

富顺县 2024 年城镇老旧小区改造配套基础设施

建设项目收益与融资自求平衡专项债券

财务评价报告

成都衡昇会计师事务所有限公司

2024 年 8 月



成都衡昇会计师事务所有限公司

成都衡昇审[2024]第 A078 号

富顺县 2024 年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价报告

富顺县富城实业发展有限公司：

我们接受委托，对“富顺县 2024 年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。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》。相关建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,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。

经评估,我们认为,在相关建设单位对项目收益预测及其所依据的各项

假设前提下,本次评估的“富顺县 2024 年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”,预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息,能够实现项目收益和融资自求平衡。

总体评估结果如下:

一、应付本息情况

(一) 政府专项债券融资

本项目计划发行专项债券 21,500.00 万元,其中第 1 年(2024 年 9 月底 ~ 2025 年 9 月)拟发行 15,000.00 万元,第 2 年(2025 年 10 月 ~ 2026 年 9 月)拟发行 6,500.00 万元,设定债券利率 3.80%,每期期限为 30 年,按半年付息,到期一次性偿还本金。专项债券应还本付息情况如下:

专项债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
期初本金余额	—	—	15,000.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00
本期增加金额	21,500.00	15,000.00	6,500.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
本期偿还金额	21,500.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
期末本金余额	—	15,000.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00
年利率	—	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%
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	24,510.00	570.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00
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	1,387.00	570.00	817.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
费用化利息	23,123.00	—	—	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00
应付本息	46,010.00	570.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00

专项债券应付本息情况表（续表）

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
期初本金余额	—	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	6,500.00
本期增加金额	21,500.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
本期偿还金额	21,500.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15,000.00	6,500.00
期末本金余额	—	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	6,500.00	—
年利率	—	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%
本期应计利息月数	—	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息	24,510.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	247.00
本期利息是否资本化	—	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否
资本化利息	1,387.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
费用化利息	23,123.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	247.00
应付本息	46,010.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	15,817.00	6,747.00

二、项目产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

（1）预测期内国家政策、法律及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（2）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（3）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（4）预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；

（5）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目运营收入及相对应的政府性基金收入；

（6）预测期内本项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

（7）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

（二）运营产生的净现金流入

本项目计划建设期为 24 个月，专项债券期限为 30 年，运营收入期 29 年。29 年运营期可用于资金平衡相关收益情况如下：

运营期可用于资金平衡相关收益情况表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
现金流入	102,896.44	2,073.69	2,221.81	2,488.42	2,643.95	2,913.02	3,058.68	3,058.68	3,058.68	3,211.61	3,336.80	3,336.80	3,503.64	3,503.64	3,503.64
现金流出	30,777.00	490.05	495.48	525.96	531.66	594.36	708.33	708.33	708.33	769.31	801.71	801.71	867.36	867.36	867.36
现金净流入	72,119.44	1,583.64	1,726.32	1,962.46	2,112.28	2,318.67	2,350.35	2,350.35	2,350.35	2,442.30	2,535.09	2,535.09	2,636.27	2,636.27	2,636.27

续表:

项目	合计	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
现金流入	102,896.44	3,678.82	3,678.82	3,678.82	3,862.76	3,862.76	3,862.76	4,055.90	4,055.90	4,055.90	4,258.69	4,258.69	4,258.69	4,471.63	4,471.63	4,471.63
现金流出	30,777.00	1,024.71	1,224.00	1,224.00	1,310.77	1,310.77	1,310.77	1,401.87	1,401.87	1,401.87	1,497.53	1,497.53	1,497.53	1,597.98	1,597.98	1,740.48
现金净流入	72,119.44	2,654.11	2,454.82	2,454.82	2,551.99	2,551.99	2,551.99	2,654.03	2,654.03	2,654.03	2,761.16	2,761.16	2,761.16	2,873.65	2,873.65	2,731.15

三、预期项目收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目建成后运营产生的政府性专项收入，预期收益可用以偿还债务本息实现资金平衡,专项债券本息覆盖倍数为 1.57 倍。

专项债券本息覆盖倍数计算表（运营期）（单位：万元）

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
本金	21,500.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
利息	23,123.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00
本息合计	44,623.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00
运营期现金净流量	72,119.44	1,583.64	1,726.32	1,962.46	2,112.28	2,318.67	2,350.35	2,350.35	2,350.35	2,442.30	2,535.09	2,535.09	2,636.27	2,636.27	2,636.27
本息覆盖倍数	1.62	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

专项债券本息覆盖倍数计算表（运营期）（续表）（单位：万元）

项目	合计	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
本金	21,500.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15,000.00
利息	23,123.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00
本息合计	44,623.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	15,817.00
运营期现金净流量	72,119.44	2,654.11	2,454.82	2,454.82	2,551.99	2,551.99	2,551.99	2,654.03	2,654.03	2,654.03	2,761.16	2,761.16	2,761.16	2,873.65	2,873.65
本息覆盖倍数	1.62	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

专项债券本息覆盖倍数计算表（全周期）（单位：万元）

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
本金	21,500.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
利息	24,510.00	570.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00
本息合计	46,010.00	570.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00
运营期现金净流量	72,119.44	—	—	1,583.64	1,726.32	1,962.46	2,112.28	2,318.67	2,350.35	2,350.35	2,350.35	2,442.30	2,535.09	2,535.09	2,636.27	2,636.27	2,636.27	2,654.11
本息覆盖倍数	1.57	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

专项债券本息覆盖倍数计算表（全周期）（续表）（单位：万元）

项目	合计	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
本金	21,500.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15,000.00	6,500.00
利息	24,510.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	247.00
本息合计	46,010.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	15,817.00	6,747.00
运营期现金净流量	72,119.44	2,454.82	2,454.82	2,551.99	2,551.99	2,551.99	2,654.03	2,654.03	2,654.03	2,761.16	2,761.16	2,761.16	2,873.65	2,873.65	2,731.15
本息覆盖倍数	1.57	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

四、资金测算平衡情况

富顺县 2024 年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券以项目自身产生的专项收入（自身经营收入）为收入来源。其中自身经营收入具体包括停车位停车费收入、充电桩服务费收入、物业管理费收入，直管公房租赁收入、直管公房营业房租赁收入、广告收入等。待本项目全部 21,500.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的专项债券本息后，将仍有 72,119.44 万元的累计现金结余，能够实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评估说明



中国·四川

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二四年 8 月 12 日

项目收益及现金流入评估说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以设计方案、说明及相关技术资料作为投资估算的基础依据，结合项目的建设期、未来项目发展规划和趋势等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制“富顺县 2024 年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）预测期内国家政策、法律及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（三）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（四）预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目运营收入及相对应的政府性基金收入；

（六）预测期内本项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

（七）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

三、项目概况

（一）项目所属领域：保障性安居工程-城镇老旧小区改造,属于有一定收益的公益性事业领域。

（二）项目建设地点位于：富顺县城内（富世街道和东湖街道的金山

社区、银杏社区、谷草山社区、临江社区、望云社区、龙山社区、菊家桥社区、后街社区、滨江社区、吉安庄社区、富洲花园社区、西湖社区、文庙社区、五府山社区、十字岭社区、印花庄社区、釜江社区、北湖社区）

（三）本项目主要建设内容为：

本项目采取整体规划分布实施的建设方案，具体建设内容以最终设计为准。改造老旧小区 196 个，面积 96.1 万平方米，涉及居民 9563 户，含改造供水管道 52 千米、排水 78 千米、小区道路 19.1 千米；燃气、停车位、安防、水、电、气、消防、通讯、井盖及沟盖板、生活垃圾分类、照明系统、无障碍通道、健身设施等，完善相关附属工程及设施设备购置。

（四）项目建设的工期：本项目建设周期约为 24 个月。计划从 2024 年 9 月底开工，至 2029 年 9 月工程竣工。根据工期定额及该地类似工程建设情况，项目的前期申报及筹备工作于 2024 年 9 月底前完成，即已完成可研报告的编写和审批、项目立项、落实资金、工程地质勘察、方案设计等。

具体实施进度计划如下：

①2024 年 9 月底前，完成项目可研、环评等前期工作；

②2024 年 10 月-2026 年 8 月，完成主要工程施工；完成附属工程设施建设及设备购置。

③2026 年 9 月，项目竣工验收。

四、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算

1、项目投资估算计费参照依据

（1）方案图纸及设计说明。

(2) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)

(3) 2020 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》和及配套文件。

(4) 《市政工程投资估算编制办法》

(5) 四川省住房和城乡建设厅关于贯彻《财政部 税务总局关于调整增值税税率》的通知(川建造价发〔2018〕405 号)。

(6) 四川省住房和城乡建设厅关于重新调整《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法》的通知(川建造价发〔2019〕181 号)。

(7) 《建设项目投资估算编制规程》(CECA/GC-2015)。

(8) 材料价格计算依据《四川省工程造价信息价》(2024 年最新一期)

2、工程建设其他费用取费标准

1) 根据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)的规定建设项目前期工作咨询费、工程勘察费、招标代理费、工程监理费、环境影响咨询费 5 项服务价格实行市场调节价;

2) 前期工作咨询费: 参考《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(川价字费〔2000〕35 号), 并结合富顺市场行情下浮 20%;

3) 工程勘察费: 参考计价格〔2002〕10 号, 按第一部分工程费用的 0.8%;

4) 工程设计费: 参考计价格〔2002〕10 号;

5) 工程监理费: 参考发改价格〔2007〕670 号;

6) 招标清单及控制价编制费、竣工结算审核费: 参考川价发〔2008〕141 号文件下浮 20%;

7) 建设单位管理费: 财政部关于印发《基本建设项目成本管理规定》的通知(财建〔2016〕504 号);

8)《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》(发改价格〔2011〕534号);

9)预备费按总投资的 7.92%计算。

2.项目总投资

项目总投资:项目总投资额估算为 42,000.00 万元,项目总投资=建设投资费用+建设期专项债券利息+债券发行费用。

(1)项目建设投资费用主要包括工程费用、工程建设其他费用、预备费等共计约 40,591.50 万元;

(2)建设期专项债券利息和债券发行费用分别为 1,387.00 万元和 21.50 万元。

根据建设进度与资金需求,本项目 2024-2026 年分期发行 30 年期债券,2024 年四川省政府再融资专项债券(二期)、2023 年四川省政府再融资专项债券(十四期)、专项债券(四十一至四十五期)发行结果公告,5 年期债券票面利率 2.5%,7 年期债券票面利率 2.62%,10 年期债券票面利率 2.81%,15 年期债券票面利率 2.92%,20 年期债券票面利率 3%,30 年期债券票面利率 3.09%,本项目参照 30 年期票面利率 3.09%上浮后按照 3.8%进行测算,建设期利息一共 1,387.00 万元。

根据四川省财政厅关于印发《2018 年四川省政府债券公开招标发行兑付办法》的通知(川财库〔2018〕120 号)文件,四川省财政厅发行 2018 年四川省政府债券,向承销团员支付发行费,1 年、2 年、3 年期为发行面值的 0.5‰,5 年、7 年、10 年、15 年、20 年期为发行面值的 1‰。本项目拟发行债券期限为 30 年,债券发行成本暂按发债额的 1‰计算,故本项目

债券发行费用为 21.50 万元。

（二）资金筹措方案

本项目总投资 42,000.00 万元，其中项目资本金 20,500.00 万元，发行专项债券 21,500.00 万元。

1.资本金来源：项目资本金 20,500.00 万元，占项目资金筹措总额的 48.81%，纳入本级财政预算。项目资本金按照项目实际实施及资金使用情况拨付到位。

2.融资筹措

计划发行地方政府专项债券 21,500.00 万元，占总投资的 51.19%。其中其中第 1 年（2024 年 9 月底~2025 年 9 月）拟发行 15,000.00 万元，第 2 年（2025 年 10 月~2026 年 9 月）拟发行 6,500.00 万元，期限为 30 年。按半年付息,到期偿还本金。

五、项目预期收益、成本及现金流预测说明

（一）项目收益预测

1.项目收入的分类

本项目收入包括项目自身产生的专项收入（自身经营收入），全部用于偿还专项债券，将纳入政府性基金预算管理。其中经营收入具体包括停车位停车费收入、充电桩服务费收入、物业管理费收入，直管公房租赁收入、直管公房营业房租赁收入、广告收入等，详见下表：

债券存续期内总收入（不含税）预测表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
一、总收入	94,955.62	1,910.80	2,047.28	2,292.95	2,436.26	2,686.70	2,821.03	2,821.03	2,821.03	2,962.08	3,080.18	3,080.18	3,234.19	3,234.19	3,234.19	3,395.90
（一）经营收入	94,955.62	1,910.80	2,047.28	2,292.95	2,436.26	2,686.70	2,821.03	2,821.03	2,821.03	2,962.08	3,080.18	3,080.18	3,234.19	3,234.19	3,234.19	3,395.90
1、停车位停车费收入	13,476.13	158.70	170.03	190.44	202.34	321.37	337.43	337.43	337.43	354.31	472.41	472.41	496.03	496.03	496.03	520.83
2、充电桩服务费收入	32,049.72	689.18	738.41	827.02	878.71	930.40	976.92	976.92	976.92	1,025.76	1,025.76	1,025.76	1,077.05	1,077.05	1,077.05	1,130.90
3、物业管理费收入	18,413.84	395.96	424.25	475.15	504.85	534.55	561.28	561.28	561.28	589.34	589.34	589.34	618.81	618.81	618.81	649.75
4、直管公房租赁收入	17,689.07	380.38	407.55	456.45	484.98	513.51	539.18	539.18	539.18	566.14	566.14	566.14	594.45	594.45	594.45	624.17
5、直管公房营业房租赁收入	8,126.31	246.16	263.74	295.39	313.85	332.31	348.93	348.93	348.93	366.38	366.38	366.38	384.70	384.70	384.70	403.93
6、广告收入	1,334.20	40.42	43.30	48.50	51.53	54.56	57.29	57.29	57.29	60.15	60.15	60.15	63.16	63.16	63.16	66.32

续表

项目	合计	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、总收入	94,955.62	3,395.90	3,395.90	3,565.70	3,565.70	3,565.70	3,743.98	3,743.98	3,743.98	3,931.18	3,931.18	3,931.18	4,127.74	4,127.74	4,127.74
（一）经营收入	94,955.62	3,395.90	3,395.90	3,565.70	3,565.70	3,565.70	3,743.98	3,743.98	3,743.98	3,931.18	3,931.18	3,931.18	4,127.74	4,127.74	4,127.74
1、停车位停车费收入	13,476.13	520.83	520.83	546.87	546.87	546.87	574.21	574.21	574.21	602.93	602.93	602.93	633.07	633.07	633.07
2、充电桩服务费收入	32,049.72	1,130.90	1,130.90	1,187.45	1,187.45	1,187.45	1,246.82	1,246.82	1,246.82	1,309.16	1,309.16	1,309.16	1,374.62	1,374.62	1,374.62
3、物业管理费收入	18,413.84	649.75	649.75	682.24	682.24	682.24	716.35	716.35	716.35	752.16	752.16	752.16	789.77	789.77	789.77
4、直管公房租赁收入	17,689.07	624.17	624.17	655.38	655.38	655.38	688.15	688.15	688.15	722.56	722.56	722.56	758.69	758.69	758.69
5、直管公房营业房租赁收入	8,126.31	403.93	403.93	424.13	424.13	424.13	445.33	445.33	445.33	467.60	467.60	467.60	490.98	490.98	490.98
6、广告收入	1,334.20	66.32	66.32	69.63	69.63	69.63	73.12	73.12	73.12	76.77	76.77	76.77	80.61	80.61	80.61

债券存续期内总收入（含税）预测明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
一、总收入（含税）	102,896.44	2,073.69	2,221.81	2,488.42	2,643.95	2,913.02	3,058.68	3,058.68	3,058.68	3,211.61	3,336.80	3,336.80	3,503.64	3,503.64	3,503.64	3,678.82
（一）经营收入（含税）	102,896.44	2,073.69	2,221.81	2,488.42	2,643.95	2,913.02	3,058.68	3,058.68	3,058.68	3,211.61	3,336.80	3,336.80	3,503.64	3,503.64	3,503.64	3,678.82
1、停车位停车费收入	14,284.70	168.22	180.24	201.87	214.48	340.65	357.68	357.68	357.68	375.56	500.75	500.75	525.79	525.79	525.79	552.08
停车位数量（个）		823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00
停车收费单价（元/次）		4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	5.11
周转次数（天）		2.00	2.00	2.00	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
单价增长率（%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
服务率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2、充电桩服务费收入	36,216.19	778.78	834.40	934.53	992.94	1,051.35	1,103.91	1,103.91	1,103.91	1,159.11	1,159.11	1,159.11	1,217.07	1,217.07	1,217.07	1,277.92
充电桩数量（个）		273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00
服务单价（元/度）		0.58	0.58	0.61	0.61	0.61	0.64	0.64	0.64	0.67	0.67	0.67	0.70	0.70	0.70	0.74
耗电量（度/小时）		55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
每天工作量（小时/天）		3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
运营天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
单价增长率（%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
服务率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3、物业管理费收入	19,518.67	419.72	449.70	503.66	535.14	566.62	594.95	594.95	594.95	624.70	624.70	624.70	655.94	655.94	655.94	688.73
户数（户）		9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00
单价（元/月/户）		52.25	52.25	54.86	54.86	54.86	57.61	57.61	57.61	60.49	60.49	60.49	63.51	63.51	63.51	66.69
运营月数（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
单价增长率（%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
收费率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4、直管公房租赁收入	18,750.42	403.20	432.00	483.84	514.08	544.32	571.54	571.54	571.54	600.11	600.11	600.11	630.12	630.12	630.12	661.62
出租总面积（㎡）		40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
出租单价（元/㎡/月）		12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.89	13.89	13.89	14.59	14.59	14.59	15.32
运营月数（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
单价增长率（%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
出租率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5、直管公房 营业房租赁收入	12,134.23	260.93	279.57	313.11	332.68	352.25	369.87	369.87	369.87	388.36	388.36	388.36	407.78	407.78	407.78	428.17
出租总面积 （㎡）		8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46
出租单价（元 /㎡/月）		38.00	38.00	39.90	39.90	39.90	41.90	41.90	41.90	43.99	43.99	43.99	46.19	46.19	46.19	48.50
运营月数 （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
单价增长率 （%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
出租率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6、广告收入	1,992.23	42.84	45.90	51.41	54.62	57.83	60.73	60.73	60.73	63.76	63.76	63.76	66.95	66.95	66.95	70.30
广告个数 （个）		170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
收费单价（元 /月/个）		300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	347.29	347.29	347.29	364.65	364.65	364.65	382.88
运营月数 （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
单价增长率 （%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
出租率（%）		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

续表

项目	合计	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、总收入（含税）	102,896.44	3,678.82	3,678.82	3,862.76	3,862.76	3,862.76	4,055.90	4,055.90	4,055.90	4,258.69	4,258.69	4,258.69	4,471.63	4,471.63	4,471.63
（一）经营收入（含税）	102,896.44	3,678.82	3,678.82	3,862.76	3,862.76	3,862.76	4,055.90	4,055.90	4,055.90	4,258.69	4,258.69	4,258.69	4,471.63	4,471.63	4,471.63
1、停车位停车费收入	14,284.70	552.08	552.08	579.68	579.68	579.68	608.67	608.67	608.67	639.10	639.10	639.10	671.06	671.06	671.06
停车位数量（个）		823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00
停车收费单价（元/次）		5.11	5.11	5.36	5.36	5.36	5.63	5.63	5.63	5.91	5.91	5.91	6.21	6.21	6.21
周转次数（天）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
单价增长率（%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%		
服务率（%）		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2、充电桩服务费收入	36,216.19	1,277.92	1,277.92	1,341.81	1,341.81	1,341.81	1,408.91	1,408.91	1,408.91	1,479.35	1,479.35	1,479.35	1,553.32	1,553.32	1,553.32
充电桩数量（个）		273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00
服务单价（元/度）		0.74	0.74	0.78	0.78	0.78	0.82	0.82	0.82	0.86	0.86	0.86	0.90	0.90	0.90
耗电量（度/小时）		55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
每天工作量（小时/天）		3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
运营天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
单价增长率（%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%		
服务率（%）		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

项目	合计	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
3、物业管理费收入	19,518.67	688.73	688.73	723.17	723.17	723.17	759.33	759.33	759.33	797.29	797.29	797.29	837.16	837.16	837.16
户数（户）		9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00
单价（元/月/户）		66.69	66.69	70.02	70.02	70.02	73.52	73.52	73.52	77.20	77.20	77.20	81.06	81.06	81.06
运营月数（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
单价增长率（%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%		
收费率（%）		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4、直管公房租赁收入	18,750.42	661.62	661.62	694.71	694.71	694.71	729.44	729.44	729.44	765.91	765.91	765.91	804.21	804.21	804.21
出租总面积（㎡）		40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
出租单价（元/㎡/月）		15.32	15.32	16.08	16.08	16.08	16.89	16.89	16.89	17.73	17.73	17.73	18.62	18.62	18.62
运营月数（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
单价增长率（%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%		
出租率（%）		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5、直管公房营业房租收入	12,134.23	428.17	428.17	449.58	449.58	449.58	472.05	472.05	472.05	495.66	495.66	495.66	520.44	520.44	520.44
出租总面积（㎡）		8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46
出租单价（元/㎡/月）		48.50	48.50	50.92	50.92	50.92	53.47	53.47	53.47	56.14	56.14	56.14	58.95	58.95	58.95
运营月数（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
单价增长率（%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%		
出租率（%）		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6、广告收入	1,992.23	70.30	70.30	73.81	73.81	73.81	77.50	77.50	77.50	81.38	81.38	81.38	85.45	85.45	85.45
广告个数（个）		170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
收费单价（元/月/个）		382.88	382.88	402.03	402.03	402.03	422.13	422.13	422.13	443.24	443.24	443.24	465.40	465.40	465.40
运营月数（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
单价增长率（%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%		
出租率（%）		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

（二）项目成本预测

本项目综合考虑本项目运营成本组成内容，由以下成本构成：

①人员工资

为保障本项目的正常运转,项目建成后,预计将相关人员 73 名包括(管理人员 3 名，一般工作人员 70 名)，管理人员负责统筹协调管理工作，一般工作人员负责小区的清洁以及设备定期检查与维护等相关工作。

人员类别		岗位职责	人员配置（人）
管理人员		负责运营管理，包括协调各项工作、制定运营计划和预算、解决问题等	3
一般工作人员	设施管理人员	负责小区设施的维修保养和巡查工作，确保设施的正常运行	13
	保安人员	负责小区的安全和治安管理,包括巡逻、监控、门禁管理、停车收费等	20
	清洁人员	负责公共区域的清洁工作，保持环境的整洁和卫生。	30
	会计/财务人员	负责物业项目的财务管理和账务处理，包括预算编制、费用核算、票据管理等。	2
	客服中心人员	处理业主和租户的咨询、投诉等事项	5

管理人员平均收入按照按每人 8 万元/年计算；一般工作人员平均收入按照按每人 3.5 万元/年计算，福利费用按照工资收入的 14%计算，物价增长率从运营期第三年开始增长，每 3 年递增 5%。

南湖 招商主管 	四川英祥实业集团有限公司 	申请	2024-01-24
4000-5000 元/月	物业招商 不限 1-2年		
五险一金			
汇西 储备主管 	自贡梓潼富大药房连锁有... 	申请	2023-11-03
4000-6000 元/月	销售经理/主管 不限 不限		
五险一金			

管理员工资参考标准

荣县 保洁 	自贡市天宇实业有限公司  8年	保洁 不限 不限	申请	2024-01-04
南湖 保洁 	自贡市高新区玉壁养生会所  1年	保洁 不限 不限	申请	2023-01-29

一般工作人员工资参考标准

运营期内，共计产生人员工资成本 11,264.75 万元。

②其他管理成本

管理成本为项目范围内管理日常维护成本和基础设施维修维护等，由于项目经营期间，经营成本变动等原因，采用固定测算基数为人员工资的 15%，综合考虑本项目体量、设备规格等，预计项目运营期间，共计产生其他管理费用成本 1,689.71 万元，平均每年约 58.27 万元，完全足以保障覆盖成本。

③水电能源成本

水电能源成本主要针对项目自身运营所产生的水电相关的能源成本，由于本项目充电桩电费由车主自付，项目运营中产生的能源费用较小，主要为一些照明，地面清洗，设备、办公等用能。本项目以不低估成本为原则，每年按照人员工资的 20%综合计提，预计项目运营期间，共计产生水电能源成本 2,252.95 万元，平均每年约 77.69 万元，完全足以保障覆盖成本。

④设备等维护成本

本项目设备等维护成本，主要包括停车智能系统、充电桩设备、公共区域道路管网等的维护，本项目以不低估成本为原则，每年按照总收入的 3%综合计提，预计项目运营期间，共计产生维护成本 3,086.89 万元，平均

每年约 113.84 万元，完全足以保障覆盖设备等维护成本。

⑤广告营销及维护成本

广告营销及维护成本主要包括广告招商、广告牌维护等。本项目以不低估成本为原则，每年按照广告收入的 10%综合计提，预计项目运营期间，共计产生成本 199.22 万元，平均每年约 4.5 万元，完全足以保障覆盖成本。

（二）折旧摊销

本项目的固定资产采用直线法计提每年的折旧（摊销）额。其中房屋构筑物使用年限按照 30 年计算,残值率为 5%。

8.财务费用

本次新增工程部分融资额通过举债筹措，产生财务费用（计提利息费用）。本项目发行专项债券 21,500.00 万元，债券利率为 3.80%。

9.税金

依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中的有关规定和国家现行财税制度，本方案仅核算流转税、流转税附加税（城建税与教育费附加）和企业所得税。其余各项税金统一归入“经营成本”中。

（1）增值税及附加税

本项目的停车位停车费收入、物业管理费收入、管公房租赁收入、直管公房营业房租赁收入、广告收入按照 6%的税率计算销项税额；充电桩服务费按照 13%的增值税率计算销项税额；

增值税销项=含税收入÷（1+增值税税率）×增值税税率。

应交增值税（简易计税）=含税收入÷（1+征收率）×征收率。

增值税进项税率，根据财税（2018）32 号的《营业税改征增值税试点

实施办法》第二十四条、第二十五条规定，设计为：本项目当期经营成本中，“纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额”。

附加税

——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%。

（2）房产税

本项目执行房产税税率 12%。

（3）所得税率

本项目所得税率执行 25%。

综上所述，本项目在债券存续期内总成本预测 77,648.04 万元。详见下表：

项目总成本预测总表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
二、总成本	77,648.04	2,522.06	2,527.22	2,556.73	2,562.15	2,570.79	2,597.06	2,597.06	2,597.06	2,624.64	2,628.18	2,628.18	2,657.32	2,657.32	2,657.32	2,697.65
（一）经营成本	17,952.69	467.06	471.54	499.82	504.53	512.45	538.07	538.07	538.07	564.97	568.52	568.52	596.94	596.94	596.94	626.79
1、人员工资	11,264.75	306.66	306.66	321.99	321.99	321.99	338.09	338.09	338.09	355.00	355.00	355.00	372.75	372.75	372.75	391.38
2、水电能源成本	1,993.76	54.28	54.28	56.99	56.99	56.99	59.84	59.84	59.84	62.83	62.83	62.83	65.97	65.97	65.97	69.27
3、其他管理成本	1,594.07	43.40	43.40	45.57	45.57	45.57	47.84	47.84	47.84	50.24	50.24	50.24	52.75	52.75	52.75	55.38
4、设备等维护成本	2,912.16	58.69	62.88	70.43	74.83	82.44	86.57	86.57	86.57	90.89	94.44	94.44	99.16	99.16	99.16	104.12
（二）税金及附加	947.84	9.56	10.25	11.48	12.19	12.91	13.56	13.56	13.56	14.23	14.23	14.23	14.95	14.95	14.95	25.43
（三）折旧摊销费	35,624.50	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43
（四）财务费用	23,123.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00

续表

项目	合计	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
二、总成本	77,648.04	2,719.59	2,719.59	2,753.30	2,753.30	2,753.30	2,788.69	2,788.69	2,788.69	2,825.85	2,825.85	2,825.85	2,864.87	2,864.87	2,294.87
（一）经营成本	17,952.69	626.79	626.79	658.13	658.13	658.13	691.04	691.04	691.04	725.59	725.59	725.59	761.87	761.87	761.87
1、人员工资	11,264.75	391.38	391.38	410.95	410.95	410.95	431.50	431.50	431.50	453.08	453.08	453.08	475.73	475.73	475.73
2、水电能源成本	1,993.76	69.27	69.27	72.74	72.74	72.74	76.37	76.37	76.37	80.19	80.19	80.19	84.20	84.20	84.20
3、其他管理成本	1,594.07	55.38	55.38	58.15	58.15	58.15	61.06	61.06	61.06	64.11	64.11	64.11	67.32	67.32	67.32
4、设备等维护成本	2,912.16	104.12	104.12	109.32	109.32	109.32	114.79	114.79	114.79	120.53	120.53	120.53	126.56	126.56	126.56
（二）税金及附加	947.84	47.37	47.37	49.73	49.73	49.73	52.22	52.22	52.22	54.83	54.83	54.83	57.57	57.57	57.57
（三）折旧摊销费	35,624.50	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43
（四）财务费用	23,123.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	247.00

项目成本预测明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
（一）经营成本（含税）	18,493.53	480.49	485.24	514.48	519.47	527.86	554.26	554.26	554.26	581.97	585.73	585.73	615.01	615.01	615.01	645.76
1、人员工资	11,264.75	306.66	306.66	321.99	321.99	321.99	338.09	338.09	338.09	355.00	355.00	355.00	372.75	372.75	372.75	391.38
管理人员数量		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
工资（万元/年）		8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.72	9.72	9.72	10.21
增长率				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
福利费		1.12	1.12	1.18	1.18	1.18	1.23	1.23	1.23	1.30	1.30	1.30	1.36	1.36	1.36	1.43
一般工作人员数量		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
工资（年/万元）		3.50	3.50	3.68	3.68	3.68	3.86	3.86	3.86	4.05	4.05	4.05	4.25	4.25	4.25	4.47
增长率				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
福利费		0.49	0.49	0.51	0.51	0.51	0.54	0.54	0.54	0.57	0.57	0.57	0.60	0.60	0.60	0.63
2、水电能源成本	2,252.95	61.33	61.33	64.40	64.40	64.40	67.62	67.62	67.62	71.00	71.00	71.00	74.55	74.55	74.55	78.28
人员工资		306.66	306.66	321.99	321.99	321.99	338.09	338.09	338.09	355.00	355.00	355.00	372.75	372.75	372.75	391.38
占比		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
3、其他管理成本	1,689.71	46.00	46.00	48.30	48.30	48.30	50.71	50.71	50.71	53.25	53.25	53.25	55.91	55.91	55.91	58.71
人员工资		306.66	306.66	321.99	321.99	321.99	338.09	338.09	338.09	355.00	355.00	355.00	372.75	372.75	372.75	391.38
占比		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%
4、设备等维护成本	3,086.89	62.21	66.65	74.65	79.32	87.39	91.76	91.76	91.76	96.35	100.10	100.10	105.11	105.11	105.11	110.36
总收入		2,073.69	2,221.81	2,488.42	2,643.95	2,913.02	3,058.68	3,058.68	3,058.68	3,211.61	3,336.80	3,336.80	3,503.64	3,503.64	3,503.64	3,678.82
占比		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%
5、广告营销及维护成本	199.22	4.28	4.59	5.14	5.46	5.78	6.07	6.07	6.07	6.38	6.38	6.38	6.70	6.70	6.70	7.03
收入		42.84	45.90	51.41	54.62	57.83	60.73	60.73	60.73	63.76	63.76	63.76	66.95	66.95	66.95	70.30
占比		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%

续表

项目	合计	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
（一）经营成本（含税）	18,493.53	645.76	645.76	678.05	678.05	678.05	711.95	711.95	711.95	747.55	747.55	747.55	784.93	784.93	784.93
1、人员工资	11,264.75	391.38	391.38	410.95	410.95	410.95	431.50	431.50	431.50	453.08	453.08	453.08	475.73	475.73	475.73
管理人员数量		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
工资（万元/年）		10.21	10.21	10.72	10.72	10.72	11.26	11.26	11.26	11.82	11.82	11.82	12.41	12.41	12.41
增长率				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%		
福利费		1.43	1.43	1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.65	1.65	1.65	1.74	1.74	1.74
一般工作人员数量		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
工资（年/万元）		4.47	4.47	4.69	4.69	4.69	4.92	4.92	4.92	5.17	5.17	5.17	5.43	5.43	5.43
增长率				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%		

福利费		0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.72	0.72	0.72	0.76	0.76	0.76
2、水电能源成本	2,252.95	78.28	78.28	82.19	82.19	82.19	86.30	86.30	86.30	90.62	90.62	90.62	95.15	95.15	95.15
人员工资		391.38	391.38	410.95	410.95	410.95	431.50	431.50	431.50	453.08	453.08	453.08	475.73	475.73	475.73
占比		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
3、其他管理成本	1,689.71	58.71	58.71	61.64	61.64	61.64	64.73	64.73	64.73	67.96	67.96	67.96	71.36	71.36	71.36
人员工资		391.38	391.38	410.95	410.95	410.95	431.50	431.50	431.50	453.08	453.08	453.08	475.73	475.73	475.73
占比		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%
4、设备等维护成本	3,086.89	110.36	110.36	115.88	115.88	115.88	121.68	121.68	121.68	127.76	127.76	127.76	134.15	134.15	134.15
总收入		3,678.82	3,678.82	3,862.76	3,862.76	3,862.76	4,055.90	4,055.90	4,055.90	4,258.69	4,258.69	4,258.69	4,471.63	4,471.63	4,471.63
占比		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%
5、广告营销及维护成本	199.22	7.03	7.03	7.38	7.38	7.38	7.75	7.75	7.75	8.14	8.14	8.14	8.54	8.54	8.54
收入		70.30	70.30	73.81	73.81	73.81	77.50	77.50	77.50	81.38	81.38	81.38	85.45	85.45	85.45
占比		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%

（三）运营净利润的测算

本项目不含税总收入合计 94,955.62 万元，总成本合计 77,648.04 万元，所得税费用合计 7,143.08 万元。从净现金流角度，本项目净现金流入足以还本付息。项目损益表详见下表：

项目损益表																
金额单位：人民币万元																
项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
一、总收入	94,955.62	1,910.80	2,047.28	2,292.95	2,436.26	2,686.70	2,821.03	2,821.03	2,821.03	2,962.08	3,080.18	3,080.18	3,234.19	3,234.19	3,234.19	3,395.90
（一）经营收入	94,955.62	1,910.80	2,047.28	2,292.95	2,436.26	2,686.70	2,821.03	2,821.03	2,821.03	2,962.08	3,080.18	3,080.18	3,234.19	3,234.19	3,234.19	3,395.90
1、停车位停车费收入	13,476.13	158.70	170.03	190.44	202.34	321.37	337.43	337.43	337.43	354.31	472.41	472.41	496.03	496.03	496.03	520.83
2、充电桩服务费收入	32,049.72	689.18	738.41	827.02	878.71	930.40	976.92	976.92	976.92	1,025.76	1,025.76	1,025.76	1,077.05	1,077.05	1,077.05	1,130.90
3、物业管理费收入	18,413.84	395.96	424.25	475.15	504.85	534.55	561.28	561.28	561.28	589.34	589.34	589.34	618.81	618.81	618.81	649.75
4、直管公房租租赁收入	17,689.07	380.38	407.55	456.45	484.98	513.51	539.18	539.18	539.18	566.14	566.14	566.14	594.45	594.45	594.45	624.17
二、总成本	77,648.04	2,522.06	2,527.22	2,556.73	2,562.15	2,570.79	2,597.06	2,597.06	2,597.06	2,624.64	2,628.18	2,628.18	2,657.32	2,657.32	2,657.32	2,697.65
（一）经营成本	17,952.69	467.06	471.54	499.82	504.53	512.45	538.07	538.07	538.07	564.97	568.52	568.52	596.94	596.94	596.94	626.79
1、人员工资	11,264.75	306.66	306.66	321.99	321.99	321.99	338.09	338.09	338.09	355.00	355.00	355.00	372.75	372.75	372.75	391.38
2、水电能源成本	1,993.76	54.28	54.28	56.99	56.99	56.99	59.84	59.84	59.84	62.83	62.83	62.83	65.97	65.97	65.97	69.27
3、其他管理成本	1,594.07	43.40	43.40	45.57	45.57	45.57	47.84	47.84	47.84	50.24	50.24	50.24	52.75	52.75	52.75	55.38
4、设备等维护成本	2,912.16	58.69	62.88	70.43	74.83	82.44	86.57	86.57	86.57	90.89	94.44	94.44	99.16	99.16	99.16	104.12
（二）税金及附加	947.84	9.56	10.25	11.48	12.19	12.91	13.56	13.56	13.56	14.23	14.23	14.23	14.95	14.95	14.95	25.43
（三）折旧摊销费	35,624.50	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43
（四）财务费用	23,123.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00
（五）开发成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三、利润总额	17,307.59	−611.26	−479.94	−263.78	−125.89	115.91	223.97	223.97	223.97	337.44	452.00	452.00	576.87	576.87	576.87	698.25
四、所得税费用	7,143.08	—	—	—	—	53.58	140.52	140.52	140.52	173.11	201.75	201.75	237.41	237.41	237.41	272.41
五、净利润	10,164.50	−611.26	−479.94	−263.78	−125.89	62.32	83.46	83.46	83.46	164.33	250.25	250.25	339.47	339.47	339.47	425.84

续表

项目	合计	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、总收入	94,955.62	3,395.90	3,395.90	3,565.70	3,565.70	3,565.70	3,743.98	3,743.98	3,743.98	3,931.18	3,931.18	3,931.18	4,127.74	4,127.74	4,127.74
（一）经营收入	94,955.62	3,395.90	3,395.90	3,565.70	3,565.70	3,565.70	3,743.98	3,743.98	3,743.98	3,931.18	3,931.18	3,931.18	4,127.74	4,127.74	4,127.74
1、停车位停车费收入	13,476.13	520.83	520.83	546.87	546.87	546.87	574.21	574.21	574.21	602.93	602.93	602.93	633.07	633.07	633.07
2、充电桩服务费收入	32,049.72	1,130.90	1,130.90	1,187.45	1,187.45	1,187.45	1,246.82	1,246.82	1,246.82	1,309.16	1,309.16	1,309.16	1,374.62	1,374.62	1,374.62
3、物业管理费收入	18,413.84	649.75	649.75	682.24	682.24	682.24	716.35	716.35	716.35	752.16	752.16	752.16	789.77	789.77	789.77
4、直管公房租赁收入	17,689.07	624.17	624.17	655.38	655.38	655.38	688.15	688.15	688.15	722.56	722.56	722.56	758.69	758.69	758.69
二、总成本	77,648.04	2,719.59	2,719.59	2,753.30	2,753.30	2,753.30	2,788.69	2,788.69	2,788.69	2,825.85	2,825.85	2,825.85	2,864.87	2,864.87	2,294.87
（一）经营成本	17,952.69	626.79	626.79	658.13	658.13	658.13	691.04	691.04	691.04	725.59	725.59	725.59	761.87	761.87	761.87
1、人员工资	11,264.75	391.38	391.38	410.95	410.95	410.95	431.50	431.50	431.50	453.08	453.08	453.08	475.73	475.73	475.73
2、水电能源成本	1,993.76	69.27	69.27	72.74	72.74	72.74	76.37	76.37	76.37	80.19	80.19	80.19	84.20	84.20	84.20
3、其他管理成本	1,594.07	55.38	55.38	58.15	58.15	58.15	61.06	61.06	61.06	64.11	64.11	64.11	67.32	67.32	67.32
4、设备等维护成本	2,912.16	104.12	104.12	109.32	109.32	109.32	114.79	114.79	114.79	120.53	120.53	120.53	126.56	126.56	126.56
（二）税金及附加	947.84	47.37	47.37	49.73	49.73	49.73	52.22	52.22	52.22	54.83	54.83	54.83	57.57	57.57	57.57
（三）折旧摊销费	35,624.50	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43
（四）财务费用	23,123.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	247.00
（五）开发成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	17,307.59	676.31	676.31	812.40	812.40	812.40	955.29	955.29	955.29	1,105.33	1,105.33	1,105.33	1,262.87	1,262.87	1,832.87
四、所得税费用	7,143.08	266.92	266.92	305.84	305.84	305.84	346.70	346.70	346.70	389.60	389.60	389.60	434.65	434.65	577.15
五、净利润	10,164.50	409.39	409.39	506.56	506.56	506.56	608.60	608.60	608.60	715.73	715.73	715.73	828.22	828.22	1,255.72

利息折旧摊销前税后经营性现金流量=营业收入-营业成本（付现成本）-所得税+利息=净利润+折旧+利息。

（四）还本付息测算

通过上述净利润的测算，净利润加上各期发生的非付现成本和建设期发生的可抵扣的进项税影响现金流量的金额即可得出各期现金净流量（各期的折旧摊销费属于非付现成本）。用于资金测算平衡的现金净流量为息前现金净流量，因此净利润加上各期发生的非付现成本和建设期发生的可抵扣的进项税影响现金流量的金额得出的现金净流量应加上各年支付的利息费用，得出息前现金净流量：

息前现金净流量表															
金额单位：人民币万元															
项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
现金流入	102,896.44	2,073.69	2,221.81	2,488.42	2,643.95	2,913.02	3,058.68	3,058.68	3,058.68	3,211.61	3,336.80	3,336.80	3,503.64	3,503.64	3,503.64
现金流出	30,777.00	490.05	495.48	525.96	531.66	594.36	708.33	708.33	708.33	769.31	801.71	801.71	867.36	867.36	867.36
现金净流入	72,119.44	1,583.64	1,726.32	1,962.46	2,112.28	2,318.67	2,350.35	2,350.35	2,350.35	2,442.30	2,535.09	2,535.09	2,636.27	2,636.27	2,636.27

续表：

项目	合计	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
现金流入	102,896.44	3,678.82	3,678.82	3,678.82	3,862.76	3,862.76	3,862.76	4,055.90	4,055.90	4,055.90	4,258.69	4,258.69	4,258.69	4,471.63	4,471.63	4,471.63
现金流出	30,777.00	1,024.71	1,224.00	1,224.00	1,310.77	1,310.77	1,310.77	1,401.87	1,401.87	1,401.87	1,497.53	1,497.53	1,497.53	1,597.98	1,597.98	1,740.48
现金净流入	72,119.44	2,654.11	2,454.82	2,454.82	2,551.99	2,551.99	2,551.99	2,654.03	2,654.03	2,654.03	2,761.16	2,761.16	2,761.16	2,873.65	2,873.65	2,731.15

根据测算，项目息前现金净流量合计为 72,119.44 万元。运营期应付专项债券本息和为 44,623.00 万元。

则运营期专项债券本息覆盖倍数=1.62。

经上述测算，本次评估的“富顺县 2024 年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券”，预期实现的运营净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，对运营期应付专项债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

出于项目经营现金流弹性测试的目的，若经营现金流覆盖项目全周期本息，则本息为 46,010.00 万元，本项目仍有充足的盈余资金，本息覆盖率为 $1.57 = (72,119.44 / 46,010.00)$ 。项目收益完全能够满足融资自求平衡。

六、资金测算平衡情况

富顺县 2024 年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券以项目自身产生的专项收入（自身经营收入），为收入来源。其中自身经营收入具体包括停车位停车费收入、充电桩服务费收入、物业管理费收入，直管公房租赁收入、直管公房营业房租赁收入、广告收入等。在满足假设前提下，可带来资金净流入 72,119.44 万元。待本项目全部 21,500.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的专项债券本息后，将仍有 27,496.44 万元的累计现金结余，能够实现项目收益和融资自求平衡。项目资金测算平衡情况如下表所示：

专项债资金平衡表

金额单位: 人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
经营活动产生的现金净流量	72,119.44	—	—	1,583.64	1,726.32	1,962.46	2,112.28	2,318.67	2,350.35	2,350.35	2,350.35	2,442.30	2,535.09	2,535.09	2,636.27	2,636.27	2,636.27
其中:用于偿还专项债券的现金净流量	72,119.44	—	—	1,583.64	1,726.32	1,962.46	2,112.28	2,318.67	2,350.35	2,350.35	2,350.35	2,442.30	2,535.09	2,535.09	2,636.27	2,636.27	2,636.27
用于偿还专项债券的现金净流量占比	—	—	—	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
一、经营活动产生的现金流入	102,896.44	—	—	2,073.69	2,221.81	2,488.42	2,643.95	2,913.02	3,058.68	3,058.68	3,058.68	3,211.61	3,336.80	3,336.80	3,503.64	3,503.64	3,503.64
（一）经营收入	94,955.62	—	—	1,910.80	2,047.28	2,292.95	2,436.26	2,686.70	2,821.03	2,821.03	2,821.03	2,962.08	3,080.18	3,080.18	3,234.19	3,234.19	3,234.19
1、停车位停车费收入	13,476.13	—	—	158.70	170.03	190.44	202.34	321.37	337.43	337.43	337.43	354.31	472.41	472.41	496.03	496.03	496.03
2、充电桩服务费收入	32,049.72	—	—	689.18	738.41	827.02	878.71	930.40	976.92	976.92	976.92	1,025.76	1,025.76	1,025.76	1,077.05	1,077.05	1,077.05
3、物业管理费收入	18,413.84	—	—	395.96	424.25	475.15	504.85	534.55	561.28	561.28	561.28	589.34	589.34	589.34	618.81	618.81	618.81
4、直管公房租赁收入	17,689.07	—	—	380.38	407.55	456.45	484.98	513.51	539.18	539.18	539.18	566.14	566.14	566.14	594.45	594.45	594.45
（二）收到的税费	7,940.82	—	—	162.89	174.53	195.47	207.69	226.33	237.65	237.65	237.65	249.53	256.61	256.61	269.45	269.45	269.45
1、增值税	7,940.82	—	—	162.89	174.53	195.47	207.69	226.33	237.65	237.65	237.65	249.53	256.61	256.61	269.45	269.45	269.45
二、经营活动产生的现金流出	30,777.00	—	—	490.05	495.48	525.96	531.66	594.36	708.33	708.33	708.33	769.31	801.71	801.71	867.36	867.36	867.36
（一）经营成本	17,952.69	—	—	467.06	471.54	499.82	504.53	512.45	538.07	538.07	538.07	564.97	568.52	568.52	596.94	596.94	596.94
1、人员工资	11,264.75	—	—	306.66	306.66	321.99	321.99	321.99	338.09	338.09	338.09	355.00	355.00	355.00	372.75	372.75	372.75
2、水电能源成本	1,993.76	—	—	54.28	54.28	56.99	56.99	56.99	59.84	59.84	59.84	62.83	62.83	62.83	65.97	65.97	65.97
3、其他管理成本	1,594.07	—	—	43.40	43.40	45.57	45.57	45.57	47.84	47.84	47.84	50.24	50.24	50.24	52.75	52.75	52.75
4、设备等维护成本	2,912.16	—	—	58.69	62.88	70.43	74.83	82.44	86.57	86.57	86.57	90.89	94.44	94.44	99.16	99.16	99.16
（二）支付的各项税费	12,824.31	—	—	22.99	23.94	26.14	27.13	81.91	170.26	170.26	170.26	204.34	233.19	233.19	270.42	270.42	270.42
1、增值税	4,733.38	—	—	13.42	13.69	14.66	14.94	15.42	16.19	16.19	16.19	17.00	17.21	17.21	18.07	18.07	18.07
2、税金及附加	947.84	—	—	9.56	10.25	11.48	12.19	12.91	13.56	13.56	13.56	14.23	14.23	14.23	14.95	14.95	14.95
3、企业所得税	7,143.08	—	—	—	—	—	—	53.58	140.52	140.52	140.52	173.11	201.75	201.75	237.41	237.41	237.41
投资活动产生的现金净流量	-40,591.50	-20,415.00	-20,176.50	—	—	—											
一、投资活动产生的现金流入	—																
二、投资活动产生的现金流出	40,591.50	20,415.00	20,176.50	—	—	—											
（一）建设投资	40,591.50	20,415.00	20,176.50	—	—	—											
（二）流动资金	—	—	—	—	—	—											
融资活动产生的现金净流量	-4,031.50	20,415.00	20,176.50	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00
一、融资活动产生的现金流入	42,000.00	21,000.00	21,000.00	—	—	—											
（一）项目资本金流入	20,500.00	6,000.00	14,500.00	—	—	—											
（二）发行债券融资流入	21,500.00	15,000.00	6,500.00	—	—	—											
（三）市场化融资流入	—	—	—	—	—	—											
二、融资活动产生的	46,031.50	585.00	823.50	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
现金流出																	
（一）偿还专项债券本金	21,500.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
（二）支付专项债券利息	24,510.00	570.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00
（三）支付专项债券发行费	21.50	15.00	6.50	—	—	—											
（四）偿还市场化融资本金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
（五）支付市场化融资利息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四、期末现金增加	27,496.44	—	—	766.64	909.32	1,145.46	1,295.28	1,501.67	1,533.35	1,533.35	1,533.35	1,625.30	1,718.09	1,718.09	1,819.27	1,819.27	1,819.27
五、累计盈余资金	—	—	—	766.64	1,675.96	2,821.42	4,116.71	5,618.37	7,151.72	8,685.06	10,218.41	11,843.71	13,561.79	15,279.88	17,099.16	18,918.43	20,737.70

续表

项目	合计	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
经营活动产生的现金净流量	72,119.44	2,654.11	2,454.82	2,454.82	2,551.99	2,551.99	2,551.99	2,654.03	2,654.03	2,654.03	2,761.16	2,761.16	2,761.16	2,873.65	2,873.65	2,731.15
其中:用于偿还专项债券的现金净流量	72,119.44	2,654.11	2,454.82	2,454.82	2,551.99	2,551.99	2,551.99	2,654.03	2,654.03	2,654.03	2,761.16	2,761.16	2,761.16	2,873.65	2,873.65	2,731.15
用于偿还专项债券的现金净流量占比	—	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
一、经营活动产生的现金流入	102,896.44	3,678.82	3,678.82	3,678.82	3,862.76	3,862.76	3,862.76	4,055.90	4,055.90	4,055.90	4,258.69	4,258.69	4,258.69	4,471.63	4,471.63	4,471.63
（一）经营收入	94,955.62	3,395.90	3,395.90	3,395.90	3,565.70	3,565.70	3,565.70	3,743.98	3,743.98	3,743.98	3,931.18	3,931.18	3,931.18	4,127.74	4,127.74	4,127.74
1、停车位停车费收入	13,476.13	520.83	520.83	520.83	546.87	546.87	546.87	574.21	574.21	574.21	602.93	602.93	602.93	633.07	633.07	633.07
2、充电桩服务费收入	32,049.72	1,130.90	1,130.90	1,130.90	1,187.45	1,187.45	1,187.45	1,246.82	1,246.82	1,246.82	1,309.16	1,309.16	1,309.16	1,374.62	1,374.62	1,374.62
3、物业管理费收入	18,413.84	649.75	649.75	649.75	682.24	682.24	682.24	716.35	716.35	716.35	752.16	752.16	752.16	789.77	789.77	789.77
4、直管公房租赁收入	17,689.07	624.17	624.17	624.17	655.38	655.38	655.38	688.15	688.15	688.15	722.56	722.56	722.56	758.69	758.69	758.69
（二）收到的税费	7,940.82	282.92	282.92	282.92	297.06	297.06	297.06	311.92	311.92	311.92	327.51	327.51	327.51	343.89	343.89	343.89
1、增值税	7,940.82	282.92	282.92	282.92	297.06	297.06	297.06	311.92	311.92	311.92	327.51	327.51	327.51	343.89	343.89	343.89
二、经营活动产生的现金流出	30,777.00	1,024.71	1,224.00	1,224.00	1,310.77	1,310.77	1,310.77	1,401.87	1,401.87	1,401.87	1,497.53	1,497.53	1,497.53	1,597.98	1,597.98	1,740.48
（一）经营成本	17,952.69	626.79	626.79	626.79	658.13	658.13	658.13	691.04	691.04	691.04	725.59	725.59	725.59	761.87	761.87	761.87
1、人员工资	11,264.75	391.38	391.38	391.38	410.95	410.95	410.95	431.50	431.50	431.50	453.08	453.08	453.08	475.73	475.73	475.73
2、水电能源成本	1,993.76	69.27	69.27	69.27	72.74	72.74	72.74	76.37	76.37	76.37	80.19	80.19	80.19	84.20	84.20	84.20
3、其他管理成本	1,594.07	55.38	55.38	55.38	58.15	58.15	58.15	61.06	61.06	61.06	64.11	64.11	64.11	67.32	67.32	67.32
4、设备维护成本	2,912.16	104.12	104.12	104.12	109.32	109.32	109.32	114.79	114.79	114.79	120.53	120.53	120.53	126.56	126.56	126.56
（二）支付的各项税费	12,824.31	397.92	597.21	597.21	652.64	652.64	652.64	710.84	710.84	710.84	771.95	771.95	771.95	836.11	836.11	978.61
1、增值税	4,733.38	100.09	282.92	282.92	297.06	297.06	297.06	311.92	311.92	311.92	327.51	327.51	327.51	343.89	343.89	343.89
2、税金及附加	947.84	25.43	47.37	47.37	49.73	49.73	49.73	52.22	52.22	52.22	54.83	54.83	54.83	57.57	57.57	57.57
3、企业所得税	7,143.08	272.41	266.92	266.92	305.84	305.84	305.84	346.70	346.70	346.70	389.60	389.60	389.60	434.65	434.65	577.15
投资活动产生的现金净流量	-40,591.50															

项目	合计	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一、投资活动产生的现金流入	—															
二、投资活动产生的现金流出	40,591.50															
（一）建设投资	40,591.50															
（二）流动资金	—															
融资活动产生的现金净流量	-4,031.50	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-15,817.00	-6,747.00
一、融资活动产生的现金流入	42,000.00															
（一）项目资本金流入	20,500.00															
（二）发行债券融资流入	21,500.00															
（三）市场化融资流入	—															
二、融资活动产生的现金流出	46,031.50	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	15,817.00	6,747.00
（一）偿还专项债券本金	21,500.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15,000.00	6,500.00
（二）支付专项债券利息	24,510.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	247.00
（三）支付专项债券发行费	21.50															
（四）偿还市场化融资本金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
（五）支付市场化融资利息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四、期末现金增加	27,496.44	1,837.11	1,637.82	1,637.82	1,734.99	1,734.99	1,734.99	1,837.03	1,837.03	1,837.03	1,944.16	1,944.16	1,944.16	2,056.65	-12,943.35	-4,015.85
五、累计盈余资金	—	22,574.81	24,212.63	25,850.45	27,585.45	29,320.44	31,055.44	32,892.46	34,729.49	36,566.51	38,510.67	40,454.83	42,398.99	44,455.64	31,512.29	27,496.44

七、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。

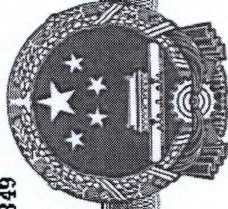
成都衡昇会计师事务所有限公司

2024年8月12日





02G7F2849



统一社会信用代码

91510107MA6294K31M

营业执照

(副本)



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 成都衡昇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 范吉华

注册资本 (人民币)叁拾万元

再次复印无效

成立日期 2000年3月3日

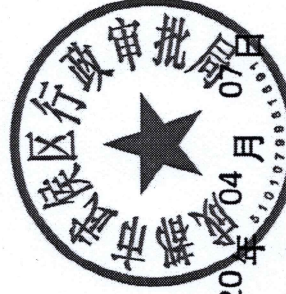
营业期限 2000年3月3日至长期

经营范围 经济事项的查证、咨询鉴定,验资、基本建设验证,资产评估,审计、会计顾问,会计报表审计,会计人员及法律法规规定的其他咨询业务。(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)。

住所 成都市武侯区高升桥东路2-6号2栋1层

1211号

登记机关



2020年04月04日

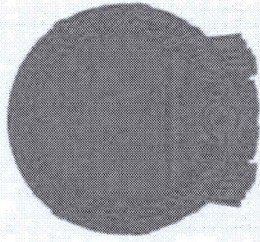
国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建



会计师事务所
执业证书



名称：成都衡昇会计师事务所有限公司

首席合伙人：范吉华

主任会计师：范吉华

经营场所：成都市武侯区高升桥东路2-6号2栋1层1211号

组织形式：有限责任

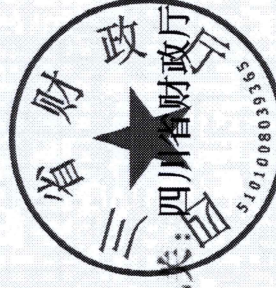
执业证书编号：51130256

批准执业文号：川财注【1999】574号

批准执业日期：1999年12月30日

说明

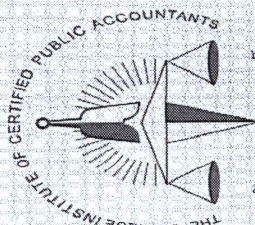
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，再次复印无效应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：四川省财政厅
2022年4月28日




中华人民共和国财政部制



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

姓名	宿利群
性别	女
出生日期	1980-07-04
工作单位	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号	31112619800704522X



再次复印无效

证书编号: 310000063088
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021年 05月 15日
Date of Issuance

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.



宿利群年检二维码

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

2024年 5月 10日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

2024年 5月 10日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

年 月 日



2019.4.26
合格专用章
(四川)



姓名 王小波
性别 男
出生日期 1964-08-20
工作单位 四川永明会计师事务所有限公司
身份证号 512979196408205431
Identity card No.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

更名为: 四川省注册会计师协会
CPA
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年1月8日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

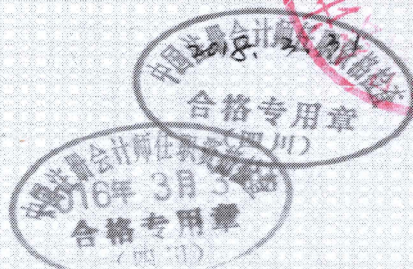
事务所 CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

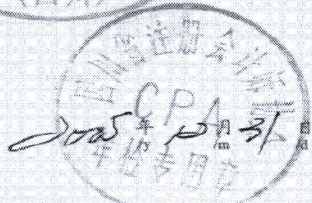
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid (or) another year after this renewal.



证书编号: 511302562402
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996年8月1日
Date of Issuance



富顺县2024年城镇老旧小区改造配套基础设施建
设项目

收益与融资自求平衡专项债券

测算类工作底稿（纸质）

债券存续期间项目税率及规费一览表

行次	类型	业务子项	增值税税率	增值税计税依据	收入是否不征或免企业所得税		备注
1	收入类 (销项税)	1、停车位停车费收入	6%	当期销售额	否		
2		2、充电桩服务费收入	13%	当期销售额	否		
3		3、物业管理费收入	6%	当期销售额	否		
4		4、直管公房租赁收入	6%	当期销售额	否		
5		5、直管公房营业房屋租赁收入	6%	当期销售额	否		
6		6、广告收入	6%	当期销售额	否		
7		7、		当期销售额			
8		8、		当期销售额			
9		9、		当期销售额			
10		10、		当期销售额			
11	成本类 (进项税)	建设投资（建筑安装工程费）	9%	购建金额	进项税是否允许抵扣	成本是否允许所得税前扣除	-
12		建设投资（设备购置费）	13%	购建金额			-
13		建设投资（工程其他费用及预备费）	6%	购建金额	建设期进项允许抵扣		-
14		1、人员工资	3%	当期发生额	不允许抵扣	不允许扣除	
15		2、水电能源成本	13%	当期发生额	允许抵扣	允许扣除	
16		3、其他管理成本	6%	当期发生额	允许抵扣	允许扣除	
17		4、设备等维护成本	6%	当期发生额	允许抵扣	允许扣除	
18		5、广告营销及维护成本	6%	当期发生额	允许抵扣	允许扣除	
19		6、	6%	当期发生额	允许抵扣	允许扣除	
20			6%	当期发生额	允许抵扣	允许扣除	
21			6%	当期发生额	允许抵扣	允许扣除	
22			6%	当期发生额	允许抵扣	允许扣除	
23		10、		当期发生额			
24	税种及规费		税（费）率	计税依据	-		备注
25	城市维护建设税		7%	实际缴纳的流转税	-		-
26	教育费附加		3%	实际缴纳的流转税	-		-
27	地方教育费附加		2%	实际缴纳的流转税	-		-
28	房产税		12%	租金收入	-		-
29	资源税		0.1%	销售量/额(吨或立方米)	-		-
30	土地增值税		五级超率累进税率	土地增值额	-		-
31	企业所得税		25%	应纳税所得额	-		

注：运营期印花税、土地使用税、从价计征房产税金额较小，忽略不计。

编制人：陈广清

复核人：钟鹰翔

编制日期：2024/08/10

复核日期：2024/08/10

发行债券融资计划表

金额单位：人民币万元							
行次	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	发行金额	21,500.00	15,000.00	6,500.00			
2	债券年利率%	-	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%
3	发行期（年）	-	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
4	发行费用率	-	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
5	发行费用	21.50	15.00	6.50	-	-	-

专项债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元																																	
行次	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
6	期初本金余额	-	-	15,000.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	6,500.00	
7	本期增加金额	21,500.00	15,000.00	6,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
8	本期偿还金额	21,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,000.00	6,500.00	
9	期末本金余额	-	15,000.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00	6,500.00	-	
10	年利率	-	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	
11	本期应计利息月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
12	应付利息（14+15）	24,510.00	570.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	247.00	
13	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	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否
14	资本化利息	1,387.00	570.00	817.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
15	费用化利息	23,123.00	-	-	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	247.00	
16	应付本息（8+12）	46,010.00	570.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	15,817.00	6,747.00	

编制人：陈广清 复核人：钟鹰翔

编制日期：2024/08/10 复核日期：2024/08/10

折旧摊销计算明细表

金额单位：人民币万元

次	科目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
1	固定资产原值 (2+3)	-	-	-	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	
2	1、建筑物	-	-	-	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	38,792.56	
3	2、设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4	折旧月数	-	-	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
5	折旧额 (6+7)	35,624.50	-	-	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	
6	1、建筑物	35,624.50	-	-	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	
7	2、设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
8	固定资产净值 (9+10)	-	-	-	37,564.13	36,335.70	35,107.27	33,878.84	32,650.41	31,421.98	30,193.54	28,965.11	27,736.68	26,508.25	25,279.82	24,051.39	22,822.96	21,594.53	20,366.10	19,137.66	17,909.23	16,680.80	15,452.37	14,223.94	12,995.51	11,767.08	10,538.65	9,310.21	8,081.78	6,853.35	5,624.92	4,396.49	3,168.06
9	1、建筑物	-	-	-	37,564.13	36,335.70	35,107.27	33,878.84	32,650.41	31,421.98	30,193.54	28,965.11	27,736.68	26,508.25	25,279.82	24,051.39	22,822.96	21,594.53	20,366.10	19,137.66	17,909.23	16,680.80	15,452.37	14,223.94	12,995.51	11,767.08	10,538.65	9,310.21	8,081.78	6,853.35	5,624.92	4,396.49	3,168.06
10	2、设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11	无形资产	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
12	摊销月数	-	-	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	摊销额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
14	无形资产净值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
15	折旧摊销合计 (5+13)	35,624.50	-	-	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	

行次	项目	合计	建筑物	设备	无形资产
16	原值	38,792.56	38,792.56	-	-
17	折旧摊销方法	-	直线法	直线法	直线法
18	折旧摊销年限 (年)	-	30	10	20
19	残值率	-	5%	5%	0%
20	残值	1,939.63	1,939.63	-	-

编制人：陈广清 复核人：钟鹰翔

编制日期：2024/08/10 复核日期：2024/08/10

债券存续期内总收入预测表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
1	一、总收入	94,955.62	1,910.80	2,047.28	2,292.95	2,436.26	2,686.70	2,821.03	2,821.03	2,821.03	2,962.08	3,080.18	3,080.18	3,234.19	3,234.19	3,234.19	3,395.90	3,395.90	3,395.90	3,565.70	3,565.70	3,565.70	3,743.98	3,743.98	3,743.98	3,931.18	3,931.18	3,931.18	4,127.74	4,127.74	4,127.74
2	（一）经营收入	94,955.62	1,910.80	2,047.28	2,292.95	2,436.26	2,686.70	2,821.03	2,821.03	2,821.03	2,962.08	3,080.18	3,080.18	3,234.19	3,234.19	3,234.19	3,395.90	3,395.90	3,395.90	3,565.70	3,565.70	3,565.70	3,743.98	3,743.98	3,743.98	3,931.18	3,931.18	3,931.18	4,127.74	4,127.74	4,127.74
3	1、停车位停车费收入	13,476.13	158.70	170.03	190.44	202.34	321.37	337.43	337.43	337.43	354.31	472.41	472.41	496.03	496.03	496.03	520.83	520.83	520.83	546.87	546.87	546.87	574.21	574.21	574.21	602.93	602.93	602.93	633.07	633.07	633.07
4	2、充电桩服务费收入	32,049.72	689.18	738.41	827.02	878.71	930.40	976.92	976.92	976.92	1,025.76	1,025.76	1,025.76	1,077.05	1,077.05	1,077.05	1,130.90	1,130.90	1,130.90	1,187.45	1,187.45	1,187.45	1,246.82	1,246.82	1,246.82	1,309.16	1,309.16	1,309.16	1,374.62	1,374.62	1,374.62
5	3、物业管理费收入	18,413.84	396.96	424.25	475.15	504.85	534.55	561.28	561.28	561.28	589.34	589.34	589.34	618.81	618.81	618.81	649.75	649.75	649.75	682.24	682.24	682.24	716.35	716.35	716.35	752.16	752.16	752.16	789.77	789.77	789.77
6	4、直管公房租赁收入	17,689.07	380.38	407.55	456.45	484.98	513.51	539.18	539.18	539.18	566.14	566.14	566.14	594.45	594.45	594.45	624.17	624.17	624.17	655.38	655.38	655.38	688.15	688.15	688.15	722.56	722.56	722.56	758.69	758.69	758.69
7	5、直管公房营业房租赁收	8,126.31	246.16	263.74	295.39	313.85	332.31	348.93	348.93	348.93	366.38	366.38	366.38	384.70	384.70	384.70	403.93	403.93	403.93	424.13	424.13	424.13	445.33	445.33	445.33	467.60	467.60	467.60	490.98	490.98	490.98
8	6、广告收入	1,334.20	40.42	43.30	48.50	51.53	54.56	57.29	57.29	57.29	60.15	60.15	60.15	63.16	63.16	63.16	66.32	66.32	66.32	69.63	69.63	69.63	73.12	73.12	73.12	76.77	76.77	76.77	80.61	80.61	80.61

债券存续期内总收入预测明细表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
13	一、总收入（含税）	102,896.44	2,073.69	2,221.81	2,488.42	2,643.95	2,913.02	3,058.68	3,058.68	3,058.68	3,211.61	3,336.80	3,336.80	3,503.64	3,503.64	3,503.64	3,678.82	3,678.82	3,678.82	3,862.76	3,862.76	3,862.76	4,055.90	4,055.90	4,055.90	4,258.69	4,258.69	4,258.69	4,471.63	4,471.63	4,471.63
14	（一）经营收入（含税）	102,896.44	2,073.69	2,221.81	2,488.42	2,643.95	2,913.02	3,058.68	3,058.68	3,058.68	3,211.61	3,336.80	3,336.80	3,503.64	3,503.64	3,503.64	3,678.82	3,678.82	3,678.82	3,862.76	3,862.76	3,862.76	4,055.90	4,055.90	4,055.90	4,258.69	4,258.69	4,258.69	4,471.63	4,471.63	4,471.63
15	1、停车位停车费收入	14,284.70	168.22	180.24	201.87	214.48	340.65	357.68	357.68	357.68	375.56	500.75	500.75	525.79	525.79	525.79	552.08	552.08	552.08	579.68	579.68	579.68	608.67	608.67	608.67	639.10	639.10	639.10	671.06	671.06	671.06
	停车位数量（个）	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00	823.00
	停车收费单价（元/次）	4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	5.11	5.11	5.11	5.36	5.36	5.36	5.63	5.63	5.63	5.91	5.91	5.91	6.21	6.21	6.21
	周转次数（天）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	单价增长率（%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%		
	服务率（%）	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
16	2、充电桩服务费收入	36,216.19	778.78	834.40	934.53	992.94	1,051.35	1,103.91	1,103.91	1,103.91	1,159.11	1,159.11	1,159.11	1,217.07	1,217.07	1,217.07	1,277.92	1,277.92	1,277.92	1,341.81	1,341.81	1,341.81	1,408.91	1,408.91	1,408.91	1,479.35	1,479.35	1,479.35	1,553.32	1,553.32	1,553.32
	充电桩数量（个）	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00
	服务单价（元/度）	0.58	0.58	0.61	0.61	0.61	0.61	0.64	0.64	0.64	0.67	0.67	0.67	0.70	0.70	0.70	0.74	0.74	0.74	0.78	0.78	0.78	0.82	0.82	0.82	0.86	0.86	0.86	0.90	0.90	0.90
	耗电量（度/小时）	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	每天工作量（小时/天）	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	运营天数（天）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	单价增长率（%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%		
	服务率（%）	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	3、物业管理费收入	19,518.67	419.72	449.70	503.66	535.14	566.62	594.95	594.95	594.95	624.70	624.70	624.70	655.94	655.94	655.94	688.73	688.73	688.73	723.17	723.17	723.17	759.33	759.33	759.33	797.29	797.29	797.29	837.16	837.16	837.16
	户数（户）	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	9,563.00	
	单价（元/月/户）	52.25	52.25	54.86	54.86	54.86	54.86	57.61	57.61	57.61	60.49	60.49	60.49	63.51	63.51	63.51	66.69	66.69	66.69	70.02	70.02	70.02	73.52	73.52	73.52	77.20	77.20	77.20	81.06	81.06	81.06
	运营月数（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	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
	单价增长率（%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%		
	服务率（%）	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	4、直管公房租赁收入	18,750.42	403.20	432.00	483.84	514.08	544.32	571.54	571.54	571.54	600.11	600.11	600.11	630.12	630.12	630.12	661.62	661.62	661.62	694.71	694.71	694.71	729.44	729.44	729.44	765.91	765.91	765.91	804.21	804.21	804.21
	出租总面积（㎡）	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
	出租单价（元/㎡/月）	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.89	13.89	13.89	14.59	14.59	14.59	15.32	15.32	15.32	16.08	16.08	16.08	16.89	16.89	16.89	17.73	17.73	17.73	18.62	18.62	18.62
	运营月数（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	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
	单价增长率（%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%		
	出租率（%）	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
19	5、直管公房营业房屋租赁收入	12,134.23	260.93	279.57	313.11	332.68	352.25	369.87	369.87	369.87	388.36	388.36	388.36	407.78	407.78	407.78	428.17	428.17	428.17	449.58	449.58	449.58	472.05	472.05	472.05	495.65	495.66	495.66	520.44	520.44	520.44
	出租总面积（㎡）	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46	8,174.46
	出租单价（元/㎡/月）	38.00	38.00	39.90	39.90	39.90	39.90	41.90	41.90	41.90	43.99	43.99	43.99	46.19	46.19	46.19	48.50	48.50	48.50	50.92	50.92	50.92	53.47	53.47	53.47	56.14	56.14	56.14	58.95	58.95	58.95
	运营月数（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	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
	单价增长率（%）				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%		
	出租率（%）	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
20	6、广告收入	1,992.23	42.84	45.90	51.41	54.62	57.83	60.73	60.73	60.73	63.76	63.76	63.76	66.95	66.95	66.95	70.30	70.30	70.30	73.81	73.81	73.81	77.50	77.50	77.50	81.38	81.38	81.38	85.45	85.45	85.45
	广告个数（个）	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
	收费单价（元/月/个）	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	330.75	347.29	347.29	347.29	364.65	364.65	364.65	382.88	382.88	382.88	402.03	402.03	402.03	422.13	422.13	422.13	443.24	443.24	443.24	465.40	465.40
	运营月数（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	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00								

工作底稿表五

债券存续期内总成本预测表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
1	二、总成本	77,648.04	2,522.06	2,527.22	2,556.73	2,562.15	2,570.79	2,597.06	2,597.06	2,597.06	2,624.64	2,628.18	2,628.18	2,657.32	2,657.32	2,657.32	2,697.65	2,719.59	2,719.59	2,753.30	2,753.30	2,753.30	2,788.69	2,788.69	2,788.69	2,825.85	2,825.85	2,825.85	2,864.87	2,864.87	2,294.87
2	（一）经营成本	17,952.69	467.06	471.54	499.82	504.53	512.45	538.07	538.07	538.07	564.97	568.52	568.52	596.94	596.94	596.94	626.79	626.79	626.79	658.13	658.13	658.13	691.04	691.04	691.04	725.59	725.59	725.59	761.87	761.87	761.87
3	1、人员工资	11,264.75	306.66	306.66	321.99	321.99	321.99	338.09	338.09	338.09	355.00	355.00	355.00	372.75	372.75	372.75	391.38	391.38	391.38	410.95	410.95	410.95	431.50	431.50	431.50	453.08	453.08	453.08	475.73	475.73	475.73
4	2、水电能源成本	1,993.76	54.28	54.28	56.99	56.99	56.99	59.84	59.84	59.84	62.83	62.83	62.83	65.97	65.97	65.97	69.27	69.27	69.27	72.74	72.74	72.74	76.37	76.37	76.37	80.19	80.19	80.19	84.20	84.20	84.20
5	3、其他管理成本	1,594.07	43.40	43.40	45.57	45.57	45.57	47.84	47.84	47.84	50.24	50.24	50.24	52.75	52.75	52.75	55.38	55.38	55.38	58.15	58.15	58.15	61.06	61.06	61.06	64.11	64.11	64.11	67.32	67.32	67.32
6	4、设备等维护成本	2,912.16	58.69	62.88	70.43	74.83	82.44	86.57	86.57	86.57	90.89	94.44	94.44	99.16	99.16	99.16	104.12	104.12	104.12	109.32	109.32	109.32	114.79	114.79	114.79	120.53	120.53	120.53	126.56	126.56	126.56
13	（二）税金及附加	947.84	9.56	10.25	11.48	12.19	12.91	13.56	13.56	13.56	14.23	14.23	14.23	14.95	14.95	14.95	25.43	47.37	47.37	49.73	49.73	49.73	52.22	52.22	52.22	54.83	54.83	54.83	57.57	57.57	57.57
14	（三）折旧摊销费	35,624.50	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	
15	（四）财务费用	23,123.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	247.00
16	（五）开发成本	-																													

债券存续期内总成本预测明细表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
17	(一) 经营成本 (含税)	18,493.53	480.49	485.24	514.48	519.47	527.86	554.26	554.26	554.26	581.97	585.73	585.73	615.01	615.01	615.01	645.76	645.76	645.76	678.05	678.05	678.05	711.95	711.95	711.95	747.55	747.55	747.55	784.93	784.93	784.93
18	1、人员工资	11,264.75	306.66	306.66	321.99	321.99	321.99	338.09	338.09	338.09	355.00	355.00	355.00	372.75	372.75	372.75	391.38	391.38	391.38	410.95	410.95	410.95	431.50	431.50	431.50	453.08	453.08	453.08	475.73	475.73	475.73
	管理人员数量		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	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
	工资 (万元/年)		8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72	10.72	11.26	11.26	11.26	11.82	11.82	11.82	12.41	12.41	12.41
	增长率				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%		
	福利费		1.12	1.12	1.18	1.18	1.18	1.23	1.23	1.23	1.30	1.30	1.30	1.36	1.36	1.36	1.43	1.43	1.43	1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.65	1.65	1.65	1.74	1.74	1.74
	一般工作人员数量		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	工资 (年/万元)		3.50	3.50	3.68	3.68	3.68	3.86	3.86	3.86	4.05	4.05	4.05	4.25	4.25	4.25	4.47	4.47	4.47	4.69	4.69	4.69	4.92	4.92	4.92	5.17	5.17	5.17	5.43	5.43	5.43
	增长率				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%		
	福利费		0.49	0.49	0.51	0.51	0.51	0.54	0.54	0.54	0.57	0.57	0.57	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.72	0.72	0.72	0.76	0.76	0.76
19	2、水电能源成本	2,252.95	61.33	61.33	64.40	64.40	64.40	67.62	67.62	67.62	71.00	71.00	71.00	74.55	74.55	74.55	78.28	78.28	78.28	82.19	82.19	82.19	86.30	86.30	86.30	90.62	90.62	90.62	95.15	95.15	95.15
	人员工资		306.66	306.66	321.99	321.99	321.99	338.09	338.09	338.09	355.00	355.00	355.00	372.75	372.75	372.75	391.38	391.38	391.38	410.95	410.95	410.95	431.50	431.50	431.50	453.08	453.08	453.08	475.73	475.73	475.73
	占比		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
20	3、其他管理成本	1,689.71	46.00	46.00	48.30	48.30	48.30	50.71	50.71	50.71	53.25	53.25	53.25	55.91	55.91	55.91	58.71	58.71	58.71	61.64	61.64	61.64	64.73	64.73	64.73	67.96	67.96	67.96	71.36	71.36	71.36
	人员工资		306.66	306.66	321.99	321.99	321.99	338.09	338.09	338.09	355.00	355.00	355.00	372.75	372.75	372.75	391.38	391.38	391.38	410.95	410.95	410.95	431.50	431.50	431.50	453.08	453.08	453.08	475.73	475.73	475.73
	占比		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%	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%
21	4、设备维护成本	3,086.89	62.21	66.65	74.65	79.32	87.39	91.76	91.76	91.76	96.35	100.10	100.10	105.11	105.11	105.11	110.36	110.36	110.36	115.88	115.88	115.88	121.68	121.68	121.68	127.76	127.76	127.76	134.15	134.15	134.15
	总收入		2,073.69	2,221.81	2,488.42	2,643.95	2,913.02	3,058.68	3,058.68	3,058.68	3,211.61	3,336.80	3,336.80	3,503.64	3,503.64	3,503.64	3,678.82	3,678.82	3,678.82	3,862.76	3,862.76	3,862.76	4,055.90	4,055.90	4,055.90	4,258.69	4,258.69	4,258.69	4,471.63	4,471.63	4,471.63
	占比		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%	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%
22	5、广告营销及维护成本	199.22	4.28	4.59	5.14	5.46	5.78	6.07	6.07	6.07	6.38	6.38	6.38	6.70	6.70	6.70	7.03	7.03	7.03	7.38	7.38	7.38	7.75	7.75	7.75	8.14	8.14	8.14	8.54	8.54	8.54
	收入		42.84	45.90	51.41	54.62	57.83	60.73	60.73	60.73	63.76	63.76	63.76	66.95	66.95	66.95	70.30	70.30	70.30	73.81	73.81	73.81	77.50	77.50	77.50	81.38	81.38	81.38	85.45	85.45	85.45
	占比		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%

编制人：陈广清

复核人：钟鹰翔

编制日期：2024/08/10

复核日期：2024/08/10

税费测算汇总表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
1	一、应交增值税	4,192.54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81.11	263.94	263.94	277.14	277.14	277.14	291.00	291.00	291.00	305.55	305.55	305.55	320.83	320.83	320.83
2	（一）可抵扣的进项税额	3,748.28	1,613.14	1,594.30	13.42	13.69	14.66	14.94	15.42	16.19	16.19	16.19	17.00	17.21	17.21	18.07	18.07	18.07	18.97	18.97	18.97	19.92	19.92	19.92	20.92	20.92	20.92	21.96	21.96	21.96	23.06	23.06	23.06
3	（二）销项税额	7,940.82	-	-	162.89	174.53	195.47	207.69	226.33	237.65	237.65	237.65	249.53	256.61	256.61	269.45	269.45	269.45	282.92	282.92	282.92	297.06	297.06	297.06	311.92	311.92	311.92	327.51	327.51	327.51	343.89	343.89	343.89
4	二、税金及附加	947.84	-	-	9.56	10.25	11.48	12.19	12.91	13.56	13.56	13.56	14.23	14.23	14.23	14.95	14.95	14.95	25.43	47.37	47.37	49.73	49.73	52.22	52.22	52.22	54.83	54.83	54.83	57.57	57.57	57.57	
5	（一）城市维护建设税	293.48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.68	18.48	18.48	19.40	19.40	19.40	20.37	20.37	20.37	21.39	21.39	21.39	22.46	22.46	22.46
6	（二）教育费附加	125.78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.43	7.92	7.92	8.31	8.31	8.31	8.73	8.73	8.73	9.17	9.17	9.17	9.62	9.62	9.62
7	（三）地方教育费附加	83.85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.62	5.28	5.28	5.54	5.54	5.54	5.82	5.82	5.82	6.11	6.11	6.11	6.42	6.42	6.42
8	（四）房产税	315.71	-	-	9.56	10.25	11.48	12.19	12.91	13.56	13.56	13.56	14.23	14.23	14.23	14.95	14.95	14.95	15.69	15.69	15.69	16.48	16.48	16.48	17.30	17.30	17.30	18.17	18.17	18.17	19.07	19.07	19.07
9	（五）资源税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	（六）土地增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	三、企业所得税	7,143.08	-	-	-	-	-	-	53.58	140.52	140.52	140.52	173.11	201.75	201.75	237.41	237.41	237.41	272.41	266.92	266.92	305.84	305.84	305.84	346.70	346.70	346.70	389.60	389.60	389.60	434.65	434.65	577.15

税费测算明细表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
12	一、应交增值税	4,192.54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81.11	263.94	263.94	277.14	277.14	277.14	291.00	291.00	291.00	305.55	305.55	305.55	320.83	320.83	320.83
13	(一) 经营收入销项税	7,940.82	-	-	162.89	174.53	195.47	207.69	226.33	237.65	237.65	237.65	249.53	256.61	256.61	269.45	269.45	269.45	282.92	282.92	282.92	297.06	297.06	297.06	311.92	311.92	311.92	327.51	327.51	327.51	343.89	343.89	343.89
14	1、停车位停车费收入	808.57	-	-	9.52	10.20	11.43	12.14	19.28	20.25	20.25	20.25	21.26	28.34	28.34	29.76	29.76	29.76	31.25	31.25	31.25	32.81	32.81	32.81	34.45	34.45	34.45	36.18	36.18	36.18	37.98	37.98	37.98
15	2、充电桩服务费收入	4,166.46	-	-	89.59	95.99	107.51	114.23	120.95	127.00	127.00	127.00	133.35	133.35	133.35	140.02	140.02	140.02	147.02	147.02	147.02	154.37	154.37	154.37	162.09	162.09	162.09	170.19	170.19	170.19	178.70	178.70	178.70
16	3、物业管理费收入	1,104.83	-	-	23.76	25.45	28.51	30.29	32.07	33.68	33.68	33.68	35.36	35.36	35.36	37.13	37.13	37.13	38.98	38.98	38.98	40.93	40.93	40.93	42.98	42.98	42.98	45.13	45.13	45.13	47.39	47.39	47.39
17	4、直管公房租赁收入	1,061.34	-	-	22.82	24.45	27.39	29.10	30.81	32.36	32.36	32.36	33.97	33.97	33.97	35.67	35.67	35.67	37.45	37.45	37.45	39.32	39.32	39.32	41.29	41.29	41.29	43.35	43.35	43.35	45.52	45.52	45.52
24	(二) 经营成本进项税	868.94	-	-	22.36	22.62	24.04	24.32	24.80	26.03	26.03	26.03	27.34	27.55	27.55	28.93	28.93	28.93	30.37	30.37	30.37	31.89	31.89	31.89	33.49	33.49	33.49	35.16	35.16	35.16	36.92	36.92	36.92
25	1、人工工资	328.10	-	-	8.93	8.93	9.38	9.38	9.38	9.85	9.85	9.85	10.34	10.34	10.34	10.86	10.86	10.86	11.40	11.40	11.40	11.97	11.97	11.97	12.57	12.57	12.57	13.20	13.20	13.20	13.86	13.86	13.86
26	2、水电能源成本	259.19	-	-	7.06	7.06	7.41	7.41	7.41	7.78	7.78	7.78	8.17	8.17	8.17	8.58	8.58	8.58	9.01	9.01	9.01	9.46	9.46	9.46	9.93	9.93	9.93	10.42	10.42	10.42	10.95	10.95	10.95
27	3、其他管理成本	95.64	-	-	2.60	2.60	2.73	2.73	2.73	2.87	2.87	2.87	3.01	3.01	3.01	3.16	3.16	3.16	3.32	3.32	3.32	3.49	3.49	3.49	3.66	3.66	3.66	3.85	3.85	3.85	4.04	4.04	4.04
28	4、设备等维护成本	174.73	-	-	3.52	3.77	4.23	4.49	4.95	5.19	5.19	5.19	5.45	5.67	5.67	5.95	5.95	5.95	6.25	6.25	6.25	6.56	6.56	6.56	6.89	6.89	6.89	7.23	7.23	7.23	7.59	7.59	7.59
35	(三) 建设投资进项税	3,207.44	1,613.14	1,594.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	1、建筑安装工程费	2,893.18	1,455.09	1,438.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	2、设备购置费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	3、工程其他费用及预备费	314.26	158.05	156.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	免增值税收入比例	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	免企业所得税收入占总收入比例	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	(四) 不可抵扣的经营成本进项税	328.10	-	-	8.93	8.93	9.38	9.38	9.38	9.85	9.85	9.85	10.34	10.34	10.34	10.86	10.86	10.86	11.40	11.40	11.40	11.97	11.97	11.97	12.57	12.57	12.57	13.20	13.20	13.20	13.86	13.86	13.86
42	1、人工工资	328.10	-	-	8.93	8.93	9.38	9.38	9.38	9.85	9.85	9.85	10.34	10.34	10.34	10.86	10.86	10.86	11.40	11.40	11.40	11.97	11.97	11.97	12.57	12.57	12.57	13.20	13.20	13.20	13.86	13.86	13.86
43	2、水电能源成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	3、其他管理成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
54	4、设备等维护成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
52	(五) 不可抵扣的建设投资进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
53	1、建筑安装工程费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
54	2、设备购置费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
55	3、工程其他费用及预备费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
56	(六) 可抵扣的进项税	3,748.28	1,613.14	1,594.30	13.42	13.69	14.66	14.94	15.42	16.19	16.19	16.19	17.00	17.21	17.21	18.07	18.07	18.07	18.97	18.97	18.97	19.92	19.92	19.92	20.92	20.92	20.92	21.96	21.96	21.96	23.06	23.06	23.06
57	二、税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
58	(四) 房产税	315.71	-	-	9.56	10.25	11.48	12.19	12.91	13.56	13.56	13.56	14.23	14.23	14.23	14.95	14.95	14.95	15.69	15.69	15.69	16.48	16.48	16.48	17.30	17.30	17.30	18.17	18.17	18.17	19.07	19.07	19.07
59	计税依据	2,630.94	-	-	79.70	85.39	95.63	101.61	107.59	112.97	112.97	112.97	118.62	118.62	118.62	124.55	124.55	124.55	130.77	130.77	130.77	137.31	137.31	137.31	144.18	144.18	144.18	151.39	151.39	151.39	158.96	158.96	158.96
60	(五) 资源税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61	计税依据	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
62	(六) 土地增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
63	三、企业所得税	7,143.08	-	-	-	-	-	-	53.58	140.52	140.52	140.52	173.11	201.75	201.75	237.41	237.41	237.41	272.41	266.92	266.92	305.84	305.84	305.84	346.70	346.70	346.70	389.60	389.60	389.60	434.65	434.65	577.15
64	本年度利润总额	17,307.59	-	-	-611.26	-479.94	-263.78	-125.89	115.91	223.97	223.97	223.97	337.44	452.00	452.00	576.87	576.87	576.87	698.25	676.31	676.31	812.40	812.40	812.40	955.29	955.29	955.29	1,105.33	1,105.33	1,105.33	1,262.87	1,262.87	1,832.87
65	本年度纳税调整	11,264.75	-	-	306.66	306.66	321.99	321.99	321.99	338.09	338.09	338.09	355.00	355.00	355.00	372.75	372.75	372.75	391.38	391.38	391.38	410.95	410.95	410.95	431.50	431.50	431.50	453.08	453.08	453.08	475.73	475.73	475.73
66	本年度应纳税所得额	29,050.22	-	-	-	-	58.21	196.10	437.90	562.06	562.06	562.06	692.44	807.00	807.00	949.62	949.62	949.62	1,089.64	1,067.70	1,067.70	1,223.36	1,223.36	1,223.36	1,386.80	1,386.80	1,386.80	1,558.41	1,558.41	1,558.41	1,738.60	1,738.60	2,308.60
67	本年度亏损额	477.88	-	-	304.60	173.28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
68	用本年度所得弥补弥补以前年度亏损额	477.88	-	-	-	-	58.21	196.10	223.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
69	本年度可结转以后年度弥补的亏损额	1,425.71	-	-	304.60	477.88	419.67	223.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70	本年度弥补亏损后应纳税所得额	28,572.33	-	-	-	-	-	-	214.33	562.06	562.06	562.06	692.44	807.00	807.00	949.62	949.62	949.62	1,089.64	1,067.70	1,067.70	1,223.36	1,223.36	1,223.36	1,386.80	1,386.80	1,386.80	1,558.41	1,558.41	1,558.41	1,738.60	1,738.60	2,308.60
71	应纳税额	7,143.08	-	-	-	-	-	-	53.58	140.52	140.52	140.52	173.11	201.75	201.75	237.41	237.41	237.41	272.41	266.92	266.92	305.84	305.84	305.84	346.70	346.70	346.70	389.60	389.60	389.60	434.65	434.65	577.15
72	本年度是否减免优惠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

利润表
金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
1	一、总收入	94,955.62	1,910.80	2,047.28	2,292.95	2,436.26	2,686.70	2,821.03	2,821.03	2,821.03	2,962.08	3,080.18	3,080.18	3,234.19	3,234.19	3,234.19	3,395.90	3,395.90	3,395.90	3,565.70	3,565.70	3,565.70	3,743.98	3,743.98	3,743.98	3,931.18	3,931.18	3,931.18	4,127.74	4,127.74	4,127.74
2	(一) 经营收入	94,955.62	1,910.80	2,047.28	2,292.95	2,436.26	2,686.70	2,821.03	2,821.03	2,821.03	2,962.08	3,080.18	3,080.18	3,234.19	3,234.19	3,234.19	3,395.90	3,395.90	3,395.90	3,565.70	3,565.70	3,565.70	3,743.98	3,743.98	3,743.98	3,931.18	3,931.18	3,931.18	4,127.74	4,127.74	4,127.74
3	1、停车位停车费收入	13,476.13	158.70	170.03	190.44	202.34	321.37	337.43	337.43	337.43	354.31	472.41	472.41	496.03	496.03	496.03	520.83	520.83	520.83	546.87	546.87	546.87	574.21	574.21	574.21	602.93	602.93	602.93	633.07	633.07	633.07
4	2、充电桩服务费收入	32,049.72	689.18	738.41	827.02	878.71	930.40	976.92	976.92	976.92	1,025.76	1,025.76	1,025.76	1,077.05	1,077.05	1,077.05	1,130.90	1,130.90	1,130.90	1,187.45	1,187.45	1,187.45	1,246.82	1,246.82	1,246.82	1,309.16	1,309.16	1,309.16	1,374.62	1,374.62	1,374.62
5	3、物业管理费收入	18,413.84	395.96	424.25	475.15	504.85	534.55	561.28	561.28	561.28	589.34	589.34	589.34	618.81	618.81	618.81	649.75	649.75	649.75	682.24	682.24	682.24	716.35	716.35	716.35	752.16	752.16	752.16	789.77	789.77	789.77
6	4、直管公房租赁收入	17,689.07	380.38	407.55	456.45	484.98	513.51	539.18	539.18	539.18	566.14	566.14	566.14	594.45	594.45	594.45	624.17	624.17	624.17	655.38	655.38	655.38	688.15	688.15	688.15	722.56	722.56	722.56	758.69	758.69	758.69
13	二、总成本	77,648.04	2,522.06	2,527.22	2,556.73	2,562.15	2,570.79	2,597.06	2,597.06	2,597.06	2,624.64	2,628.18	2,628.18	2,657.32	2,657.32	2,657.32	2,697.65	2,719.59	2,719.59	2,753.30	2,753.30	2,753.30	2,788.69	2,788.69	2,788.69	2,825.85	2,825.85	2,825.85	2,864.87	2,864.87	2,294.87
14	(一) 经营成本	17,952.69	467.06	471.54	499.82	504.53	512.45	538.07	538.07	538.07	564.97	568.52	568.52	596.94	596.94	596.94	626.75	626.75	626.75	658.13	658.13	658.13	691.04	691.04	691.04	725.59	725.59	725.59	761.87	761.87	761.87
15	1、人工工资	11,264.75	306.66	306.66	321.99	321.99	321.99	338.09	338.09	338.09	355.00	355.00	355.00	372.75	372.75	372.75	391.38	391.38	391.38	410.95	410.95	410.95	431.50	431.50	431.50	453.08	453.08	453.08	475.73	475.73	475.73
16	2、水电能源成本	1,993.76	54.28	54.28	56.99	56.99	56.99	59.84	59.84	59.84	62.83	62.83	62.83	65.97	65.97	65.97	69.27	69.27	69.27	72.74	72.74	72.74	76.37	76.37	76.37	80.19	80.19	80.19	84.20	84.20	84.20
17	3、其他管理成本	1,594.07	43.40	43.40	45.57	45.57	45.57	47.84	47.84	47.84	50.24	50.24	50.24	52.75	52.75	52.75	55.38	55.38	55.38	58.15	58.15	58.15	61.06	61.06	61.06	64.11	64.11	64.11	67.32	67.32	67.32
18	4、设备等维护成本	2,912.16	58.69	62.88	70.43	74.83	82.44	86.57	86.57	86.57	90.89	94.44	94.44	99.16	99.16	99.16	104.12	104.12	104.12	109.32	109.32	109.32	114.79	114.79	114.79	120.53	120.53	120.53	126.56	126.56	126.56
25	(二) 税金及附加	947.84	9.56	10.25	11.48	12.19	12.91	13.56	13.56	13.56	14.23	14.23	14.23	14.95	14.95	14.95	25.43	47.37	47.37	49.73	49.73	49.73	52.22	52.22	52.22	54.83	54.83	54.83	57.57	57.57	57.57
26	(三) 折旧摊销费	35,624.50	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43	1,228.43
27	(四) 财务费用	23,123.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	247.00
28	(五) 开发成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	三、利润总额 (1-13)	17,307.59	-611.26	-479.94	-263.78	-125.89	115.91	223.97	223.97	223.97	337.44	452.00	452.00	576.87	576.87	576.87	698.25	676.31	676.31	812.40	812.40	812.40	955.29	955.29	955.29	1,105.33	1,105.33	1,105.33	1,262.87	1,262.87	1,832.87
30	四、所得税费用	7,143.08	-	-	-	-	53.58	140.52	140.52	140.52	173.11	201.75	201.75	237.41	237.41	237.41	272.41	266.92	266.92	305.84	305.84	305.84	346.70	346.70	346.70	389.60	389.60	389.60	434.65	434.65	577.15
31	五、净利润 (29-30)	10,164.50	-611.26	-479.94	-263.78	-125.89	62.32	83.46	83.46	83.46	164.33	250.25	250.25	339.47	339.47	339.47	425.84	409.39	409.39	506.56	506.56	506.56	608.60	608.60	608.60	715.73	715.73	715.73	828.22	828.22	1,255.72

编制人：陈广清
编制日期：2024/08/10

复核人：钟鹰翔
复核日期：2024/08/10

专项债券本息覆盖倍数计算表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
1	本金	21,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,000.00	6,500.00
2	利息	24,510.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	247.00
3	本息合计 (1+2)	46,010.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	15,817.00	6,747.00
4	运营期现金净流量	72,119.44	1,583.64	1,726.32	1,962.46	2,112.28	2,318.67	2,350.35	2,350.35	2,350.35	2,442.30	2,535.09	2,535.09	2,636.27	2,636.27	2,636.27	2,654.11	2,454.82	2,454.82	2,551.99	2,551.99	2,551.99	2,654.03	2,654.03	2,654.03	2,761.16	2,761.16	2,761.16	2,873.65	2,873.65	2,731.15
5	本息覆盖倍数 (4÷3)	1.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

编制人：陈广清 复核人：钟鹰翔

编制日期：2024/08/10 复核日期：2024/08/10

专项债券资金测算平衡情况表

金额单位：人民币万元

	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
1	经营活动产生的现金净流量	72,119.44	-	-	1,583.64	1,726.32	1,962.46	2,112.28	2,318.67	2,350.35	2,350.35	2,350.35	2,442.30	2,535.09	2,535.09	2,636.27	2,636.27	2,636.27	2,654.11	2,454.82	2,454.82	2,551.99	2,551.99	2,551.99	2,654.03	2,654.03	2,654.03	2,761.16	2,761.16	2,761.16	2,873.65	2,873.65	2,731.15
2	一、项目运营总收入	102,896.44	-	-	2,073.69	2,221.81	2,488.42	2,643.95	2,913.02	3,058.68	3,058.68	3,058.68	3,211.61	3,336.80	3,336.80	3,503.64	3,503.64	3,503.64	3,678.82	3,678.82	3,678.82	3,862.76	3,862.76	3,862.76	4,055.90	4,055.90	4,055.90	4,258.69	4,258.69	4,258.69	4,471.63	4,471.63	4,471.63
3	(一) 经营收入	94,955.62	-	-	1,910.80	2,047.28	2,292.95	2,436.26	2,686.70	2,821.03	2,821.03	2,821.03	2,962.08	3,080.18	3,080.18	3,234.19	3,234.19	3,234.19	3,395.90	3,395.90	3,395.90	3,565.70	3,565.70	3,565.70	3,743.98	3,743.98	3,743.98	3,931.18	3,931.18	3,931.18	4,127.74	4,127.74	4,127.74
4	1、停车位停车费收入	13,476.13	-	-	158.70	170.03	190.44	202.34	321.37	337.43	337.43	337.43	354.31	472.41	472.41	496.03	496.03	496.03	520.83	520.83	520.83	546.87	546.87	546.87	574.21	574.21	574.21	602.93	602.93	602.93	633.07	633.07	633.07
5	2、充电桩服务费收入	32,049.72	-	-	689.18	738.41	827.02	878.71	930.40	976.92	976.92	976.92	1,025.76	1,025.76	1,025.76	1,077.05	1,077.05	1,077.05	1,130.90	1,130.90	1,130.90	1,187.45	1,187.45	1,187.45	1,246.82	1,246.82	1,246.82	1,309.16	1,309.16	1,309.16	1,374.62	1,374.62	1,374.62
6	3、物业管理费收入	18,413.84	-	-	395.96	424.25	475.15	504.85	534.55	561.28	561.28	561.28	589.34	589.34	589.34	618.81	618.81	618.81	649.75	649.75	649.75	682.24	682.24	682.24	716.35	716.35	716.35	752.16	752.16	752.16	789.77	789.77	789.77
7	4、直管公房租收入	17,689.07	-	-	380.38	407.55	456.45	484.98	513.51	539.18	539.18	539.18	566.14	566.14	566.14	594.45	594.45	594.45	624.17	624.17	624.17	655.38	655.38	655.38	688.15	688.15	688.15	722.56	722.56	722.56	758.69	758.69	758.69
14	(二) 收到的税费	7,940.82	-	-	162.89	174.53	195.47	207.69	226.33	237.65	237.65	237.65	249.53	256.61	256.61	269.45	269.45	269.45	282.92	282.92	282.92	297.06	297.06	297.06	311.92	311.92	311.92	327.51	327.51	327.51	343.89	343.89	343.89
15	1、增值税	7,940.82	-	-	162.89	174.53	195.47	207.69	226.33	237.65	237.65	237.65	249.53	256.61	256.61	269.45	269.45	269.45	282.92	282.92	282.92	297.06	297.06	297.06	311.92	311.92	311.92	327.51	327.51	327.51	343.89	343.89	343.89
16	二、项目经营总成本	30,777.00	-	-	490.05	495.48	525.96	531.66	594.36	708.33	708.33	708.33	769.31	801.71	801.71	867.36	867.36	867.36	1,024.71	1,224.00	1,224.00	1,310.77	1,310.77	1,310.77	1,401.87	1,401.87	1,401.87	1,497.53	1,497.53	1,497.53	1,597.98	1,597.98	1,740.48
17	(一) 经营成本	17,952.69	-	-	467.06	471.54	499.82	504.53	512.45	538.07	538.07	538.07	564.97	568.52	568.52	596.94	596.94	596.94	626.79	626.79	626.79	658.13	658.13	658.13	691.04	691.04	691.04	725.59	725.59	725.59	761.87	761.87	761.87
18	1、人员工资	11,264.75	-	-	306.66	306.66	321.99	321.99	321.99	338.09	338.09	338.09	355.00	355.00	355.00	372.75	372.75	372.75	391.38	391.38	391.38	410.95	410.95	410.95	431.50	431.50	431.50	453.08	453.08	453.08	475.73	475.73	475.73
19	2、水电能源成本	1,993.76	-	-	54.28	54.28	56.99	56.99	56.99	59.84	59.84	59.84	62.83	62.83	62.83	65.97	65.97	65.97	69.27	69.27	69.27	72.74	72.74	72.74	76.37	76.37	76.37	80.19	80.19	80.19	84.20	84.20	84.20
20	3、其他管理成本	1,594.07	-	-	43.40	43.40	45.57	45.57	45.57	47.84	47.84	47.84	50.24	50.24	50.24	52.75	52.75	52.75	55.38	55.38	55.38	58.15	58.15	58.15	61.06	61.06	61.06	64.11	64.11	64.11	67.32	67.32	67.32
21	4、设备维护成本	2,912.16	-	-	58.69	62.88	70.43	74.83	82.44	86.57	86.57	86.57	90.89	94.44	94.44	99.16	99.16	99.16	104.12	104.12	104.12	109.32	109.32	109.32	114.79	114.79	114.79	120.53	120.53	120.53	126.56	126.56	126.56
28	(二) 支付的各项税费	12,824.31	-	-	22.99	23.94	26.14	27.13	81.91	170.26	170.26	170.26	204.34	233.19	233.19	270.42	270.42	270.42	397.92	597.21	597.21	652.64	652.64	652.64	710.84	710.84	710.84	771.95	771.95	771.95	836.11	836.11	978.61
29	1、增值税	4,733.38	-	-	13.42	13.69	14.66	14.94	15.42	16.19	16.19	16.19	17.00	17.21	17.21	18.07	18.07	18.07	100.09	282.92	282.92	297.06	297.06	297.06	311.92	311.92	311.92	327.51	327.51	327.51	343.89	343.89	343.89
30	2、税金及附加	947.84	-	-	9.56	10.25	11.48	12.19	12.91	13.56	13.56	13.56	14.23	14.23	14.23	14.95	14.95	14.95	25.43	47.37	47.37	49.73	49.73	49.73	52.22	52.22	52.22	54.83	54.83	54.83	57.57	57.57	57.57
31	3、企业所得税	7,143.08	-	-	-	-	-	-	53.58	140.52	140.52	140.52	173.11	201.75	201.75	237.41	237.41	237.41	272.41	286.92	286.92	305.84	305.84	305.84	346.70	346.70	346.70	389.60	389.60	389.60	434.65	434.65	577.15
32	投资活动产生的现金净流量	-40,591.50	-20,415.00	-20,176.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
33	一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
34	二、投资活动产生的现金流出	-40,591.50	-20,415.00	-20,176.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
35	(一) 建设投资	-40,591.50	-20,415.00	-20,176.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
36	(二) 流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
37	融资活动产生的现金净流量	-4,031.50	20,415.00	-20,176.50	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-817.00	-15,817.00	-6,747.00	
38	一、融资活动产生的现金流入	42,000.00	21,000.00	21,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
39	(一) 项目资本金流入	20,500.00	6,000.00	14,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
40	(二) 发行债券融资流入	21,500.00	15,000.00	6,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
41	二、融资活动产生的现金流出	-46,031.50	585.00	823.50	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	15,817.00	6,747.00
42	(一) 偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,000.00	6,500.00
43	(二) 支付专项债券利息	24,510.00	570.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	817.00	247.00
44	(三) 支付专项债券发行费	21.50	15.00	6.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
45	四、期末现金增加(1+32-37)	27,496.44	-	-	766.64	909.32	1,145.46	1,295.28	1,501.67	1,533.35	1,533.35	1,533.35	1,625.30	1,718.09	1,718.09	1,819.27	1,819.27	1,819.27	1,837.11	1,637.82	1,637.82	1,734.99	1,734.99	1,734.99	1,837.03	1,837.03	1,837.03	1,944.16	1,944.16	1,944.16	2,056.65	-12,943.35	-4,015.85
46	五、累计结余资金	-	-	-	766.64	1,675.96	2,821.42	4,116.71	5,618.37	7,151.72	8,685.06	10,218.41	11,843.71	13,561.79	15,279.88	17,099.16	18,918.43	20,737.70	22,574.81	24,212.63	25,850.45	27,585.45	29,320.44	31,055.44	32,892.46	34,729.49	36,566.51	38,510.67	40,454.83	42,398.99	44,455.64	31,512.29	27,496.44

编制人：陈广清
复核人：钟晓翔
编制日期：2024/08/10
复核日期：2024/08/10