

泸州市纳溪区经开区城中村配套基础设施建设项目  
专项债券评估报告  
政德审字【2025】ZX 第 00224 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2025 年 5 月



# 泸州市纳溪区经开区城中村配套基础设施建设项目

## 专项债券评估报告

政德审字【2025】ZX 第 00224 号

泸州天华城市更新建设发展有限责任公司：

我们接受委托，对泸州市纳溪区经开区城中村配套基础设施建设项目政府专项债券(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，并出具项目收益与融资平衡报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。项目实施单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评估的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结评价结果如下：

### 一、项目的基本情况

#### 1. 项目名称

泸州市纳溪区经开区城中村配套基础设施建设项目，以下简称“本项目”。

#### 2. 项目实施主体

泸州天华城市更新建设发展有限责任公司。

### 3. 项目区位

项目实施范围位于泸州市纳溪区城区紫阳大道两侧，涉及较场坝社区、紫阳坪社区、五顶村和朱坪村。项目东临蓝安大道，南临纳弥路，西临长江八桥，北临二环路。

### 4. 项目建设期

2025 年 6 月-2028 年 4 月。

### 5. 项目立项审批

表 项目前期手续文件

审批部门	文件内容	文号
泸州市纳溪区发展和改革局	关于泸州市纳溪区经开区城中村配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复	泸纳发改行审〔2025〕64号
泸州市自然资源和规划局	建设用地规划许可证	地字第 5105032025YG0019559 号
纳溪生态环境局	建设项目环境影响登记表	
	项目能源消费情况表	
泸州市住房和城乡建设局	关于“泸州纳溪区经济开发区基础设施东西区连接线（东段）工程”项目初步设计技术审查意见	泸住建函〔2024〕27号
泸州市纳溪区人民政府办公室	关于成立泸州市纳溪区城中村改造项包装和申报工作专班的通知	泸纳府办函〔2024〕87号

### 7. 项目投资概况

本项目总投资 103910.32 万元，其中工程费用 58577.30 万元，工程建设其他费用 36708.22 万元，基本预备费 3104.80 万元，建设期利息 5440.00 万元，债券发行费用 80.00 万元。

### 二、债券应付本息情况

泸州市纳溪区经开区城中村配套基础设施建设项目该本项目总投资为 103910.32 万元，资金来源于业主自筹、发行专项债券。其中资本金（业主自筹）23910.32 万元，占总投资的 23.01%；计划发行专项债融资 80000.00 万元（计划分 3 期发行：第一年发行 30000.00 万元，第二年发行 30000.00 万元，第三

年发行 20000.00 万元)，占总投资的 76.99%。债券存续期内利息除普通合伙  
156800.00 万元。

北京政德会计师事务所(普通合伙)



表 发行债券还本付息表 (单位: 万元)

序号	项目	利率	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
一	债券融资												
1	年初余额		0	30000	60000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000
2	本期发行债券		30000	30000	20000	0	0	0			0	0	0
3	本期应计利息	3.20%	960	1920	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560
4	期末应偿还本金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	期末应偿还利息		960	1920	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560
二	期末还款本息		960	1920	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560
1	期末偿还本金合计		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	期末偿还利息合计		960	1920	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560

--续表

序号	项目	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
一	债券融资											
1	年初余额	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000
2	本期发行债券	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	本期应计利息	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560
4	期末应偿还本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	期末应偿还利息	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560
二	期末还款本息	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560
1	期末偿还本金合计	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	期末偿还利息合计	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560

--续表

序号	项目	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	第32年	合计
一	债券融资											
1	年初余额	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	50000	20000	
2	本期发行债券	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80000
3	本期应计利息	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	1600	640	76800
4	期末应偿还本金	0	0	0	0	0	0	0	30000	30000	20000	80000
5	期末应偿还利息	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	1600	640	76800

二	期末还款本息	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	31600	20640	156800
1	期末偿还本金合计	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30000	20000	80000
2	期末偿还利息合计	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	1600	640	76800

北京政德会计师事务所(普通合伙)

### 三、评估依据和假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内宏观调控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 相关法律法规无重大变化；
4. 可行性研究报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；
5. 无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

### 四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对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。整个评估工作分为四个阶段进行：

1. 与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评估工作计划；

2. 收集本次评估所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况；

3. 安排专业人员进行评估，起草财务评估报告；

4. 在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评估报告。

### 五、评估分析

#### 1. 项目总投资

本项目总投资 103910.32 万元，其中工程费用 58577.30 万元，工程建设其他费用 36708.22 万元，基本预备费 3104.80 万元，建设期利息 5440.00 万元，债券发行费用 80.00 万元。

#### 2. 项目资金筹措



项目总投资额为 103910.32 万元，资金来源为财政资金、专项债券。其中：财政资金 23910.32 万元，占总投资的 23.01%。专项债券融资 80000.00 万元，占总投资的 76.99%。其中：2025 年计划发行专项债券 30000.00 万元（本次发行 2000.00 万元）、2026 年计划发行专项债券 30000.00 万元、2027 年计划发行专项债券 20000.00 万元，期限 30 年，利率假设为 3.20%（实际利率以最终发行成功的利率为准）。利息按每半年支付一次，本金随最后一次利息一并支付。

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年
一、项目总投资	103910.32	34000.00	34000.00	35910.32
1、工程费用	58577.30	18498.79	18430.79	21647.72
2、工程建设其他费用	36708.22	13621.34	12584.28	10502.60
3、基本预备费	3104.80	889.87	1034.93	1180.00
4、建设期利息	5440.00	960.00	1920.00	2560.00
5、发行费	80.00	30.00	30.00	20.00
二、资金来源	103910.32	34000.00	34000.00	35910.32
1、项目资本金	23910.32	4000.00	4000.00	15910.32
2、地方政府专项债	80000.00	30000.00	30000.00	20000.00

### 3. 项目收益及现金净流入预测

#### （1）收入来源和基本假设

本项目收入分为土地出让收入及项目经营性收入。经营性收入包括停车位出租收入、充电桩收入、托儿所出租收入、广告出租收入。

##### 1) 土地出让收入

土地出让收入=土地出让额\*出让价格

土地出让额：项目整理后可出让土地面积 661.60 亩，其中商业用地约 311.30 亩，居住用地约 350.30 亩。

整理后可出让土地按运营期平均每年出让一部分，其中商业用地每年出让 10.73 亩，居住用地每年出让 12.08 亩。出让土地按照运营年限在运营期内出让完成。



出让价格：根据泸州市人民政府关于《泸州市中心城区土地定级与基准地价更新成果》的公告，如下图所示。本项目属于V类区域，根据相应地价，本项目住宅用地出让价按照163.33万元/亩，商业用地出让价116.67万元/亩计算。参考市场价格浮动情况及物价上涨等因素，出让价格每年上涨3%。

表1-5 泸州市中心城区基准地价一览表

级别		I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	VII级
商服用地	元/平方米	4620	3490	2640	2050	1750	1550	1350
	万元/亩	308	232.67	176	136.67	116.67	103.33	90
	楼面地价 (元/平方米)	2310	1745	1320	1025	875	775	675
住宅用地	元/平方米	3300	3080	2800	2600	2450	1920	1380
	万元/亩	220	205.33	186.67	173.33	163.33	128	92
	楼面地价 (元/平方米)	1650	1540	1400	1300	1225	960	690
公共管理与公共服务用地	元/平方米	1480	1250	1090				
	万元/亩	98.67	83.33	72.67				
工业用地	级别	非工业集中区	I级	II级				
	元/平方米	375	375	300				
	万元/亩	25	25	20				

基准地价内涵：  
 (1) 估价期日：2023年1月1日；  
 (2) 土地使用年期：商服用地40年、住宅用地70年、工业用地50年、公共管理与公共服务用地50年；  
 (3) 容积率：商服用地2.0、住宅用地2.0、工业用地1.0、公共管理与公共服务用地1.5；  
 (4) 开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气）、宗地内“场平”（场地平整）；  
 (5) 权利状况：出让土地使用权，无他项权利限制（符合相关法律法规约定）。

## 2) 经营性收入

本项目经营性收入包括停车位出租收入、充电桩收入、托儿所出租收入、广告出租收入。

### A. 停车位出租收入

停车位出租收入=停车位数量\*单价\*使用率

停车位数量：本项目建设后预估形成停车位200个。

单价：根据《泸州市纳溪区2023年政府定价的经营服务性收费目录清单》以及《泸州市发展和改革委员会关于规范我市机动车停放服务收费管理的通知》本项目室外停车费按小型车3元/小时计算，每超过1小时加收一元。本项目依据谨慎原则，按照每车位每天收入9元计算，停车场每年运营360天，考虑通货膨胀因素，车位单价每年上涨3%。

使用率：根据目前项目所在地停车现状及该地区未来发展规划，使用率第一年按 70%计算，之后每年增长 5%，最高使用率按 90%进行计算。

泸州市纳溪区2023年政府定价的经营服务性收费目录清单

来源：区发改局 发布时间：2024-01-09 14:55:49 【字体：小 大】

泸州市纳溪区2023年政府定价的经营服务性收费目录清单

类型	一级项目	二级项目	收费标准（详见表后相关文件）	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	备注
	★一、车辆通行费	经营性公路（含桥梁和隧道）通行费	2020年以前批复收费高速公路（混价+桥隧加收）：一类客车为0.50—0.6元/车·公里；一类货车（含专项作业车）0.35—0.39元/车·公里，特大桥梁和隧道适当加收，同一收费区间综合收费标准原则上控制在1.0元/车·公里（超特大桥梁和超特长隧道区间除外）；全路段综合平均收费标准控制在0.8元/车·公里。客车车型收费系数为1:2:3:4，2020年以后批复收费高速公路（混价+投资调整）：一类客、货车（含专项作业车）均为0.56—0.85元/车·公里，客车收费系数为1:2:3:4，货车收费系数为1:2:3:3.9:4.7:5.4，一级公路一类客车混价标准为0.25元/车·公里，一级公路货车计重收费标准为0.05元/吨·公里。	川发改价格规〔2021〕237号，川交发〔2005〕101号，川交发〔2016〕27号，川交发〔2017〕45号，川交发〔2020〕26号	省交通运输主管部门会同省价格主管部门	交通运输部门	是	否	否	
	二、停车收费	（一）具有垄断经营和公益性特征的机动车停放服务收费	起价1元/小时—7元/小时，具体收费标准详见文件。	川发改价格〔2013〕1046号 川发改价格〔2018〕332号 川发改价格规〔2021〕237号  泸市发改价费〔2012〕403号	授权市、县人民政府	交通运输部门	否	否	否	住宅小区停车服务除外
										主城区公共停

泸市发改价格〔2012〕403号

北京政德会计师事务所(普通合伙)

泸州市发展和改革委员会  
关于规范我市机动车停放服务收费管理的通知



## 室外机动车停放最高收费标准

+

车型 型号 收费 标准 类别	一类停车场	二类停车场	三类停车场
小型车辆	4元/1小时内	3元/1小时内	2元/1小时内
中型车辆	5元/1小时内	4元/1小时内	3元/1小时内
大型车辆	6元/1小时内	5元/1小时内	4元/1小时内
摩托车辆	3元/2小时内	2元/2小时内	1元/2小时内

### B. 充电桩收入

充电桩收入=充电桩数量\*车辆单次充电度数\*充电服务单价\*轮转次数  
\*使用率

充电桩数量：本项目建设 100 套双枪充电桩。

车辆单次充电度数：按照现在市场车辆信息，目前市场上汽车电池容量在 80-100kWh，一般车主会在车辆还有 20%的剩余电量时充电，按照谨慎原则，本项目按车辆每次充电 60kWh/辆计算。

车型	补贴后售价 (万元)	NEDC续航里程 (km)	电池容量 (kWh)	电池类型	电池厂家	电池质保政策
2021款 极狐001 超长续航纯电 WE版	29.90万	712	100	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2021款 蔚来ET7 100kWh 首发版	52.60万	700	100	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程
2021款 蔚来ET7 100kWh	50.60万	700	100	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程
2021款 Model S 长续航版	79.99万	652 (非 NEDC标准)	100	三元锂	松下	8年或24万公里
2021款 Model S Plaid版	106.00万	637 (非 NEDC标准)	100	三元锂	松下	8年或24万公里
2021款 极狐001 超长续航双电机 YOU版	36.00万	606	100	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2021款 极狐 阿尔法S 708S+	28.19万	708	93.6	三元锂	SK	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2021款 极狐 阿尔法S 603H	34.49万	603	93.6	三元锂	SK	首任车主不限年限/里程 (责任免除条款以官方为准)
2021款 小鹏汽车P7 后驱超长续航麒麟版	36.69万	670	80.9	三元锂	宁德时代	8年或16万公里
2021款 小鹏汽车P7 后驱超长续航智行版	25.49万	706	>80	三元锂	宁德时代	8年或16万公里
2021款 小鹏汽车P7 后驱超长续航智享版	26.69万	670	>80	三元锂	宁德时代	8年或16万公里
2021款 小鹏汽车P7 后驱超长续航智尊版	27.69万	670	>80	三元锂	宁德时代	8年或16万公里

## 常见车辆电池容量

充电服务单价：按照国家发展改革委文件《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》（发改价格〔2014〕1668号）规定，充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。根据四川省电网目录销售电价表电费收费标准在 0.52-0.64 元/千瓦时之间，参考泸州市同类型充电站收费，本项目充电桩服务费为 0.6 元/千瓦时。本项目售电价与购电价一致，故充电桩收入中不含售电收入，对应的运营成本中不含购电成本，对项目损益不产生影响。考虑通货膨胀因素，价格每年上涨 3%。

<p>蓝田服务区汽车充电站 充电站</p> <p>大功率</p> <p>营业时间 周一至周五 00:00-24:00 详情</p> <p>驾车311公里 3小时34分</p> <p>四川省泸州市纳溪区蓝田服务区</p> <p>照片(1) &gt;</p> <p>以场站实际收费规则为准</p> <p>充电价格参考</p> <p>快充</p> <p>00:00-07:00 最低 参考价¥0.95/度 电费 ¥0.35/度   服务费 ¥0.60/度</p> <p>07:00-10:00 参考价¥1.31/度 电费 ¥0.71/度   服务费 ¥0.60/度</p> <p>10:00-12:00 参考价¥1.68/度 电费 ¥1.08/度   服务费 ¥0.60/度</p> <p>12:00-15:00 参考价¥1.31/度 电费 ¥0.71/度   服务费 ¥0.60/度</p> <p>当前计费时段</p>	<p>蓝田服务区汽车充电站 充电站</p> <p>大功率</p> <p>营业时间 周一至周五 00:00-24:00 详情</p> <p>驾车311公里 3小时34分</p> <p>四川省泸州市纳溪区蓝田服务区</p> <p>照片(1) &gt;</p> <p>以场站实际收费规则为准</p> <p>充电价格参考</p> <p>快充</p> <p>00:00-07:00 最低 参考价¥1.05/度 电费 ¥0.35/度   服务费 ¥0.70/度</p> <p>07:00-10:00 参考价¥1.41/度 电费 ¥0.71/度   服务费 ¥0.70/度</p> <p>10:00-12:00 参考价¥1.78/度 电费 ¥1.08/度   服务费 ¥0.70/度</p> <p>当前计费时段</p>	<p>小鹏超级充电站(小鹏S4超快充泸州华星销售服务中心站) 充电站</p> <p>限免停车 大功率</p> <p>营业时间 周一至周日 00:00-24:00 详情</p> <p>驾车286.8公里 3小时32分</p> <p>四川省泸州市纳溪区蓝田三路兴业路1号小鹏汽车泸州纳溪经开区汽车销售服务有限公司</p> <p>照片(5) &gt;</p> <p>充电价格详情 小鹏充电</p> <p>快充</p> <p>00:00-07:00 最低 参考价¥0.93/度 电费 ¥0.41/度   服务费 ¥0.52/度</p> <p>07:00-10:00 参考价¥1.37/度 电费 ¥0.85/度   服务费 ¥0.52/度</p> <p>10:00-12:00 参考价¥1.81/度 电费 ¥1.29/度   服务费 ¥0.52/度</p> <p>12:00-15:00 参考价¥1.37/度 电费 ¥0.85/度   服务费 ¥0.52/度</p> <p>当前计费时段</p>
---	--	--

轮转次数：根据《泸州市新能源汽车充电设施专项规划(2015-2030)》按泸州市电动汽车推广计划测算，到2030年，电动汽车保有量占乘用车比例将达4%。随着新能源车的普及，充电桩的使用频率将会大幅度提高。根据目前市场电动车充电情况，项目充电桩每日使用次数按照3次/天计算。

使用率：使用率第一年按70%计算，之后每年增长5%，最高使用率按90%进行计算。



### C. 托儿所出租收入

托儿所出租收入=出租面积\*出租单价

出租面积：项目拟建设 1500 平方米托儿所，建设后出租给具有相应托育资质的机构进行使用。

出租单价：参考项目区其他办公场所出租价格，本项目托儿所按照 30 元/m<sup>2</sup> 出租，考虑通货膨胀因素，价格每年上涨 3%。



#### 世纪城金融中心写字楼办公室 150平米 大空间出租!

江阳 - 华润万象汇 - 佳乐世纪城办公楼  
甲级纯写字楼 中区/共22层  
杨丽 亿德房地产  
纯写字楼 简装 可注册

150m<sup>2</sup>  
建筑面积

1元/m<sup>2</sup>/天  
月租金 4500元/月



#### 万象汇旁欢乐汇120平米精装修带3个独立办公室出...

江阳 - 华润万象汇 - 佳乐世纪城办公楼  
丙级纯写字楼 高区/共18层  
刘蕊 众创随行  
纯写字楼 精装修

120m<sup>2</sup>  
建筑面积

1.11元/m<sup>2</sup>/天  
月租金 3980元/月

### D. 广告出租收入

广告出租收入=广告个数\*出租单价\*出租率

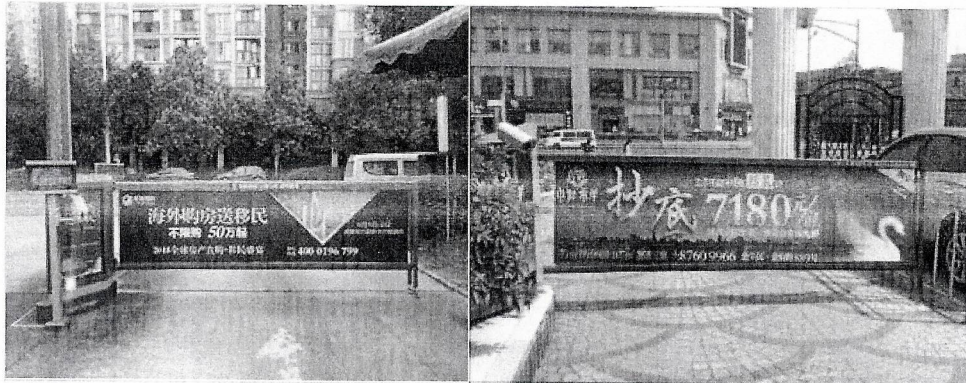
广告个数：本项目改造范围为 3668.8 亩，改造后出让土地 3068.60 亩，项目预估在剩余 600 亩土地内适宜区域设置广告位，预估项目城中村改造完成后，可在道路及社区内形成 600 个广告位。

出租单价：参考项目区其他广告位出租价格，本项目广告位出租按照 1500 元/月出租，考虑通货膨胀因素，价格每年上涨 3%。

出租率：出租率第一年按 70% 计算，之后每年增长 5%，最高使用率按 90% 进行计算。

具体项目收入预测表如下：

## 小区道闸广告



广告形式	小区道闸广告
画面尺寸	310cm*80cm/43cm*80cm (宽*高)
广告位置	社区进出口
刊例价格	10800元/4周/块
广告优势	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、视觉冲击力强大。</li> <li>2、精确投放驾车的主流消费人群。</li> <li>3、强制性展示，99%以上的到达率（车主）。</li> <li>4、广告信息独享，动态展示。</li> </ol>



省份	城市	媒体形式	刊例价	尺寸 (宽*高/m)
四川	成都市	社区灯箱	4800/月/幅	(洋沱狼界传媒)
	南充市			1.3*1.85
	泸州市			1.1*1.8
	绵阳市			1.14*1.8
	眉山市			(洋沱狼界传媒)
	德阳市			(洋沱狼界传媒)
	乐山市			3.5*1.5

## 媒体介绍 宜泸高速K599+700纳溪停车区处跨路牌广告位



刊例价: 20000元/2面/月

所在地区: 四川>泸州

资源类型: 高速/公路>大桥

资源规格:

资源标签: 宜泸高速 K599+700 纳溪停车区处 跨路牌

媒体概述: 媒体简介: 宜泸高速全长77千米, 路线起于宜宾市翠屏区叙永, 接乐宜高速, 横穿宜宾核心地带, 经过沙坪、罗龙、下场、江安, 进入泸州市境内, 与隆纳高速公路白麟立交相接, 将川南重镇和重庆西南紧密联系在一起, 对长江上游经济带...

0832-2222797 查看

人气: 774 更新时间: 2015-08-24



项目收入预测表 (金额单位: 人民币万元)

序号	项目名称	合计	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
1	土地出让收入	145850.19	3224.90	3321.64	3421.38	3524.01	3629.63	3738.46	3850.64	3966.16	4085.14
1.1	商业用地出让收入	56639.12	1251.87	1289.42	1328.16	1367.97	1408.96	1451.23	1494.80	1539.65	1585.79
	出让单价(万元/亩)		116.67	120.17	123.78	127.49	131.31	135.25	139.31	143.49	147.79
	出让额 (亩)	311.30	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73
1.2	住宅用地出让收入	89211.07	1973.03	2032.22	2093.22	2156.04	2220.67	2287.23	2355.84	2426.51	2499.35
	出让单价(万元/亩)		163.33	168.23	173.28	178.48	183.83	189.34	195.02	200.87	206.90
	出让额 (亩)	350.30	12.08	12.08	12.08	12.08	12.08	12.08	12.08	12.08	12.08
2	项目经营收入		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2.1	停车位收入		9.00	9.27	9.55	9.84	10.14	10.44	10.75	11.07	11.40
	数量		0.70	0.75	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	单价 (元/位*天)	15563.02	272.16	301.32	331.78	363.53	396.58	408.24	419.90	431.57	443.23
	使用率		100	100	100	100	100	100	100	100	100
2.2	充电桩收入		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	数量		0.60	0.62	0.64	0.66	0.68	0.70	0.72	0.74	0.76
	每辆充电电度数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	单价 (元/度)		0.70	0.75	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	轮转次数 (次/天)	2440.80	54.00	55.62	57.29	59.00	60.77	62.59	64.46	66.38	68.38
	使用率		1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
2.3	托儿所出租收入		30.00	30.90	31.83	32.78	33.76	34.77	35.81	36.88	37.99
	出租面积	43396.29	756.00	834.30	916.62	1003.12	1093.99	1126.81	1160.62	1195.44	1231.30
	出租单价 (元/m²*月)		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2.4	广告出租收入		1500.00	1545.00	1591.35	1639.09	1688.26	1738.91	1791.08	1844.81	1900.16
	广告位个数		0.70	0.75	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	单价 (元/位*月)	209852.53	4352.42	4562.94	4782.08	5009.88	5246.68	5403.75	5565.28	5731.28	5901.92
	出租率	145850.19	3224.90	3321.64	3421.38	3524.01	3629.63	3738.46	3850.64	3966.16	4085.14
3	收入合计	56639.12	1251.87	1289.42	1328.16	1367.97	1408.96	1451.23	1494.80	1539.65	1585.79

--续表:

序号	项目名称	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
----	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------



1	土地出让收入	4207.69	4333.92	4463.96	4597.79	4735.77	4877.90	5024.18	5174.83	5330.08	5489.94
1.1	商业用地出让收入	1633.32	1682.36	1732.79	1784.72	1838.26	1893.42	1950.18	2008.66	2068.96	2130.98
	出让单价(万元/亩)	152.22	156.79	161.49	166.33	171.32	176.46	181.75	187.20	192.82	198.60
	出让额(亩)	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73
1.2	住宅用地出让收入	2574.37	2651.56	2731.17	2813.07	2897.51	2984.48	3074.00	3166.17	3261.12	3358.96
	出让单价(万元/亩)	213.11	219.50	226.09	232.87	239.86	247.06	254.47	262.10	269.96	278.06
	出让额(亩)	12.08	12.08	12.08	12.08	12.08	12.08	12.08	12.08	12.08	12.08
1.3	工业用地出让收入	1869.65	1923.73	1979.10	2035.77	2099.60	2164.90	2231.60	2299.77	2369.44	2440.72
	出让单价(万元/亩)	76.08	78.34	80.68	83.07	85.54	88.13	90.78	93.51	96.29	99.21
	出让额(亩)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2	项目经营收入	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2.1	停车位收入	11.74	12.09	12.45	12.82	13.20	13.60	14.01	14.43	14.86	15.31
	数量	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	单价(元/位*天)	454.90	466.56	478.22	489.89	507.38	524.88	542.38	559.87	577.37	594.86
	使用率	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2.2	充电桩收入	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	数量	0.78	0.80	0.82	0.84	0.87	0.90	0.93	0.96	0.99	1.02
	每辆充电度数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	单价(元/度)	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	轮转次数(次/天)	70.43	72.54	74.72	76.97	79.27	81.65	84.10	86.62	89.21	91.89
	使用率	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
2.3	托儿所出租收入	39.13	40.30	41.51	42.76	44.04	45.36	46.72	48.12	49.56	51.05
	出租面积	1268.24	1306.29	1345.48	1385.84	1427.41	1470.24	1514.34	1559.77	1606.57	1654.76
	出租单价(元/m <sup>2</sup> *月)	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2.4	广告出租收入	1957.16	2015.87	2076.35	2138.64	2202.80	2268.88	2336.95	2407.06	2479.27	2553.65
	广告位个数	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	单价(元/位*月)	6077.34	6257.65	6443.06	6633.56	6835.37	7042.80	7255.78	7474.60	7699.52	7930.66
	出租率	4207.69	4333.92	4463.96	4597.79	4735.77	4877.90	5024.18	5174.83	5330.08	5489.94
3	收入合计	1633.32	1682.36	1732.79	1784.72	1838.26	1893.42	1950.18	2008.66	2068.96	2130.98

--续表

序号	项目名称	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	第 32 年
----	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------



1	土地出让收入	5654.64	5824.29	5999.01	6179.04	6364.47	6555.42	6752.03	6954.62	7163.31	7405.34
1.1	商业用地出让收入	2194.93	2260.81	2328.62	2398.48	2470.48	2544.62	2620.91	2699.56	2780.57	2898.64
	出让单价(万元/亩)	204.56	210.70	217.02	223.53	230.24	237.15	244.26	251.59	259.14	266.91
	出让额(亩)	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.73	10.86
1.2	住宅用地出让收入	3459.71	3563.48	3670.39	3780.56	3893.99	4010.80	4131.12	4255.06	4382.74	4506.70
	出让单价(万元/亩)	286.40	294.99	303.84	312.96	322.35	332.02	341.98	352.24	362.81	373.69
	出让额(亩)	12.08	12.08	12.08	12.08	12.08	12.08	12.08	12.08	12.08	12.06
1.3	工业用地出让收入	2513.60	2588.13	2664.37	2742.36	2822.20	2909.71	2999.17	3090.58	3184.05	3279.62
	出让单价(万元/亩)	102.19	105.24	108.41	111.65	115.02	118.45	122.02	125.65	129.41	133.29
	出让额(亩)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2	项目经营收入	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2.1	停车位收入	15.77	16.24	16.73	17.23	17.75	18.28	18.83	19.39	19.97	20.57
	数量	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	单价(元/位*天)	612.36	629.86	647.35	664.85	682.34	705.67	729.00	752.33	775.66	798.98
	使用率	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2.2	充电桩收入	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	数量	1.05	1.08	1.11	1.14	1.17	1.21	1.25	1.29	1.33	1.37
	每辆充电度数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	单价(元/度)	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	轮转次数(次/天)	94.64	97.49	100.40	103.41	106.51	109.71	113.00	116.39	119.88	123.48
	使用率	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
2.3	托儿所出租收入	52.58	54.16	55.78	57.45	59.17	60.95	62.78	64.66	66.60	68.60
	出租面积	1704.41	1755.54	1808.21	1862.45	1918.33	1975.88	2035.15	2096.21	2159.10	2223.87
	出租单价(元/m <sup>2</sup> *月)	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2.4	广告出租收入	2630.26	2709.17	2790.44	2874.16	2960.38	3049.19	3140.67	3234.89	3331.94	3431.90
	广告位个数	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	单价(元/位*月)	8168.24	8412.42	8663.38	8921.40	9186.67	9465.13	9751.20	10045.20	10347.36	10684.96
	出租率	5654.64	5824.29	5999.01	6179.04	6364.47	6555.42	6752.03	6954.62	7163.31	7405.34
3	收入合计	2194.93	2260.81	2328.62	2398.48	2470.48	2544.62	2620.91	2699.56	2780.57	2898.64

## (2) 运营成本和基本假设

项目主要成本费用为土地出让成本、项目经营成本，项目固定成本。

### (1) 土地出让成本

土地出让成本主要为各类计提基金，本项目基金计提规整如下：

国有土地收益基金（按土地出让收入的 5% 计提）。

农业土地开发基金（农业土地开发资金、农田水利建设资金等）按土地出让收入的 10% 计提）。

其他费用或基金（按土地出让收入的 5% 计提）。

### (2) 项目经营性成本

项目经营性成本包括工资及福利、运营管理费用、能耗支出成本、项目维修成本。

a. 工资及福利：本项目建设后，预计新增管理人员 2 人，新增社区普通物业人员 10 人，管理人员工资及福利费按照 8 万元/年，普通物业人员工资及福利费按照 6 万元/年计算。人员工资及福利费每年上涨 3%。

b. 运营管理费用：项目运营期管理成本包括项目运营期间产生的办公费、耗材费、各类补贴等，按照项目经营收入的 3% 预估。

c. 能耗支出成本：项目运营期能耗支出主要为项目运营产生的水电消耗，按照项目经营收入的 10% 预估。

d. 项目维修成本：项目运营期维修成本按照项目折旧的 10% 预估。

### (3) 项目固定成本

项目固定成本包括折旧和摊销费用、财务成本费用

a. 折旧：本项目折旧年限按 30 年计算，残值率为 5%。

b. 财务费用：财务费用主要为专项债利息，债券利率按 3.2% 计算，每年付息，债券发行期最后一年偿还本金。

具体项目总成本费用预测表如下:



项目总成本费用预测表 (金额单位: 人民币万元)

序号	项目	合计	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
<b>1</b>	<b>土地出让成本</b>	<b>29170.02</b>	<b>644.99</b>	<b>664.32</b>	<b>684.28</b>	<b>704.8</b>	<b>725.92</b>	<b>747.69</b>	<b>770.12</b>	<b>793.24</b>	<b>817.03</b>
1.1	国有土地收益基金		161.25	166.08	171.07	176.2	181.48	186.92	192.53	198.31	204.26
1.2	农业土地开发资金		322.49	332.16	342.14	352.4	362.96	373.85	385.06	396.62	408.51
1.3	其他基金计提		161.25	166.08	171.07	176.2	181.48	186.92	192.53	198.31	204.26
<b>2</b>	<b>经营成本</b>	<b>21035.68</b>	<b>408.08</b>	<b>425.15</b>	<b>443.07</b>	<b>567.47</b>	<b>590.21</b>	<b>602.28</b>	<b>614.72</b>	<b>627.53</b>	<b>640.62</b>
<b>2.1</b>	<b>人工成本</b>	<b>3259.38</b>	<b>76.00</b>	<b>78.28</b>	<b>80.68</b>	<b>83.08</b>	<b>85.60</b>	<b>88.14</b>	<b>90.80</b>	<b>93.58</b>	<b>96.38</b>
	管理人员成本		16.00	16.48	16.98	17.48	18.00	18.54	19.10	19.68	20.28
	管理人员人数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	单人工资 (万元/年·人)		8.00	8.24	8.49	8.74	9.00	9.27	9.55	9.84	10.14
	普通员工成本		60.00	61.80	63.70	65.60	67.60	69.60	71.70	73.90	76.10
	普通员工人数		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单人工资 (万元/年·人)		6.00	6.18	6.37	6.56	6.76	6.96	7.17	7.39	7.61
<b>2.2</b>	<b>能耗支出</b>	<b>6400.23</b>	<b>112.75</b>	<b>124.13</b>	<b>136.07</b>	<b>148.59</b>	<b>161.71</b>	<b>166.53</b>	<b>171.46</b>	<b>176.51</b>	<b>181.68</b>
<b>2.3</b>	<b>项目管理成本</b>	<b>5996.55</b>	<b>33.83</b>	<b>37.24</b>	<b>40.82</b>	<b>150.30</b>	<b>157.40</b>	<b>162.11</b>	<b>166.96</b>	<b>171.94</b>	<b>177.06</b>
<b>2.4</b>	<b>设备维护成本</b>	<b>5379.50</b>	<b>185.50</b>	<b>185.50</b>	<b>185.50</b>	<b>185.50</b>	<b>185.50</b>	<b>185.50</b>	<b>185.50</b>	<b>185.50</b>	<b>185.50</b>
<b>3</b>	<b>固定成本</b>	<b>127393.55</b>	<b>3774.95</b>	<b>4414.95</b>	<b>4414.95</b>	<b>4414.95</b>	<b>4414.95</b>	<b>4414.95</b>	<b>4414.95</b>	<b>4414.95</b>	<b>4414.95</b>
3.1	折旧	<b>53793.55</b>	<b>1854.95</b>	<b>1854.95</b>	<b>1854.95</b>	<b>1854.95</b>	<b>1854.95</b>	<b>1854.95</b>	<b>1854.95</b>	<b>1854.95</b>	<b>1854.95</b>
3.2	财务费用	<b>73600.00</b>	<b>1920.00</b>	<b>2560.00</b>	<b>2560.00</b>	<b>2560.00</b>	<b>2560.00</b>	<b>2560.00</b>	<b>2560.00</b>	<b>2560.00</b>	<b>2560.00</b>
<b>4</b>	<b>总成本费用</b>	<b>148429.23</b>	<b>4828.02</b>	<b>5504.42</b>	<b>5542.30</b>	<b>5687.22</b>	<b>5731.08</b>	<b>5764.92</b>	<b>5799.79</b>	<b>5835.72</b>	<b>5872.60</b>

--续表

序号	项目	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
<b>1</b>	<b>土地出让成本</b>	<b>841.53</b>	<b>866.79</b>	<b>892.8</b>	<b>919.56</b>	<b>947.16</b>	<b>975.59</b>	<b>1004.84</b>	<b>1034.96</b>	<b>1066.01</b>	<b>1097.99</b>
1.1	国有土地收益基金	210.38	216.7	223.2	229.89	236.79	243.9	251.21	258.74	266.5	274.5
1.2	农业土地开发资金	420.77	433.39	446.4	459.78	473.58	487.79	502.42	517.48	533.01	548.99
1.3	其他基金计提	210.38	216.7	223.2	229.89	236.79	243.9	251.21	258.74	266.5	274.5
<b>2</b>	<b>经营成本</b>	<b>654.07</b>	<b>667.90</b>	<b>682.04</b>	<b>696.59</b>	<b>712.30</b>	<b>728.35</b>	<b>744.83</b>	<b>761.76</b>	<b>779.13</b>	<b>796.99</b>
<b>2.1</b>	<b>人工成本</b>	<b>99.28</b>	<b>102.30</b>	<b>105.34</b>	<b>108.50</b>	<b>111.78</b>	<b>115.08</b>	<b>118.50</b>	<b>122.04</b>	<b>125.70</b>	<b>129.50</b>
	管理人员成本	20.88	21.50	22.14	22.80	23.48	24.18	24.90	25.64	26.40	27.20
	管理人员人数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00



	单人工资 (万元/年·人)	10.44	10.75	11.07	11.40	11.74	12.09	12.45	12.82	13.20	13.60
	普通员工人员成本	78.40	80.80	83.20	85.70	88.30	90.90	93.60	96.40	99.30	102.30
	普通员工人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单人工资 (万元/年·人)	7.84	8.08	8.32	8.57	8.83	9.09	9.36	9.64	9.93	10.23
2.2	能耗支出	186.97	192.37	197.91	203.58	209.96	216.49	223.16	229.98	236.94	244.07
2.3	项目管理成本	182.32	187.73	193.29	199.01	205.06	211.28	217.67	224.24	230.99	237.92
2.4	设备维护成本	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50
3	固定成本	4414.95	4414.95	4414.95	4414.95	4414.95	4414.95	4414.95	4414.95	4414.95	4414.95
3.1	折旧	1854.95	1854.95	1854.95	1854.95	1854.95	1854.95	1854.95	1854.95	1854.95	1854.95
3.2	财务费用	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00
4	总成本费用	5910.55	5949.64	5989.79	6031.10	6074.41	6118.89	6164.62	6211.67	6260.09	6309.93

--续表

序号	项目	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	第 32 年
1	土地出让成本	1130.92	1164.85	1199.8	1235.8	1272.89	1311.08	1350.4	1390.92	1432.67	1481.07
1.1	国有土地收益基金	282.73	291.21	299.95	308.95	318.22	327.77	337.6	347.73	358.17	370.27
1.2	农业土地开发资金	565.46	582.43	599.9	617.9	636.45	655.54	675.2	695.46	716.33	740.53
1.3	其他基金计提	282.73	291.21	299.95	308.95	318.22	327.77	337.6	347.73	358.17	370.27
2	经营成本	815.33	834.14	853.46	873.30	893.66	915.30	937.52	901.26	922.83	945.79
2.1	人工成本	133.42	137.46	141.62	145.92	150.34	154.88	159.56	105.34	108.50	111.78
	管理人员成本	28.02	28.86	29.72	30.62	31.54	32.48	33.46	22.14	22.80	23.48
	管理人员人数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	单人工资 (万元/年·人)	14.01	14.43	14.86	15.31	15.77	16.24	16.73	11.07	11.40	11.74
	普通员工人员成本	105.40	108.60	111.90	115.30	118.80	122.40	126.10	83.20	85.70	88.30
	普通员工人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单人工资 (万元/年·人)	10.54	10.86	11.19	11.53	11.88	12.24	12.61	8.32	8.57	8.83
2.2	能耗支出	251.36	258.81	266.44	274.24	282.22	290.97	299.92	309.06	318.41	327.96
2.3	项目管理成本	245.05	252.37	259.90	267.64	275.60	283.95	292.54	301.36	310.42	320.55
2.4	设备维护成本	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50	185.50
3	固定成本	4414.95	4414.95	4414.95	4414.95	4414.95	4414.95	4414.95	4414.95	4414.95	4414.95
3.1	折旧	1854.95	1854.95	1854.95	1854.95	1854.95	1854.95	1854.95	1854.95	1854.95	1854.95
3.2	财务费用	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00

4	总成本费用	6361.20	6413.94	6468.21	6524.05	6581.50	6641.33	6702.87	6707.13	6770.45	6841.81
---	-------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

北京政德会计师事务所(普通合伙)



## 六、评估结论

本项目的债券偿还能力和自身平衡能力主要依靠项目专项收入。项目具有较强的资金平衡能力。项目分年度融资平衡情况（现金流量情况）详见下表：

本项目在债券存续期间，收入合计约 209852.53 万元，扣除相应成本后收益合计约为 159646.83 万元。此次专项债券利率按 3.2% 计，债券本息共计 156800.00 万元。综合考虑项目收入、成本，预计项目收入对融资成本覆盖倍数为 1.34，预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.02。

由此可见，项目完全能实现收益与融资自求平衡。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

表 项目资金测算平衡表（单位万元）

序号		项目建设期			项目运营期							
		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
1	经营活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	3299.35	3473.47	3654.73	3737.61	3930.55	4053.78	4180.44	4310.51
1.1	现金流入				4352.42	4562.94	4782.08	5009.88	5246.68	5403.75	5565.28	5731.28
1.1.2	土地出让收入				3224.90	3321.64	3421.38	3524.01	3629.63	3738.46	3850.64	3966.16
1.1.3	项目经营收入				1127.52	1241.30	1360.70	1485.87	1617.05	1665.29	1714.64	1765.12
1.2	现金流出				1053.07	1089.47	1127.35	1272.27	1316.13	1349.97	1384.84	1420.77
1.2.1	经营成本				408.08	425.15	443.07	567.47	590.21	602.28	614.72	627.53
1.2.2	资金计提				644.99	664.32	684.28	704.80	725.92	747.69	770.12	793.24
1.2.3	税费				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-33010	-32050	-33330	0							
2.1	现金流入											
2.2	现金流出	33010	32050	33330	0							
2.2.1	项目支出	33010	32050	33330	0							
3	筹资活动净现金流量	33010	32050	33330.32	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00
3.1	现金流入	34000	34000	35910	0							
3.1.1	债券	30000	30000	20000	0							
3.1.2	资本金	4000	4000	15910	0							
3.2	现金流出	990	1950	2580	2560	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00
3.2.1	债券利息支付	960	1920	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560
3.2.2	偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2.3	债券发行费	30.00	30.00	20.00								
4	净现金流量	0.00	0.00	0.00	739.35	913.47	1094.73	1177.61	1370.55	1493.78	1620.44	1750.51
5	累计净现金流量	0.00	0.00	0.00	739.35	1652.82	2747.55	3925.16	5295.71	6789.49	8409.93	10160.44

--续表

序号		项目运营期										
		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



1	经营活动净现金流量	4444.27	4581.74	4722.96	4868.22	5017.41	5175.91	5338.86	5506.11	5677.88	5854.38	6035.68
1.1	现金流入	5901.92	6077.34	6257.65	6443.06	6633.56	6835.37	7042.80	7255.78	7474.60	7699.52	7930.66
1.1.2	土地出让收入	4085.14	4207.69	4333.92	4463.96	4597.79	4735.77	4877.90	5024.18	5174.83	5330.08	5489.94
1.1.3	项目经营收入	1816.78	1869.65	1923.73	1979.10	2035.77	2099.60	2164.90	2231.60	2299.77	2369.44	2440.72
1.2	现金流出	1457.65	1495.60	1534.69	1574.84	1616.15	1659.46	1703.94	1749.67	1796.72	1845.14	1894.98
1.2.1	经营成本	640.62	654.07	667.90	682.04	696.59	712.30	728.35	744.83	761.76	779.13	796.99
1.2.2	资金计提	817.03	841.53	866.79	892.80	919.56	947.16	975.59	1004.84	1034.96	1066.01	1097.99
1.2.3	税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量											
2.1	现金流入											
2.2	现金流出											
2.2.1	项目支出											
3	筹资活动净现金流量	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00
3.1	现金流入											
3.1.1	债券											
3.1.2	资本金											
3.2	现金流出	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00
3.2.1	债券利息支付	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560
3.2.2	偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2.3	债券发行费											
4	净现金流量	1884.27	2021.74	2162.96	2308.22	2457.41	2615.91	2778.86	2946.11	3117.88	3294.38	3475.68
5	累计净现金流量	12044.71	14066.45	16229.41	18537.63	20995.04	23610.95	26389.81	29335.92	32453.80	35748.18	39223.86

--续表

序号		项目运营期											合计
		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	第 32 年		
1	经营活动净现金流量	6221.99	6413.43	6610.12	6812.30	7020.12	7238.75	7463.28	7753.02	7991.86	8258.10	159646.83	
1.1	现金流入	8168.24	8412.42	8663.38	8921.40	9186.67	9465.13	9751.20	10045.20	10347.36	10684.96	209852.53	
1.1.2	土地出让收入	5654.64	5824.29	5999.01	6179.04	6364.47	6555.42	6752.03	6954.62	7163.31	7405.34	145850.19	

1.1.3	项目经营收入		2513.60	2588.13	2664.37	2742.36	2822.20	2909.71	2999.17	3090.58	3184.05	3279.62	64002.34
1.2	现金流出		1946.25	1998.99	2053.26	2109.10	2166.55	2226.38	2287.92	2292.18	2355.50	2426.86	50205.70
1.2.1	经营成本		815.33	834.14	853.46	873.30	893.66	915.30	937.52	901.26	922.83	945.79	21035.68
1.2.2	资金计提		1130.92	1164.85	1199.80	1235.80	1272.89	1311.08	1350.40	1390.92	1432.67	1481.07	29170.02
1.2.3	税费		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量												-98390.32
2.1	现金流入												0.00
2.2	现金流出												98390.32
2.2.1	项目支出												98390.32
3	筹资活动净现金流量		-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-2560.00	-32560.00	-31600.00	-20640.00	-52969.68
3.1	现金流入												103910.32
3.1.1	债券												80000.00
3.1.2	资本金												23910.32
3.2	现金流出		2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	2560.00	32560.00	31600.00	20640.00	156880.00
3.2.1	债券利息支付		2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	2560	1600	640	76800.00
3.2.2	偿还债券本金		0	0	0	0	0	0	0	30000	30000	20000	80000.00
3.2.3	债券发行费												
4	净现金流量		3661.99	3853.43	4050.12	4252.30	4460.12	4678.75	4903.28	-24806.98	-23608.14	-12381.90	8286.83
5	累计净现金流量		42885.85	46739.28	50789.40	55041.70	59501.82	64180.57	69083.85	44276.87	20668.73	8286.83	

北京致德会计师事务所(普通合伙)



债券存续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用；本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.02，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

基于财政部对地方政府申请项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

## 七、相关风险提示

泸州市纳溪区经开区城中村配套基础设施建设项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规的变化都会影响到项目的建设。项目建设资金供给的中断或延误也会给项目建设带来巨大的风险。另外，项目投资量大，各项经营收入、成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的波动风险。



中国·北京  
北京政德会计师事务所(普通合伙)

中国注册会计师:

中国注册会计师:



2025 年 5 月 16 日



统一社会信用代码  
91110107MA01J0FL5E

# 营业执照

(副本) (1-1)



名称 北京政德会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 仇凌

经营范围 一般项目：代理记账；税务咨询；审计业务；（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，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：财务咨询；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2019年04月01日

合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日

主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关



2022年06月13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

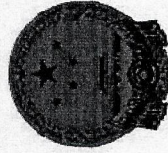
证书序号: 0011986

### 说明

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

发证机关: 北京市财政局  
二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 北京政德会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 孙凌

主任会计师:

经营场所: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11010329

批准执业文号: 京财会许可[2019]0057号

批准执业日期: 2019年11月12日

北京政德会计师事务所(普通合伙)



中华人民共和国财政部  
Issued by the Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

本证书为持证人执行注册会计师法  
定业务的资格证明。  
本证书加盖省级以上注册会计师协  
会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the  
certificate holder to conduct the statutory  
business of CPAs.  
This certificate is valid subject to being sealed  
with an embossed stamp by the Institute of  
Certified Public Accountants at provincial level  
or above.

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

姓名 仇凌  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1973-04-12  
Date of birth  
工作单位 扬州千帆联合会计师事务所 (普通合伙)  
Working unit  
身份证号码 321002730412303  
Identity card No.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 321000340042  
No. of Certificate  
执业注册会计师: 江苏省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2014 年 02 月 27 日  
Date of issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 321000340042  
No. of Certificate  
执业注册会计师: 江苏省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2014 年 02 月 27 日  
Date of issuance

北京政德会计师事务所(普通合伙)

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 321000340042  
No. of Certificate  
执业注册会计师: 江苏省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2014 年 02 月 27 日  
Date of issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 321000340042  
No. of Certificate  
执业注册会计师: 江苏省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2014 年 02 月 27 日  
Date of issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

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

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

注册会计师  
CPA

转入协会盖章  
Stamp of the transferee Institute of CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transferor Institute of CPAs

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

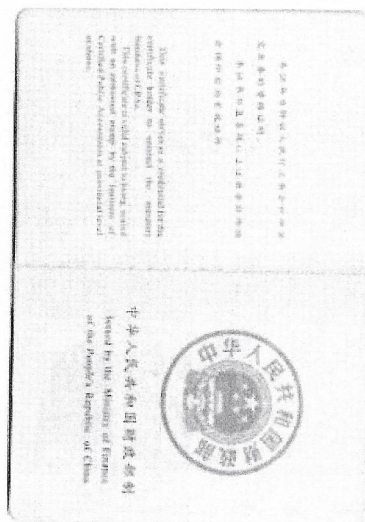
同意转入  
Agree the holder to be transferred to

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

注册会计师  
CPA

转入协会盖章  
Stamp of the transferee Institute of CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transferor Institute of CPAs





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-26

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

北京政德会计师事务所(普通合伙)

会员编号 140200810064

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过