

泸州市龙马潭区老旧小区配套基础设施
和公共服务设施改造建设项目
收益与融资自求平衡专项债券

财 务 评 估 报 告

豫弘立咨字 2023 第 016 号

河南弘立会计师事务所有限公司

2023 年 03 月 10 日

**泸州市龙马潭区老旧小区配套基础设施
和公共服务设施改造建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告**

豫弘立咨字 2023 第 016 号

我们接受委托，对泸州市龙马潭区老旧小区配套基础设施和公共服务设施改造建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项财务评估报告。

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》。项目实施机构对本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，本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。

本评估报告仅供本项目申请和发行专项债券的目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评估报告作为申请发行债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目实施机构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“泸州市龙马潭区老旧小区配套基础设施和公共服务设施改造建设项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

本项目债券融资本金 40000.00 万元，其中 2023 年发行债券 25000.00 万元，债券期限为 20 年；2024 年发行债 10000.00 万元，债券期限为 20 年；2025 年发行债 5000.00 万元，债券期限为 20 年。债券利率按照 4% 测算，以实际发行为准。利息按

半年支付，本金到期一次性偿还。

根据测算，本项目专项债券利息共计 32000.00 万元，其中计入建设期利息累计 3200.00 万元，计入经营期成本累计 28800.00 万元。债券利率以最终发行利率为准。

项目预计应付本息情况表

单位：万元

年份	年初债券融资本金累计	本年新增债券融资	本年债券还本付息	债券还本	债券付息	年末债券融资本金累计
2023 年	0.00	25000.00	500.00		500.00	25000.00
2024 年	25000.00	10000.00	1200.00		1200.00	35000.00
2025 年	35000.00	5000.00	1500.00		1500.00	40000.00
2026 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2027 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2028 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2029 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2030 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2031 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2032 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2033 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2034 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2035 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2036 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2037 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2038 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2039 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2040 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2041 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2042 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2043 年	40000.00		26100.00	25000.00	1100.00	15000.00
2044 年	15000.00		10400.00	10000.00	400.00	5000.00
2045 年	5000.00		5100.00	5000.00	100.00	0.00
合计		40000.00	72000.00	40000.00	32000.00	

二、项目预计净现金流入

(一) 基本条件假设及依据

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4、项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- 5、市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；
- 6、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；
- 7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）项目预计净现金流情况

项目运营期自 2026 年至 2045 年，假设以融资后运营期内营业现金流入（以后附“项目投资及收益预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，预计本项目计算期内累计现金流入 191490.99 万元，累计现金流出 168467.39 万元，累计现金结余 23023.60 万元。预计产生的经营性现金流入为 127290.99 万元，经营性现金流出为 35467.39 万元，经营性净现金流入总额为 91823.60 万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入主要来源于建筑面积出租收入、广告收入、停车费收入、充电服务收入、物业服务收入、污水管网使用收入和财政补贴收入。根据测算，债券存续期本项目预计可实现总收入 118485.41 万元。本项目用于平衡项目融资本息的收益为 91823.60 万元，预计应付债券本息合计 72000.00 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍。

四、项目预期偿债能力敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，收益的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，对收益变动情况进行敏感性分析：当经营活动净现金流下降 3%和 5%时，项目经营净现金流对专项债券的本息覆盖倍数分别为 1.24 和 1.21。

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根

据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以发行专项债券的方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。同时，项目建成后，通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足本项目专项债券还本付息要求。

附件：项目投资及收益预测说明

河南弘立会计师事务所有限公司



中国 郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023 年 03 月 10 日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

（一）项目单位

1、主管部门

泸州市龙马潭区住房和城乡建设局为本项目的主管部门。

2、项目单位

泸州市龙马潭区住房和城乡建设局为本项目的项目单位。

设计单位、监理单位、施工单位等均按程序依法确定。

统一社会信用代码	11510402008357397M
项目单位	泸州市龙马潭区住房和城乡建设局
单位性质	机关
单位地址	泸州市龙马潭区春雨路一段 240 号
法定代表人	顿露
赋码机关	中共泸州市龙马潭区委机构编制委员会办公室

泸州市龙马潭区住房和城乡建设局负责监督项目单位统筹、协调项目的推进。项目单位泸州市龙马潭区住房和城乡建设局了解本地区社会事业特点并具有长期管理经验，有能力实施本项目。

（二）项目概况

项目所属领域：保障性安居工程。属于有一定收益的公益性项目，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）要求。

（三）项目地点

泸州市龙马潭红星街道、鱼塘街道。

（四）产出说明

本项目拟改造老旧小区 15700 户，改造楼栋 637 栋、改造房屋 145.58 万平方米，改造周边道路 3 千米，修复改建配套雨污管网 34km、修复小区围墙、增设消防

设施、监控、停车场 12000 平方米，配套建设小区养老托幼设施 6000 平方米、农贸市场 5000 平方米、涉及小区的应急抢险临时处置措施等。

主要建设内容与规模表

序号	项目名称	单位	工程量	备注
1	房屋改造	m ²	1455800	
2	周边道路改造	m	3000	
3	雨污管网改造	m	34000	
4	小区围墙修复	m	6500	
5	消防设施	处	637	
6	室外电气工程	套	1200	
7	视频监控系统	项	1	
8	停车场	m ²	12000	共 600 个车位
9	充电桩			含基础、电缆、配电箱、变压器等
9.1	机动车充电桩	套	300	120KW 一体式直流充电桩
9.2	非机动车充电桩	套	637	
10	智能快递寄存柜	组	300	
11	小区养老托幼设施	m ²	6000	
12	农贸市场	m ²	5000	
13	体育健身中心	项	1	
14	应急抢险临时处置措施	项	1	

（五）项目建设计划

根据项目建设规模、资金来源、项目风险等方面综合考虑，制定本项目初步施工进度，计划从 2023 年 1 月到 2025 年 12 月，建设工期为 36 个月，具体进度安排如下：

（1）前期准备阶段（2022 年 4 月底之前）

完成建设项目可行性研究、项目评估及决策。同时包括项目的初步设计和施工设计，建设条件的准备，设备、工程招标及承包商的选定、签订承包合同。

（2）工程建设阶段（2023 年 5 月至 2025 年 11 月）

按合同规定为项目实施提供必要的条件，在实施过程中督促检查并协调有关各方的工作，定期对项目进展进行研究分析，保证工程按期竣工。

（3）工程竣工验收阶段（2025 年 12 月）

组织有关各方对工程进行竣工验收和工程决算；办理工程移交手续；做好项目

有关资料的接收和管理工作。

（六）项目实施进展

本项目已经完成可行性研究报告的编制。

本项目已取得《泸州市龙马潭区发展和改革局关于泸州市龙马潭区老旧小区配套基础设施和公共服务设施改造建设项目可行性研究报告的批复》（泸龙发改行审〔2022〕79号）。

本项目已取得泸州市自然资源和规划局龙马潭区分局《关于泸州市龙马潭区老旧小区配套基础设施和公共服务设施改造建设项目用地审查的情况说明》（2022年6月18日）。

本项目已取得泸州市龙马潭生态环境局《关于泸州市龙马潭区老旧小区配套基础设施和公共服务设施改造建设项目环境影响评价办理登记的说明》（2023年3月9日）。

本项目已取得《建设项目环境影响登记表》（备案号：202351050400000041）。

二、投资估算与资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、国家发改委、建设部联合颁发的《建设项目经济评价方法与参数及使用手册》（第三版）；
- 2、《2021年政府工作报告》；
- 3、《国家计委办公厅对出版发行投资项目可行性研究指南一书的意见》（投资〔2001〕1153）；
- 4、国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）；
- 5、四川省人民政府办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（川办发〔2020〕63号）；
- 6、《四川省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》（川建标发〔2020〕217号）及附件《老旧小区改造要素设计指引》；
- 7、《泸州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 8、《泸州市城市总体规划（2011-2030）》；

- 9、国家发改委《关于建设项目进行可行性研究的试行管理办法》；
- 10、《四川省建设工程投资估算指标》；
- 11、《四川省建设工程其他费用暂行标准》；
- 12、《四川省建设工程概算指标》；
- 13、《建设项目经济评价方法与参数》；
14. 业主提供的区域及当地社会、经济、人口、环境、土地、自然条件等基础性资料。

（二）估算说明

投资估算以本项目工程为基础，参照近年来已修类似工程概预算造价及工程量清单计价，结合泸州市龙马潭区工程材料情况和相关文件规定，结合本工程设计方案的标准及规模进行编制。

（三）项目总投资

本项目总投资为 64200.00 万元，其中建设投资 60960.00 万元，占总投资比例 94.95%；建设期债券利息 3200.00 万元，占总投资比例为 4.98%；发行费用为 40.00 万元，占总投资比例为 0.07%。

投资构成表

单位：万元

项目	总计	比例	2023 年	2024 年	2025 年
一、建设投资总计	60960.00	94.95%	27041.02	14306.60	19612.38
工程费用	49405.10	76.95%	24694.35	12437.13	12273.62
工程建设其他费用	8652.04	13.48%	1059.00	1188.20	6404.84
预备费	2902.86	4.52%	1287.67	681.27	933.92
二、建设期债券利息	3200.00	4.98%	500.00	1200.00	1500.00
三、债券发行费用	40.00	0.07%	25.00	10.00	5.00
总投资	64200.00	100.00%	27566.02	15516.60	21117.38

建设投资中，工程费用为 49405.10 万元，占总投资比例为 76.95%；工程建设其他费用为 8652.04 万元，占总投资比例为 13.48%；预备费为 2902.86 万元，占总投资比例为 4.52%。

(四) 建设投资估算

建设投资估算明细表

单位：万元

序号	工程项目和费用名称	估算总投资			综合技术指标			
		工程费用	工程建设其他费用	总投资	单位	工程量	单位价值 (元/单位)	备注
一	工程费	49405.1		49405.1				
1	房屋改造	21837		21837	m²	1455800	150	
2	周边道路改造	2100		2100	m	3000	7000	
3	雨污管网改造	10200		10200	m	34000	3000	
4	小区围墙修复	260		260	m	6500	400	
5	消防设施	509.6		509.6	处	637	8000	
6	室外电气工程	480		480	套	1200	4000	
7	视频监控系统	400		400	项	1	4000000	
8	停车场	720		720	m²	12000	600	共 600 个车位
9	充电桩	7518.5		7518.5				含基础、电缆、配电箱、变压器等
9.1	机动车充电桩	7200		7200	套	300	240000	120KW 一体式直流充电桩
9.2	非机动车充电桩	318.5		318.5	套	637	5000	
10	智能快递寄存柜	540		540	组	300	18000	
11	小区养老托幼设施	3000		3000	m²	6000	5000	
12	农贸市场	1250		1250	m²	5000	2500	
13	体育健身中心	300		300	项	1	3000000	
14	应急抢险临时处置措施	290		290	项	1	2900000	
二	工程建设其他费		8652.04	8652.04				
1	征地拆迁费		6000	6000				
2	建设单位管理费		373.84	373.84				按照财建〔2016〕504 号文计
3	环境影响评价费		16.13	16.13				结合发改价格〔2015〕299 号，参考按计价格〔2002〕125 号文件
4	前期工程咨询费		82.7	82.7				结合发改价格〔2015〕299 号，参考计价格〔1999〕1283 号文
5	勘察费		74.11	74.11				结合发改价格〔2015〕299 号，参考国家计委、建设部计价格【2002】10 号文计
6	设计费		757.35	757.35				结合发改价格〔2015〕299 号，参考国家计委、建设部计价格【2002】10 号文计
7	工程招标代理费		50.25	50.25				结合发改价格〔2015〕299 号，参考国家计委计价格【2002】1980 号文件计
8	工程监理费		504.83	504.83				结合发改价格〔2015〕299 号，参考国家发改委、建设部发改价格【2007】670 号文件
9	施工图审查费		79.05	79.05				按照川发改价格〔2011〕323 号计取
10	编制工程量清单或审核费		138.31	138.31				按照川价发【2008】141 号计
11	审核竣工结算费		180.24	180.24				按照川价发【2008】141 号计
12	场地准备及临时设施费		247.03	247.03				按第一部分工程费用的 0.5%
13	工程保险费		148.22	148.22				按第一部分工程费用的 0.3%
三	基本预备费			2902.86				(一+二)×5%
四	建设期利息			3200				债券利率 4%计
五	债券发行费			40				按债券发行额的 0.1%计
六	项目总投资			64200				一+二+三+四+五

（五）资金筹措方案

本项目资金筹措总额为 64200.00 万元。

1、资本金来源

项目资本金 24200.00 万元，占比 37.69%。资金来源：资本金来源于财政资金，已经纳入分年财政预算，项目资本金按照项目实际实施及资金使用情况拨付到位。

资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）要求。

2、融资计划

融资来源：计划发行专项债券融资 40000.00 万元，占项目资金筹措总额的 62.31%。根据资金使用计划，拟分三年发行，其中 2023 年拟发行 20 年期债券 25000.00 万元，2024 年拟发行 20 年期债券 10000.00 万元，2025 年拟发行 20 年期债券 5000.00 万元。

（六）资金使用计划

本项目 2023 年投资规模为 27566.02 万元，2024 年投资规模为 15516.60 万元，2025 年投资规模为 21117.38 万元。

本项目资本金 24200.00 万元，其中 3200.00 万元用于支付建设期债券利息，40.00 万元用于支付债券发行费用，20960.00 万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息和发行费用全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		
			2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	64200.00	27566.02	15516.60	21117.38
1	建设投资	60960.00	27041.02	14306.60	19612.38
2	建设期发债利息	3200.00	500.00	1200.00	1500.00
3	债券发行费用	40.00	25.00	10.00	5.00
二	资金筹措	64200.00	27566.02	15516.60	21117.38
1	发行债券	40000.00	25000.00	10000.00	5000.00
2	资本金	24200.00	2566.02	5516.60	16117.38

2.1	用于项目投资	20960.00	2041.02	4306.60	14612.38
2.2	用于建设期债券利息	3200.00	500.00	1200.00	1500.00
2.3	用于债券发行费用	40.00	25.00	10.00	5.00

（七）项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。同时本项目还制定了一系列资金管理措施。

三、评估要素

2017年6月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）提出，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）项目预期收入

1、项目收入可行性

本项目收入来源为建筑面积出租收入、广告收入、停车费收入、充电服务收入、物业服务收入、污水管网使用收入和财政补贴收入。具体如下：

收入情况表

序号	收入种类	金额	占收入比例
1	出租收入（万元）	10253.28	8.65%
2	广告收入（万元）	32974.18	27.83%
3	停车费收入（万元）	8006.61	6.76%
4	充电服务收入（万元）	21552.14	18.19%
5	物业服务收入（万元）	34939.20	29.49%
6	污水管网使用收入（万元）	4760.00	4.02%
7	补贴收入（万元）	6000.00	5.06%
	合计	118485.41	100.00%

2、项目收入的分类

本项目除政府补贴收入外，其余各项收入均为专项收入。

项目收入估算表如下：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	项目收入	118485.41	4444.93	5072.49	5391.61	5409.13	5500.58	5630.14	5726.11	5726.11	5826.91	5826.91	6078.45	6078.45	6189.56	6189.56	6306.21	6468.16	6590.69	6590.69	6719.36	6719.36
1	出租收入	10253.28	321.30	367.20	433.76	433.76	455.46	455.46	478.21	478.21	502.12	502.12	527.18	527.18	553.51	553.51	581.16	581.16	610.23	610.23	640.76	640.76
1.1	农贸市场出租收入	5427.74	170.10	194.40	229.64	229.64	241.10	241.10	253.16	253.16	265.79	265.79	279.06	279.06	293.01	293.01	307.64	307.64	323.04	323.04	339.18	339.18
	出租单价(元/平方米·月)		45.00	45.00	47.25	47.25	49.61	49.61	52.09	52.09	54.69	54.69	57.42	57.42	60.29	60.29	63.30	63.30	66.47	66.47	69.79	69.79
	出租面积（平方米）		4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00	4500.00
	价格涨幅				5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%	
	出租率		70.00%	80.00%	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%
1.2	养老托幼设施出租收入	4825.54	151.20	172.80	204.12	204.12	214.36	214.36	225.05	225.05	236.33	236.33	248.12	248.12	260.50	260.50	273.52	273.52	287.19	287.19	301.58	301.58
	出租单价(元/平方米·月)		30.00	30.00	31.50	31.50	33.08	33.08	34.73	34.73	36.47	36.47	38.29	38.29	40.20	40.20	42.21	42.21	44.32	44.32	46.54	46.54
	出租面积（平方米）		6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00
	价格涨幅				5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%	
	出租率		70.00%	80.00%	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%
2	广告收入	32974.18	1033.20	1180.80	1394.82	1394.82	1464.57	1464.57	1537.79	1537.79	1614.68	1614.68	1695.41	1695.41	1780.19	1780.19	1869.19	1869.19	1962.65	1962.65	2060.79	2060.79
2.1	小型灯箱广告收入	12867.96	403.20	460.80	544.32	544.32	571.54	571.54	600.11	600.11	630.12	630.12	661.62	661.62	694.71	694.71	729.44	729.44	765.91	765.91	804.21	804.21
	单价(元/广告位·年)		9600.00	9600.00	10080.00	10080.00	10384.00	10584.00	11113.20	11113.20	11668.86	11668.86	12252.30	12252.30	12864.92	12864.92	13508.17	13508.17	14183.58	14183.58	14892.76	14892.76
	广告位数量（个）		600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
	价格涨幅				5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%	
	出租比例		70.00%	80.00%	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%
2.2	中型LED屏广告收入	20106.22	630.00	720.00	850.50	850.50	893.03	893.03	937.68	937.68	984.56	984.56	1033.79	1033.79	1085.48	1085.48	1139.75	1139.75	1196.74	1196.74	1256.58	1256.58
	单价(元/广告位·年)		60000.00	60000.00	63000.00	63000.00	66150.00	66150.00	69457.50	69457.50	72930.38	72930.38	76576.90	76576.90	80405.75	80405.75	84426.04	84426.04	88647.34	88647.34	93079.71	93079.71
	广告位数量（个）		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	价格涨幅				5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%	
	出租比例		70.00%	80.00%	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	停车费收入	8006.61	280.32	315.36	332.88	350.40	350.40	385.44	385.44	385.44	385.44	385.44	423.98	423.98	423.98	423.98	423.98	466.03	466.03	466.03	466.03	466.03
	收费标准（元/车·次）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.84	4.84	4.84	4.84	4.84	5.32	5.32	5.32	5.32	5.32

序号	项目名称	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
	日停车次数(次)		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
	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	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	年停车时长(日)		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
	价格涨幅							10.00%					10.00%					10.00%				
	空置率		20.00%	10.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	充电服务收入	21552.14	525.15	924.17	945.19	945.19	945.19	1039.71	1039.71	1039.71	1039.71	1039.71	1146.92	1146.92	1146.92	1146.92	1146.92	1266.82	1266.82	1266.82	1266.82	1266.82
4.1	机动车充电服务收入	17226.00	378.00	756.00	756.00	756.00	756.00	831.60	831.60	831.60	831.60	831.60	918.00	918.00	918.00	918.00	918.00	1015.20	1015.20	1015.20	1015.20	1015.20
	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	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	充电服务费标准(元/千瓦·时)		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94
	充电功率(千瓦/枪)		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	每天充电桩累计使用时长(小时)		0.50	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	年充电天数(天)		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	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	综合使用率		1.71%	3.42%	3.42%	3.42%	3.42%	3.42%	3.42%	3.42%	3.42%	3.42%	3.42%	3.42%	3.42%	3.42%	3.42%	3.42%	3.42%	3.42%	3.42%	3.42%
	价格涨幅							10.00%					10.00%					10.00%				
4.2	非机动车充电服务收入	4326.14	147.15	168.17	189.19	189.19	189.19	208.11	208.11	208.11	208.11	208.11	228.92	228.92	228.92	228.92	228.92	251.62	251.62	251.62	251.62	251.62
	充电桩口数量(个)		3185.00	3185.00	3185.00	3185.00	3185.00	3185.00	3185.00	3185.00	3185.00	3185.00	3185.00	3185.00	3185.00	3185.00	3185.00	3185.00	3185.00	3185.00	3185.00	3185.00
	充电服务费标准(元/次)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.42	2.42	2.42	2.42	2.42	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66
	日均使用次数(次/天)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	年充电天数(天)		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	使用率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	价格涨幅							10.00%					10.00%					10.00%				
5	物业服务收入	34939.20	1746.96	1746.96	1746.96	1746.96	1746.96	1746.96	1746.96	1746.96	1746.96	1746.96	1746.96	1746.96	1746.96	1746.96	1746.96	1746.96	1746.96	1746.96	1746.96	1746.96
	服务费标准(元/平方米·月)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	物业服务面积(万平方米)		145.58	145.58	145.58	145.58	145.58	145.58	145.58	145.58	145.58	145.58	145.58	145.58	145.58	145.58	145.58	145.58	145.58	145.58	145.58	145.58
6	污水管网使用收入	4760.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00
	收费标准(元/米·年)		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
	管网长度(米)		34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00
7	补贴收入	6000.00	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	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

3、项目收入预测说明

随着社会经济的快速增长，城市宜居程度变成了城市建设的主要指标，老旧小区改造作为民生重点工程，是基于城市现代化、环保可持续发展的基础。目前龙马潭区大部分小区建于上世纪 90 年代初，小区内部环境和设施已显出“疲态”。路面坑洼积水、围墙墙体破旧、楼栋扶手老化、缺少消防设施，且不少院楼紧邻公路主干道，建筑密度极大，老社区存在“牵手楼”，部分老建筑老化严重，墙体倾斜损坏；管线杂乱密布、缺乏停车空间、污水管堵塞，污水直排，污染州河、内部巷道复杂难行；危房太多，空地闲置，垃圾堆放，占道经营现象多，居民的生活受到限制和危害，存在着极大的隐患，亟待解决。

为造福人民，消除安全隐患，提升人民群众的生活质量，泸州市人民政府关于印发《加快推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（泸市府发〔2021〕2 号）的通知中提出了“到“十四五”期末，基本完成泸州 2000 年底前建成的需改造的城镇老旧小区改造任务”的工作目标。

本项目建成后，将完成改造泸州市龙马潭区红星街道、鱼塘街道老旧小区 15700 户，改造楼栋 637 栋、改造房屋 145.58 万平方米，改造周边道路 3 千米，修复改建配套雨污管网 34km、修复小区围墙、增设消防设施、监控、停车场 12000 平方米，配套建设小区养老托幼设施 6000 平方米、农贸市场 5000 平方米、涉及小区的应急抢险临时处置措施等。项目的建设不仅将保障和改善居民的基本生活条件，还将进行道路修复、电气完善、线路更换，整修停车场区域并贴合现代社会需求，增设充电设施等，对提升人民群众幸福感，提高泸州市城市建设水平，构建和谐城市具有重大意义。

项目将于 2025 年 12 月竣工，2026 年至 2045 年为项目经营期。具体收入预测如下：

（1）出租收入

①出租计划

项目区域内的小区多为上世纪 90 年代建造，受建设时条件所限，公共设施配建不全。本项目建设后，将新建包括老人日间照料中心、养老饭堂、幼儿园等社区综合服务设施，全面解决区域内居民“一老一小”的后顾之忧。同时为丰富居民的“菜篮子”，提升城市卫生管理水平，项目将配套建设综合农贸市场，吸引零散商户和摊贩进驻，为居民日常生活所需提供更加丰富和便利的选择。

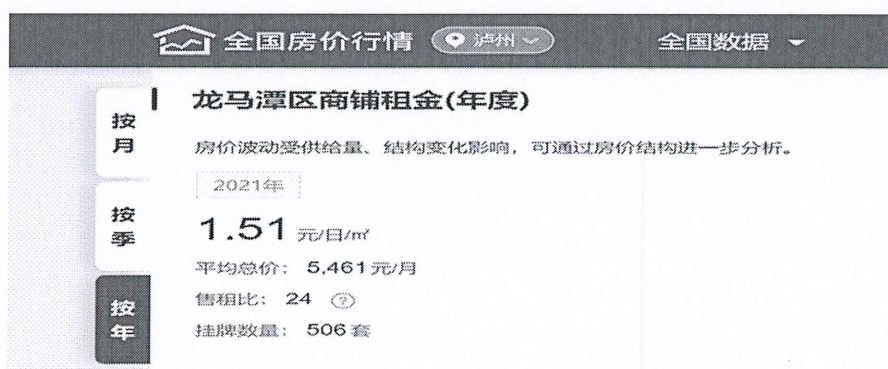
项目将建设养老托幼设施及农贸市场共计 11000 平方米，其中 500 平方米将用

于管理服务人员的办公场所，其余 10500 平方米全部出租，包括养老托幼设施 6000 平方米及农贸市场 4500 平方米。

由于本项目涉及老旧小区改造共计 15700 户，改造楼栋 637 栋，区域广、人口多，对养老托幼和日常生活购物的需求极大，因此预计上述建筑设施出租率较高。但遵循保守原则，经营期首年出租率仅按照 70%考虑，第 2 年按照 80%计算，第 3 年起达到 90%，其后保持不变。

② 出租价格

根据全国房价行情网站数据，泸州龙马潭区 2021 年平均商铺租金为 1.51 元/日.平方米（合 45.3 元/平方米.月）。



同时根据 58 同城网站数据，目前泸州龙马潭区在租商铺租金价格多在 1.57-2.5 元/平方米.日（合 47-75 元/平方米.月）之间：

58同城·房产		请输入房源关键词	筛选
	《佰铺邦 推荐》天誉城城 40平3用出租 龙马潭·龙马大道 : 天誉城城中心·泸州龙马潭区 : 空房中 临街1层 点 租金: 租金高租金低 社区环境: 1层	40㎡ 建筑面积	3000元/月 75元/㎡/天
	城北高铁站旁边商贸城20区附近小区大门口当道门市出租 龙马潭·龙马大道 : 天誉城城中心·泸州龙马潭区 : 空房中 点 租金: 租金高租金低 社区环境: 1层	110㎡ 建筑面积	5500元/月 50元/㎡/天
	《易店网》卤菜店带技术客源和加工坊转让 龙马潭·龙马大道 : 天誉城城中心·泸州龙马潭区 : 经营中 点 租金: 租金高租金低 社区环境: 1层	66㎡ 建筑面积	3500元/月 52元/㎡/天
	《易店网》沱二桥桥头精装美容院转让 龙马潭·小市 : 龙马潭·小市 : 经营中 点 租金: 租金高租金低 社区环境: 1层	82㎡ 建筑面积	3850元/月 47元/㎡/天

注：以上数据摘自 2022 年 8 月 17 日网站列示信息

根据上述市场数据，本项目农贸市场出租价格在经营期首年按照 45 元/平方米.月计算，与龙马潭区 2021 年商铺平均租金持平，低于当前市场在租商铺租金水平。

考虑养老托幼设施承租单位虽然也是以盈利为目标，但其服务于社区，服务于居民，具有一定的公益服务性质。因此本项目养老托幼设施出租价格仅按照商铺租金的 2/3 考虑，经营期首年按照 30 元/平方米.月计算。

经营期内租金价格考虑每 2 年上涨 5%，年均涨幅低于 2023 年政府工作报告预期全年 CPI 上涨目标（3%）。

（2）广告收入

①广告位设置与投放计划

本项目将在改造区域内设立中型 LED 屏广告位 150 个及小型灯箱广告位 600 个。其中：

中型 LED 屏广告位 250 个，尺寸为 4.16 米×3.04 米，主要布置于农贸市场、停车场、小区周边主要道路两侧等人流量较大区域。250 个中型 LED 广告屏中有 100 个为公益广告屏，150 个对外承接广告，LED 屏平时可滚动播报泸州新闻、天气预报等公益内容，同时间隔滚动投放各类广告。按平均承接广告 3 则，每则广告每天滚动播出 120 次，每次 1 分钟计算。

小型灯箱广告位 600 个，尺寸为 2.2 米×1.1 米×0.2 米。主要布置于改造老旧小区内。除承接广告外，还可用于展示社区风貌、居委公告等。预计每个灯箱广告平均承接广告 2 则，在公益内容之外轮流展示。

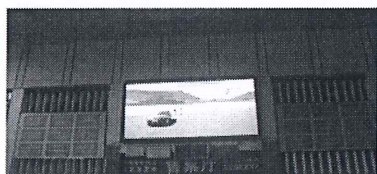
由于项目广告位全部位于人流量极大、交通繁忙地段，直接面对最终端客户群，投放效果极佳，因此预计广告投放将十分踊跃。但遵循保守原则，经营期首年出租率仅按照 70%考虑，第 2 年按照 80%计算，第 3 年按照 90%计算，其后保持不变。

②广告位出租价格

■中型 LED 屏广告位出租价格

经查询广告信息查询专业网站-易播网数据，泸州地区中型 LED 广告位的投放价格根据地点不同，单广告位单月投放价格从 8000 元-80000 元不等：

泸州市泸州汽车总站候车大厅LED联播广告



刊例价：80000元/月/块 15s/60次/天

所在地区：四川>泸州

资源类型：大巴/车站/码头>LED

资源规格：3.84m (L) *2m (H)

资源标签：泸州客运站LED广告 江阳区

资源文档下载

加入询价单

泸州市户外多媒体电子阅报系统LED大屏



刊例价：8000元/月 15s/80次/天

所在地区：四川>泸州

资源类型：商业区>LED

资源规格：4m(L)*2m(H)

资源标签：商圈 主城区

资源文档下载

加入询价单

本项目遵循保守原则，财务测算中按照单个中型 LED 广告位出租价格为 60000

元/年（合 5000 元/月）计算，低于目前泸州市类似尺寸 LED 屏广告位最低租金的 65%。经营期内每 2 年上涨 5%，年均涨幅低于 2023 年政府工作报告预期全年 CPI 上涨目标（3%）。

■小型灯箱广告位出租价格

经查询广告信息查询专业网站-易播网数据，泸州地区小区周小型灯箱广告位的投放价格根据地点不同，单广告位单月投放价格从 1200 元-3000 元不等：

泸州市区楼宇社区灯箱媒体广告位



刊例价：3000元/面/月

所在地区：四川>泸州

资源类型：楼宇>灯箱

资源规格：750mm*750mm

资源标签：泸州 社区 灯箱 媒体 广告位

资源文档下载

加入询价

泸州市主城区社区灯箱广告

• 人气402 | 更新



刊例价：1200元/月/个

所在地区：四川>泸州

资源类型：楼宇>灯箱

资源规格：1.02m(L)*1.8m(H)

资源标签：无

资源文档下载

加入询价单

本项目遵循保守原则，经营期首年单个小型灯箱广告位出租价格按照合 9600 元/年（合 800 元/月）计算，低于目前泸州市社区灯箱广告最低投放价格的 70%。经营期内每 2 年上涨 5%，年均涨幅 2023 年政府工作报告预期全年 CPI 上涨目标（3%）。

（3）机动车停车费收入

①机动车位设置

随着经济发展和人民生活质量的快速提高，近年来泸州市机动车一直呈快速增长，项目所在的区域属于老旧小区，建设时间较长，机动车停车场建设明显滞后且缺乏规划，停车难的问题已经导致小区周边路网交通压力很大，已严重制约了城区管理和人民群众的便利出行。本项目将配套建设机动车停车场 12000 平方米，建设机动车停车位 600 个（建设地点详见建设方案章节）。由于本项目涉及改造户数为 15700 户，预计 600 个停车位建成后，只能部分缓解群众的停车困难，尚不足以完全满足停车需求，因此预计停车位的使用率将会达到 100%。但遵循保守原则，财务

测算中经营期首年停车位空置率按 20%计算，第 2 年空置率为 10%，第 3 年空置率为 5%，第 4 年起实现 100%使用。

全年停车位使用时长按 365 天计算，单日最多停车 4 次，每次停车 2 小时计算（含夜间）。

②停车费依据

泸州市发改委《关于规范我市机动车停放服务收费管理的通知》（泸市发改价费〔2012〕403 号）（来源于泸州市发展和改革委员会官网）对机动车停车收位标准规定如下：

室外停车场收费标准

车型 \ 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
特殊车辆	由三区政府价格主管部门据实核定		

本项目停车场属于室外一类停车场，根据上述文件，本项目经营期首年机动车停车收费标准按 4 元/次计算，经营期内每 5 年上涨 10%，年均涨幅低于 2023 年政府工作报告预期全年 CPI 上涨目标（3%）。

（4）充电服务收入

电瓶车 and 新能源汽车已经是当前人民群众出行的两种主要交通工具，为方便车主充电，项目建成后，将建设充电设施如下：

①非机动车充电设施

将为改造的 637 栋楼每栋配建 1 个非机动车充电设施，每个充电设施有 5 个充电口，可同时供 5 辆电瓶车充电。

目前许多居民惯用的电瓶车充电方式为户内充电或楼道充电，这两种方式存在极大的火灾隐患，已为消防部门明令禁止。非机动车充电设施的建设，将提供安全、便捷的户外充电方式，将受到广大人民群众的欢迎。财务测算中按照每个充电口每天最多使用 1 次，经营期首年使用率仅为 70%，第 2 年使用率为 80%，第 3 年为 90%，其后保持不变。考虑维修因素，全年可使用天数按照 330 天计算。

非机动车充电设施为便民设施，因此每次使用除电费由居民自行承担以外，充电服务费仅按照 2 元/次进行象征性收费。经营期内每 5 年上涨 10%，年均涨幅低于

2023 年政府工作报告预期全年 CPI 上涨目标（3%）。

②机动车充电桩

项目将在小区停车位和新建停车场内配建机动车充电桩 300 个（建设地点详见建设方案章节），为使用新能源汽车的车主提供充电服务。充电桩均为 120KW 一体式直流快充充电桩。考虑气候及维修因素，每个充电桩年可提供充电服务天数按 300 天计算。

考虑目前新能源汽车市场尚处于起步阶段，随着油价上升、国家对新能源汽车政策的倾斜，新能源汽车技术的进一步提升以及售价的降低，新能源汽车市场占有率将增长迅速。目前市场上在售的国产电动车电池容量一般在 55-80Ah 之间，常见车型充电时间如下：

常见电动汽车充电时长图

车型	慢充时间	快充时间	续航里程
北汽E150EV	8小时	2小时	150KM
比亚迪E6	20小时	2小时	300KM
江淮和悦IEV4	8小时	2.5小时	200KM
江淮和悦IEV5	8小时	2.5小时	200KM
奇瑞eQ纯电动车	8至10小时	30分钟	200KM
腾势	5小时	1.5-2小时	250KM
北汽 C70GB	10小时以上	2小时	130KM
荣威E50	6-8小时	1.5小时	180KM
赛欧SPRINGO	7.5小时	--	130KM
长安E30	8小时	1.5小时	160KM
启辰e30	8小时	1.5小时	180KM
众泰知豆E20	6小时	1小时	120KM

保守起见，项目财务测算中，单个充电桩年使用时长在经营期首年按照 150 小时（每天仅使用 0.5 小时，每年可使用 300 天）计算，综合使用率为 1.71%；经营期第 2 年按照全年使用 300 小时计算（每年使用 300 天，每天仅使用 1 小时），综合使用率为 3.42%，其后保持不变。

根据国家发改委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》，充换电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费和一定的充电服务费。其中电费为代收代交，充电服务费为企业收入。

根据泸州市经济和信息化局公告，泸州市充电服务费的政府指导价格为 0.7 元/千瓦时。

本项目也按照依此收费标准，经营期第 1 年充电服务收费标准按 0.70 元/千瓦时进行测算，经营期内每 5 年上涨 10%，年均涨幅低于 2023 年政府工作报告预期全年 CPI 上涨目标（3%）。

（5）物业服务收入

项目涉及改造老旧小区 15700 户，改造房屋 145.58 万平方米。此前老旧小区缺

乏统一的物业管理，在保安、卫生服务、环境整理方面没有配套服务。项目完成后，将统一为改造后的小区提供包括保洁、保安、小区环境维护、设施维修在内的物业管理服务。

根据泸州市住房和城乡建设局发布的《泸州市普通住宅物业菜单式服务参考收费标准》，根据物业服务内容、服务要求的不同，泸州市普通住宅物业菜单式服务参考收费标准分为甲、乙、丙三级。

——甲级收费标准中，物业服务收费为有电梯 2.5-3.0 元/平方米.月，无电梯 2.0-2.5 元/平方米.月；

——乙级收费标准中，物业服务收费为有电梯 2.0-2.5 元/平方米.月，无电梯 1.5-2.0 元/平方米.月；

——丙级收费标准中，物业服务收费为有电梯 1.5-2.0 元/平方米.月，无电梯 1.0-1.5 元/平方米.月。

根据保守原则，本项目物业服务收费一律按照最低收费标准，即 1.0 元/平方米.月收取。经营期内暂不考虑上涨。

（6）污水管网使用收入

项目将修复改建配套雨污管网 34 公里，以改善老旧小区的污水排放情况。根据承租意向函，经营期首年将向泸州龙驰环保科技有限公司收取 70 元/米.年的管网使用费。经营期内暂不考虑上涨。

（7）补贴收入

本项目老旧小区改造工程是改善人民群众居住条件，提高生活质量，解决后顾之忧的民生工程，是泸州市重点规划工程。

根据关于泸州市龙马潭区财政局、泸州市龙马潭区住房和城乡建设局出具的《给与泸州市龙马潭区老旧小区配套基础设施和公共服务设施改造建设项目财政支持的情况说明》，本项目运营期间每年获得财政补助 300 万元，经营期合计共 6000.00 万元。

（二）项目预期成本

经估算，项目经营期内，经营成本总计为 23956.38 万元，折旧摊销费总计为 64200.00 万元，财务费用即债券经营期利息支出为 28800.00 万元，总成本费用为 116956.38 万元。项目总成本估算表如下：

项目预期总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	燃料动力	3374.55	124.35	143.17	152.75	153.27	156.02	159.90	162.78	162.78	165.81	165.81	173.35	173.35	176.69	176.69	180.19	185.04	188.72	188.72	192.58	192.58
2	工资及福利费	11114.68	413.64	426.05	438.83	451.99	465.55	479.52	493.91	508.73	523.99	539.71	555.90	572.58	589.76	607.45	625.67	644.44	663.77	683.68	704.19	725.32
3	维修费	3909.75	145.50	149.87	154.37	159.00	163.77	168.68	173.74	178.95	184.32	189.85	195.55	201.42	207.46	213.68	220.09	226.69	233.49	240.49	247.70	255.13
4	其他管理费用	5557.40	206.82	213.03	219.42	226.00	232.78	239.76	246.96	254.37	262.00	269.86	277.95	286.29	294.88	303.73	312.84	322.22	331.89	341.84	352.10	362.66
5	经营成本合计	23956.38	890.31	932.12	965.37	990.26	1018.12	1047.86	1077.39	1104.83	1136.12	1165.23	1202.75	1233.64	1268.79	1301.55	1338.79	1378.39	1417.87	1454.73	1496.57	1535.69
6	折旧费	58200.00	2910.00	2910.00	2910.00	2910.00	2910.00	2910.00	2910.00	2910.00	2910.00	2910.00	2910.00	2910.00	2910.00	2910.00	2910.00	2910.00	2910.00	2910.00	2910.00	2910.00
7	摊销费	6000.00	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	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
8	利息支出	28800.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1100.00	400.00	100.00
9	总成本费用合计	116956.38	5700.31	5742.12	5775.37	5800.26	5828.12	5857.86	5887.39	5914.83	5946.12	5975.23	6012.75	6043.64	6078.79	6111.55	6148.79	6188.39	6227.87	5764.73	5106.57	4845.69

关于项目预期总成本的说明：

1、经营成本

(1) 燃料动力成本

本项目燃料动力成本主要为日常运营的水电费用。充电桩耗电量为代收代交，不计入本项目经营成本，出租面积的燃料动力费用由承租方自行承担，未租及自营部分、公共设施、管理用房及道路用地部分的燃料动力费用由业主承担。根据可行性研究报告数据，本项目燃料动力成本根据经营性收入的 3% 计算。

(2) 人员工资及福利费用

根据可行性研究报告，本项目设计人员定员为 70 人。其中管理人员 20 人，工资标准按照 2021 年四川省非私营单位员工平均工资 81420 元/年计算；物业及停车场工作人员 50 人，工资标准按 40000 元/年计算。福利费按工资标准的 14% 计提。经营期首年人员工资及福利费为 413.64 万元。

考虑物价上涨因素，本项目所有人员工资及福利费用每年上涨 3%，涨幅参考依据为 2023 年政府工作报告预期全年 CPI 上涨目标（3%）。

(3) 维修费用

用于对设备设施及建筑进行维护维修，按照财务一般规律，其占收入的比例相对稳定，经营期首年按年折旧额的 5% 进行测算。考虑物价上涨因素，从经营期第 2 年起按年上涨 3%，参考依据为四川省 2020 年 CPI 数据（3.2%）。

(4) 其他管理费用

用于日常公共支出、办公经费，以及部分不可预见费用，按照年工资福利费用的 50% 测算。

2、折旧费用

应计提折旧的固定资产原值为 58200.00 万元，预计残值为 0，折旧年限按 20 年计算，年折旧额为 2910.00 万元。

3、摊销费用

项目待摊销的无形资产原值为 6000.00 万元，摊销年限为 20 年，年摊销额为 300.00 万元。

4、财务费用

本项目债券融资本 40000.00 万元，其中 2023 年发行债券 25000.00 万元，债券期限为 20 年；2024 年发行债 10000.00 万元，债券期限为 20 年；2025 年发行债

5000.00 万元，债券期限为 20 年。债券利率按照 4%测算，以实际发行为准。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目专项债券利息共计 32000.00 万元，其中计入建设期利息累计 3200.00 万元，计入经营期成本累计 28800.00 万元。

本项目财务费用情况详见下表：

财务费用估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	25000.00	35000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	15000.00	5000.00
2	本年新增债券融资	40000.00	25000.00	10000.00	5000.00																				
3	本年应计债券利息	32000.00	500.00	1200.00	1500.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1100.00	400.00	100.00
3.1	计入建设期债券利息	32000.00	500.00	1200.00	1500.00																				
3.2	计入经营期债券利息	28800.00				1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1100.00	400.00	100.00
4	本年债券还本付息	72000.00	500.00	1200.00	1500.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	26100.00	10400.00	5100.00
4.1	债券还本	40000.00																				25000.00	10000.00		5000.00
4.2	债券付息	32000.00	500.00	1200.00	1500.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1100.00	400.00	100.00
5	年末债券融资本金累计		25000.00	35000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	15000.00	5000.00	0.00

（三）项目预期相关税金

本项目适用税种及税率如下：

——增值税：本项目出租收入、停车费收入适用销项税率为 9%，充电服务收入适用销项税率为 13%，广告收入、物业服务收入及污水管网使用收入适用销项税率为 6%。进项税率按 13% 计算；

——城市建设维护税：增值税款的 7%（县级为 5%，地市级为 7%，财务测算一律按保守 7% 计算）；

——教育费附加：增值税款的 3%；

——地方教育费附加：增值税款的 2%；

——房产税：房屋租金收入的 12%；

——所得税：应纳税所得额的 25%。

项目税金估算表如下：

项目税金估算表

单位: 万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	增值税	8366.86	287.34	352.91	374.80	376.30	382.09	397.02	403.10	403.10	409.46	409.46	432.98	432.98	440.01	440.01	447.39	466.13	473.88	473.88	482.01	482.01
1.1	销项税额	8805.58	303.51	371.52	394.66	396.23	402.37	417.81	424.26	424.26	431.02	431.02	455.52	455.52	462.98	462.98	470.81	490.19	498.41	498.41	507.05	507.05
1.2	进项税额	438.72	16.17	18.61	19.86	19.93	20.28	20.79	21.16	21.16	21.56	21.56	22.54	22.54	22.97	22.97	23.42	24.06	24.53	24.53	25.04	25.04
2	税金及附加	2234.42	73.04	86.41	97.03	97.21	100.51	102.30	105.76	105.76	109.38	109.38	115.22	115.22	119.22	119.22	123.43	125.67	130.10	130.10	134.73	134.73
2.1	城市维护建设税	585.68	20.11	24.70	26.24	26.34	26.75	27.79	28.22	28.22	28.66	28.66	30.31	30.31	30.80	30.80	31.32	32.63	33.17	33.17	33.74	33.74
2.2	教育费附加	250.99	8.62	10.59	11.24	11.29	11.46	11.91	12.09	12.09	12.28	12.28	12.99	12.99	13.20	13.20	13.42	13.98	14.22	14.22	14.46	14.46
2.3	地方教育附加	167.35	5.75	7.06	7.50	7.53	7.64	7.94	8.06	8.06	8.19	8.19	8.66	8.66	8.80	8.80	8.95	9.32	9.48	9.48	9.64	9.64
2.4	房产税	1230.40	38.56	44.06	52.05	52.05	54.66	54.66	57.39	57.39	60.25	60.25	63.26	63.26	66.42	66.42	69.74	69.74	73.23	73.23	76.89	76.89
3	所得税	471.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	111.27	359.74

(四) 项目预期损益

本项目具体损益情况详见下表:

项目预期损益情况表

单位: 万元

序号	项 目	合 计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	营业收入	112485.41	4144.93	4772.49	5091.61	5109.13	5200.58	5330.14	5426.11	5426.11	5526.91	5526.91	5778.45	5778.45	5889.56	5889.56	6006.21	6168.16	6290.69	6290.69	6419.36	6419.36
2	税金及附加	2234.42	73.04	86.41	97.03	97.21	100.51	102.30	105.76	105.76	109.38	109.38	115.22	115.22	119.22	119.22	123.43	125.67	130.10	130.10	134.73	134.73
3	总成本费用	116956.38	5700.31	5742.12	5775.37	5800.26	5828.12	5857.86	5887.39	5914.83	5946.12	5975.23	6012.75	6043.64	6078.79	6111.55	6148.79	6188.39	6227.87	5764.73	5106.57	4845.69
4	补贴收入	6000.00	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	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
5	利润总额	-705.39	-1328.42	-756.04	-480.79	-488.34	-428.05	-330.02	-267.04	-294.48	-228.59	-257.70	-49.52	-80.41	-8.45	-41.21	33.99	154.10	232.72	695.86	1478.06	1738.94
6	弥补以前年度 亏损	1128.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	395.86	732.99	0.00
7	应纳税所得额	1884.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	445.07	1438.94
8	所得税	471.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	111.27	359.74
9	净利润	-1176.40	-1328.42	-756.04	-480.79	-488.34	-428.05	-330.02	-267.04	-294.48	-228.59	-257.70	-49.52	-80.41	-8.45	-41.21	33.99	154.10	232.72	695.86	1366.79	1379.20
10	息税前利润	28094.61	271.58	843.96	1119.21	1111.66	1171.95	1269.98	1332.96	1305.52	1371.41	1342.30	1550.48	1519.59	1591.55	1558.79	1633.99	1754.10	1832.72	1795.86	1878.06	1838.94
11	息税折旧摊销 前利润	92294.61	3481.58	4053.96	4329.21	4321.66	4381.95	4479.98	4542.96	4515.52	4581.41	4552.30	4760.48	4729.59	4801.55	4768.79	4843.99	4964.10	5042.72	5005.86	5088.06	5048.94

（五）项目预期收益

本项目用于平衡项目融资本息的收益为 91823.60 万元。项目收益对债券本息覆盖倍数为 1.28，对债券本金覆盖倍数为 2.30。

项目收益平衡表

单位：万元

一、借贷本息支付				
年份	债券还本	债券利息	债券本息合计	经营性净现金流量
2023 年		500.00	500.00	
2024 年		1200.00	1200.00	
2025 年		1500.00	1500.00	
2026 年		1600.00	1600.00	3481.58
2027 年		1600.00	1600.00	4053.96
2028 年		1600.00	1600.00	4329.21
2029 年		1600.00	1600.00	4321.66
2030 年		1600.00	1600.00	4381.95
2031 年		1600.00	1600.00	4479.98
2032 年		1600.00	1600.00	4542.96
2033 年		1600.00	1600.00	4515.52
2034 年		1600.00	1600.00	4581.41
2035 年		1600.00	1600.00	4552.30
2036 年		1600.00	1600.00	4760.48
2037 年		1600.00	1600.00	4729.59
2038 年		1600.00	1600.00	4801.55
2039 年		1600.00	1600.00	4768.79
2040 年		1600.00	1600.00	4843.99
2041 年		1600.00	1600.00	4964.10
2042 年		1600.00	1600.00	5042.72
2043 年	25000.00	1100.00	26100.00	5005.86
2044 年	10000.00	400.00	10400.00	4976.79
2045 年	5000.00	100.00	5100.00	4689.20
合计	40000.00	32000.00	72000.00	91823.60
二、本息覆盖倍数				
2.1	经营性净现金流量（万元）		91823.60	
2.2	债券本息（万元）		72000.00	
2.3	本息覆盖倍数		1.28	

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

本项目中，2023 年计划发行 20 年期专项债券 25000.00 万元，将于 2043 年到期还本；2024 年计划发行 20 年期专项债券 10000.00 万元，将于 2044 年到期还本；2025 年计划发行 20 年期专项债券 5000.00 万元，将于 2045 年到期还本。拟发行债券利率为 4.2%，付息方式为每半年付息，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。项目还本付息总额为 72000.00 万元。

建设期付息资金来源于项目自筹资金，经营期还本付息资金来源于项目经营性现金净流量。

具体偿债计划表如下：

专项债券偿债计划表

单位：万元

年份	年初债券融资本金累计	本年新增债券融资	本年债券还本付息	债券还本	债券付息	年末债券融资本金累计
2023 年	0.00	25000.00	500.00		500.00	25000.00
2024 年	25000.00	10000.00	1200.00		1200.00	35000.00
2025 年	35000.00	5000.00	1500.00		1500.00	40000.00
2026 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2027 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2028 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2029 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2030 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2031 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2032 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2033 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2034 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2035 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2036 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2037 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2038 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2039 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2040 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2041 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00
2042 年	40000.00		1600.00		1600.00	40000.00

2043 年	40000.00		26100.00	25000.00	1100.00	15000.00
2044 年	15000.00		10400.00	10000.00	400.00	5000.00
2045 年	5000.00		5100.00	5000.00	100.00	0.00
合计		40000.00	72000.00	40000.00	32000.00	

2、敏感性分析（压力测试）

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，收益的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对收益变动情况进行敏感性分析。

项目敏感性分析表

单位：万元

序号	项目	比预测下降 5%	比预测下降 3%	预测收益	比预测上升 3%	比预测上升 5%
1	经营活动净现金流量	87232.42	89068.89	91823.60	94578.31	96414.78
2	债券本息支付	72000.00	72000.00	72000.00	72000.00	72000.00
3	对应债券经营活动净现金流量对债券本息覆盖倍数	1.21	1.24	1.28	1.31	1.34

根据上述分析测算，当经营活动净现金流下降 3%和 5%时，项目经营净现金流对专项债券的本息覆盖倍数分别为 1.24 和 1.21，项目抗风险能力较强。

3、资金测算平衡情况

本项目以出租收入、广告收入、物业服务收入、机动车停车费收入、充电服务收入、污水管网使用收入及补助收入为计算基础，计算期内累计现金流入 191490.99 万元，累计现金流出 168467.39 万元，累计现金结余 23023.60 万元。

本项目全部 40000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，期间将不存在任何资金缺口。债券存续期内，债券本息的项目收益覆盖率为 1.28 倍。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	经营活动净现金流量	91823.60				3481.58	4053.96	4329.21	4321.66	4381.95	4479.98	4542.96	4515.52	4581.41	4552.30	4760.48	4729.59	4801.55	4768.79	4841.99	4964.10	5042.72	5005.86	4976.79	4689.20
1.1	现金流入	127290.99				4748.44	5444.01	5786.27	5805.36	5902.95	6047.95	6150.37	6150.37	6257.93	6257.93	6531.97	6531.97	6652.54	6652.54	6777.02	6958.35	7089.10	7089.10	7226.41	7226.41
1.1.1	营业收入	112485.41				4144.93	4772.49	5091.61	5109.13	5200.58	5330.14	5426.11	5426.11	5526.91	5526.91	5778.45	5778.45	5889.56	5889.56	6006.21	6168.16	6290.69	6290.69	6419.36	6419.36
1.1.2	补贴收入	6000.00				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	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.1.3	销项税额	8805.58				303.51	371.52	394.66	396.23	402.37	417.81	424.26	424.26	431.02	431.02	455.52	455.52	462.98	462.98	470.81	490.19	498.41	498.41	507.05	507.05
1.2	现金流出	35467.39				1266.86	1390.05	1457.06	1483.70	1521.00	1567.97	1607.41	1634.85	1676.52	1705.63	1773.49	1804.38	1850.99	1883.75	1933.03	1994.25	2046.38	2083.24	2249.62	2537.21
1.2.1	经营成本	23956.38				890.31	932.12	965.37	990.26	1018.12	1047.86	1077.39	1104.83	1136.12	1165.23	1202.75	1233.64	1268.79	1301.55	1338.79	1378.39	1417.87	1454.73	1496.57	1535.69
1.2.2	税金及附加	2234.42				73.04	86.41	97.03	97.21	100.51	102.30	105.76	105.76	109.38	109.38	115.22	115.22	119.22	119.22	123.43	125.67	130.10	130.10	134.73	134.73
1.2.3	所得税	471.01				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	111.27	359.74
1.2.4	进项税额	438.72				16.17	18.61	19.86	19.93	20.28	20.79	21.16	21.16	21.56	21.56	22.54	22.54	22.97	22.97	23.42	24.06	24.53	24.53	25.04	25.04
1.2.5	增值税	8366.86				287.34	352.91	374.80	376.30	382.09	397.02	403.10	403.10	409.46	409.46	432.98	432.98	440.01	440.01	447.39	466.13	473.88	473.88	482.01	482.01
2	投资活动净现金流量	-60960.00	-27041.02	-14306.60	-19612.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	60960.00	27041.02	14306.60	19612.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	60960.00	27041.02	14306.60	19612.38																				
2.2.2	铺底流动资金		0.00	0.00	0.00																				
3	筹资活动净现金流量	-7840.00	27041.02	14306.60	19612.38	-16000.00	-16000.00	-16000.00	-16000.00	-16000.00	-16000.00	-16000.00	-16000.00	-16000.00	-16000.00	-16000.00	-16000.00	-16000.00	-16000.00	-16000.00	-16000.00	-16000.00	-26100.00	-10400.00	-5100.00

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
3.1	现金流入	64200.00	27566.02	15516.60	21117.38																				
3.1.1	项目资本金投入	24200.00	2566.02	5516.60	16117.38																				
3.1.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00																				
3.1.3	债券	40000.00	25000.00	10000.00	5000.00																				
3.2	现金流出	72040.00	525.00	1210.00	1505.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	26100.00	10400.00	5100.00
3.2.1	债券利息支付	32000.00	500.00	1200.00	1500.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1100.00	400.00	100.00
3.2.2	长期借款利息支付																								
3.2.3	债券发行费用	40.00	25.00	10.00	5.00																				
3.2.4	偿还债务本金	40000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25000.00	10000.00	5000.00
4	净现金流量	23023.60	0.00	0.00	0.00	1881.58	2455.96	2729.21	2721.66	2781.95	2879.98	2942.96	2915.52	2981.41	2952.30	3160.48	3129.59	3201.55	3168.79	3243.99	3364.10	3442.72	-21094.14	-5423.21	-410.80
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	1881.58	4335.54	7064.75	9786.41	12568.36	15448.34	18391.30	21306.82	24288.23	27240.53	30401.01	33530.60	36732.15	39900.94	43144.93	46509.03	49951.75	28857.61	23434.40	23023.60

（七）其他事项说明

项目单位有权力根据需要调整项目资本金比例。

项目存续期间，泸州市龙马潭区人民政府和项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，调整的目的应当是确保专项债券按时还本付息。如果项目发生不可抗拒风险，导致专项债券本息偿付困难，项目单位方将通过动用累计盈余和追加项目自有资金来确保专项债券还本付息。

四、其他说明

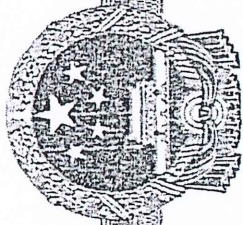
（一）本评估报告是基于“泸州市龙马潭区老旧小区配套基础设施和公共服务设施改造建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

（三）本评估报告出具的意见，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。

（四）本评估报告出具的意见，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评估范围。

（五）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估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估机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)
(1-1)

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。



统一社会信用代码
91410100764851745A

名称 河南弘立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 赵玉兰

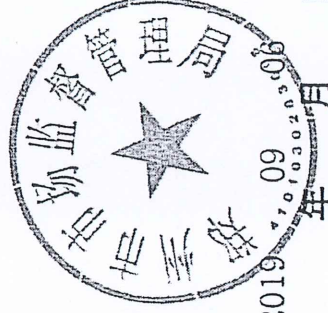
注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2004年06月23日

营业期限 2004年06月23日至2024年05月30日

经营范围 审计、验资、会计咨询、会计服务。司法
会计鉴定。(凭执业证书核定的范围方可经
营)。(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 郑州市金水区经三路32号A座80
3

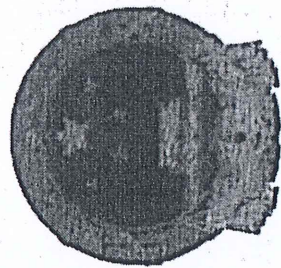


登记机关

复印无效

与原件一致

市场主体信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>



会计师事务所

执业证书



名称：河南弘立会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：

赵玉兰

经营场所：

郑州市金水区经三路32号A座803

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000074

批准执业文号：豫财会[2004]39号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：0009906

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》。

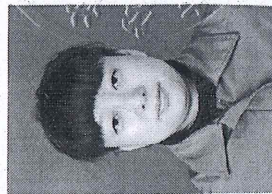
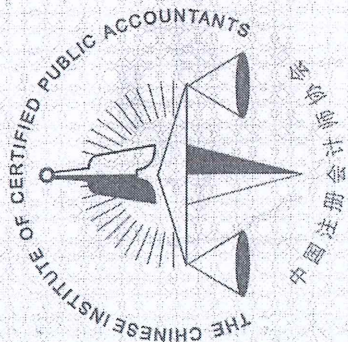


复印无效

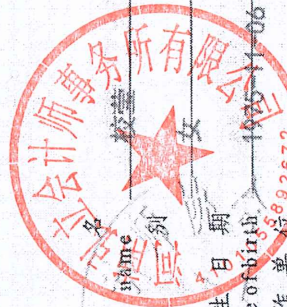
原件一致

二〇〇四年十一月十四日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full Name 刘莹 性别 Sex 女 出生日期 Date of Birth 1985-11-06
 工作单位 Working Unit 河南弘立会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 410203197511061525



年度检验登记

Annual Renewal Registration

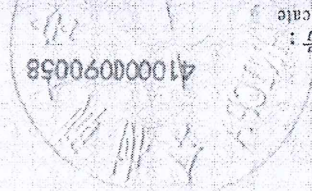
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



年 /y
 月 /m
 日 /d

发证日期: 2004年05月19日
 Date of Issuance: 2004/05/19
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Henan Province Institute of CPAs

证书编号: 410000090058
 No. of Certificate: 410000090058



复印无效

与原件一致



年度检验登记

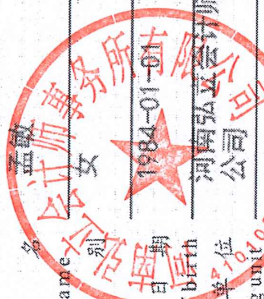
Annual Renewal Registration

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

年 /y
月 /m
日 /d



姓名 Full name 刘敏
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1984-01-01
工作单位 Working unit 河南弘安会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 410123198401011544



复印无效

与原件一致

证书编号: 410000740016
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2022年05月21日
Date of Issuance