命老区，孕育了徐彦刚、唐在刚、覃文等 300 多位英雄的革命儿女。

（二）项目相关规划

根据达州市住房和城乡建设局《关于支持开江县开展城市老旧小区改造工作的建议》中提出：近年来，市上逐年加大对开江县城镇老旧小区改造项目计划的申报支持力度。其中，2021 年纳入中央补助计划的城镇老旧小区改造项目 22 个 1881 户，涉及 75 栋楼、建筑面积 18.66 万平方米，匡算投资额 10909.8 万元；2022 年纳入中央补助计划的城镇老旧小区改造项目 42 个 5532 户，涉及 150 栋楼、建筑面积 58.29 万平方米，匡算投资额 26930.0 万元；2023 年拟纳入中



央补助计划的城镇老旧小区改造项目 67 个 9557 户，涉及楼栋数 244 栋、建筑面积 95.56 万平方米，预计投资额 46430.96 万元，占全市申报 2023 年城镇老旧小区改造项目计划量的 18.9%，位居全市前列。

提升城市品质。优化城市空间，高标准实施南北环线连接通道、高铁大道等城市道路，基本建成“高铁新城”。完善城市功能，提升丰富牛山寺公园，建成滨水景观二期、田城公园等休闲设施，改造提升峨城大道、橄榄大道、两河景观，精心打造蔡家院子、五路口、双河口等社区公园。实施“有机更新”，避免大拆大建，完成老开中家属院、县人民银行小区等 178 个老旧小区改造，实施保障性租赁住房 1800 套以上，合理规划建设农贸市场，切实改善群众居住环境和生活空间。深入开展视觉市容和文明卫生等专项行动，持续提升全民素质，争创全国文明城市。

二、项目概述

（一）参与主体

主管部门：开江县住房和城乡建设局

项目单位：开江县住房和城乡建设局

（二）项目基本情况

1.项目基本信息

项目名称：开江县老开中片区老旧小区改造项目

项目所属领域：老旧小区改造

建设工期：12 月

项目区位：达州市开江县淙城街道

项目说明：本项目为改建工程



2.项目建设内容及产出

对老开中片区电力工程公司家属院、建设街商品房、建设街农贸市场住宅楼等9个小区进行改造，涉及居民1230户，共38栋，面积约135500平方米，主要建设内容为完善消防设施，对小区排水管网改造，强弱电、水、气管线规范，小区道路黑化，外墙翻新，规范机动车和非机动车停车位并安装充电桩，增添小区绿化，增添健身器材，增添小区门禁系统及路灯等。

3.项目实施计划

本项目工期建设计划从2023年1月至2023年12月，建设工期为12个月，时间进度安排如下：

第一阶段：工程拟定于2022年12月前完成项目施工图设计、施工招标、场地平整等前期工作；

第二阶段：2023年1月至2023年12月项目土建工程、管理用房、地上停车场等施工建设；

第三阶段：2023年12月底竣工验收；

第四阶段：2024年1月项目正式投入运营。

4.运营方案

(1) 管理原则

本项目的实施管理工作由项目业主单位全权负责，项目实施机构对项目运营进行监管。项目运营与组织管理原则为：

①运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。

②合理安排资金，积极、充分、扎实抓好建设前期的各项工作。

③为确保运营期项目质量和资金的合理使用，实行以主要负责人



全面负责实施和管理的项目法人责任制，严把质量和资金关。

（2）管理方案

项目单位坚持“勤奋严谨，求实创新，规范有序，团结奉献”的思想理念，成立精细化管理工作领导小组，一把手全面抓，分管主任具体抓。把任务分解到每个岗位，责任落实到每个人。召开专题会议，层层进行动员，形成全员共同参与、齐抓共管的工作格局。

（3）财务管理

项目单位根据项目经营的业务性质，按照国家有关法律、法规及财务制度，制定《财务管理制度条款》、《会计核算基础工作规定》、《借款和各项费用开支标准及审批程序》，以规范会计核算行为，提升财务管理水平，保证项目运营账账相符、账实相符。

5.项目公益性论证

项目的建设符合《开江县人民政府政府工作报告》提出的“始终坚持人民为中心”的发展思想。民之所望，政之所向，开江县坚持以城乡融合为路径，全力塑造宜居城市新风貌的发展思路，秉承新时代富民强县的价值取向，就是更好满足人民群众对美好生活的需要。项目建设对完善小区功能、提升居民幸福生活指数、推进民生工程建设和创建全国县级文明城市意义重大。

因此，该项目具有公益性，属于具有一定收益的公益性项目。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益



项目的实施将拉动开江县经济社会发展，可吸纳部分剩余劳动力，为当地群众解困和劳动力转移提供了就业机会，有效地减轻了就业压力，有利于社会的稳定，有利于人民不断增长的物质和文化生活需要的满足。

项目的建设对增强开江县的综合竞争能力有极大的意义。本项目的实施建设将促进开江县城镇建设的步伐，改善营商环境，有助于吸引资本参与开江县旅游、特色农产品深加工产业等优势产业的开发，将会带动一批重大项目的建设和产业结构的优化升级，为开江县的发展提供广阔的空间。本项目的实施建设将对提升开江县城乡形象、改善投资环境、增强开江县的综合竞争能力有极大的意义。

（二）社会效益

随着产业结构调整 and 城市化进程不断推进，大量国企搬迁，社区脏乱差，缺乏基本“三防”措施，成为安全隐患的“高发区”、社会矛盾的“聚集区”和社会管理的“真空区”，群众对社区改造愿望十分强烈。针对这些问题，开江县县委、县政府高度重视，站在解决民生问题，创新社区治理的高度，以老旧院落综合改造为突破口，统筹谋划、系统推进，始终坚持“先自治，后改造”的理念，有力推动老旧院落治理能力现代化。本项目建设是决胜全面建成小康社会，开启全面建设社会主义现代化国家新征程的要求。

四、评价基础与假设

（一）编制原则

项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合区域经济社会发展及行业和地区的规划。以科学发展、实事求是的态度，公正、



客观的反映本项目建设的实际情况，新建项目投资坚持“客观公正、实事求是”的原则。

通过对区域经济社会发展分析研究以及对项目规划的研究，推荐建设项目投资总规模、整体方案，论证结果的合理性。

（二）编制依据

● 国家计委等部委印发的《建设项目可行性研究报告编制内容深度规定》；

● 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）；

● 《国家发展改革委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）；

● 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

● 中国建设工程造价管理协会标准《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC-2015）；

● 《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2020年）；

● 《四川工程造价信息》2020年9期，并参照当地材料市场价格进行估算；

● 《四川省建设工程工程量清单计价管理办法》，并参照当地材料市场价格进行估算；

● 《住房和城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（建办标函〔2019〕193号）；

● 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

● 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）

● 《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2020年）；



● 关于印发《四川省住房和城乡建设厅关于调增工程施工扬尘污染防治费等安全文明施工费计取标准》的通知”（川建造价发〔2019〕180号）；

- 建设单位提供的可行性研究报告的外部条件和资料；
- 其他相关文件及基础资料

五、评价要素

财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对开江县老开中片区老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

本项目投资总额为 6090.00 万元，静态总投资 5907.60 万元。其中，工程建设费用 5058.65 万元，工程建设其他费用 609.00 元，预备费用 239.95 万元，建设期利息 177.60 万元，债券发行费用 4.80 万元。详见表 5-1。



表 5-1 投资汇总表（单位：万元）

序号	投资构成	金额	占动态总投资比例
一	静态总投资	5907.60	97.00%
1	工程建设费用	5058.65	83.06%
2	工程建设其他费用	609.00	10.00%
3	预备费用	239.95	3.94%
二	建设期利息	177.60	2.92%
三	债券发行费用	4.80	0.08%
四	资金筹措	6090.00	100.00%
其中：	项目资本金	1290.00	21.18%
	专项债券	4800.00	78.82%

项目资金来源如下：

本项目资本金来源：项目资本金来源于财政预算资金。项目资本金 1290.00 万元，占总投资的 21.18%，根据项目建设实际情况计划分批投入。

融资来源：本项目拟发行政府专项债券总额为 4800.00 万元，占总投资的 78.82%，发行债券期限为 15 年，债券利率按 3.7% 测算，发行费为面值的 1%。

详见表 5-2。

表 5-2 资金使用与筹措表（单位：万元）

序号	项 目	合计	建设期
			2023 年
一	资金使用	6090.00	6090.00
1	建设投资	5907.60	5907.60



2	建设期专项债券利息	177.60	177.60
3	债券发行费用	4.80	4.80
二	资金筹措	6090.00	6090.00
1	项目资本金	1290.00	1290.00
2	专项债券	4800.00	4800.00

(二) 项目收入与成本费用估算

1. 项目收入

(1) 项目收入可行性

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本息。

本项目定位于进行开江县老旧小区基础设施改造，项目建成后能够解决开江县老旧小区基础设施保障水平偏低的现状。依据项目立项文件，本项目除了改造的老旧小区水电气等基础设施属于纯公益性项目以外，还将建设停车位、充电桩、广告位等，都属于有一定收益的建设内容，能够为项目提供还本付息收益来源。

综上，项目的实施基础良好、增长潜力巨大，为项目运营期的各项收入提供了良好的支撑。项目收入在测算过程中，主要参考相关法律法规，项目所在地周边同类业态价格，具有较高的可行性。

(2) 项目收入来源

本项目收入为停车服务收入、充电服务收入、物业服务收入、灯箱广告位出租收入、道闸广告位出租收入。

(3) 收入参考依据

项目业主单位《关于项目详细规划情况的说明》；



《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（川办发〔2017〕19号）；

相关智慧充电桩 APP 有关新能源汽车充电服务费的收费标准；

相关广告位出租网站公布的广告位出租价格信息

开江县发改局发布的《关于调整城区范围内机动车临时占道停车收费标准》；

开江县发改局、开江县住建局联合发布的《关于规范开江县普通商品住宅前期物业和保障性住房物业服务收费标准的通知》；

（4）项目收入预测

本项目收入为停车服务收入、充电服务收入、物业服务收入、灯箱广告位出租收入、道闸广告位出租收入。

综上，根据上述分析可对本项目债权期限内，项目收入进行测算，预测收入为 13421.34 万元，不含税收入 12431.41 万元。详见附表 1“项目收入测算表”

2. 项目经营成本费用估算

（1）经营成本

项目经营成本包括工资及福利费、外购燃料及动力费、外购原材料费、维修保养费、管理费等。

①工资福利费用

工资福利支出含基本工资、津贴补贴、奖金、绩效工资、其他社会保障缴费及其他工资福利支出。

根据项目业主单位规划，项目建成后预计增设工作人员 15 人，其中，管理人员 6 人，普通工作人员 9 人，管理人员薪资按平均每年 6 万元计算，普通工作人员薪资按平均每年 5 万元计算。考虑薪资的时间因素，工资福利费每三年复合增长 3%。



②外购原材料费

本项目为老旧小区改造项目，项目产生的外购原材料主要为广告运营过程中的耗材费用及物业服务过程产生的耗材费用等，本项目出于保守估算，按照物业服务收入 10%、广告位出租收入 5%计算外购原材料费。

③燃料及动力费

本项目主要经营类型为运营停车场和提供物业服务，充电枪运营过程中仅收取服务费，充电产生的电费消耗由充电人自行承担，故项目产生的燃料动力消耗主要为物业服务活动的动力消耗，本项目出于保守估算，设定按照项目物业服务收入的 8%计取燃料动力费。

④维修保养费

本项目维修保养主要针对充电桩、广告位等设施进行维护，修保养费按照固定资产折旧的 3%计取。

⑤管理费

含办公费、培训费、交通费、管理人员经费、其他管理费用等，按工资福利费的 20%进行测算。

(2) 折旧与摊销

固定资产折旧按项目工程建设相关费用计算，按 20 年折旧，残值率为 5%。

(3) 财务费用

项目财务费用即专项债券融资利息，其中，项目专项债券拟发行 20 年期债券，利率 3.7%，在建设期中只付息，不还本。运营期中间只付息，不还本，所有借款都在计算期最后一年还。

根据中国地方政府债券信息公开平台公布的四川省专项债券发行信息，最近批次 20 年期专项债券发行利率为在 3.06%至 3.26%之



间，项目出于保守估算取 3.7% 计算是合理的。

(4) 增值税

增值税：增值税=收入/（1+增值税税率）×增值税税率

销项税：根据中华人民共和国中央政府网站公布的《最新增值税税率表》（2019 年 4 月后启用），本项目广告位出租服务、物业服务、充电服务适用 6% 的增值税税率，停车收入适用 9% 的增值税税率。

(5) 税金及附加

项目税金及附加包括：城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加。城市维护建设税税率为 5%，教育费附加费率为 3%，地方教育费附加费率为 2%。

综上所述，经计算可知本项目预测期总成本费用为 8026.47 万元。
详见附表 2 “成本费用测算表”

3. 本项目损益状况

综合专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总不含税收入预计为 12431.41 万元，总成本预计为 8026.47 万元，累计净利润为 3304.45 万元，本项目息前净现金流量累计 9154.85 万元，财务费用为 2486.40 万元（运营期利息），本项目收入净现金流覆盖全部融资本息倍数为 1.23 倍（息前净现金流/还本付息总额）

详见附表 3 “项目损益表”

(三) 资金测算平衡情况

1. 债券还本付息计划情况

本项目发行债券需支付的利息，按照 3.7% 利率计算。专项债券资金在建设期中按需投入（见资金使用计划表），在建设期中只付息



（建设期利息已计入项目总投资），不还本。运营期中间只付息（用营业收入进行付息），不还本，期末到期还本。所有借款都在计算期最后一年还。专项债券发行日期预计为 2023 年 1 月。每半年度付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 2664.00 万元，其中：专项债券建设期利息 177.60 万元计入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 2486.40 万元。

详见附表 4 “还本付息测算表”。

2.项目资金平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 1868.45 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 9154.85 万元，政府专项债券到期本息合计 7464.00 万元，本项目息前净现金流的收益覆盖倍数为 1.23 倍。期间不存在资金缺口。

详见附表 5 “资金平衡测算表”。

（四）项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现息前净现金流 9154.85 万元，专项债券到期本息合计 7464.00 万元，本项目息前净现金流的收益覆盖倍数为 1.23 倍。

（五）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入的单价（价格）变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，敏感性分析如下表 5-3。



表 5-3 敏感性分析表

主要指标:	敏感性分析		
	0.0%	-5%	-10%
息前净现金流量(万元)	9154.85	8697.11	8239.37
本项目政府专项债及组合 融资本息收益覆盖倍数	1.23	1.17	1.10

由上分析可见, 本项目具有一定的抗风险能力。

六、评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求, 并根据我们对当前国内融资环境的研究, 认为该项目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, 为该项目提供足够的资金支持, 保证项目顺利实施。同时, 项目建成后通过项目收益提供充足、稳定的现金流入, 符合项目收益与融资自求平衡的条件, 充分满足项目业专项债券还本付息要求。



附表 1

项目收入测算表 (单位: 万元)

序号	收入类目	合计	运营期						
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	机动车停车服务收入	3683.58	201.13	215.50	229.86	251.56	266.35	266.35	274.34
	停车位单价 (元/次)		4.00	4.00	4.00	4.12	4.12	4.12	4.24
	车位数量 (个)		984	984	984	984	984	984	984
	车位使用率 (%)		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	每日周转次数 (次/天)		2	2	2	2	2	2	2
	增值税 (税率 9%)		16.61	17.79	18.98	20.77	21.99	21.99	22.65
2	充电服务收入	4720.27	139.63	153.59	167.55	186.96	201.34	215.72	237.01
	充电枪数量 (个)		198	198	198	198	198	198	198
	单次充电量 (kwh)		64.4	64.4	64.4	64.4	64.4	64.4	64.4
	充电服务单价 (kwh/元)		0.60	0.60	0.60	0.62	0.62	0.62	0.64
	充电枪日周转次数 (次/日)		1	1	1	1	1	1	1
	充电枪使用率 (%)		50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%
	增值税 (税率 9%)		11.86	13.04	14.23	15.87	17.09	18.32	20.12
3	物业服务收入	2204.91	121.95	130.08	138.21	150.73	159.10	159.10	163.88
	物业服务面积 (m ²)		135500	135500	135500	135500	135500	135500	135500

	物业服务单价(元/m ² /月)		1.00	1.00	1.00	1.03	1.03	1.03	1.06
	物业服务收费率(%)		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	增值税(税率 6%)		6.90	7.36	7.82	8.53	9.01	9.01	9.28
4	灯箱广告出租收入	1661.50	90.72	97.20	103.68	113.46	120.14	120.14	123.74
	广告位个数(个)		108	108	108	108	108	108	108
	广告位出租单价(元/月)		1000.00	1000.00	1000.00	1030.00	1030.00	1030.00	1060.90
	广告位出租率(%)		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增值税(税率 6%)		5.14	5.50	5.87	6.42	6.80	6.80	7.00
5	道闸广告位收入	1151.09	60.48	64.80	69.12	73.44	81.65	81.65	85.73
	道闸广告位数量(个)		36	36	36	36	36	36	36
	广告位出租单价(元/月)		2000.00	2000.00	2000.00	2100.00	2100.00	2100.00	2205.00
	广告位出租率(%)		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增值税(税率 6%)		3.42	3.67	3.91	4.36	4.62	4.62	4.85
总收入		13421.34	613.91	661.17	708.42	779.83	828.58	842.96	884.70
增值税		988.94	43.92	47.37	50.81	55.96	59.51	60.74	63.91
不含税收入		12432.41	569.98	613.80	657.61	723.86	769.07	782.23	820.79



(续上表)

序号	收入类目	运营期						
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	机动车停车服务收入	274.34	274.34	282.57	282.57	282.57	291.05	291.05
	停车位单价 (元/次)	4.24	4.24	4.37	4.37	4.37	4.50	4.50
	车位数量 (个)	984	984	984	984	984	984	984
	车位使用率 (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	每周周转次数 (次/天)	2	2	2	2	2	2	2
	增值税 (税率 9%)	22.65	22.65	23.33	23.33	23.33	24.03	24.03
2	充电服务收入	474.01	474.01	488.23	488.23	488.23	502.88	502.88
	充电枪数量 (个)	198	198	198	198	198	198	198
	单次充电量 (kwh)	64.4	64.4	64.4	64.4	64.4	64.4	64.4
	充电服务单价 (kwh/元)	0.64	0.64	0.66	0.66	0.66	0.68	0.68
	充电枪日周转次数 (次/日)	2	2	2	2	2	2	2
	充电枪使用率 (%)	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	增值税 (税率 9%)	40.25	40.25	41.45	41.45	41.45	42.70	42.70
3	物业服务收入	163.88	163.88	168.79	168.79	168.79	173.86	173.86
	物业服务面积 (m ²)	135500	135500	135500	135500	135500	135500	135500



	物业服务单价 (元/m ² /月)	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13	1.13
	物业服务收费率 (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	增值税 (税率 6%)	9.28	9.28	9.55	9.55	9.55	9.84	9.84
4	灯箱广告出租收入	123.74	123.74	127.46	127.46	127.46	131.28	131.28
	广告位个数 (个)	108	108	108	108	108	108	108
	广告位出租单价 (元/月)	1060.90	1060.90	1092.73	1092.73	1092.73	1125.51	1125.51
	广告位出租率 (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增值税 (税率 6%)	7.00	7.00	7.21	7.21	7.21	7.43	7.43
5	道闸广告位收入	85.73	85.73	90.02	90.02	90.02	94.52	94.52
	道闸广告位数量 (个)	36	36	36	36	36	36	36
	广告位出租单价 (元/月)	2205.00	2205.00	2315.25	2315.25	2315.25	2431.01	2431.01
	广告位出租率 (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	增值税 (税率 6%)	4.85	4.85	5.10	5.10	5.10	5.35	5.35
总收入		1121.70	1121.70	1157.07	1157.07	1157.07	1193.58	1193.58
增值税		84.03	84.03	86.65	86.65	86.65	89.35	89.35
不含税收入		1037.67	1037.67	1070.42	1070.42	1070.42	1104.23	1104.23



附表 2

成本费用测算表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	运营期						
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	经营成本	2077.18	133.92	135.92	137.93	143.98	146.05	146.05	150.30
1	工资及福利费	1198.95	81.00	81.00	81.00	83.43	83.43	83.43	85.93
2	管理费	239.79	16.20	16.20	16.20	16.69	16.69	16.69	17.19
3	维修费	100.92	7.21	7.21	7.21	7.21	7.21	7.21	7.21
4	燃料及动力费	176.39	9.76	10.41	11.06	12.06	12.73	12.73	13.11
5	外购原材料费	361.12	19.76	21.11	22.46	24.60	26.00	26.00	26.86
二	固定资产折旧	3364.00	240.29	240.29	240.29	240.29	240.29	240.29	240.29
	折旧原值	5058.65							
	折旧年限	20							
	残值率	5%							
三	财务费用	2486.40	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60
四	税金及附加	98.89	4.39	4.74	5.08	5.60	5.95	6.07	6.39
	总成本费用	8026.47	556.20	558.55	560.89	567.47	569.89	570.01	574.58



(续上表)

序号	项目	运营期						
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	经营成本	150.30	150.30	154.68	154.68	154.68	159.19	159.19
1	工资及福利费	85.93	85.93	88.51	88.51	88.51	91.17	91.17
2	管理费	17.19	17.19	17.70	17.70	17.70	18.23	18.23
3	维修费	7.21	7.21	7.21	7.21	7.21	7.21	7.21
4	燃料及动力费	13.11	13.11	13.50	13.50	13.50	13.91	13.91
5	外购原材料费	26.86	26.86	27.75	27.75	27.75	28.68	28.68
二	固定资产折旧	240.29	240.29	240.29	240.29	240.29	240.29	240.29
	折旧原值							
	折旧年限							
	残值率							
三	财务费用	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60
四	税金及附加	8.40	8.40	8.66	8.66	8.66	8.94	8.94
	总成本费用	576.59	576.59	581.23	581.23	581.23	586.01	586.01



附表 3

项目损益表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期						
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	项目总收入	12432.41	569.98	613.80	657.61	723.86	769.07	782.23	820.79
二	总成本费用	8026.47	556.20	558.55	560.89	567.47	569.89	570.01	574.58
	其中：固定资产折旧	3364.00	240.29	240.29	240.29	240.29	240.29	240.29	240.29
	其中：财务费用	2486.40	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60
三	利润总额	4405.93	13.78	55.26	96.72	156.39	199.18	212.21	246.21
减：	所得税	1101.48	3.45	13.81	24.18	39.10	49.79	53.05	61.55
四	净利润	3304.45	10.34	41.44	72.54	117.30	149.38	159.16	184.66
五	主要指标：								
1	息前税后利润 NOPAT	5790.85	187.94	219.04	250.14	294.90	326.98	336.76	362.26
2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧+摊销)	9154.85	428.22	459.33	490.42	535.18	567.27	577.05	602.55



(续上表)

序号	项目	运营期						
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	项目总收入	1037.67	1037.67	1070.42	1070.42	1070.42	1104.23	1104.23
二	总成本费用	576.59	576.59	581.23	581.23	581.23	586.01	586.01
	其中：固定资产折旧	240.29	240.29	240.29	240.29	240.29	240.29	240.29
	其中：财务费用	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60
三	利润总额	461.08	461.08	489.19	489.19	489.19	518.22	518.22
减：	所得税	115.27	115.27	122.30	122.30	122.30	129.55	129.55
四	净利润	345.81	345.81	366.89	366.89	366.89	388.66	388.66
五	主要指标：							
1	息前税后利润 NOPAT	523.41	523.41	544.49	544.49	544.49	566.26	566.26
2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧+摊销)	763.70	763.70	784.78	784.78	784.78	806.55	806.55



附表 4

还本付息测算表 (单位: 万元)

序号	发行专项债本息计算	合计	建设期	运营期					
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	期初尚未归还本金		0.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00
2	本期借款	4800.00	4800.00						
3	本期还本	4800.00							
4	期末尚未归还本金		4800.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00
5	本期付息	2664.00	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60
5.1	资本化	177.60	177.60						
5.2	费用化	2486.40		177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60
6	还本付息	7464.00	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60



(续上表)

序号	发行专项债本息计算	运营期							
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	期初尚未归还本金	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00
2	本期借款								
3	本期还本								4800.00
4	期末尚未归还本金	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00	4800.00	0.00
5	本期付息	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60
5.1	资本化								
5.2	费用化	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60
6	还本付息	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	4977.60



附表 5

资金平衡测算表 (单位: 万元)

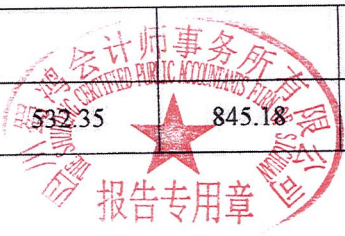
序号	项目	合计	建设期	运营期						
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	经营活动产生的净现金流量 (1-2)	9154.85		428.22	459.33	490.42	535.18	567.27	577.05	602.55
1	现金流入	12432.41		569.98	613.80	657.61	723.86	769.07	782.23	820.79
1.1	经营收入	12432.41		569.98	613.80	657.61	723.86	769.07	782.23	820.79
1.2	补贴收入	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	3277.55		141.76	154.47	167.19	188.68	201.80	205.18	218.24
2.1	经营成本(经营成本+管理费用)	2077.18		133.92	135.92	137.93	143.98	146.05	146.05	150.30
2.2	相关税费(税金及附加+企业所得税)	1200.38		7.84	18.55	29.26	44.70	55.75	59.13	67.94
二	投资活动净现金流量 (1-2)		-5907.60							
1	现金流入	0.00	0.00							
1.1	处置投资物	0.00	0.00							



1.2	收到其他投资	0.00	0.00							
2	现金流出	5907.60	5907.60							
2.1	建设投资	5907.60	5907.60							
2.2	维持运营投资	0.00	0.00							
三	筹措活动净现金流量 (1-2)		5907.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60
1	现金流入	6090.00	6090.00							
1.1	项目资本金投入	1290.00	1290.00							
1.2	专项债券资金	4800.00	4800.00							
2	现金流出	7468.80	182.40	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60
2.1	支付债券利息	2664.00	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60
2.2	支付债券发行费用	4.80	4.80							
2.3	支付专项债券本金	4800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	现金流量总计									
1	项目期的期初资金		0.00	0.00	250.62	532.35	845.18	1202.76	1592.43	1991.87
2	项目期内现金变动 (一+二+)	1868.45	0.00	250.62	281.73	312.82	357.58	389.67	399.45	424.95



	三)								
3	项目期的期末 资金	0.00	250.62	532.35	845.18	1202.76	1592.43	1991.87	2416.82



(续上表)

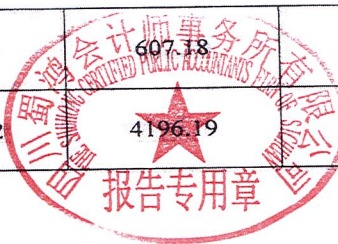
序号	项目	运营期						
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	经营活动产生的净现金流量 (1-2)	763.70	763.70	784.78	784.78	784.78	806.55	806.55
1	现金流入	1037.67	1037.67	1070.42	1070.42	1070.42	1104.23	1104.23
1.1	经营收入	1037.67	1037.67	1070.42	1070.42	1070.42	1104.23	1104.23
1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	273.97	273.97	285.64	285.64	285.64	297.68	297.68
2.1	经营成本(经营成本+管理费用)	150.30	150.30	154.68	154.68	154.68	159.19	159.19
2.2	相关税费(税金及附加+企业所得税)	123.67	123.67	130.96	130.96	130.96	138.49	138.49
二	投资活动净现金流量 (1-2)							
1	现金流入							
1.1	处置投资物							
1.2	收到其他投资							

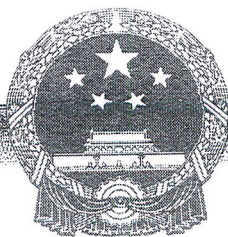


2	现金流出							
2.1	建设投资							
2.2	维持运营投资							
三	筹措活动净现金流量 (1-2)	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-177.60	-4977.60
1	现金流入							
1.1	项目资本金投入							
1.2	专项债券资金							
2	现金流出	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	4977.60
2.1	支付债券利息	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60	177.60
2.2	支付债券发行费用							
2.3	支付专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4800.00
四	现金流量总计							
1	项目期的期初资金	2416.82	3002.92	3589.02	4196.19	4803.37	5410.55	6039.50



2	项目期内现金变动 (一+二+三)	586.10	586.10	607.18	607.18	628.95	-4171.05
3	项目期的期末资金	3002.92	3589.02	4196.19	4803.37	5410.55	6039.50





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

915105259050512322



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 四川蜀鸿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 罗英武

经营范围 审查企业会计报表,验证企业资本,办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,法律法规规定的其他审计业务,承办会计咨询,会计服务,财会用品销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

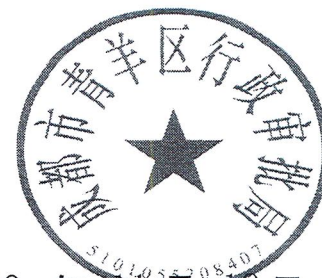
注册资本 壹佰万元整

成立日期 2000年03月20日

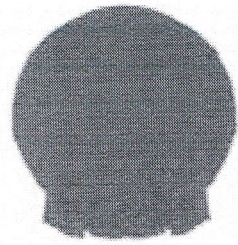
营业期限 2000年03月20日至 长期

住所 成都市青羊区金盾路52号国栋中央商务1栋14楼1号

登记机关



2020 年 11 月 18 日



会计师事务所 执业证书

名 称： 四川蜀鸿会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师： 罗英武

经 营 场 所： 成都市青羊区金盾路52号国栋中央
商务1栋14楼1号

组 织 形 式： 有限责任

执业证书编号： 51040151

批准执业文号： 川财注【1999】496号

批准执业日期： 1999年12月30日

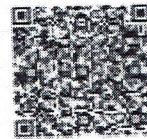
说 明

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》。



2022年 4 月 7 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.

证书编号：511302502350
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：1996年8月1日
Date of Issuance

年 月 日
/ /



姓名 Full name 罗英武
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1957年5月6日
工作单位 Working unit 四川蜀成会计师事务所有限公司
身份证号 ID No. 512901195705060039





年度检验登记
Annual Renewal Registration

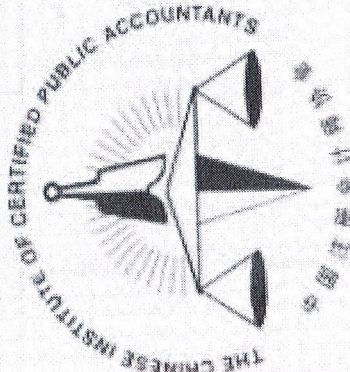
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：430100600011
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：2019 年 3 月 1 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d



姓名 Full name 男
Sex
出生日期 Date of birth 1988年11月1日
Working unit 四川蜀成会计师事务所有限公司
身份证号 ID No. 430424198811011432

