

2022 年资阳市雁江区老旧小区改造—自来水管理站等小区配
套基础设施收益与融资自求平衡专项债

专项评价报告

容泰会咨字【2022】第 C09-043 号

四川容泰会计师事务所有限责任公司



四川容泰会计师事务所有限责任公司

SiChuan RongTai Certified Public Accountants Co., Ltd

容泰会咨字[2022]第 C09-043 号

2022 年资阳市雁江区老旧小区改造—自来水管理站等小区配套基础设施项目收益与融资自求平衡专项债专项评价报告

资阳文化旅游发展集团有限公司：

我们接受资阳文化旅游发展集团有限公司（以下简称“发行人”）委托，对 2022 年资阳市雁江区老旧小区改造—自来水管理站等小区配套基础设施项目专项债的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目的收益与融资自求平衡情况。由于在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此，我们提醒信息使用者

注意，该评价报告不得用于评价项目的收益与融资自求平衡情况目的以外的其他目的。

经专项审核，我们认为，在发行人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 2022 年资阳市雁江区老旧小区改造—自来水管理站等小区配套基础设施项目预期收益对应的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、应付本息情况

本项目投资总额 7,169.00 万元。其中资本金 1,562.00 万元，专项债融资 5,607.00 万元。

本期债券拟融资金额 5,607.00 万元，其中：2022 年发行 1,607.00 万元，2023 年发行 4,000.00 万元，期限为 15 年，融资利率 3.40%，每半年支付利息，到期偿还本金，应还本付息总额 8,466.57 万元. 详见表 1-1

表 1—1：专项债还本付息测算表（单位：万元）

项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
期初本金余额	-	-	1,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	4,000.00
本期增加金额	5,607.00	1,607.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还金额	5,607.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000.00
期末本金余额	-	1,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	4,000.00	-
年利率	-	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%
本期应计利息月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息	2,859.57	54.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	136.00
本期利息是否资本化	-	是	是	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否
资本化利息	245.28	54.64	190.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
费用化利息	2,614.29	-	-	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	136.00
应付本息	8,466.57	54.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	1,797.64	4,136.00	4,136.00



二、项目产生的净现金流入

1、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) 相关法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、项目运营期产生的净现金流入

项目收入来源包括广告位出租收入、物业管理费收入、社区电商运营收入、停车位收入及充电桩服务费收入。各项收入单价均按市场调节价或政府指导价估算。

项目收入：

项目收入来源为广告位出租收入、物业管理费收入、社区电商运营收入、停车位收入及充电桩服务费收入。2022年资阳市雁江区老旧小区改造一自来水管理站等小区配套基础设施项目运营期预计含税总收入15,169.80万元。

项目收入测算：

收入主要参考依据：《国家发展改革委等部门关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975号）、《四川省发展和改革委员会关于进一步加强机动车停放服务收费管理的通知》（川发改价格〔2013〕1046号）、《资阳市主城区停车差别化收费标准（征求意见稿）》、《资阳市物业服务收费管理实施细则》（资发改物价〔2015〕46号）、《成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》（成发改价格【2017】611号）。

收入主要构成：广告位出租收入、物业管理费收入、社区电商运营收入、停车位收入及充电桩服务费收入

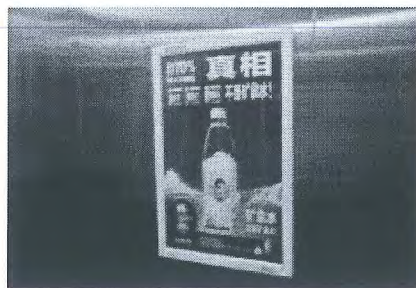
①收入预测分析：

a. 广告位出租收入

广告位出租收入=广告位数量×广告位出租单价×出租率

本项目完工后，每个小区拟设置 4 个广告位，共计 32 个广告位；参考资阳当地广告位出租市场价格，最低为 500 元/月/个，结合本项目特点，按照谨慎性原则，灯箱广告位按 500 元/月/个估算，每五年增长 3%；出租率运营期第一年按 70%，第二年按 80%，第三年及以后按 90%。

资阳市社区电梯轿厢框架广告位



刊例价：458元/块/周

所在地区：四川>资阳

资源类型：楼宇>框架/看板

资源规格：600mm (L) *450mm (H)

资源标签：资阳 社区 电梯 轿厢 框架 广告

资源文档下载

加入询价单

一、小区广告位收费标准

1、小区门禁道闸广告

小区门禁道闸广告由人行道门禁和汽车出入道闸构成，设置在小区的大门口，具有一定的强制传播效果。广告位投放价格大致范围：1000-2000元一月一座。

2、小区电梯广告

小区电梯广告主要媒体形式有框架看板广告和数字刷屏广告，这个基本设置在一楼电梯口和电梯轿厢内，近距离与受众接触是电梯广告的主要特点，广告位投放收费标准，框架按单面投放，投放周期最低一周起，刷屏广告按投放时间与周期计算费用。

3、小区灯箱广告

小区灯箱广告分为门禁灯箱和落地灯箱，设置在门禁闸门和小区的道路两侧，广告可对受众形成重复曝光，增强广告记忆。广告位投放大致范围：500-5000元一月。

b. 物业管理费收入

物业管理费收入=小区总户数×每户面积×物管费

根据可行性研究报告，本次项目改造涉及小区总户数为 781 户。

每户面积：参考资阳网的关于资阳市老旧小区相关资料统计结果，资阳市老旧小区平均每户面积为 90 平方米，结合项目特点，按照谨慎性原则，每户按照 75 平方米估算；

物管费：参考《资阳市物业服务收费管理实施细则》（资发改物价[2015]46 号）物管费最低为 0.4 元/m². 月，按照谨慎性原则，物管费按 0.4 元/m². 月估算。

 **资阳网**
ZYBA.COM.CN / SCZYTV.COM

主办：资阳新闻传媒中心

据统计，资阳市2000年底前建成的老旧小区共有488个、5.3万户、487万平方米。其中，资阳中心城区364个，安岳县85个，乐至39个。今年全市正式启动实施老旧小区改造三年攻坚行动，自2020年起，计划用3年时间完成2000年底前建成的老旧小区改造。其中，计划2020年完成121个、1.6万余户、146万平方米；剩余367个老旧小区在2021年和2022年完成。

截至11月16日，老旧小区改造已开工小区56个，涉及居民6995户。

全媒体记者 韩成坚

责任编辑：张珊

审核：王斌

未经授权，严禁转载！联系电话：028-26223105

附件一：

资阳市雁江区物业服务收费政府指导价

物业服务等级	普通商品住宅前期物业服务收费基准价标准			保障性住房、老旧小区物业服务收费基准价标准		
	准		浮动幅度	准		浮动幅度
	(元/米 ² ·月)			(元/米 ² ·月)		
	有电梯	无电梯		有电梯	无电梯	
四级	2.40	2.00	±15%	1.40	0.90	±10%
三级	1.80	1.10	±15%	1.05	0.65	±10%
二级	1.40	0.75	±15%	0.80	0.45	±10%
一级	1.00	0.55	±15%		0.40	±10%

c. 社区电商运营收入

社区电商运营收入=社区电商运营月收入×运营时间

根据可行性研究报告，本项目可用于社区电商运营的面积有 1042 平方米。根据百度百科，本项目属于五线城市。参考社区电商运营收入市场价，按照谨慎性原则，本项目按 56 万元/月估算。运营时间按 12 个月计算。

百度为您找到相关结果约6,020,000个

搜索工具



资阳城市分级：

来自百度百科

五线城市

资阳，四川省地级市，古代资州下辖的资阳郡，古代文豪张弘、董钧、王褒并称“资阳三贤”，乐至是开国元勋陈毅元帅的家乡。地处四川盆地中部，南与内江相邻，北与成都、德阳接壤，东与重... 详情 >

Maigoo 品牌榜 品牌榜 品牌榜



网站分类

排行榜 (点击搜索)



招商搜索



社区团购首页

知识

投票

社区团购利润一般是多少

收支项目	一线/省会城市	二三线/地级城市	四五线/县级城市
店铺面积	70㎡	70㎡	70㎡
营业总额 (月)	15万	12万	9万
销售成本 (月)	7.5万	6万	4.5万
营业毛利 (月)	7.5万	6万	4.5万
房租费用 (月)	1.31万元	1.09万元	9300元
广告费用 (月)	5000元	4000元	3000元
人工工资 (月)	1.1万元	9000元	7000元
水电费用 (月)	1500元	1200元	900元
变动费用 (月)	5800元	4500元	3400元
营业净利润 (月)	4.85万	3.03万	2.14万

利润测算说明：

- 1、店铺面积：开店成本分析表中的面积以一般店铺大小为标准，仅供参考，具体请以实际为准。
 - 2、营业总额构成：营业收入(现金)、支付宝、微信支付、线上其他平台支付、其他收入。
 - 3、销售成本构成：期初存货、本期进货、本期自购货、期末存货。(销售成本公式=上月期初存货+本月进货-本月期末存货)
 - 4、人工工资构成：薪资费用、社保费用、奖金、其他费用。
 - 5、广告费用构成：广告设计费、广告营销、其他广告费用。
 - 6、房租费用构成：房屋租金、仓库租金、员工宿舍、其他租金。
 - 7、水电费用构成：水费、电费。
 - 8、变动费用构成：办公费用、设备维修费、运费、电话费、宽带费、快递费、交通费、培训费、其他费用。
 - 9、营业毛利=营业总额-销售成本。
 - 10、营业净利润=营业毛利-销售成本-管理费用。
- (以上的收入、支出、营运费用仅供参考，具体还需依据实际情况而定。投资有风险，加盟需谨慎。)

d. 停车位收入：

停车位收入=停车位数量×收费单价×停车率

停车位数量：根据项目可行性研究报告，项目将建成停车位 250 个。

收费标准根据《国家发展改革委等部门关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975号）和《四川省发展和改革委员会关于进一步加强机动车停放服务收费管理的通知》（川发改价格〔2013〕1046号）等有关规定，参考《资阳市主城区停车差别化收费标准（征求意见稿）》，停车位单日限价为13元，根据谨慎性原则，不计算周转次数，本项目按12元/天估算。停车率运营期第一年按70%测算，第二年按80%，第三年及以后按90%。

关于公开征求《资阳市主城区机动车停车差别化收费标准（征求意见稿）》意见的公告

2021/11/2 9:18:16来源：市发展改革委浏览：16811

2. 室外停车场收费标准。

（1）中小型汽车。每次停车时间未超过4小时的，3元/辆/次；超过4小时后，每增加2小时加收1元（不足2小时按2小时计算），24小时内连续计费不超过13元/辆/次，24小时后重新计费。

（2）大型汽车。每次停车时间未超过4小时的，6元/辆/次；超过4小时后，每增加2小时加收1元（不足2小时按2小时计算），24小时内连续计费不超过16元/辆/次，24小时后重新计费。

（3）摩托车。每次停车时间未超过2小时的，2元/辆/次；超过2小时后，每增加2小时加收1元（不足2小时按2小时计算），24小时内连续计费不超过4元/辆/次，24小时后重新计费。

e. 充电桩服务费收入：

充电桩服务费收入=充电桩个数×运行时间×充电桩服务费单价

充电桩个数：根据项目可行性研究报告，项目将建成充电桩22个。

根据成都市发展和改革委员会2017年8月7日发布的《成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》（成发改价格【2017】611号）（以下简称“《通知》”），成都市各市区县相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务，可在收取电费的同时，收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格为0.60元/千瓦时。

资阳市发展和改革委员会目前暂未发布有关充电桩服务费收费标准的通知。参照成都市的充电桩服务费的收费标准，电动汽车充电桩服务费的收费标准为0.60元/千瓦时。参考市面上一个充电桩每小时充电度数和一辆车充满需要的度数，按照谨

慎性原则，每小时充电桩服务费=0.60 元/千瓦时×35 千瓦时=21 元，每天运行 16 个小时。

电动汽车充满电要多少度

播报文章



方弟科技

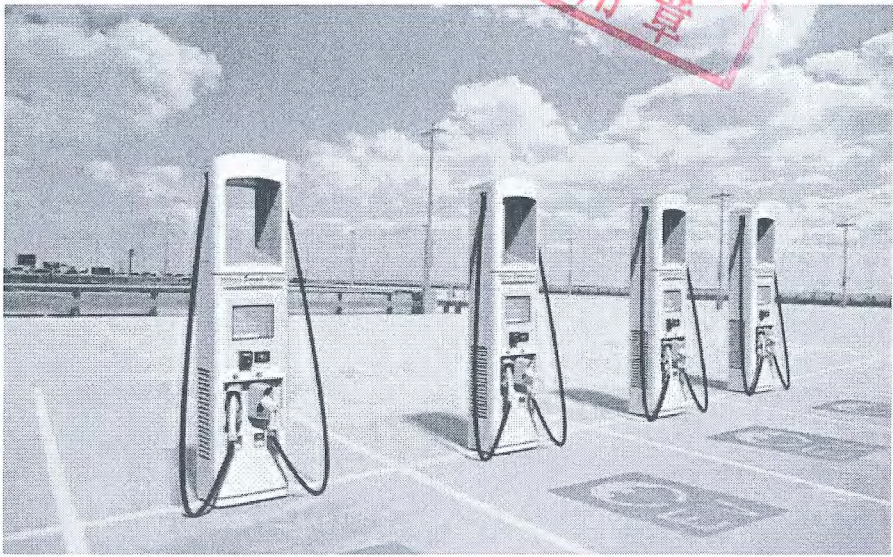
2022-03-08 11:42

关注

(续航400公里以上)的电池容量为82千瓦时，也就是说电池完全放电需要98度(82度×1.2(最大充电损失率)=98.4)，遵循了大多数家庭0.4883/千瓦时的第一步电价。

续航大于200公里)的电池容量是30.4kwh，就是说电池全放干了进而充满要36.5度上下 (30.4度×1.2 (大多数充电损耗率)=36.48)，遵循大多数家用第一阶梯电价0.4883元/度。

充电桩的功率决定了新能源车的充电效率，60KW和120KW的充电桩是最为常见的，几乎大多数新能源车车主都用过。那么120kw充电桩一小时充多少电？下面就来个大家科普一下关于充电桩的只是。



120kw充电桩一小时可以充120度电，60KW一小时可以充60KW电。当然这个是比较理想的状态，有的车本身不能使用快充或对充电功率有限制的话，一小时是充不进那么多电的。因此充电效率除了看充电桩的电压，还得看车辆的实际充电效果。同时，如果在冬季的话，新能源车的充电效率会比较慢一点，这是电池性能受到低温影响所导致的。



成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知

www.chengdu.gov.cn 填报时间: 2017-08-07 责任单位: 市发改委

【字体: 大 中 小】 收藏 分享到

文 号: 成发改价格〔2017〕611号

签发单位: 成都市发展和改革委员会

签发时间: 2017-08-03

生效时间:

各区(市)县发改(经发)局, 相关充电设施经营企业:

为促进电动汽车推广应用, 根据国务院办公厅《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》(国办发〔2015〕73号)、省发展改革委《转发〈国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知〉的通知》(川发改价格〔2014〕879号)、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市加快能源消费结构调整实施方案(2017-2020年)〉的通知》(成办函〔2017〕71号)、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市支持新能源汽车推广应用的若干政策〉的通知》(成办发〔2017〕20号)精神, 积极推动形成以市场调节为主、供需双方平等沟通, 发挥市场中介和社会组织作用的价格创新机制, 在广泛听取各方意见、建议基础上, 经研究, 现就我市电动汽车充电服务费有关问题通知如下:

一、相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务, 可在收取电费的同时, 收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取, 充电服务费指导价格上限为0.60元/千瓦时, 鼓励充电设施经营企业向下浮动充电服务费。

二、各区(市)县价格主管部门要加强价格政策宣传, 严格依法查处价格违法行为, 确保政策落实到位。

三、相关充电设施经营企业要严格执行价格政策和明码标价等规定, 自觉接受社会监督。

项目含税总收入共计 15,169.80 万元。项目收入详见表 2-2, 表 2-3:

表 2—2：项目总收入预测表（单位：万元）

行次	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	一、总收入	14,269.83	997.67	1,009.48	1,021.29	1,021.29	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,022.25	1,022.25	1,022.25	1,022.25	1,022.25
2	（一）经营收入	14,269.83	997.67	1,009.48	1,021.29	1,021.29	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,022.25	1,022.25	1,022.25	1,022.25	1,022.25
3	1、广告位出租收入	223.87	12.33	14.09	15.85	15.85	16.33	16.33	16.33	16.33	16.33	16.82	16.82	16.82	16.82	16.82
4	2、物业管理费收入	371.34	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52
5	3、社区电商运营收入	8,875.47	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96
6	4、停车位出租收入	1,235.64	70.32	80.37	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41
7	5、充电桩服务费收入	3,563.50	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54

表 2—3：项目总收入预测明细表（单位：万元）

项目	合计	2024年	2023年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、总收入（含税）	15,169.80	1,060.01	1,072.88	1,085.75	1,085.75	1,086.27	1,086.27	1,086.27	1,086.27	1,086.27	1,086.81	1,086.81	1,086.81	1,086.81	1,086.81
（一）经营收入（含税）	15,169.80	1,060.01	1,072.88	1,085.75	1,085.75	1,086.27	1,086.27	1,086.27	1,086.27	1,086.27	1,086.81	1,086.81	1,086.81	1,086.81	1,086.81
1、广告位出租收入	244.01	13.44	15.36	17.28	17.28	17.80	17.80	17.80	17.80	17.80	18.33	18.33	18.33	18.33	18.33
出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
小区广告位数量（个）	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
单价（元/个/月）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	530.45	530.45	530.45	530.45	530.45
价格增长率	3%					3%					3%				
2、物业管理费收入	393.62	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12
小区总建筑面积（万㎡）（按每户75㎡算）	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86
物业费（元/㎡）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
运营时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3、社区电商运营收入	9,408.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00
运营收入（万元/月）	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
运营时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4、停车位出租收入	1,346.85	76.65	87.60	98.55	98.55	98.55	98.55	98.55	98.55	98.55	98.55	98.55	98.55	98.55	98.55
停车率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
车位数（个）	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
停车费单价（元/天）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
5、充电桩服务费收入	3,777.31	269.81	269.81	269.81	269.81	269.81	269.81	269.81	269.81	269.81	269.81	269.81	269.81	269.81	269.81
充电桩个数（个）	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
每天运行时间（小时）	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
充电桩服务费单价（元/时）	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00

三、项目收益覆盖融资本息情况

根据融资平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目计算期内融资经营期息前现金净流量 10,202.39 万元，项目融资本息覆盖倍数=经营期息前现金净流量÷运营期债券本息和=1.21。详见表 3—3。

表 3—3：项目本息覆盖倍数计算表（单位：万元）

行次	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	本金	5,607.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,607.00	4,000.00
2	利息	2,859.57	54.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	136.00
3	本息合计（1+2）	8,466.57	54.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	1,797.64	4,136.00
4	运营期现金净流量	10,202.39	-	-	729.12	738.94	748.76	748.76	749.15	747.28	747.28	747.28	747.28	747.69	723.93	704.45	668.06	654.40
5	本息覆盖倍数（4÷3）	1.21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



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 2022 年资阳市雁江区老旧小区改造—自来水管理站等小区配套基础设施项目以专项债融资与市场化融资完成资金筹措，为 2022 年资阳市雁江区老旧小区改造—自来水管理站等小区配套基础设施项目提供足够的资金支持，保证 2022 年资阳市雁江区老旧小区改造—自来水管理站等小区配套基础设施项目顺利施工。符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足 2022 年资阳市雁江区老旧小区改造—自来水管理站等小区配套基础设施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

四川容泰会计师事务所有限责任公司

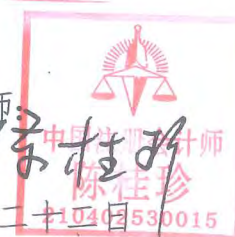


中国·四川

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年九月二十二日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本期债券预测以 2022 年资阳市雁江区老旧小区改造—自来水管理站等小区配套基础设施项目预期项目收入为基础，结合项目的建设期、《可行性研究报告》及其他相关资料，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

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）相关法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的运营计划、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；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目建设单位基本情况

单位名称：资阳文化旅游发展集团有限公司

类型：其他有限责任公司

法定代表人：魏钊光

统一社会信用代码：91512000MA64PN051X

注册资本：50000 万元人民币

经营年限：2021-07-22 至无固定期限

经营范围：许可项目：旅游业务；房地产开发经营；药品批发（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：旅游开发项目策划咨询；体育保障组织；文化场馆管理服务；会议及展览服务；市场营销策划；游览景区管理；非居住房地产租赁；养老服务；商务代理代办服务；组织文化艺术交流活动；酒店管理；物业管理；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；中小學生校外托管服务；企业管理咨询；体育竞赛组织；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；商业综合体管理服务；医院管理；健康咨询服务（不含诊疗服务）；单位后勤管理服务；托育服务；建筑材料销售；金属材料销售；市政设施管理；建设工程施工；日用百货销售；文具制造；食品销售（仅销售预包装食品）；办公用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）项目概况

1、项目范围及规模

改造小区 8 个，涉及户数 781 户。改造小区外直接相关配套道路共 4 条、总长 1182.26 米及雨水、污水管网约 2670 米、供水管网约 775 米、电力管线约 775 米、通讯管线约 649 米、燃气管线 519 米等配套设施。改造小区内部道路约 9868 米及供水管网约 12828 米、排水管网约 11842 米、燃气管网约 12828 米、地面停车位约 2900 平方米、无障碍与养老抚幼等便民设施约 525 平方米、综合服务与物管用房 1042 平方米，增设充电桩约 22 个等相关配套设施。

2、建设工期

建设工期 12 个月。

3、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目总投资估算金额为 7,169.00 万元，其中工程费用 5,645.38 万元，工程建设其他费用 643.82 万元，预备费用 628.92 万元，专项债券建设期利息 245.28 万元，专项债券发行费用 5.61 万元。详见下表：

行次	投资总额构成	金额	投资比例
1	一、建设投资	6,918.12	96.50%
2	（一）工程费用	5,645.38	78.75%
3	1、建筑安装工程	4,261.75	59.45%
4	2、设备购置	1,383.63	19.30%
5	（二）工程建设其他费用	643.82	8.98%
6	（三）预备费用	628.92	8.77%
7	（四）土地费用		-
8	（五）征地费用		-
9	二、流动资金		-
10	三、建设期利息及发行费用	250.88	3.50%
11	（一）专项债券建设期利息	245.28	3.42%
12	（二）专项债券发行费用	5.61	0.08%
13	四、投资总额（1+9+10）	7,169.00	100.00%

2022 年资阳市雁江区老旧小区改造—自来水管理站等小区配套基础设施项目建设投资是依据《2022 年资阳市雁江区老旧小区改造—自来水管理站等小区配套基础设施项目可行性研究报告》，该可行性研究报告已通过资阳市发展和改革委员会的审批，批复文件为（资发改审批（2022）18 号）。

(2) 资金筹措方式

项目总投资 7,169.00 万元。其中：项目资本金 1,562.00 万元，占总投资的 21.79%；项目专项债券 5,607.00 万元，占总投资的 78.21%。项目资本金 1,562.00 万元来源于财政预算资金，按项目实施进度到位。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和服 务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

2019 年 3 月 5 日，国务院总理李克强在发布的《2019 年国务院政府工作报告》中提出，城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯和无障碍环境建设，健全便民市场、便利店、步行街、停车场等生活服务设施。

2019 年 12 月 12 日中央经济工作会议明确强调，要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造。

2020 年 4 月 14 日国务院常务会议指出，推进城镇老旧小区改造，是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措。根据各地创造的实践经验看，建立政府与居民、社会力量合理共担改造资金的机制，是破解老旧小区改造资金难题的有效方法。会议明确要求，今年各地计划改造城镇老旧小区 3.9 万个，涉及居民近 700 万户，比去年增加一倍，重点是 2000 年底前建成的住宅区。各地要统筹负责，按照居民意愿，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平。建立政府与居民、社会力量合理共担改造资金的机制，中央财政给予补助，地方政府专项债给予倾斜，鼓励社会资本参与改造运营。“老百姓在社区里过日子，有多种多样的需求，比如养老、托育、医疗和家政服务等等。通过改造新增这些服务，不仅可以创造大量的就业创业岗位，同时能够带动有效投资，直接提升小区居民的生活品质。

2、项目建设的必要性

①项目的建设是改善人居环境的需要

良好的城市环境，是人民群众的共同愿望，开展城乡环境综合治理，是改善人居环境，提高生活质量的惠民工程。虽然资阳市城乡环境治理取得了显著成效，但在资阳市仍存在大量外观陈旧、脏乱差、有安全隐患的老旧建筑及附属设施，与现代化都市形象极不和谐，与广大市民意愿差距较大。

随着生活水平的不断提高，人们对城市环境舒适的要求也越来越高。通过对这些重要节点建筑的外立面改造，将原来旧楼房外立面修饰一新，对外立面统一规范，大大美化了环境，增加资阳市的吸引力，给当地居民生产和生活带来极大的方便的同时，繁荣了资阳市的经济发展。

项目建设将优化片区的城市形象和经济业态，为第三产业特别是房地产业、商贸业、现代物流业、现代服务业的发展创造了的发展环境，项目的建设将改善区域居民的生活条件和生活环境，促进区域经济的持续快速发展，为老百姓做好事，做实事。

②项目的建设是城镇化建设及生态文明建设的必然要求

老旧小区联系千家万户、与市民生活息息相关，其环境的好坏，不仅直接影响市民的日常生活，而且体现一个城市的综合管理水平。为进一步发挥资阳市的区位优势，增强资阳市的集聚功能，提高城市品位，创建文明城市。在构建城市大动脉、塑造城市新形象的同时，全面加强老旧小区的改造至关重要、刻不容缓。

生态文明建设是党的十八大提出的我国社会主义建设的重要任务。资阳市老旧小区环境脏乱差问题很突出。本项目建设就是对资阳市老旧小区的市政基础设施进行改造，彻底改善资阳市老旧小区的环境，让人民群众过上生态良好、环境优美的美好生活。

③项目建设是提升小区形象的需要

项目区内常住人口较多，同时以居住为主，但建筑年代差距较大，建筑风格分布不均衡，沿街也有高强度的开发，使得该片区的城市功能互相干扰，从而造成了城市空间秩序和城市风貌缺乏个性和协调，片区内老旧的建筑，缺乏统一规划，呈自我封闭状态，亟需重新统一改造。随着生活水平的不断提高，人们对城市环境舒适的要求也越来越高。美化环境增强该片区的吸引力，给当地居民生产和生活带来极大的方便的同时，繁荣了该片区的经济发展。

本项目院落小区建设年代较远，建筑外立面整体色彩过于凌乱，风格变化较大，排列呆板。整体环境格调类似，缺乏节点空间，缺乏小区主题文化元素。这些种种弊端，使得小区环境较差，部分小区居民都已经搬离该小区，而本项目的建设可大大改善小区住宅环境，从而提升小区整体形象。

3、项目收益及现金流入预测

(1) 项目收入的测算情况

项目以广告位出租收入、物业管理费收入、社区电商运营收入、停车位收入及充电桩服务费收入为基础。本项目全部5,607.00万元专项债在偿还当年到期的债券本息、融资本息后，仍有累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。

根据融资平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目计算期内组合融资经营期息前现金净流量10,202.39万元，项目融资本息覆盖倍数=经营期息前现金净流量÷运营期债券本息和=1.21。

项目收入、成本、收益预测基于市场情况，较为合理。

(2) 项目收入测算

收入主要参考依据：《国家发展改革委等部门关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975号）、《四川省发展和改革委员会关于进一步加强机动车停放服务收费管理的通知》（川发改价格

(2013) 1046 号)、《资阳市主城区停车差别化收费标准(征求意见稿)》、《资阳市物业服务收费管理实施细则》(资发改物价[2015]46 号)、《成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》(成发改价格【2017】611 号)。

收入主要构成: 广告位出租收入、物业管理费收入、社区电商运营收入、停车位收入及充电桩服务费收入

①收入预测分析:

a. 广告位出租收入

广告位出租收入=广告位数量×广告位出租单价×出租率

本项目完工后, 每个小区拟设置 4 个广告位, 共计 32 个广告位; 参考资阳当地广告位出租市场价格, 最低为 500 元/月/个, 结合本项目特点, 按照谨慎性原则, 灯箱广告位按 500 元/月/个估算, 每五年增长 3%; 出租率运营期第一年按 70%, 第二年按 80%, 第三年及以后按 90%。

资阳市社区电梯轿厢框架广告位

• 人气5941



刊例价: 458元/块/周

所在地区: 四川>资阳

资源类型: 楼宇>框架/看板

资源规格: 600mm (L) *450mm (H)

资源标签: 资阳 社区 电梯 轿厢 框架 广告

资源文档下载

加入询价单

一、小区广告位收费标准

1、小区门禁道闸广告

小区门禁道闸广告由人行道门禁和汽车出入道闸构成，设置在小区的大门口，具有一定的强制传播效果。广告位投放价格大致范围：1000-2000元一月一座。

2、小区电梯广告

小区电梯广告主要媒体形式有框架看板广告和数字刷屏广告，这个基本设置在一楼电梯口和电梯轿厢内，近距离与受众接触是电梯广告的主要特点，广告位投放收费标准，框架按单面投放，投放周期最低一周起，刷屏广告按投放时间与周期计算费用。

3、小区灯箱广告

小区灯箱广告分为门禁灯箱和落地灯箱，设置在门禁闸门和小区的道路两侧，广告可对受众形成重复曝光，增强广告记忆。广告位投放大致范围：500-5000元一月。

b. 物业管理费收入

物业管理费收入=小区总户数×每户面积×物管费

根据可行性研究报告，本次项目改造涉及小区总户数为 781 户。

每户面积：参考资阳网的关于资阳市老旧小区相关资料统计结果，资阳市老旧小区平均每户面积为 90 平方米，结合项目特点，按照谨慎性原则，每户按照 75 平方米估算；

物管费：参考《资阳市物业服务收费管理实施细则》（资发改物价[2015]46 号）物管费最低为 0.4 元/m². 月，按照谨慎性原则，物管费按 0.4 元/m². 月估算。



主办：资阳新闻传媒中心

据统计，资阳市2000年底前建成的老旧小区共有488个、5.3万户、487万平方米。其中，资阳中心城区364个，安岳县85个，乐至39个。今年全市正式启动实施老旧小区改造三年攻坚行动，自2020年起，计划用3年时间完成2000年底前建成的老旧小区改造。其中，计划2020年完成121个、1.6万余户、146万平方米；剩余367个老旧小区在2021年和2022年完成。

截至11月16日，老旧小区改造已开工小区56个，涉及居民6995户。

全媒体记者 韩成玺

责任编辑：张珊

审核：王斌

未经授权，严禁转载！联系电话：028-26223105

附件一：

资阳市雁江区物业服务收费政府指导价

物业服务等级	普通商品住宅前期物业服务收费基准价标准			保障性住房、老旧小区物业服务收费基准价标准		
	准		浮动幅度	(元/米 ² ·月)		浮动幅度
	有电梯	无电梯		有电梯	无电梯	
四级	2.40	2.00	±15%	1.40	0.90	±10%
三级	1.80	1.10	±15%	1.05	0.65	±10%
二级	1.40	0.75	±15%	0.80	0.45	±10%
一级	1.00	0.55	±15%		0.40	±10%

c. 社区电商运营收入

社区电商运营收入=社区电商运营月收入×运营时间

根据可行性研究报告，本项目可用于社区电商运营的面积有 1042 平方米。根据百度百科，本项目属于五线城市。参考社区电商运营收入市场价，按照谨慎性原则，本项目按 56 万元/月估算。运营时间按 12 个月计算。

百度为您找到约 6 万个结果

搜索工具



资阳城市分级：

五线城市

资阳，四川省辖地级市，古代资州下辖的资阳郡，古代文豪范弘、董钧、王褒并称“资阳三贤”，乐至是开国元勋陈毅元帅的家乡。地处四川盆地中部，南与内江相邻，北与成都、德阳接壤，东与重... 详情 >

来自百度百科

社区团购利润一般是多少

收支项目	一线/省会城市	二三线/地级城市	四五线/县级城市
店铺面积	70㎡	70㎡	70㎡
营业总额 (月)	15万	12万	9万
销售成本 (月)	7.5万	6万	4.5万
营业毛利额 (月)	7.5万	6万	4.5万
房租费用 (月)	1.31万元	1.09万元	9300元
广告费用 (月)	5000元	4000元	3000元
人员工资 (月)	1.1万元	9000元	7000元
水电费用 (月)	1500元	1200元	900元
其它费用 (月)	5000元	4600元	3400元
营业净利润 (月)	4.85万	3.03万	2.14万

利润说明:

1. 店铺面积: 开店成本分析表中的面积以一般店铺大小为标准, 仅供参考, 具体请以实际为准。
2. 营业总额构成: 营业收入(现金)、支付宝、微信支付、线上其他平台支付、其他收入。
3. 销售成本构成: 期初存货、本期进货、本期销售、期末存货。(销售成本公式=上月期初存货+本月进货-本月期末点存货)
4. 人员工资构成: 薪资费用、社保费用、奖金、其他费用。
5. 广告费用构成: 广告设计费、广告营销、其他广告费用。
6. 房租费用构成: 房屋租金、仓库租金、员工宿舍、其他租金。
7. 水电费用构成: 水费、电费。
8. 变动费用构成: 办公费用、设备维修费、运费、电话费、宽带费、快递费、交通费、培训费、其他费用。
9. 营业毛利额=营业总额-销售成本。
10. 营业净利润=营业毛利额-销售成本-管理费用。

(以上的收入、支出、管理费用仅供参考, 具体还需根据实际情况而定, 投资有风险, 加盟需谨慎。)

d. 停车位收入:

停车位收入=停车位数量×收费单价×停车率

停车位数量: 根据项目可行性研究报告, 项目将建成停车位 250 个。

收费标准根据《国家发展改革委等部门关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》(发改价格〔2015〕2975 号)和《四川省发展和改革委员会关于进一步加强机动车停放服务收费管理的通知》(川发改价格〔2013〕1046 号)等有关规定, 参考《资阳市主城区停车差别化收费标准(征求意见稿)

稿)》，停车位单日限价为 13 元，根据谨慎性原则，不计算周转次数，本项目按 12 元/天估算。停车率运营期第一年按 70%测算，第二年按 80%，第三年及以后按 90%。

关于公开征求《资阳市主城区机动车停车差别化收费标准（征求意见稿）》意见 建议的公告

2021/11/2 9:15:15来源：市发展和改革委员会浏览：16871



2. 室外停车场收费标准。

(1) 中小型汽车。每次停车时间未超过4小时的，3元/辆/次；超过4小时后，每增加2小时加收1元（不足2小时按2小时计算），24小时内连续计费不超过13元/辆/次，24小时后重新计费。

(2) 大型汽车。每次停车时间未超过4小时的，6元/辆/次；超过4小时后，每增加2小时加收1元（不足2小时按2小时计算），24小时内连续计费不超过16元/辆/次，24小时后重新计费。

(3) 摩托车。每次停车时间未超过6小时的，1元/辆/次；超过6小时后，每增加6小时加收1元（不足6小时按6小时计算），24小时内连续计费不超过4元/辆/次，24小时后重新计费。

e. 充电桩服务费收入：

充电桩服务费收入=充电桩个数×运行时间×充电桩服务费单价

充电桩个数：根据项目可行性研究报告，项目将建成充电桩 22 个。

根据成都市发展和改革委员会 2017 年 8 月 7 日发布的《成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》（成发改价格【2017】611 号）（以下简称“《通知》”），成都市各市区县相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务，可在收取电费的同时，收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格为 0.60 元/千瓦时。

资阳市发展和改革委员会目前暂未发布有关充电桩服务费收费标准的通知。参照成都市的充电桩服务费的收费标准，电动汽车充电桩服务费的收费标准为 0.60 元/千瓦时。参考市面上一个充电桩每小时充电度数和一辆车充满需要的度数，按照谨慎性原则，每小时充电桩服务费=0.60 元/千瓦时×35 千瓦时=21 元，每天运行 16 个小时。

电动汽车充满电要多少度

🔊 播报文章



方第科技

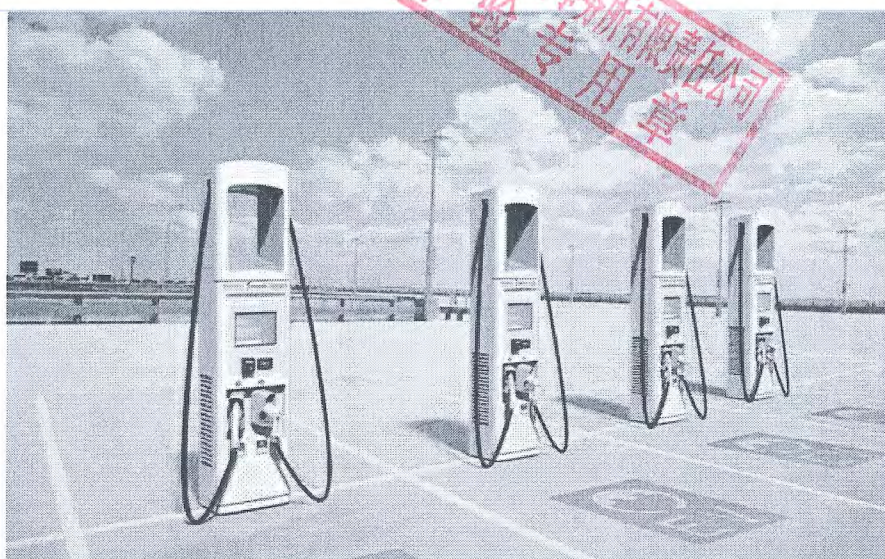
2022-03-08 11:42

关注

(续航400公里以上)的电池容量为82千瓦时，也就是说电池完全放电需要98度($82 \text{度} \times 1.2 \text{(最大充电损失率)} = 98.4$)，遵循了大多数家庭0.4883/千瓦时的第一步电价。

续航大于200公里)的电池容量是30.4kwh，就是说电池全放干了进而充满要36.5度上下 ($30.4 \text{度} \times 1.2 \text{(大多数充电损耗率)} = 36.48$)，遵循大多数家用第一阶梯电价0.4883元/度。

充电桩的功率决定了新能源车的充电效率，60KW和120KW的充电桩是最为常见的，几乎大多数新能源车车主都用过。那么120kw充电桩一小时充多少电？下面就来个大家科普一下关于充电桩的只是。



120kw充电桩一小时可以充120度电，60KW一小时可以充60KW电。当然这个是比较理想的状态，有的车本身不能使用快充或对充电功率有限制的话，一小时是充不进那么多电的。因此充电效率除了看充电桩的电压，还得看车辆的实际充电效果。同时，如果在冬季的话，新能源车的充电效率会比较慢一点，这是电池性能受到低温影响所导致的。



成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知

www.chengdu.gov.cn 填报时间: 2017-08-07 责任单位: 市发改委

【字体: 大 中 小】 分享到

文 号: 成发改价格〔2017〕611号

签发单位: 成都市发展和改革委员会

签发时间: 2017-06-03

生效时间:

各区(市)县发改(经发)局, 相关充电设施经营企业:

为促进电动汽车推广应用, 根据国务院办公厅《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》(国办发〔2015〕73号)、省发展改革委《转发〈国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知〉的通知》(川发改价格〔2014〕879号)、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市加快能源消费结构调整实施方案(2017-2020年)〉的通知》(成办发〔2017〕71号)、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市支持新能源汽车推广应用的若干政策〉的通知》(成办发〔2017〕20号)精神, 积极推动形成以市场调节为主、供需双方平等沟通, 发挥市场中介和社会组织作用的价格创新机制, 在广泛听取各方意见、建议基础上, 经研究, 现就我市电动汽车充电服务费有关问题通知如下:

一、相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务, 可在收取电费的同时, 收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取, 充电服务费指导价上限为0.60元/千瓦时, 鼓励充电设施经营企业向下浮动充电服务费。

二、各区(市)县价格主管部门要加强价格政策宣传, 严格依法查处价格违法行为, 确保政策落实到位。

三、相关充电设施经营企业要严格执行价格政策和明码标价等规定, 自觉接受社会监督。

详见下表:

项目总收入预测表（单位：万元）

行次	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	一、总收入	14,269.83	997.67	1,009.48	1,021.29	1,021.29	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,022.25	1,022.25	1,022.25	1,022.25	1,022.25
2	（一）经营收入	14,269.83	997.67	1,009.48	1,021.29	1,021.29	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,022.25	1,022.25	1,022.25	1,022.25	1,022.25
3	1、广告位出租收入	223.87	12.33	14.09	15.85	15.85	16.33	16.33	16.33	16.33	16.33	16.82	16.82	16.82	16.82	16.82
4	2、物业管理费收入	371.34	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52
5	3、社区电商运营收入	8,875.47	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96
6	4、停车位出租收入	1,235.64	70.32	80.37	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41
7	5、充电桩服务费收入	3,563.50	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54

项目总收入预测明细表（单位：万元）

项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、总收入（含税）	15,169.80	1,060.01	1,072.88	1,085.75	1,085.75	1,086.27	1,086.27	1,086.27	1,086.27	1,086.27	1,086.81	1,086.81	1,086.81	1,086.81	1,086.81
（一）经营收入（含税）	15,169.80	1,060.01	1,072.88	1,085.75	1,085.75	1,086.27	1,086.27	1,086.27	1,086.27	1,086.27	1,086.81	1,086.81	1,086.81	1,086.81	1,086.81
1、广告位出租收入	244.01	13.44	15.36	17.28	17.28	17.80	17.80	17.80	17.80	17.80	18.33	18.33	18.33	18.33	18.33
出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
小区广告位数量（个）	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
单价（元/个/月）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	515.00	515.00	515.00	515.00	515.00	530.45	530.45	530.45	530.45	530.45
价格增长率	3%					3%					3%				
2、物业管理费收入	393.62	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12	28.12
小区总建筑面积（万㎡）（按每户75㎡算）	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86
物管费（元/㎡）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
运营时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3、社区电商运营收入	9,408.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00
运营收入（万元/月）	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
运营时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4、停车位出租收入	1,346.85	76.65	87.60	98.55	98.55	98.55	98.55	98.55	98.55	98.55	98.55	98.55	98.55	98.55	98.55
停车率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
车位数（个）	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
停车费单价（元/天）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
5、充电桩服务费收入	3,777.31	269.81	269.81	269.81	269.81	269.81	269.81	269.81	269.81	269.81	269.81	269.81	269.81	269.81	269.81
充电桩个数（个）	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
每天运行时间（小时）	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
充电桩服务费单价（元/时）	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00

(3) 项目成本的预测

项目经营成本包括工资及福利费、外购燃料及动力费、管理费、修理费等。

①工资及福利费

企业职工福利费是指企业为职工提供的除职工工资、奖金、津贴、纳入工资总额管理的补贴、职工教育经费、社会保险费和补充养老保险费（年金）、补充医疗保险费及住房公积金以外的福利待遇支出，包括发放给职工或为职工支付的以下各项现金补贴和非货币性集体福利。

本项目中管理人员 3 人，人均年工资 5 万元；普通工作人员 15 人，人均年工资 3.6 万元，每 5 年考虑 3% 的增长。

②燃料及动力费

燃料动力费主要为项目所需要的水电费等相关成本，按实际用水及用电量计算，每 5 年考虑 3% 的增长。

③管理费

管理费主要为含办公费、培训费、交通费、管理人员经费、其他管理费用等，按工资福利的 10% 测算。

④修理费

修理费主要指项目在项目运营过程中每年对本项目所涉及设备进行的维护管理，维护费按折旧费的 8% 测算。

⑤原辅材料费

原辅材料费主要指耗费的构成工程实体的原材料、辅助材料、构配件、零件、半成品的费用，原辅材料费按收入的 1%测算。

⑥社区电商运营成本

社区电商运营成本包括产品、包装、物流等，社区电商运营成本按社区电商运营收入的 25%测算。

⑦总成本费用

本次发债项目根据相关项目的可研数据及上述计算结果，测算的项目总成本费用为11,234.62万元（经营成本3,877.29万元、税金及附加14.45万元、折旧摊销费4,728.59万元、财务费用2,614.29万元）总成本费用包括经营成本、税金及附加、折旧及摊销费、财务费用。

详见下表：

项目总成本预测表（单位：万元）

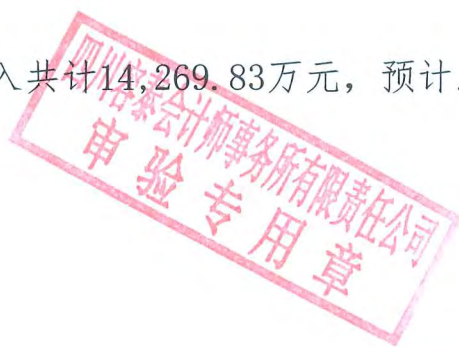
行次	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	总成本	11,234.62	838.40	838.52	838.65	838.65	838.65	841.11	841.11	841.11	841.11	841.12	719.09	721.24	725.24	670.61
2	(一) 经营成本	3,877.29	276.77	276.90	277.02	277.02	277.02	279.48	279.48	279.48	279.48	279.49	273.79	273.79	273.79	273.79
3	1、原辅材料费（收入*1%）	143.11	10.00	10.12	10.24	10.24	10.24	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25
4	2、工资及福利	993.16	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	71.07	71.07	71.07	71.07	71.07	73.20	73.20	73.20	73.20
5	3、燃料动力费	93.69	6.51	6.51	6.51	6.51	6.51	6.70	6.70	6.70	6.70	6.70	6.91	6.91	6.91	6.91
6	4、管理费（工资及福利的10%）	93.69	6.51	6.51	6.51	6.51	6.51	6.70	6.70	6.70	6.70	6.70	6.91	6.91	6.91	6.91
7	5、修理费（折旧费*8%）	334.77	26.26	26.26	26.26	26.26	26.26	26.26	26.26	26.26	26.26	26.26	18.03	18.03	18.03	18.03
8	6、社区电商运营成本（社区电商运营收入*25%）	2,218.87	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49
9	(二) 税金及附加	14.45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.15	6.15	6.15
10	(三) 折旧摊销费	4,728.59	370.99	370.99	370.99	370.99	370.99	370.99	370.99	370.99	370.99	370.99	254.67	254.67	254.67	254.67
11	(四) 财务费用	2,614.29	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	136.00

项目总成本预测明细表（单位：万元）

项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
(一) 经营成本 (含税)	4,073.77	291.08	291.21	291.34	291.34	291.34	293.83	293.83	293.83	293.83	293.83	287.08	287.08	287.08	287.08
1、原辅材料费 (收入*1%)	151.70	10.60	10.73	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	10.86	10.87	10.87	10.87	10.87	10.87
2、工资及福利	993.16	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	71.07	71.07	71.07	71.07	71.07	73.20	73.20	73.20	73.20
(1) 管理人员	215.90	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.45	15.45	15.45	15.45	15.45	15.91	15.91	15.91	15.91
管理人员数量 (人)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
人均年工资 (万元)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.15	5.15	5.15	5.15	5.15	5.30	5.30	5.30	5.30
增长率	3%						3%					3%			
(2) 普通工作人员	777.25	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	55.62	55.62	55.62	55.62	55.62	57.29	57.29	57.29	57.29
人员数量 (人)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
人均年工资 (万元)	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.71	3.71	3.71	3.71	3.71	3.82	3.82	3.82	3.82
增长率	3%						3%					3%			
3、燃料动力费	99.32	6.90	6.90	6.90	6.90	6.90	7.11	7.11	7.11	7.11	7.11	7.32	7.32	7.32	7.32
水费		2.17	2.17	2.17	2.17	2.17	2.24	2.24	2.24	2.24	2.24	2.30	2.30	2.30	2.30
用水量 (万立方米)		0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62
单价 (元/立方米)		3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.71	3.71	3.71	3.71
增长率	3%						3%					3%			
电费		38.56	38.56	38.56	38.56	38.56	39.72	39.72	39.72	39.72	39.72	40.91	40.91	40.91	40.91
电量 (万kWh)		48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20
单价 (元/kwh)		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.85	0.85	0.85	0.85
增长率	3%						3%					3%			
4、管理费 (工资及福利的10%)	99.32	6.90	6.90	6.90	6.90	6.90	7.11	7.11	7.11	7.11	7.11	7.32	7.32	7.32	7.32
5、修理费 (折旧费*8%)	378.29	29.68	29.68	29.68	29.68	29.68	29.68	29.68	29.68	29.68	29.68	20.37	20.37	20.37	20.37
6、社区电商运营成本 (社区电商运营收入*25%)	2,352.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00

(4) 项目损益

本项目不含税总收入共计14,269.83万元，预计息前净现金流量10,202.39万元。



项目损益测算表（单位：万元）

项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、总收入	14,269.83	997.67	1,009.48	1,021.29	1,021.29	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,022.25	1,022.25	1,022.25	1,022.25	1,022.25
（一）经营收入	14,269.83	997.67	1,009.48	1,021.29	1,021.29	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,022.25	1,022.25	1,022.25	1,022.25	1,022.25
1、广告位出租收入	223.87	12.33	14.09	15.85	15.85	16.33	16.33	16.33	16.33	16.33	16.82	16.82	16.82	16.82	16.82
2、物业管理费收入	371.34	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52
3、社区电商运营收入	8,875.47	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96
4、停车位出租收入	1,235.64	70.32	80.37	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41
5、充电桩服务费收入	3,563.50	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54
二、总成本	11,234.62	838.40	838.52	838.65	838.65	838.65	841.11	841.11	841.11	841.11	841.12	719.09	721.24	725.24	670.61
（一）经营成本	3,877.29	276.77	276.90	277.02	277.02	277.02	279.48	279.48	279.48	279.48	279.49	273.79	273.79	273.79	273.79
1、原辅材料费（收入*1%）	143.11	10.00	10.12	10.24	10.24	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25
2、工资及福利	993.16	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	71.07	71.07	71.07	71.07	71.07	73.20	73.20	73.20	73.20
3、燃料动力费	93.69	6.51	6.51	6.51	6.51	6.51	6.70	6.70	6.70	6.70	6.70	6.91	6.91	6.91	6.91
4、管理费（工资及福利的10%）	93.69	6.51	6.51	6.51	6.51	6.51	6.70	6.70	6.70	6.70	6.70	6.91	6.91	6.91	6.91
5、修理费（折旧费*8%）	334.77	26.26	26.26	26.26	26.26	26.26	26.26	26.26	26.26	26.26	26.26	18.03	18.03	18.03	18.03
6、社区电商运营成本（社区电商运营收入*25%）	2,218.87	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49
（二）税金及附加	14.45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.15	6.15	6.15
（三）折旧摊销费	4,728.59	370.99	370.99	370.99	370.99	370.99	370.99	370.99	370.99	370.99	370.99	254.67	254.67	254.67	254.67
（四）财务费用	2,614.29	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	136.00
（五）开发成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	3,035.21	159.27	170.96	182.64	182.64	183.11	180.65	180.65	180.65	180.65	181.14	303.16	301.02	297.01	351.65
四、所得税费用	758.80	39.82	42.74	45.66	45.66	45.78	45.16	45.16	45.16	45.16	45.28	75.79	75.25	74.25	87.91
五、净利润	2,276.40	119.45	128.22	136.98	136.98	137.33	135.49	135.49	135.49	135.49	135.85	227.37	225.76	222.76	263.74

项目运营期可用于资金平衡的相关收益情况表（单位：万元）

项目	合计	2024年	2023年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
现金流入	15,169.80	1,060.01	1,072.88	1,085.75	1,085.75	1,086.27	1,086.27	1,086.27	1,086.27	1,086.27	1,086.81	1,086.81	1,086.81	1,086.81	1,086.81
现金流出	4,967.41	330.90	333.95	337.00	337.00	337.12	338.99	338.99	338.99	338.99	339.12	362.87	382.36	418.74	432.40
现金净流入	10,202.39	729.12	738.94	748.76	748.76	749.15	747.28	747.28	747.28	747.28	747.69	723.93	704.45	668.06	654.40



(5) 资金测算平衡情况

1) 偿债计划

本项目拟发行专项债券5,607.00万元，其中：2022年发行1,607.00万元，2023年发行4,000.00万元。期限为15年，假设融资利率3.40%，每半年支付利息，到期偿还本金，应还本付息总额8,466.57万元。详见下表：

专项债还本付息测算表（单位：万元）

项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
期初本金余额	-	-	1,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	4,000.00
本期增加金额	5,607.00	1,607.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还金额	5,607.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末本金余额	-	1,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	5,607.00	4,000.00	-
年利率	-	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%
本期应计利息月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息	2,859.57	54.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	136.00
本期利息是否资本化	-	是	是	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否
资本化利息	245.28	54.64	190.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
费用化利息	2,614.29	-	-	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	136.00
应付本息	8,466.57	54.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	1,797.64	4,136.00



2) 资金测算平衡情况

根据融资平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目计算期内融资经营期息前现金净流量 10,202.39 万元，项目融资本息覆盖倍数=经营期息前现金净流量÷运营期债券本息和=1.21。

若运营期某一年对市场化融资的收益分配不足以偿还市场化融资当年本息时，可将在分配给专项债券的收益临时周转用于市场化融资当年本息偿还。

详见下表：

项目资金测算平衡情况表（金额单位：万元）

项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
经营活动产生的现金流量	10,202.39	-	-	729.12	738.94	748.76	748.76	749.15	747.28	747.28	747.28	747.28	747.69	723.93	704.45	668.06	654.40
一、经营活动产生的现金流入	15,169.80	-	-	1,060.01	1,072.88	1,085.75	1,085.75	1,086.27	1,086.27	1,086.27	1,086.27	1,086.27	1,086.81	1,086.81	1,086.81	1,086.81	1,086.81
（一）经营收入	14,269.83	-	-	997.67	1,009.48	1,021.29	1,021.29	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,021.76	1,022.25	1,022.25	1,022.25	1,022.25	1,022.25
1、广告位出租收入	223.87	-	-	12.33	14.09	15.85	15.85	16.33	16.33	16.33	16.33	16.33	16.82	16.82	16.82	16.82	16.82
2、物业管理费收入	371.34	-	-	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52
3、社区电商运营收入	8,875.47	-	-	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96	633.96
4、停车位出租收入	1,235.64	-	-	70.32	80.37	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41	90.41
5、充电桩服务费收入	3,563.50	-	-	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54	254.54
（二）收到的税费	899.97	-	-	62.34	63.40	64.47	64.47	64.51	64.51	64.51	64.51	64.51	64.55	64.55	64.55	64.55	64.55
1、增值税	899.97	-	-	62.34	63.40	64.47	64.47	64.51	64.51	64.51	64.51	64.51	64.55	64.55	64.55	64.55	64.55
二、经营活动产生的现金流出	4,967.41	-	-	330.90	333.95	337.00	337.00	337.12	338.99	338.99	338.99	338.99	339.12	362.87	382.36	418.74	432.40
（一）经营成本	3,877.29	-	-	276.77	276.90	277.02	277.02	277.02	279.48	279.48	279.48	279.48	279.49	273.79	273.79	273.79	273.79
1、原辅材料费（收入*1%）	143.11	-	-	10.00	10.12	10.24	10.24	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25
2、工资及福利	993.16	-	-	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	71.07	71.07	71.07	71.07	71.07	73.20	73.20	73.20	73.20
3、燃料动力费	93.69	-	-	6.51	6.51	6.51	6.51	6.51	6.70	6.70	6.70	6.70	6.70	6.91	6.91	6.91	6.91
4、管理费（工资及福利的10%）	93.69	-	-	6.51	6.51	6.51	6.51	6.51	6.70	6.70	6.70	6.70	6.70	6.91	6.91	6.91	6.91
5、修理费（折旧费*8%）	334.77	-	-	26.26	26.26	26.26	26.26	26.26	26.26	26.26	26.26	26.26	26.26	18.03	18.03	18.03	18.03
6、社区电商运营成本（社区电商营业收入*25%）	2,218.87	-	-	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49
（二）支付的各项税费	1,090.11	-	-	54.12	57.05	59.98	59.98	60.10	59.51	59.51	59.51	59.51	59.63	89.09	108.57	144.96	158.61
1、增值税	316.87	-	-	14.31	14.31	14.32	14.32	14.32	14.34	14.34	14.34	14.34	14.34	13.30	31.17	64.55	64.55
2、税金及附加	14.45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.15	6.15	6.15
3、企业所得税	758.80	-	-	39.82	42.74	45.66	45.66	45.78	45.16	45.16	45.16	45.16	45.28	75.79	75.25	74.25	87.91
投资活动产生的现金流量	-6,918.12	-1,550.76	-5,367.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金流出	6,918.12	1,550.76	5,367.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）建设投资	6,918.12	1,550.76	5,367.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金流量	-1,303.18	1,550.76	5,367.36	-190.64	-190.64	-190.64	-190.64	-190.64	-190.64	-190.64	-190.64	-190.64	-190.64	-190.64	-190.64	-1,797.64	-4,136.00
一、融资活动产生的现金流入	7,169.00	1,607.00	5,562.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）项目资本金流入	1,562.00	-	1,562.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）发行债券融资流入	5,607.00	1,607.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、融资活动产生的现金流出	8,472.18	56.25	194.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	1,797.64	4,136.00
（一）偿还专项债券本金	5,607.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）支付专项债券利息	2,859.57	54.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	190.64	136.00
（三）支付专项债券发行费	5.61	1.61	4.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、期末现金增加	1,981.10	-	-	538.48	548.30	558.12	558.12	558.51	556.65	556.65	556.65	556.65	557.05	533.29	513.81	-1,129.57	-3,481.60
五、累计盈余资金	-	-	-	538.48	1,086.78	1,644.90	2,203.01	2,761.53	3,318.17	3,874.82	4,431.46	4,988.11	5,545.16	6,078.46	6,592.27	5,462.69	1,981.10

四、使用提示和使用限制

（一）使用提示

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

2、本评价报告出具的意见，是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预测评价范围。

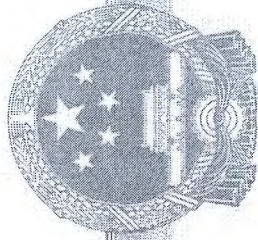
（二）使用限制

1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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

四川容泰会计师事务所有限责任公司

2022 年 9 月 22 日



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91510106MA6C7KCU35

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 四川容泰会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王冬梅

经营范围 审计服务; 会计服务; 税务服务; 资产评估、清算服务; 财务咨询服务;
务; 企业管理咨询。(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 2017年12月07日

营业期限 2017年12月07日至 长期

住所 成都市金牛区星辉中路16号6楼624室

登记机关



2020

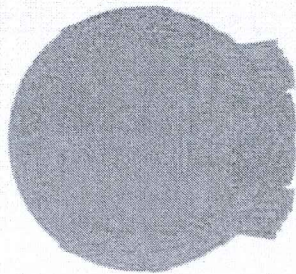
年1月2日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过网

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

家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：四川容泰会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：



组织形式：有限责任公司

执业证书编号：51010251

批准执业文号：川财审批（2018）1号

批准执业日期：2018年1月2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》。



发证机关：四川省财政厅

2022年5月26日

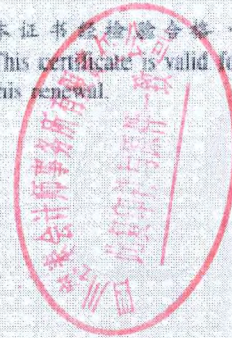


中华人民共和国财政部制



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.

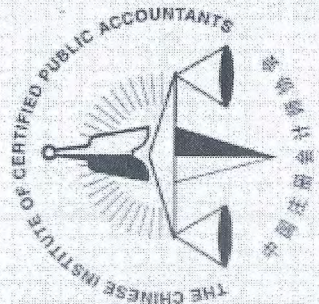


证书编号：230000062000
No. of Certificate

批准注册协会：四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2005 年 1 月 31 日
Date of Issuance

年 月 日
/ /



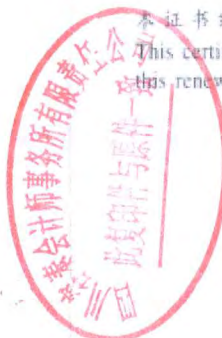
姓名：刘冬梅
Full name: Liu Dongmei
性别：女
Sex: Female
出生日期：1972年6月14日
Date of birth: 1972-06-14
工作单位：四川名鑫会计师事务所有限公司
Working unit: Sichuan Mingxin Accounting Firm Co., Ltd.
身份证号码：23070719720614004X
Identity card No.





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： 210402530015
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： 2018 年 10 月 26 日
Date of Issuance

年 月 日
/ /



姓 Full name
姓 Sex
出生 Date of birth
日期
工作单位 Working unit



210402196309213567

身份证号码
Identity card No.