

龙马潭区陶然路周边城市更新项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

四川德骏会计师事务所有限公司



目录

第一部分报告正文.....	1
一、应付本息情况	1
二、销售产生的净现金流入	3
三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况	3
四、风险分析	3
第二部分项目收益及现金流入预测说明	5
一、项目收益及现金流入预测编制基础	5
二、项目收益及现金流入预测假设	5
三、项目收益及现金流入预测编制说明	5
（一）项目建设单位基本情况	5
（二）项目概况	6
（三）项目收益及现金流入预测项目说明	8
四、风险分析	39
五、使用提示和使用限制	42
（一）使用提示	42
（二）使用限制	42





四川德骏会计师事务所有限公司

通讯地址：中国·四川省成都市武侯区二环路南三段5号人南大厦B座10层

邮政编码 (PostCode)：610000

电话 (Tel)：028-85094293 传真 (Fax)：028-85094293

龙马潭区陶然路周边城市更新项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

2023-2045 年度



川德骏咨字【2023】第 0311 号

我们接受委托，对龙马潭区陶然路周边城市更新项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的“龙马潭区陶然路周边城市更新项目”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。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

该项目计划总融资额 56,000.00 万元，其中 2023 年计划发行债券 10,000.00 万



元，债券年利率 4.00%，债券期限为 20 年；2024 年发行债券 26,000.00 万元，债券年利率按 4.00% 测算，债券期限为 20 年；2025 年发行债券 20,000.00 万元，债券年利率按 4.00% 测算，债券期限为 20 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。自发行之日起，还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息
2023 年		10,000.00		10,000.00	4.00%	200.00
2024 年	10,000.00	26,000.00		36,000.00	4.00%	720.00
2025 年	36,000.00	20,000.00		56,000.00	4.00%	1,120.00
2026 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	1,120.00
2027 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	1,120.00
2028 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	1,120.00
2029 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	1,120.00
2030 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	1,120.00
2031 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	1,120.00
2032 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	1,120.00
2033 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	1,120.00
2034 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	1,120.00
2035 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	1,120.00
2036 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	1,120.00
2037 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	1,120.00
2038 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	1,120.00
2039 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	1,120.00
2040 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	1,120.00
2041 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	1,120.00
2042 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	1,120.00
2043 年	56,000.00		10,000.00	46,000.00	4.00%	920.00
2044 年	46,000.00		26,000.00	20,000.00	4.00%	400.00
2045 年	20,000.00		20,000.00		4.00%	400.00
合计		56,000.00	56,000.00			44,800.00

本期债券还本付息总额为 100,800.00 万元。



二、销售产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

- (1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (3) 对项目实施机构有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 项目实施机构制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (5) 市场价格在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目实施机构造成的重大不利影响。

2、销售产生的净现金流入

建设项目计算期 23 年，其中建设期 3 年（2023 年-2025 年），运营期 20 年（2026 年-2045 年）。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 4 年开始运营，根据对项目收益预测的审核，以融资开始日起运营期内营业现金流入、营业收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中预测数据计算，可用于资金平衡的项目息税折旧摊销利润为 130,141.59 万元，经营活动现金流总额为 123,713.96 万元。

三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

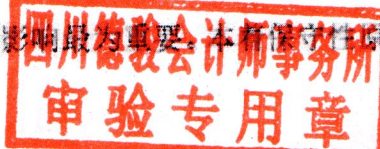
本次融资项目收益为经营产生的现金净流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金和融资资金，通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资资本金和利息情况为：本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 4 年开始运营，于 2045 年归还本息，项目息税折旧摊销利润本息覆盖倍数为 1.29，项目经营活动现金流覆盖倍数为 1.23，还款倍数 1.55。

四、风险分析

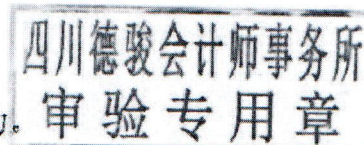
依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定



性。在诸多不确定性因素中，收入的变动都对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，下面将单价向下波动进行敏感性分析。



经测算，当单价下降 5% 时，可用于资金平衡的相关经营活动现金流 117,833.41 万元，对债券本息的覆盖率为 1.17 倍。



由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

附件：项目收益及现金流入预测说明



四川德骏会计师事务所有限公司

中国·成都



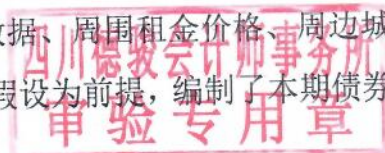
二〇二三年三月十日



项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以龙马潭区陶然路周边城市更新项目为基础，结合项目的建设期，根据《泸州市政府定价的经营服务性收费目录清单》（泸市发改价费〔2020〕18号）等相关文件，参考全国房价行情网数据、周围租金价格、周边城市定价依据等信息，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。



二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对项目实施机构有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目实施机构制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目实施机构造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目建设单位基本情况

1、实施主体

泸州市龙马潭区住房和城乡建设局

2、项目业主

主管部门：泸州市龙马潭区住房和城乡建设局

项目单位：泸州市龙马潭区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11510402008357397M

住所：泸州市龙马潭区春雨路一段 240 号

负责人：顿露

登记管理机关：中共泸州市龙马潭区委机构编制委员会办公室

（二）项目概况

四川德骏会计师事务所
审验专用章

1、项目位置

本项目位于四川省泸州市泸州市龙马潭区陶然路周边。

2、项目建设内容与规模

本项目所属领域为保障性安居工程，是有一定收益的公益性项目，符合财预[2017]89 号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

本项目拟改造老旧小区面积 6.49 万平方米，修建道路约 2km，新建养老托幼设施 30000 m²，停车位 2000 个，充电桩 400 套，农贸市场 12000 m²，配套服务建筑 26000 m²，并修建休闲设施和雨污管网，完善整个片区的管线下地。

3、项目建设的工期

（1）项目建设计划及开工情况

本项目建设期为 36 个月（含项目前期工作阶段四个月），计划 2023 年 5 月开工，2025 年 12 月底前完成竣工验收并投入使用。

1) 前期准备阶段（2023 年 1 月-4 月）：完成项目初步设计和施工图设计，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 10 月）：本项目预计在 2023 年 5 月正式开工建设，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 11 月-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。

(2) 已完成的前期工作

本项目已完成可研报告编制。

本项目已取得关于本项目可行性研究报告的批复（泸龙发改行审[2022]78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龙马潭区陶然路周边城市更新项目用地审查的情况说明。

本项目已完成建设项目环境影响登记表的备案（备案号：202351050400000040）以及泸州市龙马潭环境局《关于龙马潭区陶然路周边城市更新项目环境影响评价办理登记的说明》。



4、投资估算编制依据

- (1) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- (2) 2020年《四川省建设工程工程量清单计价定额》；
- (3) 国家颁发的有关建设方面的税费规费文件；
- (4) 四川省泸州市造价信息网；
- (5) 《建设项目经济评价方法与参数》第三版（国家发改委、建设部）；
- (6) 主要材料设备现行市场价格；
- (7) 其他相关资料。

5、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

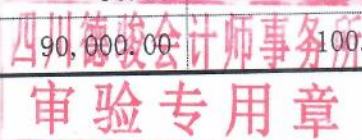
本项目总投资为 90,000.00 万元，其中，其中工程费用 49,347.00 万元，占 54.83%；工程建设其他费用 32,713.38 万元，占 36.35%；预备费 4,923.62 万元，占 5.47%；建设期利息 2,960.00 万元，占 3.29%，发行费用 56.00 万元，占 0.06%。

建设期利息按债券年利率 4.00%测算，债券利率以最终发行利率为准。

具体投资构成如下表：

金额单位：万元			
序号	名称	投资金额	投资比例
一	建设投资小计	86,984.00	96.65%
(一)	工程费用	49,347.00	54.83%
(二)	工程建设其他费用	32,713.38	36.35%

序号	名称	投资金额	投资比例
1	征拆与补偿安置费用	30,000.00	33.33%
2	与工程建设相关的其他费用	2,713.38	3.01%
(三)	预备费	4,923.62	5.47%
二	建设期利息	2,960.00	3.29%
三	债券发行费用	56.00	0.06%
	总投资合计	90,000.00	100.00%



各年投资构成如下表：

金额单位：万元

投资名称	投资额	占总投资比例	2023 年	2024 年	2025 年
一、建设投资	86,984.00	96.65%	25,790.00	34,054.00	27,140.00
二、建设期利息	2,960.00	3.29%	200.00	920.00	1,840.00
三、债券发行费用	56.00	0.06%	10.00	26.00	20.00
合计	90,000.00	100.00%	26,000.00	35,000.00	29,000.00

(2) 资金筹措方式及方案

项目资金筹措方案为：本项目总投资为 90,000.00 万元，其中资本金 34,000.00 万元，占总投资的 37.78%，资金来源：资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际进度分年度到位。

计划发行专项债券融资 56,000.00 万元，占总投资的 62.22%。

资金筹措方案具体情况如下：

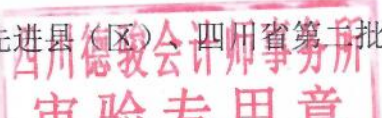
金额单位：万元

资金来源	金额	占总投资比例	2023 年	2024 年	2025 年
1、资本金投入	34,000.00	37.78%	16,000.00	9,000.00	9,000.00
2、专项债券融资	56,000.00	62.22%	10,000.00	26,000.00	20,000.00
合计	90,000.00	100.00%	26,000.00	35,000.00	29,000.00

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

(1) 龙马潭区基本情况及项目背景

龙马潭区位于长江经济带上游经济圈、成渝地区双城经济圈、南贵昆经济圈叠合部，是全国文明城市——酒城泸州的主城区，是泸州经济、交通枢纽、商贸物流、创新发展、开放合作中心。全区幅员面积 333 平方公里，辖 8 街 3 镇，常住人口 50 余万人，属人口净流入区，城镇化率达 80%。先后荣获全国和谐社区建设示范城区、四川省县域经济发展强区、四川省促进民营经济发展先进县（区）批工业强县等荣誉。

综合枢纽集聚。坐拥泸州港、云龙机场、泸州火车站、泸州客运中心站、泸州高铁站，“水、公、铁、空”综合枢纽集聚。

开放平台突出。拥有 6 个国家级开放平台、2 个省级开放平台，正在全力打造四川南向东向开放重要门户。

产业基础扎实。初步形成以酒业、新材料、高端装备制造、电子信息、商贸物流、港口贸易为主导的现代产业体系。

营商环境优良。着力打造市场化法治化国际化营商环境，商事制度改革、“企业开办小时清单制”获国务院通报表扬，“生产型企业出口退税服务前置”模式、“增值税小规模纳税人智能辅助申报服务”、“企业‘套餐式’注销服务模式”经验在全国推广。

2022 年 7 月 6 日，泸州市委副书记、市长余先河主持召开海绵城市建设暨城市更新行动推进会，总结海绵城市建设、城市更新行动两项工作开展情况，安排部署下一阶段工作。会上提出大力实施“活力泸州行动”，加快推进重点示范项目，打造一批城市更新活力区。大力实施“宜居泸州行动”，统筹推进城镇老旧小区改造、养老服务提升、共享空间打造。

2022 年 4 月 12 日，龙马潭区区委副书记、区长徐兵带队检查龙马潭区老旧小区改造工作。徐兵要求，要坚持以人民为中心的发展思想，高质量推进旧城改造工作，进一步改善群众居住环境，切实提升群众的生活品质。

本项目正是在此背景下提出，项目建设符合国家、四川省、泸州市发展规划，项目建设切实解决老旧小区外的雨污管网及路面在安全使用、居住功能、外部环境、市政配套、管理机制等方面存在的问题，提升老旧城区居住品质，实现住有宜居，努力把老旧城区打造成居住安全、生活舒适、环境优美、邻里和谐的美丽家园。

（2）项目符合国家和省市规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出：加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。

1) 转变城市发展方式。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

2) 专栏 11 新型城镇化建设工程提出城市更新，完成 2000 年底前建成的 21.9 万个城镇老旧小区改造，基本完成大城市老旧厂区改造，改造一批大型老旧街区，因地制宜改造一批城中村。

《四川省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》提出：

1) 实施城市更新行动，加强城市规划设计，强化城中村和城乡接合部的规划建设管理。建设韧性城市，提升城市建筑灾害防御能力，完善应急基础设施。建设绿色城市，打造生态休闲公园和绿色健身廊道，构建城市生态绿地系统，优化城市路网结构，提升绿色出行便利程度。改造老旧街区、老旧小区、老旧厂区，改善提升人居环境质量。推动智能建造、绿色建材与建筑工业化协同发展。

2) 推进县城城镇化补短板强弱项，加快县域城镇化进程。推动公共服务设施提标扩面、环境卫生设施提级扩能、市政公用设施提档升级、产业培育设施提质增效，动态适应城乡居民在县城就业安家需求。优化完善县城教育卫生、养老托育、文化体育、广播电视、市政管网、农贸市场、快递配送、生活垃圾和污水收运处理、产业园区配套等设施，加强防洪、排涝、抗震、消防等设施建设。推进国家新型城镇化示范县（市）建设，有序开展省级试点示范。

《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》提出：

1) 提升城市综合承载能力。完善教科文卫等公共服务设施，健全停车场、邮政快递综合服务站、智能快件（信包）箱、社区菜市场等便民设施，扩大普惠性养老、幼儿园和托育服务供给，构建“15 分钟服务圈”。推进基础设施亲民化、适老化改造和无障碍环境建设。

2) 全方位提升城市品质。围绕建设高品质生活宜居地,深入开展“城市双修”,探索开展城市体检工作,实施城市更新行动。统筹推进城市旧城和老旧小区改造、历史文化和历史风貌建筑保护修缮与开发利用、城市生态修复、新城开发建设,稳妥推进棚户区改造,精心打造滨江城市会客厅、宝莲街传统历史街区,重塑城市街景特色。

3) 构建适老宜居的社会环境。加强人口老龄化国情省情市情教育,引导树立积极老龄观。推动公共基础设施、公共场所和老旧小区适老化改造,广泛开展老年教育、文化、体育活动,丰富老年人精神文化生活。

《泸州市龙马潭区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出:

1) 加快推进城市有机更新。坚持棚户区改造和“城市双修”结合,分类推进老旧小区改造更新,加强小区建筑立面、公共设施、景观绿化、停车场等改造建设。创新老旧小区改造模式,完善实施细则和标准,打造老旧小区改造示范性项目。分步推进小市片区五峰巷、水井坎等棚户区改造和片区保护性开发,加快炭黑厂、玉带河片区、江韵广场、学士山片区更新改造,加快滨江路建设,优化沿江岸线风貌。加强沿街商业立面整治,完善城市无障碍设施建设和公共服务配套,提升城市生活便利度。

2) 龙马潭区“十四五”城市建设项目提出老旧小区改造,老旧小区立面、景观、停车场、管线等改造工程,社区菜场、社区文化站、智能快件箱、无障碍设施等便民设施新改建工程。

(3) 项目符合行业规划

《四川省“十四五”城乡人居环境规划》提出:实施城市更新行动,推进公园城市建设,完善城市功能补足基础设施短板,开展城乡建设领域绿色低碳示范,努力把城市建设成为人与自然和谐共处的美丽家园。

1) 加快推进城市更新改造。提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能,改造与人民群众日常生活切实相关的关键“弱环”,根据城市建设高质量发展要求,推进老旧楼宇改造,积极扩建改建停车场,合理配置智慧化停车设施、充电桩、一体化灯杆等新型基础设施。

2) 构建普惠均等的城市公共服务体系。加快基本公共服务设施摸底与需求调查,统筹考虑各地城市人口总量和结构变化,按照服务全覆盖、质量安全达标、标准全落实、保障应担尽担的目标,补齐公共服务资源短板,建成一批公共服务标杆型设施,

引导医疗服务、文化教育、公共体育、养老托育、殡葬服务、公共法律服务等公共资源在中小城市均衡布局，促进公共服务资源共建共享。

3) 优化城市商业服务供给水平。坚持存量提升和增量拓展相结合，以消费新地标、农产品市场、物流配送、展览设施为重点，优化商业设施布局。持续提升生活性服务业品质，精准补建便民商业网点，确保生活必需品市场供应，增加优质商品供给。

4) 加强居住社区设施建设和改造。深入开展居住社区建设补短板行动。统筹加强居住社区公共服务设施和市政基础设施服务设施改造建设，完善便民商业服务设施和物业管理等服务性功能。

5) 完善十五分钟生活圈服务配套。推动建立居住社区步行和骑行网络，串联若干个居住社区，统筹中小学、养老院、运动场馆和公园等城市设施配套，逐步完善以社区综合服务设施为依托、专项服务设施为补充、服务网点为配套、社区信息平台为支撑的社区服务设施网络。推动社区综合服务设施与社区警务、幼托、医疗卫生、养老、文化、体育等服务设施统筹规划建设，实现“十五分钟生活圈”综合服务全覆盖。

2020年9月24日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）要求：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中全会以及省委十一届六次、七次全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，树立“存量思维”，大力改造提升城镇老旧小区，推进城市更新和开发建设方式转型，按照高质量发展和高品质生活宜居地建设要求，不断满足人民日益增长的美好生活需要。

（4）社会效益分析

1) 通过本项目的实施，切实解决小区外的雨污管网及路面在安全使用、居住功能、外部环境、市政配套、管理机制等方面存在的问题，提升老旧城区居住品质，实现住有宜居，努力把老旧城区打造成居住安全、生活舒适、环境优美、邻里和谐的美丽家园。

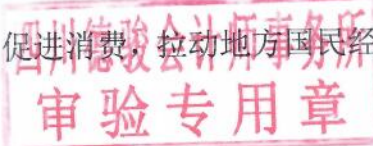
2) 本项目的建设，不仅从外观上改善老旧小区居民的居住环境，而且从功能上完善了社区基础设施和公共服务配套设施，对于推动城市结构调整优化、完善城市功能、提升城市品质、提高城市治理水平具有积极意义。

（5）经济效益分析

1) 项目建设将有利于改善投资环境，营造良好的、更富吸引力、更具竞争力的

发展环境，是加快经济社会发展的重要工作。项目建成后，对于发展社会经济有着十分重要的现实意义。

2) 带动当地经济的发展。在当前拉动内需的大的政策环境下，项目的建设能带动建材、商业等相关行业的发展，能强力拉当地投资，推动民生及社会事业投资，增加当地农民的就业机会以及劳动岗位，增加收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长。



(6) 生态效益分析

本项目切实解决小区外的雨污管网及路面在安全使用、居住功能、外部环境、市政配套、管理机制等方面存在的问题，提升老旧城区居住品质，同时使城市街道环境进一步改善，市容更整洁，城市形象得到提升。

项目选址符合城市总体规划，项目建设不存在环境制约因素，实施后能满足区域环境质量与环境功能要求，与周围环境相容。

(7) 本项目具有显著的公益性

本项目大力改造提升城镇老旧小区，推进城市更新和开发建设方式转型，按照高质量发展和高品质生活宜居地建设要求，不断满足人民日益增长的美好生活需要。

项目建设不仅从外观上改善老旧小区居民的生活环境，而且从功能上完善了社区基础设施和公共服务配套设施，对于推动城市结构调整优化、完善城市功能、提升城市品质、提高城市治理水平具有积极意义。

因而本项目建设具有显著公益性。

2、项目收益及现金流入预测

(1) 项目收入来源及分类

根据项目建设内容规划，本项目新建养老托幼设施 30000 m²、农贸市场 12000 m²，拟全部对外租赁经营；新建配套服务建筑 26000 m²，拟按先租后售模式运营；新增停车位 2000 个、充电桩 400 套，全部对外开放。

因此，本项目收入来源于养老托幼设施租金收入、配套服务用房租售收入、农贸市场租金收入、停车费收入、以及充电桩充电服务费收入。

存续期预计总收入 155,903.58 万元，全部为专项收入。

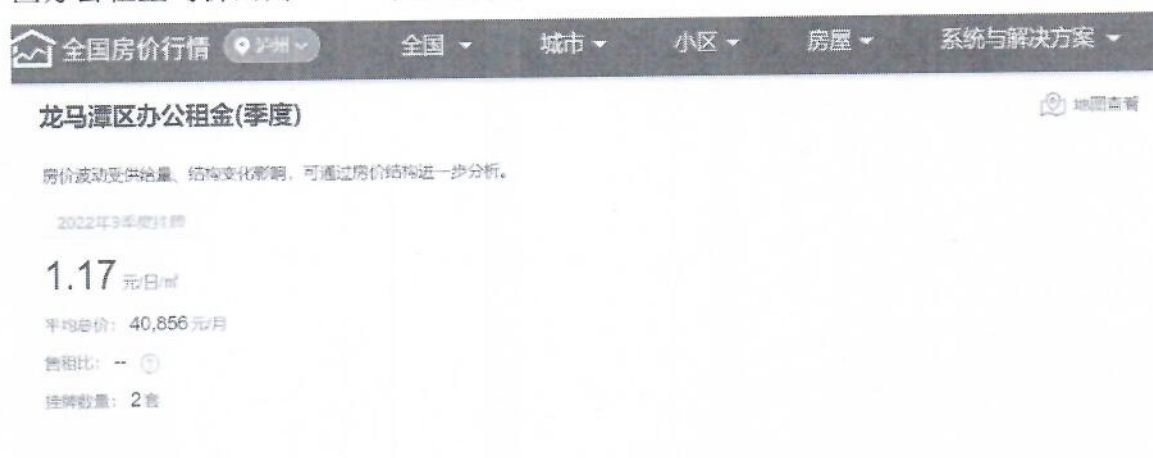
(2) 项目收入预测

本项目计划 2025 年 12 月完成竣工验收并投入使用，因此，本项目收入自 2026 年 1 月开始计算。

1) 养老托幼设施租金收入

本项目新建养老托幼设施 30000 m²，拟全部对外租赁经营，租金价格参照龙马潭区办公用房租金标准确定。

参照全国房价行情网站对龙马潭区办公租金的价格监测，2022 年 3 季度龙马潭区办公租金均价约为 35.10 元/平方米。



龙马潭区办公租金分析(季度)

分析使用样本: 楼盘小区 2 个 | 房产交易 13 套次

① 数据来源

出租单价走势 平均单价: 35.10 元/月/㎡

基于谨慎性原则，本项目养老托幼设施在运营期首年的月租金拟定为 35 元/平方米、运营期价格涨幅按每两年增长 5% 计算，年复合增长率为 2.22%，低于 2022 年 9 月四川省 CPI 平均涨幅（3.80%）。

运营期首年空置率按 35%、第二年空置率按 25%、第三年空置率按 15%、第四年起空置率按 5% 计算。

2) 农贸市场租金收入

根据项目建设内容规划，本项目新建农贸市场 12000 m²，拟全部对外租赁经营。

通过 58 同城网站查询的泸州市农贸市场和水果市场的租金价格：月租金约为 70-75 元/平方米。

泸州江阳区 · 泸州江阳区 · 泸州江阳区 · 泸州江阳区 · 泸州江阳区

(出租) 城西农贸市场蔬菜档口摊位出租

档口摊位 55㎡ 整租 租金 2500元/月 02-11 11:11 已认证



450元/月 2.5元/㎡/天

6m²

建筑面积

四川德隆会计师事务所
档口摊位 12个月
审验专用章

区 城 江阳区-城西

地 址 泸州城西农贸市场

地图

陈女士

个人

58同城认证

已实名认证

电话联系TA

泸州江阳区 · 泸州江阳区 · 泸州江阳区 · 泸州江阳区 · 泸州江阳区

(出租) 25号楼 海吉星水果大门口正对着 好位置

档口摊位 50㎡ 整租 租金 3500元/月 02-11 11:11 已认证



3500元/月 2.20元/㎡/天

50m²

建筑面积

档口摊位

物业类型

24个月

租期

区 城 龙马潭区-龙马潭周边

地 址 海吉星泸州水果市场

地图

雷佳乐

个人

58同城认证

已实名认证

电话联系TA



微信扫一扫



基于谨慎性原则，本项目农贸市场在运营期首年的月租金拟定为 60 元/平方米（约为参照价格的 80%）、运营期价格涨幅按每两年增长 5% 计算，年复合增长率为 2.22%，低于 2022 年 9 月四川省 CPI 平均涨幅（3.80%）。

运营期首年空置率按 35%、第二年空置率按 25%、第三年空置率按 15%、第四年起空置率按 5% 计算。

3) 配套服务用房租售收入

根据项目建设内容规划,本项目新建配套服务用房 26000 平方米、拟按先租后售模式运营,在运营期后三年每年对外销售 5000、6000、6000 平方米,累计销售 17000 平方米,占本项目总建筑面积的 25.00%。

①租金收入

根据 58 同城网站和安居客网站查询的泸州市龙马潭区沿街商业的租金价格调查:龙马潭商业月租金约为 60-90 元/平方米。

四川德骏会计师事务所
审验专用章

安居客 商铺写字楼 泸州

请输入关键词和地址

搜索

泸州房产网 > 泸州商铺写字楼 > 龙马潭区商铺写字楼 > 沿街商业用房出租

滑肉豆花儿火锅,位置好,有意向来电

餐饮美食 3000 ㎡ 4000 元/月 可转让 上水 下水 排烟 更新于2022-09-26



4800 元/月 转让费: 5万元

80m²

临街门面

临街门面

建筑面积

物业类型

经营属性

区域: 龙马潭西南商贸城
地址: 招租路



联系人
个人认证

通过实名认证



扫一扫, 加好友

58同城·房产

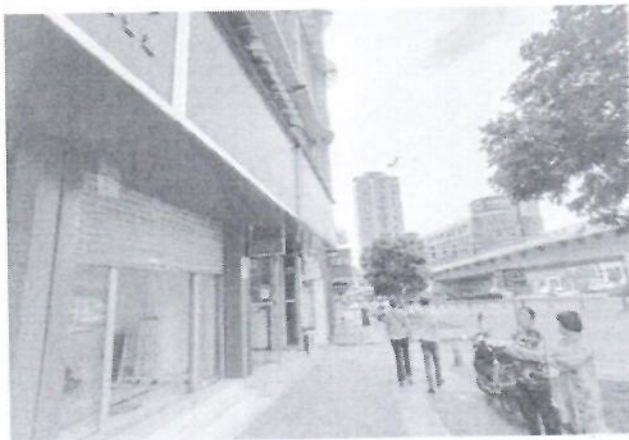
请输入关键词和地址

搜房源

泸州房产网 > 泸州房产买卖 > 泸州商铺写字楼转让 > 龙马潭区商铺写字楼转让 > 王氏商城中庭内商铺转让

(转让)(佰铺邦)龙马潭步步高附近流量门市房东直租下手赶快

餐饮美食 5000 ㎡ 3900 元/月 可转让 上水 下水 排烟 更新于2022-10-14 1人浏览



3900 元/月 转让费: 壹万 (费用可面议) 咨询黄方心经理

41m²

临街门面

24个月

建筑面积

物业类型

租金租期

区域: 龙马潭区-王氏南城

地址: 步步高新天地-泸州市龙马潭区

地图



佰铺邦 商业房产

四川佰铺邦商业房产代理有限公司(分公司)

地址: 泸州市龙马潭区 2-1-05702388655102999

费。

基于谨慎性原则，参照一类路段收费标准，本项目停车位在运营期首年收费标准拟定为 5 元/次. 辆、每十年收费标准调增 1 元；停车位日周转次数按 3 次计算、年运营天数按 330 天计算；运营期空置率按 20%估算。

5) 充电桩充电服务费收入

根据项目建设内容规划，本项目配建电动汽车充电桩 400 个，拟全部对外开放。

参照周边城市定价依据，如内江《关于我市电动汽车充(换)电服务费有关事项的通知》（内发改价格〔2019〕248）：充电服务企业依法向电动汽车用户收取电费和充电服务费，充电服务费按充电电度收取，充电服务费最高指导价格为 0.60 元/千瓦时。

基于谨慎性原则，本项目充电桩充电服务费标准拟定为 0.6 元/千瓦时，运营期不考虑价格涨幅。

参考紧凑型轿车的电池容量：约为 40-69.5kwh，保守预测，本项目机动车每次充电量按 45kwh 估算。

紧凑型轿车整车续航及电池容量			
车型	电池容量 (kWh)	续航里程 (KM)	一度电行驶里程 (KM)
广汽传祺Aion S	58.8	510	8.67
菲斯塔纯电	56.5	490	8.67
北汽EU 5	60.2	501	8.32
别克微蓝6	52.5	410	7.81
比亚迪秦Pro EV	69.5	520	7.48
高尔夫·纯电	40	270	6.75

随着电动汽车数量的快速增长，对于充电桩的需求也快速增长，前十年充电桩日周转次数按 2 次、后十年充电桩日周转次数按 3 次计算。运营期首年充电桩使用率按 65%、第二年使用率按 75%、第三年起使用率按 85%计算。年运营天数按 330 天计算。

本项目不计算充电电费收入（相应成本中也不列支，做抵扣处理）。

本项目经营期内收入情况如下表：

项目收入测算表

金额单位: 万元

序号	项目	合计	经营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	养老托幼设施租金收入 (万元)	29,349.16	819.00	945.00	1,124.55	1,256.85	1,319.69	1,319.69	1,385.68	1,385.68	1,454.96	1,454.96
	可出租面积 (平方米)		30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	月租金标准 (元/平方米)		35.00	35.00	36.75	36.75	38.59	38.59	40.52	40.52	42.54	42.54
	价格涨幅 (%)				5.00%		5.00%		5.00%		5.00%	
	空置率 (%)		35.00%	25.00%	15.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
2	配套服务用房租金收入 (万元)	43,472.10	1,318.20	1,521.00	1,809.99	2,022.93	2,124.08	2,124.08	2,230.28	2,230.28	2,341.79	2,341.79
	可出租面积 (平方米)		26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00
	月租金标准 (元/平方米)		65.00	65.00	68.25	68.25	71.66	71.66	75.25	75.25	79.01	79.01
	价格涨幅 (%)				5.00%		5.00%		5.00%		5.00%	
	空置率 (%)		35.00%	25.00%	15.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
3	配套服务用房销售收入 (万元)	30,600.00										
	销售面积 (平方米)											
	销售均价 (元/平方米)											
4	农贸市场租金收入 (万元)	20,125.16	561.60	648.00	771.12	861.84	904.93	904.93	950.18	950.18	997.69	997.69
	可出租面积 (平方米)		12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
	月租金标准 (元/平方米)		60.00	60.00	63.00	63.00	66.15	66.15	69.46	69.46	72.93	72.93
	价格涨幅 (%)				5.00%		5.00%		5.00%		5.00%	

项目收入测算表

金额单位: 万元

序号	项目	合计	经营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	空置率 (%)		35.00%	25.00%	15.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
5	停车费收入 (万元)	17,424.00	792.00	792.00	792.00	792.00	792.00	792.00	792.00	792.00	792.00	792.00
	停车位数量 (个)		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	收费标准 (元/次)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	日周转次数 (次)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数 (天)		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	空置率 (%)		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
6	充电桩充电服务费收入 (万元)	14,933.16	463.32	534.60	605.88	605.88	605.88	605.88	605.88	605.88	605.88	605.88
	充电桩数量 (个)		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	收费标准 (元/kwh)		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单次充电量 (kwh)		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	日充电次数 (次)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数 (天)		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	使用率 (%)		65.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	营业收入合计	155,903.58	3,954.12	4,440.60	5,103.54	5,539.50	5,746.58	5,746.58	5,964.02	5,964.02	6,192.32	6,192.32

项目收入测算表（续表）

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	养老托幼设施租金收入（万元）	29,349.16	1,527.71	1,527.71	1,604.09	1,604.09	1,684.30	1,684.30	1,768.51	1,768.51	1,856.94	1,856.94
	可出租面积（平方米）		30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	月租金标准（元/平方米）		44.67	44.67	46.90	46.90	49.25	49.25	51.71	51.71	54.30	54.30
	价格涨幅（%）		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%	
	空置率（%）		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
2	配套服务用房租金收入（万元）	43,472.10	2,458.88	2,458.88	2,581.83	2,581.83	2,710.92	2,710.92	2,846.47	2,299.07	1,724.30	1,034.58
	可出租面积（平方米）		26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	21,000.00	15,000.00	9,000.00
	月租金标准（元/平方米）		82.96	82.96	87.11	87.11	91.46	91.46	96.03	96.03	100.84	100.84
	价格涨幅（%）		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%	
	空置率（%）		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
3	配套服务用房销售收入（万元）	30,600.00								9,000.00	10,800.00	10,800.00
	销售面积（平方米）									5,000.00	6,000.00	6,000.00
	销售均价（元/平方米）									18,000.00	18,000.00	18,000.00
4	农贸市场租金收入（万元）	20,125.16	1,047.57	1,047.57	1,099.95	1,099.95	1,154.95	1,154.95	1,212.70	1,212.70	1,273.33	1,273.33
	可出租面积（平方米）		12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
	月租金标准（元/平方米）		76.58	76.58	80.41	80.41	84.43	84.43	88.65	88.65	93.08	93.08

项目收入测算表（续表）

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	价格涨幅（%）		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%		5.00%	
	空置率（%）		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
5	停车费收入（万元）	17,424.00	950.40	950.40	950.40	950.40	950.40	950.40	950.40	950.40	950.40	950.40
	停车位数量（个）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	收费标准（元/次）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	日周转次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数（天）		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	空置率（%）		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
6	充电桩充电服务费收入（万元）	14,933.16	908.82	908.82	908.82	908.82	908.82	908.82	908.82	908.82	908.82	908.82
	充电桩数量（个）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	收费标准（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单次充电量（kwh）		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	日充电次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数（天）		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	使用率（%）		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	营业收入合计	155,903.58	6,893.38	6,893.38	7,145.09	7,145.09	7,409.39	7,409.39	7,686.90	16,139.50	17,513.79	16,824.07

3、项目成本的预测

本项目预测总成本包括财务费用、经营成本、折旧及摊销费。

(1) 财务费用

本项目债券融资本金 56,000.00 万元，2023 年发行债券 10,000.00 万元，债券年利率按 4.00% 测算，债券期限为 20 年。2024 年发行债券 26,000.00 万元，债券年利率按 4.00% 测算，债券期限为 20 年。2025 年发行债券 20,000.00 万元，债券年利率按 4.00% 测算，债券期限为 20 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目应付债券利息共 44,800.00 万元，其中计入建设期的债券利息 2,960.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息 41,840.00 万元。

债券利率以最终发行利率为准。

项目债券还本付息估算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	年初债券融资本金累计			10,000.00	36,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00
2	本年新增债券融资	56,000.00	10,000.00	26,000.00	20,000.00								
3	本年应计债券利息	44,800.00	200.00	920.00	1,840.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00
3.1	计入建设期债券利息	2,960.00	200.00	920.00	1,840.00								
3.2	计入经营期债券利息	41,840.00				2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00
4	本年债券还本付息	100,800.00	200.00	920.00	1,840.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00
4.1	债券还本	56,000.00											
4.2	债券付息	44,800.00	200.00	920.00	1,840.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00
5	年末债券融资本金累计		10,000.00	36,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00

项目债券还本付息估算表（续表）

金额单位：万元

序号	项目	合计	运营期											
			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		56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	46,000.00	20,000.00
2	本年新增债券融资	56,000.00												
3	本年应计债券利息	44,800.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,040.00	1,320.00	400.00
3.1	计入建设期债券利息	2,960.00												
3.2	计入经营期债券利息	41,840.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,040.00	1,320.00	400.00
4	本年债券还本付息	100,800.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	12,040.00	27,320.00	20,400.00
4.1	债券还本	56,000.00										10,000.00	26,000.00	20,000.00
4.2	债券付息	44,800.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,040.00	1,320.00	400.00
5	年末债券融资本金累计		56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	46,000.00	20,000.00	

(2) 经营成本

1) 工资福利费

根据泸州市统计局数据：2021 年泸州市城镇全部单位就业人员平均工资为 72,018.00 元。

根据专业测算，本项目运营需员工定员数 20 人，运营期首年（2026 年）人均工资福利费按 78,000.00 元/年，高于 2021 年泸州市城镇全部单位就业人员平均工资。工资福利费涨幅按每年 3% 计算。



2) 外购燃料动力费

本项目以租赁经营为主，水电等外购燃料动力费用应由承租户承担，基于谨慎性原则，本项目外购燃料动力费拟按项目收入的 1% 估算。

3) 修理费

本项目运营期首年修理费拟按固定资产年折旧费用的 5% 进行测算，运营期涨幅按每年增长 3% 计算（高于收入涨幅）。

4) 其他管理费用

主要包括培训费、差旅费、行政办公费用等，按工资福利费用的 10% 进行测算。

5) 其他销售费用

包括对外推广、资产租赁招商等费用，按营业收入的 2% 进行测算。

6) 折旧摊销

本项目按分类计提折旧摊销，项目固定资产原值 60,000.00 万元，残值率按 5% 计算，折旧年限按 20 年计算，年折旧金额为 2,850.00 万元；

本项目征拆与补偿安置费用 30,000.00 万元，摊销年限按 20 年，年摊销金额为 1,500.00 万元。

项目经营成本及其他测算如下：

经营成本测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	外购燃料及动力费	1,559.04	39.54	44.41	51.04	55.40	57.47	57.47	59.64	59.64	61.92	61.92
2	工资和福利费	4,192.02	156.00	160.68	165.50	170.47	175.58	180.85	186.28	191.87	197.63	203.56
3	修理费	3,829.33	142.50	146.78	151.18	155.72	160.39	165.20	170.16	175.26	180.52	185.94
4	其他管理费用	419.24	15.60	16.07	16.55	17.05	17.56	18.09	18.63	19.19	19.76	20.36
5	其他销售费用	3,118.08	79.08	88.81	102.07	110.79	114.93	114.93	119.28	119.28	123.85	123.85
	经营成本小计	13,117.71	432.72	456.75	486.34	509.43	525.93	536.54	553.99	565.24	583.68	595.63
6	折旧费用	56,341.65	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00
7	摊销费用	30,000.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	合计	99,459.36	4,782.72	4,806.75	4,836.34	4,859.43	4,875.93	4,886.54	4,903.99	4,915.24	4,933.68	4,945.63

经营成本测算表（续表）

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	外购燃料及动力费	1,559.04	68.93	68.93	71.45	71.45	74.09	74.09	76.87	161.40	175.14	168.24
2	工资和福利费	4,192.02	209.67	215.96	222.44	229.11	235.98	243.06	250.35	257.86	265.60	273.57
3	修理费	3,829.33	191.52	197.27	203.19	209.29	215.57	222.04	228.70	235.56	242.63	249.91
4	其他管理费用	419.24	20.97	21.60	22.24	22.91	23.60	24.31	25.04	25.79	26.56	27.36
5	其他销售费用	3,118.08	137.87	137.87	142.90	142.90	148.19	148.19	153.74	322.79	350.28	336.48
	经营成本小计	13,117.71	628.96	641.63	662.22	675.66	697.43	711.69	734.70	1,003.40	1,060.21	1,055.56
6	折旧费用	56,341.65	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,850.00	2,750.25	2,630.55	2,510.85
7	摊销费用	30,000.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	合计	99,459.36	4,978.96	4,991.63	5,012.22	5,025.66	5,047.43	5,061.69	5,084.70	5,253.65	5,190.76	5,066.41

4、项目税费的预测

本项目适用税种及税率如下：

增值税：本项目增值税进项税率按 13%，充电服务费收入的增值税销项税率按 6%，其他收入的增值税销项税率按 9%。基于谨慎性原则，本项目建设期增值税不进行抵扣测算。城市建设维护税为增值税款的 7%。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%。房产税为从租计征，按租赁收入的 12%。所得税率为 25%。

项目税金计算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	税金及附加	12,644.28	360.58	415.09	492.61	549.35	576.25	576.17	604.44	604.34	634.01	633.90
1.1	城市维护建设税	869.61	21.42	24.16	27.96	30.54	31.74	31.69	32.96	32.90	34.23	34.17
1.2	教育费附加	372.67	9.18	10.35	11.98	13.09	13.60	13.58	14.12	14.10	14.67	14.64
1.3	地方教育附加费	248.45	6.12	6.90	7.99	8.73	9.07	9.06	9.42	9.40	9.78	9.76
1.4	房产税	11,153.55	323.86	373.68	444.68	496.99	521.84	521.84	547.94	547.94	575.33	575.33
2	增值税	12,422.99	306.00	345.13	399.43	436.32	453.47	452.78	470.79	470.05	488.94	488.16
2.1	增值税销项税额	13,583.34	341.97	383.62	441.14	480.38	499.02	499.02	518.59	518.59	539.13	539.13
2.2	增值税进项税额	1,160.35	35.97	38.49	41.71	44.06	45.55	46.24	47.80	48.54	50.19	50.97
3	所得税	6,427.63										

项目税金计算表（续表）

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	税金及附加	12,644.28	668.73	668.64	701.33	701.22	735.57	735.46	771.51	793.04	756.03	666.01
1.1	城市维护建设税	869.61	37.70	37.65	39.10	39.04	40.57	40.51	42.11	92.99	101.20	96.97
1.2	教育费附加	372.67	16.16	16.13	16.76	16.73	17.39	17.36	18.05	39.85	43.37	41.56
1.3	地方教育附加费	248.45	10.77	10.76	11.17	11.15	11.59	11.57	12.03	26.57	28.91	27.70
1.4	房产税	11,153.55	604.10	604.10	634.30	634.30	666.02	666.02	699.32	633.63	582.55	499.78
2	增值税	12,422.99	538.63	537.80	558.62	557.74	579.59	578.66	601.59	1,328.37	1,445.68	1,385.24
2.1	增值税销项税额	13,583.34	593.14	593.14	615.79	615.79	639.58	639.58	664.56	1,425.29	1,548.98	1,486.90
2.2	增值税进项税额	1,160.35	54.51	55.34	57.17	58.05	59.99	60.92	62.97	96.92	103.30	101.66
3	所得税	6,427.63								1,192.97	2,561.75	2,672.91

5、项目损益预测

经营期内，本项目营业收入 155,903.58 万元；预计可实现净利润 -4,467.69 万元；息税折旧摊销前利润 130,141.59 万元。

详见下表：

项目损益表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入	155,903.58	3,954.12	4,440.60	5,103.54	5,539.50	5,746.58	5,746.58	5,964.02	5,964.02	6,192.32	6,192.32
2	税金及附加	12,644.28	360.58	415.09	492.61	549.35	576.25	576.17	604.44	604.34	634.01	633.90
3	总成本费用	141,299.36	7,022.72	7,046.75	7,076.34	7,099.43	7,115.93	7,126.54	7,143.99	7,155.24	7,173.68	7,185.63
4	补贴收入											
5	利润总额（1-2-3+4）	1,959.94	-3,429.18	-3,021.24	-2,465.41	-2,109.28	-1,945.60	-1,956.13	-1,784.41	-1,795.56	-1,615.37	-1,627.21
6	弥补以前年度亏损	3,280.93										
7	应纳税所得额	-1,320.99	-3,429.18	-3,021.24	-2,465.41	-2,109.28	-1,945.60	-1,956.13	-1,784.41	-1,795.56	-1,615.37	-1,627.21
8	所得税	6,427.63										
9	净利润（5-8）	-4,467.69	-3,429.18	-3,021.24	-2,465.41	-2,109.28	-1,945.60	-1,956.13	-1,784.41	-1,795.56	-1,615.37	-1,627.21
10	息税前利润	43,799.94	-1,189.18	-781.24	-225.41	130.72	294.40	283.87	455.59	444.44	624.63	612.79
11	息税折旧摊销利润	130,141.59	3,160.82	3,568.76	4,124.59	4,480.72	4,644.40	4,633.87	4,805.59	4,794.44	4,974.63	4,962.79

项目损益表（续表）

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			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	155,903.58	6,893.38	6,893.38	7,145.09	7,145.09	7,409.39	7,409.39	7,686.90	16,139.50	17,513.79	16,824.07
2	税金及附加	12,644.28	668.73	668.64	701.33	701.22	735.57	735.46	771.51	793.04	756.03	666.01
3	总成本费用	141,299.36	7,218.96	7,231.63	7,252.22	7,265.66	7,287.43	7,301.69	7,324.70	7,293.65	6,510.76	5,466.41
4	补贴收入											
5	利润总额（1-2-3+4）	1,959.94	-994.31	-1,006.89	-808.46	-821.79	-613.61	-627.76	-409.31	8,052.81	10,247.00	10,691.65
6	弥补以前年度亏损	3,280.93								3,280.93		
7	应纳税所得额	-1,320.99	-994.31	-1,006.89	-808.46	-821.79	-613.61	-627.76	-409.31	4,771.88	10,247.00	10,691.65
8	所得税	6,427.63								1,192.97	2,561.75	2,672.91
9	净利润（5-8）	-4,467.69	-994.31	-1,006.89	-808.46	-821.79	-613.61	-627.76	-409.31	6,859.84	7,685.25	8,018.74
10	息税前利润	43,799.94	1,245.69	1,233.11	1,431.54	1,418.21	1,626.39	1,612.24	1,830.69	10,092.81	11,567.00	11,091.65
11	息税折旧摊销利润	130,141.59	5,595.69	5,583.11	5,781.54	5,768.21	5,976.39	5,962.24	6,180.69	14,343.06	15,697.55	15,102.50

6、项目现金流量预测情况

本项目以经营收入为基础，债券还本付息期内累计资金流入 259,486.92 万元，累计资金流出 233,612.96 万元，累计现金结余 25,873.96 万元。具体情况如下：

项目现金流量测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期								
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	经营活动净现金流量	123,713.96				3,160.82	3,568.76	4,124.59	4,480.72	4,644.40	4,633.87	4,805.59	4,794.44	4,974.63
1.1	现金流入	169,486.92				4,296.09	4,824.22	5,544.68	6,019.88	6,245.60	6,245.60	6,482.61	6,482.61	6,731.45
1.1.1	营业收入	155,903.58				3,954.12	4,440.60	5,103.54	5,539.50	5,746.58	5,746.58	5,964.02	5,964.02	6,192.32
1.1.2	补贴收入													
1.1.3	增值税销项税额	13,583.34				341.97	383.62	441.14	480.38	499.02	499.02	518.59	518.59	539.13
1.1.4	其他流入													
1.2	现金流出	45,772.96				1,135.27	1,255.46	1,420.09	1,539.16	1,601.20	1,611.73	1,677.02	1,688.17	1,756.82
1.2.1	经营成本	13,117.71				432.72	456.75	486.34	509.43	525.93	536.54	553.99	565.24	583.68
1.2.2	增值税进项税额	1,160.35				35.97	38.49	41.71	44.06	45.55	46.24	47.80	48.54	50.19
1.2.3	税金及附加	12,644.28				360.58	415.09	492.61	549.35	576.25	576.17	604.44	604.34	634.01
1.2.4	增值税	12,422.99				306.00	345.13	399.43	436.32	453.47	452.78	470.79	470.05	488.94
1.2.5	所得税	6,427.63												

项目现金流量测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期								
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1.2.6	其他流出													
2	投资活动净现金流量	-86,984.00	-25,790.00	-34,054.00	-27,140.00									
2.1	现金流入													
2.2	现金流出	86,984.00	25,790.00	34,054.00	27,140.00									
2.2.1	建设投资	86,984.00	25,790.00	34,054.00	27,140.00									
2.2.2	维持运营投资													
2.2.3	流动资金													
2.2.4	其他流出													
3	筹资活动净现金流量	-10,856.00	25,790.00	34,054.00	27,140.00	-2,240.00	-2,240.00	-2,240.00	-2,240.00	-2,240.00	-2,240.00	-2,240.00	-2,240.00	-2,240.00
3.1	现金流入	90,000.00	26,000.00	35,000.00	29,000.00									
3.1.1	项目资本金投入	34,000.00	16,000.00	9,000.00	9,000.00									
3.1.2	建设投资借款													
3.1.3	流动资金借款													
3.1.4	债券	56,000.00	10,000.00	26,000.00	20,000.00									
3.1.5	短期借款													
3.1.6	其他流入													
3.2	现金流出	100,856.00	210.00	946.00	1,860.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00



项目现金流量测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期								
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
3.2.1	债券利息支付	44,800.00	200.00	920.00	1,840.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00
3.2.2	债券发行费用	56.00	10.00	26.00	20.00									
3.2.3	偿还债务本金	56,000.00												
3.2.4	应付利润（股利分配）													
3.2.5	其他流出													
4	净现金流量	25,873.96				920.82	1,328.76	1,884.59	2,240.72	2,404.40	2,393.87	2,565.59	2,554.44	2,734.63
5	累计盈余资金					920.82	2,249.58	4,134.17	6,374.89	8,779.29	11,173.16	13,738.75	16,293.19	19,027.82

项目现金流量测算表（续表）

金额单位：万元

序号	项目	合计	运营期										
			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	123,713.96	4,962.79	5,595.69	5,583.11	5,781.54	5,768.21	5,976.39	5,962.24	6,180.69	13,150.09	13,135.80	12,429.59
1.1	现金流入	169,486.92	6,731.45	7,486.52	7,486.52	7,760.88	7,760.88	8,048.97	8,048.97	8,351.46	17,564.79	19,062.77	18,310.97
1.1.1	营业收入	155,903.58	6,192.32	6,893.38	6,893.38	7,145.09	7,145.09	7,409.39	7,409.39	7,686.90	16,139.50	17,513.79	16,824.07
1.1.2	补贴收入												
1.1.3	增值税销项税额	13,583.34	539.13	593.14	593.14	615.79	615.79	639.58	639.58	664.56	1,425.29	1,548.98	1,486.90
1.1.4	其他流入												
1.2	现金流出	45,772.96	1,768.66	1,890.83	1,903.41	1,979.34	1,992.67	2,072.58	2,086.73	2,170.77	4,414.70	5,926.97	5,881.38
1.2.1	经营成本	13,117.71	595.63	628.96	641.63	662.22	675.66	697.43	711.69	734.70	1,003.40	1,060.21	1,055.56
1.2.2	增值税进项税额	1,160.35	50.97	54.51	55.34	57.17	58.05	59.99	60.92	62.97	96.92	103.30	101.66
1.2.3	税金及附加	12,644.28	633.90	668.73	668.64	701.33	701.22	735.57	735.46	771.51	793.04	756.03	666.01
1.2.4	增值税	12,422.99	488.16	538.63	537.80	558.62	557.74	579.59	578.66	601.59	1,328.37	1,445.68	1,385.24
1.2.5	所得税	6,427.63									1,192.97	2,561.75	2,672.91
1.2.6	其他流出												
2	投资活动净现金流量	-86,984.00											
2.1	现金流入												
2.2	现金流出	86,984.00											
2.2.1	建设投资	86,984.00											

项目现金流量测算表（续表）

金额单位：万元

序号	项目	合计	运营期										
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
2.2.2	维持运营投资												
2.2.3	流动资金												
2.2.4	其他流出												
3	筹资活动净现金流量	-10,856.00	-2,240.00	-2,240.00	-2,240.00	-2,240.00	-2,240.00	-2,240.00	-2,240.00	-2,240.00	-12,040.00	-27,320.00	-20,400.00
3.1	现金流入	90,000.00											
3.1.1	项目资本金投入	34,000.00											
3.1.2	建设投资借款												
3.1.3	流动资金借款												
3.1.4	债券	56,000.00											
3.1.5	短期借款												
3.1.6	其他流入												
3.2	现金流出	100,856.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	12,040.00	27,320.00	20,400.00
3.2.1	债券利息支付	44,800.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,040.00	1,320.00	400.00
3.2.2	债券发行费用	56.00											
3.2.3	偿还债务本金	56,000.00									10,000.00	26,000.00	20,000.00
3.2.4	应付利润（股利分配）												
3.2.5	其他流出												

四川德骏会计师事务所
审验专用章

项目现金流量测算表（续表）

金额单位：万元

序号	项目	合计	运营期										
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
4	净现金流量	25,873.96	2,722.79	3,355.69	3,343.11	3,541.54	3,528.21	3,736.39	3,722.24	3,940.69	4,110.09	-14,184.20	-7,970.41
5	累计盈余资金		21,750.61	25,106.30	28,449.41	31,990.95	35,519.16	39,255.55	42,977.79	46,918.48	48,028.57	33,844.37	25,873.96



7、债券本息覆盖率

(1) 项目息税折旧摊销利润覆盖还本付息的测算

本项目息税折旧摊销利润为 130,141.59 万元。本息覆盖倍数为 1.29。

息税折旧摊销利润还本付息的测算

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			息税折旧摊销利 润	本息覆盖 倍数
	本金	利息	本息合计		
2023 年		200.00	200.00		
2024 年		920.00	920.00		
2025 年		1,840.00	1,840.00		
2026 年		2,240.00	2,240.00	3,160.82	1.41
2027 年		2,240.00	2,240.00	3,568.76	1.59
2028 年		2,240.00	2,240.00	4,124.59	1.84
2029 年		2,240.00	2,240.00	4,480.72	2.00
2030 年		2,240.00	2,240.00	4,644.40	2.07
2031 年		2,240.00	2,240.00	4,633.87	2.07
2032 年		2,240.00	2,240.00	4,805.59	2.15
2033 年		2,240.00	2,240.00	4,794.44	2.14
2034 年		2,240.00	2,240.00	4,974.63	2.22
2035 年		2,240.00	2,240.00	4,962.79	2.22
2036 年		2,240.00	2,240.00	5,595.69	2.50
2037 年		2,240.00	2,240.00	5,583.11	2.49
2038 年		2,240.00	2,240.00	5,781.54	2.58
2039 年		2,240.00	2,240.00	5,768.21	2.58
2040 年		2,240.00	2,240.00	5,976.39	2.67
2041 年		2,240.00	2,240.00	5,962.24	2.66
2042 年		2,240.00	2,240.00	6,180.69	2.76
2043 年	10,000.00	2,040.00	12,040.00	14,343.06	1.19
2044 年	26,000.00	1,320.00	27,320.00	15,697.55	0.57
2045 年	20,000.00	400.00	20,400.00	15,102.50	0.74
合计	56,000.00	44,800.00	100,800.00	130,141.59	1.29

(2) 现金流覆盖还本付息的测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目实施机构本项目下运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的项目经营活动现金流为123,713.96万元，对债券本息的覆盖率为1.23倍。预计营业收入的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

现金流覆盖还本付息的测算

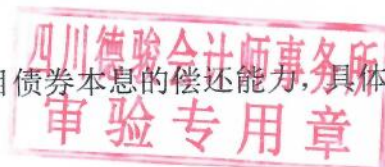
年度	借贷本息支付			经营活动净现金流量	
	本金	利息	本息合计	流量	本息覆盖倍数
2023年		200.00	200.00		
2024年		920.00	920.00		
2025年		1,840.00	1,840.00		
2026年		2,240.00	2,240.00	3,160.82	1.41
2027年		2,240.00	2,240.00	3,568.76	1.59
2028年		2,240.00	2,240.00	4,124.59	1.84
2029年		2,240.00	2,240.00	4,480.72	2.00
2030年		2,240.00	2,240.00	4,644.40	2.07
2031年		2,240.00	2,240.00	4,633.87	2.07
2032年		2,240.00	2,240.00	4,805.59	2.15
2033年		2,240.00	2,240.00	4,794.44	2.14
2034年		2,240.00	2,240.00	4,974.63	2.22
2035年		2,240.00	2,240.00	4,962.79	2.22
2036年		2,240.00	2,240.00	5,595.69	2.50
2037年		2,240.00	2,240.00	5,583.11	2.49
2038年		2,240.00	2,240.00	5,781.54	2.58
2039年		2,240.00	2,240.00	5,768.21	2.58
2040年		2,240.00	2,240.00	5,976.39	2.67
2041年		2,240.00	2,240.00	5,962.24	2.66
2042年		2,240.00	2,240.00	6,180.69	2.76
2043年	10,000.00	2,040.00	12,040.00	13,150.09	1.09
2044年	26,000.00	1,320.00	27,320.00	13,135.80	0.48
2045年	20,000.00	400.00	20,400.00	12,429.59	0.61

年度	借贷本息支付			经营活动净现金流量	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
合计	56,000.00	44,800.00	100,800.00	123,713.96	1.23

四、风险分析

（一）偿债能力分析

分析当项目经营活动净现金流量发生变动时，项目债券本息的偿还能力，具体情况如下表：



项目债券本息偿还能力评估表

偿债能力分析	变动比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目经营活动净现金流量（万元）	111,342.56	117,528.26	123,713.96	129,899.66	136,085.36
债券还本付息额（万元）	100,800.00	100,800.00	100,800.00	100,800.00	100,800.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.10	1.17	1.23	1.29	1.35

当项目经营活动净现金流量下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.17 倍；当项目经营活动净现金流量下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.10 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

（二）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来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，收入变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面将单价向下波动进行敏感性分析，具体情况如下：

金额单位：万元

序号	项目	预测数据	单价下降 5%
1	营业收入	155,903.58	148,187.58
2	营业成本	141,299.36	141,067.91
3	净利润	-4,467.69	-10,348.24
4	经营活动净现金流量	123,713.96	117,833.41
5	借贷本息支付	100,800.00	100,800.00

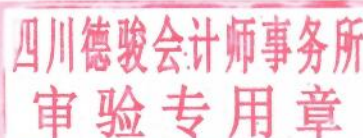
序号	项目	预测数据	单价下降 5%
6	本息覆盖倍数	1.23	1.17

当单价下降 5%时，可用于资金平衡的相关经营活动现金流 117,833.41 万元，对债券本息的覆盖率下降为 1.17 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

五、使用提示和使用限制

（一）使用提示



1、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。

2、本评估报告出具意见，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。

（二）使用限制

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告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

统一社会信用代码

91510000771667241G

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。



(副本)

名称 四川德骏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 曾梦琪

经营范围

企业会计报表审查,企业审计报告出具,企业资本验证,验资报告出具,企业合并、分立、清算业务,基本建设年度财务决算审计,代理记账、会计咨询、税务咨询(以上经营范围均需取得相关行政许可后方可开展经营活动);企业管理咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2005年01月28日

营业期限 2005年01月28日至长期

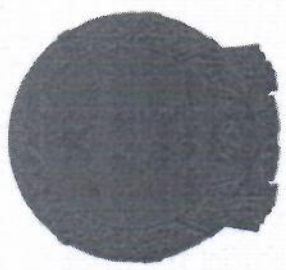
住所 四川省成都市成华区望平街118号天祥大厦裙楼写字间410室

登记机关



2021

证书序号: 0013383



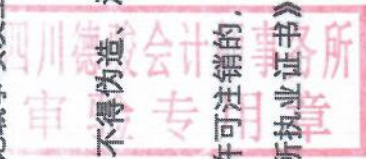
会计师事务所 执业证书

名称: 四川德骏会计师事务所有限公司
首席合伙人: 曾梦琪
主任会计师: 曾梦琪
经营场所: 四川省成都市成华区望平街118号天祥大厦裙楼写字间410室

组织形式: 有限责任
执业证书编号: 51010152
批准执业文号: 川财会[2005]2号
批准执业日期: 2005年01月18日

说明

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



中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

四川德茂会计师事务所
审验专用章

姓名: 曹梦琪
性别: 女
出生日期: 1989-02-27
工作单位: 德茂会计师事务所(特殊普通合伙) 四川分所
Working unit:
身份证号码: 510107198902272969
Identity card No.:



2015.10

复印件仅限用于审计报告
再次复印无效

证书编号: 110101300902
No. of Certificate

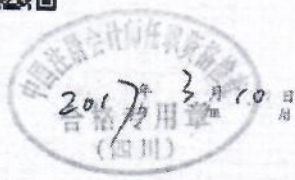
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 05 月 12 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2018.3.31

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





四川德骏会计师事务所
审验专用章

陈明 女
Full name 性别
Sex
出生日期 1987-07-16
Date of birth
工作单位 华马成华基金会计师事务所(特殊普通合伙)成都分所
Working unit
身份证号 513029198707160027
Identity card No.



证书编号: 110002414525
No. of Certificate
批准注册协会 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2016 年 08 月 24 日
Date of issuance

年度检验合格专用章
Annual Renewal Registration (四川)

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

