

**富顺县2025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**

财务评估报告

四川竞泽云锦会计师事务所(普通合伙)
2025年3月



四川竞泽云锦会计师事务所

富顺县 2025 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

财务评估报告

富顺县世锦实业发展集团有限公司：

我们接受委托，对“富顺县 2025 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 2025 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

专项债券计划发行 20,000.00 万元(其中第一年拟发行 11,000.00 万元,第二年拟发行 9,000.00 万元),占总投资的 80.00%,发行期限 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:

专项债券本息计算表（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
期初本金余额	—	—	11,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
本期增加金额	20,000.00	11,000.00	9,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
本期偿还金额	20,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
期末本金余额	—	11,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
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	22,800.00	418.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00
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	1,178.00	418.00	760.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
费用化利息	21,622.00	—	—	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00
应付本息	42,800.00	418.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00

专项债券本息计算表（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	第 31 年
期初本金余额	—	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	9,000.00
本期增加金额	20,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
本期偿还金额	20,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,000.00	9,000.00
期末本金余额	—	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	9,000.00	—
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	22,800.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	342.00
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	1,178.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
费用化利息	21,622.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	342.00
应付本息	42,800.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	11,760.00	9,342.00

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；

（6）预测期内本项目出现的年度其他资金缺口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。项目资金平衡相关收益情况如下：

专项债券资金平衡表（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
经营活动产生的现金净流量	67,074.24	-	-	1,767.62	1,867.28	2,101.18	2,111.41	2,183.00	2,273.50	2,273.50	2,273.50	2,315.66	2,104.05	2,104.05	2,190.61	2,190.61	2,190.61
一、项目运营总收入	93,576.38	-	-	2,129.93	2,264.15	2,591.86	2,605.66	2,702.24	2,837.35	2,837.35	2,837.35	2,979.22	2,979.22	2,979.22	3,128.18	3,128.18	3,128.18
（一）经营收入	85,592.37	-	-	1,944.05	2,066.58	2,367.99	2,381.01	2,472.12	2,595.73	2,595.73	2,595.73	2,725.51	2,725.51	2,725.51	2,861.79	2,861.79	2,861.79
1、停车位停车费收入	10,378.02	-	-	115.70	123.96	208.26	221.27	312.38	328.00	328.00	328.00	344.40	344.40	344.40	361.62	361.62	361.62
2、充电桩服务费收入	40,692.87	-	-	989.18	1,051.01	1,168.47	1,168.47	1,168.47	1,226.90	1,226.90	1,226.90	1,288.24	1,288.24	1,288.24	1,352.65	1,352.65	1,352.65
3、物业管理费收入	6,340.32	-	-	154.12	163.76	182.06	182.06	182.06	191.16	191.16	191.16	200.72	200.72	200.72	210.76	210.76	210.76
4、直管公房租赁收入	17,749.21	-	-	431.46	458.42	509.66	509.66	509.66	535.14	535.14	535.14	561.90	561.90	561.90	589.99	589.99	589.99
5、直管公房营业房租收入	5,047.45	-	-	172.08	182.83	203.26	203.26	203.26	213.43	213.43	213.43	224.10	224.10	224.10	235.30	235.30	235.30
6、广告收入	2,390.90	-	-	81.51	86.60	96.28	96.28	96.28	101.10	101.10	101.10	106.15	106.15	106.15	111.46	111.46	111.46
（二）收到的税费	7,984.04	-	-	185.89	197.57	223.87	224.65	230.12	241.63	241.63	241.63	253.71	253.71	253.71	266.39	266.39	266.39
1、增值税	7,984.04	-	-	185.89	197.57	223.87	224.65	230.12	241.63	241.63	241.63	253.71	253.71	253.71	266.39	266.39	266.39
二、项目经营总成本	26,502.14	-	-	362.31	396.87	490.68	494.25	519.24	563.85	563.85	563.85	663.56	875.17	875.17	937.57	937.57	937.57
（一）经营成本	10,106.31	-	-	262.33	266.64	286.58	286.97	289.70	304.19	304.19	304.19	319.39	319.39	319.39	335.36	335.36	335.36
1、人员工资	5,402.05	-	-	147.06	147.06	154.41	154.41	154.41	162.13	162.13	162.13	170.24	170.24	170.24	178.75	178.75	178.75
2、水电能源成本	956.12	-	-	26.03	26.03	27.33	27.33	27.33	28.70	28.70	28.70	30.13	30.13	30.13	31.64	31.64	31.64
3、其他管理成本	764.44	-	-	20.81	20.81	21.85	21.85	21.85	22.94	22.94	22.94	24.09	24.09	24.09	25.30	25.30	25.30
4、设备维护成本	2,648.39	-	-	60.28	64.08	73.35	73.75	76.48	80.30	80.30	80.30	84.32	84.32	84.32	88.53	88.53	88.53
5、广告营销及维护成本	335.31	-	-	8.15	8.66	9.63	9.63	9.63	10.11	10.11	10.11	10.62	10.62	10.62	11.15	11.15	11.15
（二）支付的各项税费	16,395.81	-	-	99.98	130.23	204.10	207.28	229.54	259.66	259.66	259.66	344.17	555.77	555.77	602.21	602.21	602.21
1、增值税	6,082.00	-	-	8.74	9.00	9.84	9.87	10.03	10.53	10.53	10.53	59.57	253.71	253.71	266.39	266.39	266.39
2、税金及附加	1,066.91	-	-	9.21	9.79	10.88	10.88	10.88	11.43	11.43	11.43	17.82	41.12	41.12	43.17	43.17	43.17
3、企业所得税	9,246.89	-	-	82.03	111.44	183.38	186.53	208.63	237.70	237.70	237.70	266.78	260.95	260.95	292.64	292.64	292.64
投资活动产生的现金净流量	-23,802.00	-12,071.00	-11,731.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金流出	23,802.00	12,071.00	11,731.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）建设投资	23,802.00	12,071.00	11,731.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金净流量	-17,820.00	12,071.00	11,731.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00
一、融资活动产生的现金流入	25,000.00	12,500.00	12,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）项目资本金流入	5,000.00	1,500.00	3,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）发行债券融资流入	20,000.00	11,000.00	9,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、融资活动产生的现金流出	42,820.00	429.00	769.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00
（一）偿还专项债券本金	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）支付专项债券利息	22,800.00	418.00	769.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00

(三) 支付专项债券发行费	20.00	11.00	9.00	-	-	-											
四、期末现金增加	25,452.24	-	-	1,007.62	1,107.28	1,341.18	1,351.41	1,423.00	1,513.50	1,513.50	1,513.50	1,555.66	1,344.05	1,344.05	1,430.61	1,430.61	1,430.61
五、累计盈余资金	-	-	-	1,007.62	2,114.90	3,456.08	4,807.49	6,230.49	7,743.99	9,257.49	10,770.99	12,326.65	13,670.70	15,014.75	16,445.36	17,875.97	19,306.58

专项债券资金平衡表（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	第 31 年
经营活动产生的现金净流量	67,074.24	2,281.50	2,281.50	2,281.50	2,376.93	2,376.93	2,376.93	2,477.13	2,477.13	2,477.13	2,582.34	2,582.34	2,582.34	2,692.82	2,692.82	2,588.32
一、项目运营总收入	93,576.38	3,284.59	3,284.59	3,284.59	3,448.82	3,448.82	3,448.82	3,621.26	3,621.26	3,621.26	3,802.32	3,802.32	3,802.32	3,992.44	3,992.44	3,992.44
（一）经营收入	85,592.37	3,004.88	3,004.88	3,004.88	3,155.12	3,155.12	3,155.12	3,312.88	3,312.88	3,312.88	3,478.52	3,478.52	3,478.52	3,652.45	3,652.45	3,652.45
1、停车位停车费收入	10,378.02	379.71	379.71	379.71	398.69	398.69	398.69	418.63	418.63	418.63	439.56	439.56	439.56	461.53	461.53	461.53
2、充电桩服务费收入	40,692.87	1,420.28	1,420.28	1,420.28	1,491.30	1,491.30	1,491.30	1,565.86	1,565.86	1,565.86	1,644.16	1,644.16	1,644.16	1,726.36	1,726.36	1,726.36
3、物业管理费收入	6,340.32	221.29	221.29	221.29	232.36	232.36	232.36	243.98	243.98	243.98	256.17	256.17	256.17	268.98	268.98	268.98
4、直管公房租赁收入	17,749.21	619.49	619.49	619.49	650.47	650.47	650.47	682.99	682.99	682.99	717.14	717.14	717.14	753.00	753.00	753.00
5、直管公房营业房租赁收入	5,047.45	247.07	247.07	247.07	259.42	259.42	259.42	272.39	272.39	272.39	286.01	286.01	286.01	300.31	300.31	300.31
6、广告收入	2,390.90	117.03	117.03	117.03	122.88	122.88	122.88	129.03	129.03	129.03	135.48	135.48	135.48	142.25	142.25	142.25
（二）收到的税费	7,984.04	279.71	279.71	279.71	293.70	293.70	293.70	308.38	308.38	308.38	323.80	323.80	323.80	339.99	339.99	339.99
1、增值税	7,984.04	279.71	279.71	279.71	293.70	293.70	293.70	308.38	308.38	308.38	323.80	323.80	323.80	339.99	339.99	339.99
二、项目经营总成本	26,502.14	1,003.09	1,003.09	1,003.09	1,071.89	1,071.89	1,071.89	1,144.13	1,144.13	1,144.13	1,219.98	1,219.98	1,219.98	1,299.62	1,299.62	1,404.12
（一）经营成本	10,106.31	352.13	352.13	352.13	369.74	369.74	369.74	388.23	388.23	388.23	407.64	407.64	407.64	428.02	428.02	428.02
1、人员工资	5,402.05	187.69	187.69	187.69	197.07	197.07	197.07	206.93	206.93	206.93	217.27	217.27	217.27	228.14	228.14	228.14
2、水电能源成本	956.12	33.22	33.22	33.22	34.88	34.88	34.88	36.62	36.62	36.62	38.46	38.46	38.46	40.38	40.38	40.38
3、其他管理成本	764.44	26.56	26.56	26.56	27.89	27.89	27.89	29.28	29.28	29.28	30.75	30.75	30.75	32.28	32.28	32.28
4、设备等维护成本	2,648.39	92.96	92.96	92.96	97.61	97.61	97.61	102.49	102.49	102.49	107.61	107.61	107.61	112.99	112.99	112.99
5、广告营销及维护成本	335.31	11.70	11.70	11.70	12.29	12.29	12.29	12.90	12.90	12.90	13.55	13.55	13.55	14.23	14.23	14.23
（二）支付的各项税费	16,395.81	650.96	650.96	650.96	702.15	702.15	702.15	755.90	755.90	755.90	812.34	812.34	812.34	871.60	871.60	976.10
1、增值税	6,082.00	279.71	279.71	279.71	293.70	293.70	293.70	308.38	308.38	308.38	323.80	323.80	323.80	339.99	339.99	339.99
2、税金及附加	1,066.91	45.33	45.33	45.33	47.60	47.60	47.60	49.98	49.98	49.98	52.47	52.47	52.47	55.10	55.10	55.10
3、企业所得税	9,246.89	325.92	325.92	325.92	360.86	360.86	360.86	397.54	397.54	397.54	436.06	436.06	436.06	476.51	476.51	581.01
投资活动产生的现金净流量	-23,802.00															
一、投资活动产生的现金流入	-															
二、投资活动产生的现金流出	23,802.00															
（一）建设投资	23,802.00															
（二）流动资金	-															
融资活动产生的现金净流量	-17,820.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-11,760.00	-9,342.00
一、融资活动产生的现金流入	25,000.00															
（一）项目资本金流入	5,000.00															
（二）发行债券融资流入	20,000.00															
二、融资活动产生的现金流出	42,820.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	11,760.00	9,342.00
（一）偿还专项债券本金	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,000.00	9,000.00
（二）支付专项债券利息	22,800.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	342.00

（三）支付专项债券发行费	20.00															
四、期末现金增加	25,452.24	1,521.50	1,521.50	1,521.50	1,616.93	1,616.93	1,616.93	1,717.13	1,717.13	1,717.13	1,822.34	1,822.34	1,822.34	1,932.82	-9,067.18	-6,753.68
五、累计盈余资金	-	20,828.08	22,349.58	23,871.08	25,488.01	27,104.94	28,721.87	30,439.00	32,156.13	33,873.26	35,695.60	37,517.94	39,340.28	41,273.10	32,205.92	25,452.24

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对应的项目建成后运营产生的专项收入，预期收益可用以偿还债务本息实现资金平衡,全周期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（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
本金	20,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
利息	22,800.00	418.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00
本息合计	42,800.00	418.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00
运营期 现金净流量	67,074.31	—	—	1,767.62	1,867.28	2,101.19	2,111.41	2,183.00	2,273.51	2,273.51	2,273.51	2,315.66	2,104.05	2,104.05	2,190.61	2,190.61	2,190.61
本息覆盖倍数	1.57	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

专项债券本息覆盖倍数计算表（续表）（全周期）（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	第 31 年
本金	20,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,000.00	9,000.00
利息	22,800.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	342.00
本息合计	42,800.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	11,760.00	9,342.00
运营期 现金净流量	67,074.31	2,281.50	2,281.50	2,281.50	2,376.93	2,376.93	2,376.93	2,477.13	2,477.13	2,477.13	2,582.35	2,582.35	2,582.35	2,692.82	2,692.82	2,588.32
本息覆盖倍数	1.57	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

四、资金测算平衡情况

富顺县 2025 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为收入来源: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。

根据测算分析,在满足假设条件的前提下,本项目运营期内净现金流为67,074.31万元,待项目在偿还全部专项债 42,800.00 万元本息后,将仍有25,452.24 万元的累计现金结余。本项目专项债券本息覆盖倍数为 1.57 倍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

四川竞泽云锦会计师事务所

中国·成都



中国注册会计师:



中国注册会计师:

二〇二五年三月



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 2025 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：富顺县城区内

（三）本项目主要建设内容为：改造面积 26.58 万平方米，涉及居民 3257 户，含供水管 18 千米、排水管道 26.5 千米，改造完善小区道路 6.5 千米、燃气、停车位、安防、水、电、气、消防、通讯等相关附属工程及设施设备购置。（四）项目建设工期：拟于 2025 年 3 月开工，建设期 24 个月。

建设期：本项目建设工期为 24 个月，即 2025 年 5 月-2027 年 4 月。

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 2025 年 5 月前完成，即已完成可研报告的编写和审批、项目立项、落实资金、规划选址等。

具体实施进度计划如下：

2025 年 5 月前，完成项目可研、环评等前期工作；

2025 年 6 月-2027 年 3 月，完成主要工程施工；完成附属工程设施建设及设备购置。

2027 年 4 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、估算依据

（1）工程费用

参考相关工程定额，采用投资指标估算法进行估算。投资估算指标确定参照了项目富顺地区类似工程的建设投资指标（富顺县 2025 年城镇老旧小区改造配套基础设施建设项目）。

1）《自贡建设》（2022 年第 1 期）信息价格及当地市场材料价格；

2) 四川省住房和城乡建设厅关于发布《四川省建设工程工程量清单计价定额》的通知(川建造价发〔2020〕315号);

3) 《建设项目全过程造价咨询规程》(CECA/GC4-2017);

4) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

5) 《建设项目投资估算编审规程》(CECA/G1-2015);

6) 《建设工程造价咨询规范》(GB/T51095-2015);

7) 2020年《四川省建设工程工程量清单计价定额》及其配套文件;

8) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)及其配套文件;

9) 《建筑工程建筑面积计算规则》(GB/T50353-2013);

10) 《四川省建设工程造价咨询标准》(DBJ51/T090-2018);

11) 房建工程:费用估算采用投资指标估算法。按照《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)及其配套文件的规定,选用四川省建设厅颁发的《四川省建设工程工程量清单计价定额》(房屋建筑与装饰工程、通用安装工程)(2020)及其配套文件;

12) 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);

13) 根据四川省发展和改革委员会放开部分服务收费有关事项的通知(川发改价格〔2015〕769号)。

(2) 工程建设其他费用

本工程的其他费用是按照有关规定的费用组成和标准,并结合本项目具体情况确定相关费用。具体如下所示:

(3) 基本预备费

- (1) 建设单位管理费：财政部财建[2016]504 号；
- (2) 工程监理费：发改价格[2007]670 号；
- (3) 环境影响咨询服务费：计价格[2002]125 号；
- (4) 可研报告咨询费：计价格[1999]1283 号；
- (5) 勘察设计费：计价格[2002]10 号；
- (6) 工程招标代理服务费：计价格[2002]1980 号文；
- (7) 工程造价：川建价发〔2021〕141 号；
- (8) 场地准备及临时设施费：按照第一部分工程费用的 0.5%；
- (8) 工程保险费：按照第一部分工程费用的 0.3%计算；
- (9) 施工图审查费：川发改价格[2011]323 号文。

房建工程基本预备费按工程费用与工程建设其他费用之和扣除建设用地的 5%计取，价差预备费未计列。

2.项目总投资

项目总投资：项目总投资额估算 25,000.00 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 23,802.00 万元；

(2) 根据中国地方政府债券信息公开平台提供数据，参考 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 1,178.00 万元。

（3）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 20.00 万元。

（二）资金筹措方案

本项目总投资 25000 万元，其中项目资本金 5,000.00 万元，发行专项债券 20,000.00 万元。

资本金来源：项目资本金 5,000.00 万元，占项目总投资的 80.00%，符合国发〔2019〕26 号文和国发〔2015〕51 号文要求。资本金来源于财政资金，能够覆盖项目建设期利息和债券发行费用。财政资金将按照项目实施及资金使用情况拨付到位

融资来源：发行地方政府专项债券 20,000.00 万元，占总投资的 80.00%。其中第 1 年拟发行 11,000.00 万元，第 2 年拟发行 9,000.00 万元，期限为 30 年，按半年付息，到期一次性偿还本金。

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

①项目专项收入：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、广告收入等全部用于偿还专项债券，将纳入政府性基金预算管理。

详见下表：

项目总收入（含税）预测明细表（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
一、总收入（含税）	93,576.41	2,129.93	2,264.15	2,591.86	2,605.66	2,702.24	2,837.35	2,837.35	2,837.35	2,979.22	2,979.22	2,979.22	3,128.18	3,128.18	3,128.18
（一）经营收入（含税）	93,576.41	2,129.93	2,264.15	2,591.86	2,605.66	2,702.24	2,837.35	2,837.35	2,837.35	2,979.22	2,979.22	2,979.22	3,128.18	3,128.18	3,128.18
1、停车位停车费收入	11,000.70	122.64	131.40	220.75	234.55	331.13	347.68	347.68	347.68	365.07	365.07	365.07	383.32	383.32	383.32
停车位数量（个）		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
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
周转次数（天）		2.00	2.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
单价增长率（%）				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%
2、充电桩服务费收入	45,982.94	1,117.78	1,187.64	1,320.37	1,320.37	1,320.37	1,386.39	1,386.39	1,386.39	1,455.71	1,455.71	1,455.71	1,528.50	1,528.50	1,528.50
充电桩数量（个）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
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
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）		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
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（%）		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%
3、物业管理费收入	6,720.74	163.37	173.58	192.98	192.98	192.98	202.63	202.63	202.63	212.76	212.76	212.76	223.40	223.40	223.40
户数（户）		3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00
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
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%		
服务率（%）		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%
4、直管公房租赁收入	18,814.17	457.34	485.93	540.24	540.24	540.24	567.25	567.25	567.25	595.61	595.61	595.61	625.39	625.39	625.39
出租总面积（㎡）		39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00
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
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（%）		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%
5、直管公房营业房租赁收入	7,503.55	182.40	193.80	215.46	215.46	215.46	226.23	226.23	226.23	237.54	237.54	237.54	249.42	249.42	249.42
出租总面积（㎡）		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
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
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（%）		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%
6、广告收入	3,554.31	86.40	91.80	102.06	102.06	102.06	107.16	107.16	107.16	112.52	112.52	112.52	118.15	118.15	118.15
广告个数（个）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
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
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 (%)		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%
---------	--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

项目总收入（含税）预测明细表（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	第31年
一、总收入 (含税)	93,576.41	3,284.59	3,284.59	3,284.59	3,448.82	3,448.82	3,448.82	3,621.26	3,621.26	3,621.26	3,802.32	3,802.32	3,802.32	3,992.44	3,992.44	3,992.44
(一) 经营收入 (含税)	93,576.41	3,284.59	3,284.59	3,284.59	3,448.82	3,448.82	3,448.82	3,621.26	3,621.26	3,621.26	3,802.32	3,802.32	3,802.32	3,992.44	3,992.44	3,992.44
1、停车位停车费收入	11,000.70	402.49	402.49	402.49	422.61	422.61	422.61	443.74	443.74	443.74	465.93	465.93	465.93	489.23	489.23	489.23
停车位数量 (个)		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
停车收费单价 (元/次)		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)		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%		
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%	90.00%
2、充电桩服务费收入	45,982.94	1,604.92	1,604.92	1,604.92	1,685.17	1,685.17	1,685.17	1,769.43	1,769.43	1,769.43	1,857.90	1,857.90	1,857.90	1,950.79	1,950.79	1,950.79
充电桩数量 (个)		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
服务单价 (元/度)		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
每天工作量 (小时/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	4.00
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 (%)		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、物业管理费收入	6,720.74	234.57	234.57	234.57	246.30	246.30	246.30	258.61	258.61	258.61	271.55	271.55	271.55	285.12	285.12	285.12
户数 (户)		3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00	3,257.00
单价 (元/月/户)		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
单价增长率 (%)		5.00%			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%	90.00%
4、直管公房租赁收入	18,814.17	656.66	656.66	656.66	689.50	689.50	689.50	723.97	723.97	723.97	760.17	760.17	760.17	798.18	798.18	798.18
出租总面积 (㎡)		39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00	39,700.00
出租单价 (元/㎡/月)		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
单价增长率 (%)		5.00%			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%	90.00%
5、直管公房营业房租赁收入	7,503.55	261.89	261.89	261.89	274.99	274.99	274.99	288.74	288.74	288.74	303.17	303.17	303.17	318.33	318.33	318.33
出租总面积 (㎡)		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
出租单价 (元/㎡/月)		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
单价增长率 (%)		5.00%			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%	90.00%
6、广告收入	3,554.31	124.05	124.05	124.05	130.26	130.26	130.26	136.77	136.77	136.77	143.61	143.61	143.61	150.79	150.79	150.79
广告个数 (个)		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

收费单价 (元/月/个)		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	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
单价增长率 (%)		5.00%			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%	90.00%

项目收入（不含税）预测总表（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
一、总收入	85,592.37	1,944.05	2,066.58	2,367.99	2,381.01	2,472.12	2,595.73	2,595.73	2,595.73	2,725.51	2,725.51	2,725.51	2,861.79	2,861.79	2,861.79
（一）经营收入	85,592.37	1,944.05	2,066.58	2,367.99	2,381.01	2,472.12	2,595.73	2,595.73	2,595.73	2,725.51	2,725.51	2,725.51	2,861.79	2,861.79	2,861.79
1、停车位停车费收入	10,378.02	115.70	123.96	208.26	221.27	312.38	328.00	328.00	328.00	344.40	344.40	344.40	361.62	361.62	361.62
2、充电桩服务费收入	40,692.87	989.18	1,051.01	1,168.47	1,168.47	1,168.47	1,226.90	1,226.90	1,226.90	1,288.24	1,288.24	1,288.24	1,352.65	1,352.65	1,352.65
3、物业管理费收入	6,340.32	154.12	163.76	182.06	182.06	182.06	191.16	191.16	191.16	200.72	200.72	200.72	210.76	210.76	210.76
4、直管公房租赁收入	17,749.21	431.46	458.42	509.66	509.66	509.66	535.14	535.14	535.14	561.90	561.90	561.90	589.99	589.99	589.99
5、直管公房营业房租赁收入	5,047.45	172.08	182.83	203.26	203.26	203.26	213.43	213.43	213.43	224.10	224.10	224.10	235.30	235.30	235.30
6、广告收入	2,390.90	81.51	86.60	96.28	96.28	96.28	101.10	101.10	101.10	106.15	106.15	106.15	111.46	111.46	111.46

项目收入（不含税）预测总表（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	第31年
一、总收入	85,592.37	3,004.88	3,004.88	3,004.88	3,155.12	3,155.12	3,155.12	3,312.88	3,312.88	3,312.88	3,478.52	3,478.52	3,478.52	3,652.45	3,652.45	3,652.45
（一）经营收入	85,592.37	3,004.88	3,004.88	3,004.88	3,155.12	3,155.12	3,155.12	3,312.88	3,312.88	3,312.88	3,478.52	3,478.52	3,478.52	3,652.45	3,652.45	3,652.45
1、停车位停车费收入	10,378.02	379.71	379.71	379.71	398.69	398.69	398.69	418.63	418.63	418.63	439.56	439.56	439.56	461.53	461.53	461.53
2、充电桩服务费收入	40,692.87	1,420.28	1,420.28	1,420.28	1,491.30	1,491.30	1,491.30	1,565.86	1,565.86	1,565.86	1,644.16	1,644.16	1,644.16	1,726.36	1,726.36	1,726.36
3、物业管理费收入	6,340.32	221.29	221.29	221.29	232.36	232.36	232.36	243.98	243.98	243.98	256.17	256.17	256.17	268.98	268.98	268.98
4、直管公房租赁收入	17,749.21	619.49	619.49	619.49	650.47	650.47	650.47	682.99	682.99	682.99	717.14	717.14	717.14	753.00	753.00	753.00
5、直管公房营业房租赁收入	5,047.45	247.07	247.07	247.07	259.42	259.42	259.42	272.39	272.39	272.39	286.01	286.01	286.01	300.31	300.31	300.31
6、广告收入	2,390.90	117.03	117.03	117.03	122.88	122.88	122.88	129.03	129.03	129.03	135.48	135.48	135.48	142.25	142.25	142.25

（二）项目成本预测

项目总成本包括经营成本、折旧费用、财务费用，其中经营成本包括人员工资、其他管理成本、水电能源成本、设备等维护成本、广告营销及维护成本等。

（1）经营成本

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 33 名包括（管理人员 3 名，一般工作人员 30 名），管理人员负责统筹协调管理工作，一般工作人员包括设施管理人员、保安人员、清洁人员以及行政相关人员等，负责小区的清洁以及设备定期检查与维护等相关工作。

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，社保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%。

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 810.31 万元，平均每年约 22.06 万元~34.22 万元区间，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 1,080.41 万元，平均每年约 29.41 万元~45.63 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 2,807.29 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 355.43 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%。

（三）财务费用

本项目财务费用主要是指运营期利息。本项目发行专项债券资金 20,000.00 万元，利率 3.8%，每半年付息，到期一次还本。项目建设期利息资本化，运营期利息费用化。

（四）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%。

详见“表 7-9 税金及附加测算表”。

详见下表：

项目成本（不含税）预测总表（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
二、总成本	54,006.85	1,762.98	1,767.86	1,788.89	1,789.28	1,792.02	1,807.05	1,807.05	1,807.05	1,828.65	1,851.95	1,851.95	1,869.97	1,869.97	1,869.97
（一）经营成本	10,106.31	262.33	266.64	286.58	286.97	289.70	304.19	304.19	304.19	319.39	319.39	319.39	335.36	335.36	335.36
1、人员工资	5,402.05	147.06	147.06	154.41	154.41	154.41	162.13	162.13	162.13	170.24	170.24	170.24	178.75	178.75	178.75
2、水电能源成本	956.12	26.03	26.03	27.33	27.33	27.33	28.70	28.70	28.70	30.13	30.13	30.13	31.64	31.64	31.64
3、其他管理成本	764.44	20.81	20.81	21.85	21.85	21.85	22.94	22.94	22.94	24.09	24.09	24.09	25.30	25.30	25.30
4、设备等维护成本	2,648.39	60.28	64.08	73.35	73.75	76.48	80.30	80.30	80.30	84.32	84.32	84.32	88.53	88.53	88.53
（二）税金及附加	1,066.91	9.21	9.79	10.88	10.88	10.88	11.43	11.43	11.43	17.82	41.12	41.12	43.17	43.17	43.17
（三）折旧摊销费	21,211.62	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44
（四）财务费用	21,622.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00

| + |

项目成本（不含税）预测总表(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	第 31 年
二、总成本	54,006.85	1,888.90	1,888.90	1,888.90	1,908.77	1,908.77	1,908.77	1,929.64	1,929.64	1,929.64	1,951.55	1,951.55	1,951.55	1,974.55	1,974.55	1,556.55
（一）经营成本	10,106.31	352.13	352.13	352.13	369.74	369.74	369.74	388.23	388.23	388.23	407.64	407.64	407.64	428.02	428.02	428.02
1、人员工资	5,402.05	187.69	187.69	187.69	197.07	197.07	197.07	206.93	206.93	206.93	217.27	217.27	217.27	228.14	228.14	228.14
2、水电能源成本	966.12	33.22	33.22	33.22	34.88	34.88	34.88	36.62	36.62	36.62	38.46	38.46	38.46	40.38	40.38	40.38
3、其他管理成本	764.44	26.56	26.56	26.56	27.89	27.89	27.89	29.28	29.28	29.28	30.75	30.75	30.75	32.28	32.28	32.28
4、设备等维护成本	2,648.39	92.96	92.96	92.96	97.61	97.61	97.61	102.49	102.49	102.49	107.61	107.61	107.61	112.99	112.99	112.99
（二）税金及附加	1,066.91	45.33	45.33	45.33	47.60	47.60	47.60	49.98	49.98	49.98	52.47	52.47	52.47	55.10	55.10	55.10
（三）折旧摊销费	21,211.62	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44
（四）财务费用	21,622.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	342.00

项目成本（含税）预测明细表（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
（一）经营成本（含税）	10,455.50	271.07	275.64	296.42	296.83	299.73	314.72	314.72	314.72	330.45	330.45	330.45	346.98	346.98	346.98
1、人员工资	5,402.05	147.06	147.06	154.41	154.41	154.41	162.13	162.13	162.13	170.24	170.24	170.24	178.75	178.75	178.75
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）		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
增长率				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
一般工作人员数量		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
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
增长率				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
2、水电能源成本	1,080.41	29.41	29.41	30.88	30.88	30.88	32.43	32.43	32.43	34.05	34.05	34.05	35.75	35.75	35.75
人员工资		147.06	147.06	154.41	154.41	154.41	162.13	162.13	162.13	170.24	170.24	170.24	178.75	178.75	178.75
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	810.31	22.06	22.06	23.16	23.16	23.16	24.32	24.32	24.32	25.54	25.54	25.54	26.81	26.81	26.81
人员工资		147.06	147.06	154.41	154.41	154.41	162.13	162.13	162.13	170.24	170.24	170.24	178.75	178.75	178.75
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	2,807.29	63.90	67.92	77.76	78.17	81.07	85.12	85.12	85.12	89.38	89.38	89.38	93.85	93.85	93.85
总收入		2,129.93	2,264.15	2,591.86	2,605.66	2,702.24	2,837.35	2,837.35	2,837.35	2,979.22	2,979.22	2,979.22	3,128.18	3,128.18	3,128.18
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	355.43	8.64	9.18	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72	10.72	11.25	11.25	11.25	11.81	11.81	11.81
收入		86.40	91.80	102.06	102.06	102.06	107.16	107.16	107.16	112.52	112.52	112.52	118.15	118.15	118.15
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%

项目成本（含税）预测明细表（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	第 31 年
(一)经营成本(含税)	10,455.50	364.32	364.32	364.32	382.54	382.54	382.54	401.67	401.67	401.67	421.75	421.75	421.75	442.84	442.84	442.84
1、人员工资	5,402.05	187.69	187.69	187.69	197.07	197.07	197.07	206.93	206.93	206.93	217.27	217.27	217.27	228.14	228.14	228.14
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)		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%		
福利费		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		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
工资(年/万元)		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%		
福利费		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
2、水电能源成本	1,080.41	37.54	37.54	37.54	39.41	39.41	39.41	41.39	41.39	41.39	43.45	43.45	43.45	45.63	45.63	45.63
人员工资		187.69	187.69	187.69	197.07	197.07	197.07	206.93	206.93	206.93	217.27	217.27	217.27	228.14	228.14	228.14
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	810.31	28.15	28.15	28.15	29.56	29.56	29.56	31.04	31.04	31.04	32.59	32.59	32.59	34.22	34.22	34.22
人员工资		187.69	187.69	187.69	197.07	197.07	197.07	206.93	206.93	206.93	217.27	217.27	217.27	228.14	228.14	228.14
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	2,807.29	98.54	98.54	98.54	103.46	103.46	103.46	108.64	108.64	108.64	114.07	114.07	114.07	119.77	119.77	119.77
总收入		3,284.59	3,284.59	3,284.59	3,448.82	3,448.82	3,448.82	3,621.26	3,621.26	3,621.26	3,802.32	3,802.32	3,802.32	3,992.44	3,992.44	3,992.44
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	355.43	12.41	12.41	12.41	13.03	13.03	13.03	13.68	13.68	13.68	14.36	14.36	14.36	15.08	15.08	15.08
收入		124.05	124.05	124.05	130.26	130.26	130.26	136.77	136.77	136.77	143.61	143.61	143.61	150.79	150.79	150.79
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%

（三）运营净利润的测算

本项目不含税总收入为 85,592.37 万元，不含税总成本为 54,006.85 万元，净利润为 22,338.63 万元，所得税税率 25%，所得税费用 9,246.89 万元，累计盈余资金为 25,452.24 万元。本项目为公益性、非营利性项目，不要求获得内涵报酬率，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（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
一、总收入	85,592.37	1,944.05	2,066.58	2,367.99	2,381.01	2,472.12	2,595.73	2,595.73	2,595.73	2,725.51	2,725.51	2,725.51	2,861.79	2,861.79	2,861.79
（一）经营收入	85,592.37	1,944.05	2,066.58	2,367.99	2,381.01	2,472.12	2,595.73	2,595.73	2,595.73	2,725.51	2,725.51	2,725.51	2,861.79	2,861.79	2,861.79
1、停车位停车费收入	10,378.02	115.70	123.96	208.26	221.27	312.38	328.00	328.00	328.00	344.40	344.40	344.40	361.62	361.62	361.62
2、充电桩服务费收入	40,692.87	989.18	1,051.01	1,168.47	1,168.47	1,168.47	1,226.90	1,226.90	1,226.90	1,288.24	1,288.24	1,288.24	1,352.65	1,352.65	1,352.65
3、物业管理费收入	6,340.32	154.12	163.76	182.06	182.06	182.06	191.16	191.16	191.16	200.72	200.72	200.72	210.76	210.76	210.76
4、直管公房租赁收入	17,749.21	431.46	458.42	509.66	509.66	509.66	535.14	535.14	535.14	561.90	561.90	561.90	589.99	589.99	589.99
5、直管公房营业房租赁收入	7,078.82	172.08	182.83	203.26	203.26	203.26	213.43	213.43	213.43	224.10	224.10	224.10	235.30	235.30	235.30
6、广告收入	3,353.13	81.51	86.60	96.28	96.28	96.28	101.10	101.10	101.10	106.15	106.15	106.15	111.46	111.46	111.46
二、总成本	54,006.85	1,762.98	1,767.86	1,788.89	1,789.28	1,792.02	1,807.05	1,807.05	1,807.05	1,828.65	1,851.95	1,851.95	1,869.97	1,869.97	1,869.97
（一）经营成本	10,106.31	262.33	266.64	286.58	286.97	289.70	304.19	304.19	304.19	319.39	319.39	319.39	335.36	335.36	335.36
1、人员工资	5,402.05	147.06	147.06	154.41	154.41	154.41	162.13	162.13	162.13	170.24	170.24	170.24	178.75	178.75	178.75
2、水电能源成本	956.12	26.03	26.03	27.33	27.33	27.33	28.70	28.70	28.70	30.13	30.13	30.13	31.64	31.64	31.64
3、其他管理成本	764.44	20.81	20.81	21.85	21.85	21.85	22.94	22.94	22.94	24.09	24.09	24.09	25.30	25.30	25.30
4、设备等维护成本	2,648.39	60.28	64.08	73.35	73.75	76.48	80.30	80.30	80.30	84.32	84.32	84.32	88.53	88.53	88.53
5、广告营销及维护成本	335.31	8.15	8.66	9.63	9.63	9.63	10.11	10.11	10.11	10.62	10.62	10.62	11.15	11.15	11.15
（二）税金及附加	1,066.91	9.21	9.79	10.88	10.88	10.88	11.43	11.43	11.43	17.82	41.12	41.12	43.17	43.17	43.17
（三）折旧摊销费	21,211.62	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44
（四）财务费用	21,622.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00
三、利润总额	31,585.52	181.07	298.72	579.10	591.72	680.10	788.68	788.68	788.68	896.86	873.57	873.57	991.82	991.82	991.82
四、所得税费用	9,246.89	82.03	111.44	183.38	186.53	208.63	237.70	237.70	237.70	266.78	260.95	260.95	292.64	292.64	292.64
五、净利润	22,338.63	99.04	187.27	395.72	405.19	471.47	550.98	550.98	550.98	630.09	612.62	612.62	699.17	699.17	699.17

项目损益表（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	第 31 年
一、总收入	85,592.37	3,004.88	3,004.88	3,004.88	3,155.12	3,155.12	3,155.12	3,312.88	3,312.88	3,312.88	3,478.52	3,478.52	3,478.52	3,652.45	3,652.45	3,652.45
（一）经营收入	85,592.37	3,004.88	3,004.88	3,004.88	3,155.12	3,155.12	3,155.12	3,312.88	3,312.88	3,312.88	3,478.52	3,478.52	3,478.52	3,652.45	3,652.45	3,652.45
1、停车位停车费收入	10,378.02	379.71	379.71	379.71	398.69	398.69	398.69	418.63	418.63	418.63	439.56	439.56	439.56	461.53	461.53	461.53
2、充电桩服务费收入	40,692.87	1,420.28	1,420.28	1,420.28	1,491.30	1,491.30	1,491.30	1,565.86	1,565.86	1,565.86	1,644.16	1,644.16	1,644.16	1,726.36	1,726.36	1,726.36
3、物业管理费收入	6,340.32	221.29	221.29	221.29	232.36	232.36	232.36	243.98	243.98	243.98	256.17	256.17	256.17	268.98	268.98	268.98
4、直管公房租赁收入	17,749.21	619.49	619.49	619.49	650.47	650.47	650.47	682.99	682.99	682.99	717.14	717.14	717.14	753.00	753.00	753.00
5、直管公房营业房租赁收入	7,078.82	247.07	247.07	247.07	259.42	259.42	259.42	272.39	272.39	272.39	286.01	286.01	286.01	300.31	300.31	300.31
6、广告收入	3,353.13	117.03	117.03	117.03	122.88	122.88	122.88	129.03	129.03	129.03	135.48	135.48	135.48	142.25	142.25	142.25
二、总成本	54,006.85	1,888.90	1,888.90	1,888.90	1,908.77	1,908.77	1,908.77	1,929.64	1,929.64	1,929.64	1,951.55	1,951.55	1,951.55	1,974.55	1,974.55	1,556.55
（一）经营成本	10,106.31	352.13	352.13	352.13	369.74	369.74	369.74	388.23	388.23	388.23	407.64	407.64	407.64	428.02	428.02	428.02
1、人员工资	5,402.05	187.69	187.69	187.69	197.07	197.07	197.07	206.93	206.93	206.93	217.27	217.27	217.27	228.14	228.14	228.14
2、水电能源成本	956.12	33.22	33.22	33.22	34.88	34.88	34.88	36.62	36.62	36.62	38.46	38.46	38.46	40.38	40.38	40.38
3、其他管理成本	764.44	26.56	26.56	26.56	27.89	27.89	27.89	29.28	29.28	29.28	30.75	30.75	30.75	32.28	32.28	32.28
4、设备等维护成本	2,648.39	92.96	92.96	92.96	97.61	97.61	97.61	102.49	102.49	102.49	107.61	107.61	107.61	112.99	112.99	112.99
5、广告营销及维护成本	335.31	11.70	11.70	11.70	12.29	12.29	12.29	12.90	12.90	12.90	13.55	13.55	13.55	14.23	14.23	14.23
（二）税金及附加	1,066.91	45.33	45.33	45.33	47.60	47.60	47.60	49.98	49.98	49.98	52.47	52.47	52.47	55.10	55.10	55.10
（三）折旧摊销费	21,211.62	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44	731.44
（四）财务费用	21,622.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	342.00
三、利润总额	31,585.52	1,115.98	1,115.98	1,115.98	1,246.35	1,246.35	1,246.35	1,383.24	1,383.24	1,383.24	1,526.97	1,526.97	1,526.97	1,677.89	1,677.89	2,095.89
四、所得税费用	9,246.89	325.92	325.92	325.92	360.86	360.86	360.86	397.54	397.54	397.54	436.06	436.06	436.06	476.51	476.51	581.01
五、净利润	22,338.63	790.06	790.06	790.06	885.49	885.49	885.49	985.70	985.70	985.70	1,090.91	1,090.91	1,090.91	1,201.39	1,201.39	1,514.89

六、资金测算平衡情况

富顺县 2025 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对应专项收入为收入来源：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

1、专项债部分：静态投资覆盖倍数：根据测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目运营期内经营性现金流为 67,074.31 万元，待项目在偿还全部专项债 41,622.00 万元本息后，将仍有 25,452.24 万元的累计现金结余。本项目专项债券本息覆盖倍数为 1.61 倍,能够实现项目收益和融资自求平衡。

动态投资覆盖倍数：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 42,800.00 万元，本项目仍有充足的盈余资金，本息覆盖率为 1.57 倍（ $67,074.31/42,800.00$ ）项目收益完全能够满足融资自求平衡。

项目资金测算平衡情况如下表所示：

专项债券资金平衡表（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
经营活动产生的现金净流量	67,074.24	—	—	1,767.62	1,867.28	2,101.18	2,111.41	2,183.00	2,273.50	2,273.50	2,273.50	2,315.66	2,104.05	2,104.05	2,190.61	2,190.61	2,190.61
一、项目运营总收入	93,576.38	—	—	2,129.93	2,264.15	2,591.86	2,605.66	2,702.24	2,837.35	2,837.35	2,837.35	2,979.22	2,979.22	2,979.22	3,128.18	3,128.18	3,128.18
（一）经营收入	85,592.37	—	—	1,944.05	2,066.58	2,367.99	2,381.01	2,472.12	2,595.73	2,595.73	2,595.73	2,725.51	2,725.51	2,725.51	2,861.79	2,861.79	2,861.79
1、停车位停车费收入	10,378.02	—	—	115.70	123.96	208.26	221.27	312.38	328.00	328.00	328.00	344.40	344.40	344.40	361.62	361.62	361.62
2、充电桩服务费收入	40,692.87	—	—	989.18	1,051.01	1,168.47	1,168.47	1,168.47	1,226.90	1,226.90	1,226.90	1,288.24	1,288.24	1,288.24	1,352.65	1,352.65	1,352.65
3、物业管理费收入	6,340.32	—	—	154.12	163.76	182.06	182.06	182.06	191.16	191.16	191.16	200.72	200.72	200.72	210.76	210.76	210.76
4、直管公房租赁收入	17,749.21	—	—	431.46	458.42	509.66	509.66	509.66	535.14	535.14	535.14	561.90	561.90	561.90	589.99	589.99	589.99
5、直管公房营业房屋租赁收入	5,047.45	—	—	172.08	182.83	203.26	203.26	203.26	213.43	213.43	213.43	224.10	224.10	224.10	235.30	235.30	235.30
6、广告收入	2,390.90	—	—	81.51	86.60	96.28	96.28	96.28	101.10	101.10	101.10	106.15	106.15	106.15	111.46	111.46	111.46
（二）收到的税费	7,984.04	—	—	185.89	197.57	223.87	224.65	230.12	241.63	241.63	241.63	253.71	253.71	253.71	266.39	266.39	266.39
1、增值税	7,984.04	—	—	185.89	197.57	223.87	224.65	230.12	241.63	241.63	241.63	253.71	253.71	253.71	266.39	266.39	266.39
二、项目经营总成本	26,502.14	—	—	362.31	396.87	490.68	494.25	519.24	563.85	563.85	563.85	663.56	875.17	875.17	937.57	937.57	937.57
（一）经营成本	10,106.31	—	—	262.33	266.64	286.58	286.97	289.70	304.19	304.19	304.19	319.39	319.39	319.39	335.36	335.36	335.36
1、人员工资	5,402.05	—	—	147.06	147.06	154.41	154.41	154.41	162.13	162.13	162.13	170.24	170.24	170.24	178.75	178.75	178.75
2、水电能源成本	956.12	—	—	26.03	26.03	27.33	27.33	27.33	28.70	28.70	28.70	30.13	30.13	30.13	31.64	31.64	31.64
3、其他管理成本	764.44	—	—	20.81	20.81	21.85	21.85	21.85	22.94	22.94	22.94	24.09	24.09	24.09	25.30	25.30	25.30
4、设备等维护成本	2,648.39	—	—	60.28	64.08	73.35	73.75	76.48	80.30	80.30	80.30	84.32	84.32	84.32	88.53	88.53	88.53
5、广告营销及维护成本	335.31	—	—	8.15	8.66	9.63	9.63	9.63	10.11	10.11	10.11	10.62	10.62	10.62	11.15	11.15	11.15
（二）支付的各项税费	16,395.81	—	—	99.98	130.23	204.10	207.28	229.54	259.66	259.66	259.66	344.17	555.77	555.77	602.21	602.21	602.21
1、增值税	6,082.00	—	—	8.74	9.00	9.84	9.87	10.03	10.53	10.53	10.53	59.57	253.71	253.71	266.39	266.39	266.39
2、税金及附加	1,066.91	—	—	9.21	9.79	10.88	10.88	10.88	11.43	11.43	11.43	17.82	41.12	41.12	43.17	43.17	43.17
3、企业所得税	9,246.89	—	—	82.03	111.44	183.38	186.53	208.63	237.70	237.70	237.70	266.78	260.95	260.95	292.64	292.64	292.64
投资活动产生的现金净流量	-23,802.00	-12,071.00	-11,731.00	—	—	—											
一、投资活动产生的现金流入	—																
二、投资活动产生的现金流出	23,802.00	12,071.00	11,731.00	—	—	—											
（一）建设投资	23,802.00	12,071.00	11,731.00	—	—	—											
（二）流动资金	—	—	—	—	—	—											
融资活动产生的现金净流量	-17,820.00	12,071.00	11,731.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00
一、融资活动产生的现金流入	25,000.00	12,500.00	12,500.00	—	—	—											
（一）项目资本金流入	5,000.00	1,500.00	3,500.00	—	—	—											
（二）发行债券融资流入	20,000.00	11,000.00	9,000.00	—	—	—											
二、融资活动产生的现金流出	42,820.00	429.00	769.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00
（一）偿还专项债券本金	20,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
（二）支付专项债券利息	22,800.00	418.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00

（三）支付专项债券发行费	20.00	11.00	9.00	-	-	-											
四、期末现金增加	25,452.24	-	-	1,007.62	1,107.28	1,341.18	1,351.41	1,423.00	1,513.50	1,513.50	1,513.50	1,555.66	1,344.05	1,344.05	1,430.61	1,430.61	1,430.61
五、累计盈余资金	-	-	-	1,007.62	2,114.90	3,456.08	4,807.49	6,230.49	7,743.99	9,257.49	10,770.99	12,326.65	13,670.70	15,014.75	16,445.36	17,875.97	19,306.58

专项债券资金平衡表（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	第 31 年
经营活动产生的现金净流量	67,074.24	2,281.50	2,281.50	2,281.50	2,376.93	2,376.93	2,376.93	2,477.13	2,477.13	2,477.13	2,582.34	2,582.34	2,582.34	2,692.82	2,692.82	2,588.32
一、项目运营总收入	93,576.38	3,284.59	3,284.59	3,284.59	3,448.82	3,448.82	3,448.82	3,621.26	3,621.26	3,621.26	3,802.32	3,802.32	3,802.32	3,992.44	3,992.44	3,992.44
（一）经营收入	85,592.37	3,004.88	3,004.88	3,004.88	3,155.12	3,155.12	3,155.12	3,312.88	3,312.88	3,312.88	3,478.52	3,478.52	3,478.52	3,652.45	3,652.45	3,652.45
1、停车位停车费收入	10,378.02	379.71	379.71	379.71	398.69	398.69	398.69	418.63	418.63	418.63	439.56	439.56	439.56	461.53	461.53	461.53
2、充电桩服务费收入	40,692.87	1,420.28	1,420.28	1,420.28	1,491.30	1,491.30	1,491.30	1,565.86	1,565.86	1,565.86	1,644.16	1,644.16	1,644.16	1,726.36	1,726.36	1,726.36
3、物业管理费收入	6,340.32	221.29	221.29	221.29	232.36	232.36	232.36	243.98	243.98	243.98	256.17	256.17	256.17	268.98	268.98	268.98
4、直管公房租收入	17,749.21	619.49	619.49	619.49	650.47	650.47	650.47	682.99	682.99	682.99	717.14	717.14	717.14	753.00	753.00	753.00
5、直管公房营业房租收入	5,047.45	247.07	247.07	247.07	259.42	259.42	259.42	272.39	272.39	272.39	286.01	286.01	286.01	300.31	300.31	300.31
6、广告收入	2,390.90	117.03	117.03	117.03	122.88	122.88	122.88	129.03	129.03	129.03	135.48	135.48	135.48	142.25	142.25	142.25
（二）收到的税费	7,984.04	279.71	279.71	279.71	293.70	293.70	293.70	308.38	308.38	308.38	323.80	323.80	323.80	339.99	339.99	339.99
1、增值税	7,984.04	279.71	279.71	279.71	293.70	293.70	293.70	308.38	308.38	308.38	323.80	323.80	323.80	339.99	339.99	339.99
二、项目经营总成本	26,502.14	1,003.09	1,003.09	1,003.09	1,071.89	1,071.89	1,071.89	1,144.13	1,144.13	1,144.13	1,219.98	1,219.98	1,219.98	1,299.62	1,299.62	1,404.12
（一）经营成本	10,106.31	352.13	352.13	352.13	369.74	369.74	369.74	388.23	388.23	388.23	407.64	407.64	407.64	428.02	428.02	428.02
1、人员工资	5,402.05	187.69	187.69	187.69	197.07	197.07	197.07	206.93	206.93	206.93	217.27	217.27	217.27	228.14	228.14	228.14
2、水电能源成本	956.12	33.22	33.22	33.22	34.88	34.88	34.88	36.62	36.62	36.62	38.46	38.46	38.46	40.38	40.38	40.38
3、其他管理成本	764.44	26.56	26.56	26.56	27.89	27.89	27.89	29.28	29.28	29.28	30.75	30.75	30.75	32.28	32.28	32.28
4、设备等维护成本	2,648.39	92.96	92.96	92.96	97.61	97.61	97.61	102.49	102.49	102.49	107.61	107.61	107.61	112.99	112.99	112.99
5、广告营销及维护成本	335.31	11.70	11.70	11.70	12.29	12.29	12.29	12.90	12.90	12.90	13.55	13.55	13.55	14.23	14.23	14.23
（二）支付的各项税费	16,395.81	650.96	650.96	650.96	702.15	702.15	702.15	755.90	755.90	755.90	812.34	812.34	812.34	871.60	871.60	976.10
1、增值税	6,082.00	279.71	279.71	279.71	293.70	293.70	293.70	308.38	308.38	308.38	323.80	323.80	323.80	339.99	339.99	339.99
2、税金及附加	1,066.91	45.33	45.33	45.33	47.60	47.60	47.60	49.98	49.98	49.98	52.47	52.47	52.47	55.10	55.10	55.10
3、企业所得税	9,246.89	325.92	325.92	325.92	360.86	360.86	360.86	397.54	397.54	397.54	436.06	436.06	436.06	476.51	476.51	581.01
投资活动产生的现金净流量	-23,802.00															
一、投资活动产生的现金流入	-															
二、投资活动产生的现金流出	23,802.00															
（一）建设投资	23,802.00															
（二）流动资金	-															
融资活动产生的现金净流量	-17,820.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-11,760.00	-9,342.00
一、融资活动产生的现金流入	25,000.00															
（一）项目资本金流入	5,000.00															
（二）发行债券融资流入	20,000.00															
二、融资活动产生的现金流出	42,820.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	11,760.00	9,342.00
（一）偿还专项债券本金	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,000.00	9,000.00
（二）支付专项债券利息	22,800.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	342.00

(三) 支付专项债券发行费	20.00															
四、期末现金增加	25,452.24	1,521.50	1,521.50	1,521.50	1,616.93	1,616.93	1,616.93	1,717.13	1,717.13	1,717.13	1,822.34	1,822.34	1,822.34	1,932.82	-9,067.18	-6,753.68
五、累计盈余资金	-	20,828.08	22,349.58	23,871.08	25,488.01	27,104.94	28,721.87	30,439.00	32,156.13	33,873.26	35,695.60	37,517.94	39,340.28	41,273.10	32,205.92	25,452.24

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。

四川竞泽云锦会计师事务所(普通合伙)

2025 年 3 月



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510105788137247R



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

名称 四川壹洋云锦会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 肖坤明

出资额 壹佰万元整

成立日期 2006年05月29日

主要经营场所 四川省成都市成华区成华大道十里店路213号4栋2单元28层2818号

经营范围 许可项目：代理记账服务；司法鉴定服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财政咨询项目预算绩效评价服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2023

年11月20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



会计师事务所 执业证书

名称: 四川竞泽云锦会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 葛坤明

主任会计师: 葛坤明

经营场所: 四川省成都市成华区成华大道十里店路213号4栋2单元28层2818号

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 51010180

批准执业文号: 川财会[2006]23号

批准执业日期: 2006年5月10日



四川省财政厅

发证机关: 四川省财政厅

2023年12月15日

中华人民共和国财政部制

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



四川省财政厅

发证机关: 四川省财政厅

2023年12月15日

中华人民共和国财政部制



201.4.15

中国注册会计师协会

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名: 肖坤明

Sex: 男

出生日期: 1955-03-07

工作单位: 四川中法会计师事务所有限公司

身份证号: 511002550707561

Identity card No.

中国注册会计师协会

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名: 肖坤明

Sex: 男

出生日期: 1955-03-07

工作单位: 四川中法会计师事务所有限公司

身份证号: 511002550707561

Identity card No.

NOTES

1. When purchasing, the CPA shall show the citizen's ID card to the issuer.
2. The certificate shall be cut off and used by the holder who made the certificate.
3. The CPA shall show the certificate to the competent authority of CPA when the CPA is conducting business.
4. If the CPA is not the CPA, the CPA shall show the certificate to the competent authority of CPA immediately and get through the procedure of change after making an announcement of loss on the newspaper.

中国注册会计师协会

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名: 张小琴

Sex: 女

出生日期: 1980-01-05

工作单位: 四川君和会计师事务所

身份证号: 510704198006052128

Identity card No.

NOTES

1. When purchasing, the CPA shall show the citizen's ID card to the issuer.
2. The certificate shall be cut off and used by the holder who made the certificate.
3. The CPA shall show the certificate to the competent authority of CPA when the CPA is conducting business.
4. If the CPA is not the CPA, the CPA shall show the certificate to the competent authority of CPA immediately and get through the procedure of change after making an announcement of loss on the newspaper.