

泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目收 益与融资自求平衡专项债券财务评价报告

川华邦咨字[2025]第 3-0-04 号

泸州市政府投资建设工程管理第一中心：

我们接受委托，对泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目（以下简称“专项债券”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。泸州市政府投资建设工程管理第一中心（以下简称“发行人”）对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

由于在编制收益与融资自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能较大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的泸州市政府投资建设工程管理第一中心预期的收入扣除相应运营成本后的项目收益，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告仅供发行人本次发行专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。我们明确地表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义务。本报告仅与上述专项债券相关，并不扩展到泸州市政府投资建设工程管理第一中心的其他信息。

地址：四川省成都市高新区天府大道北段 1700 号新世纪环球中心 N5-1211 室 电话：028-61524007 邮编：610041



扫描全能王 创建

务。本报告仅与上述专项债券相关，并不扩展到泸州市政府投资建设工程管理第一中心的其他信息。

附件一：关于泸州市政府投资建设工程管理第一中心专项债券预测说明书



华邦会计师事务所有限公司四川分所

中国注册会计师：



中国·成都

中国注册会计师：



2025 年 3 月 10 日



附件一

关于泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目

收益与融资自求平衡专项债券预测说明书

泸州市政府投资建设工程管理第一中心拟发行泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目专项债券计划。本项目拟建地点位于泸州市江阳区。该项目是由泸州市住房和城乡建设局作为实施机构，泸州市政府投资建设工程管理第一中心作为项目业主。发行该项目专项债券资金到位后，债券资金实行专账、专户管理。此说明书是在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测报告所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、预测报告编制基础

（一）以泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目为基础，结合该项目的建设期和运营期对预测期间经营环境、经营计划等推测性假设，遵循谨慎性原则，采用国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制了关于泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目收益及现金流专项分析预测意见书。

（二）项目的政府性文件

- 1、《泸州市城市更新专项规划（2021-2035）》；
- 2、《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》；
- 3、《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）；
- 4、住房和城乡建设部等部门印发《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》；
- 7、《四川省加快推进新型城镇化工作领导小组办公室关于城市生态修复和城市修补工作的实施意见》（川城镇化办〔2017〕13号）；
- 8、《泸州市城市总体规划》（2010-2030）；
- 9、《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》；



10、《泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目可行性研究报告》；

11、《泸州蓝田片区控制性详细规划》。

(三)编制该预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与公司实际采用的主要会计政策及会计估计一致。

二、项目收益与现金流量预测编制基础

泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目专项债券项目结合建设期和运营期以及预测期间经济环境、运营计划等推测性假设为前提，编制了2025年至2047年泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目专项债券项目收益及现金流覆盖债券还本付息预测说明和预测表（以下简称“项目收益及现金流预测”）。

编制项目收益及现金流预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与项目实际采用的会计政策及会计估计一致。

项目收益及现金流预测的编制基础：假设泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目收入、支出都能按照泸州市政府投资建设工程管理第一中心设定的各项假设实现。

三、项目收益与现金流量预测假设

- 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无重大变化；
- 3、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、项目收益与现金流量预测编制说明

(一) 泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目的基本情况

泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目由泸州市住房和城乡建设局作为实施机构，泸州市政府投资建设工程管理第一中心作为项目业主单位。建设地址位于泸州市江阳区。

建设内容及规模：1、对泸州市江阳区区域内老旧小区及周边公共配套设施



进行改造更新,包含改造区域内道路 5km 以及游园改造、养老服务中心、托育中心、居民停车场、新能源停车位、小区公共部位改造等配套基础设施改造更新。

2、对泸州市城南片区区域内排水管网进行探测修复城市,解决区域内雨污水混流、易涝积水点、管网破损等问题,包含约 8 平方千米区域内道路、小区管网改造及雨污分流建设等配套基础设施更新改造等。

本项目建设周期 36 个月,即 2025 年 4 月-2028 年 3 月。

(二) 现金流量预测项目说明

1、项目建设背景

(1) 全面推进老旧小区改造

2019 年以来,住建部、发改委、财政部印发《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》及国务院办公厅《关于做好城镇老旧小区改造工作的指导意见》国办发【2020】23 号,全面推进城镇老旧小区改造,根据住建部相关统计数据显示,全国共有老旧小区近 16 万个,涉及居民上亿人,超过 4200 万户,建筑面积约为 40 亿平方米。随着社会的不断进步,大多数的老旧小区已经落后于时代的潮流。近年来,我国城市进程加快,导致老旧小区没有配套的设施,同时存在着严重的违章搭建等问题,这直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设。我国各大城市城市建设的重要环节就是老旧小区改造,老区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益,能够从源头上解决老城区居民的生活难题,改善老城区群众的生活状况,是我国实现全面小康社会的要求。目前,国家越来越重视老旧小区改造工作,《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理的若干意见》中明确提出:要稳步实施城中村改造,有序推进老旧小区的综合治理、危房和非成套住房改造,到 2020 年基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造近年来,为加快城市建设步伐,立足把区域性优势转化成城镇发展动力,最大限度的提升城市功能和品味,积极构筑“大商贸、大市场、大流通”的发展格局,积极推进建设实施区域性商贸物流中心城市战略,因此对原有城市功能进行升级和旧城区改造已迫在眉睫。为此,政府出台了多项针对旧城区改造、棚户区改造和招商引资等各项优惠政策,为各投资方营造良好的投资建设环境。

(2) 补短板扩内需,加强新型城镇化建设

2020 年 7 月 22 日主持召开国务院常务会议提出加强城市短板领域建设,围



绕农民进城就业安家需求提升县城公共设施和服务水平。着眼满足群众改善生活品质需求,加快推进老旧小区改造,加大环保设施、社区公共服务、智能化改造、公共停车场等薄弱环节建设,提高城市发展质量。三要针对大量农民到县城居住发展的需求,加大以县城为载体的城镇化建设,完善县城交通、垃圾污水处理等公共设施,建设适应进城农民刚性需求的住房,提高县城承载能力。四要引导促进多元化投入支持新型城镇化建设。完善公益性项目财政资金保障机制,地方政府专项债资金对有一定收益、确需建设的公共设施项目予以倾斜。发挥财政资金撬动作用,建立公用事业项目合理回报机制,吸引社会资本投入,积极引导开发性政策性和商业性金融机构加大中长期信贷支持。各地要加强项目储备和开发,逐步解决城市发展历史欠账。坚决防止搞脱离实际的形象工程。五要发展劳动密集型产业,为进城农民就近打工就业提供机会。

(3) 以城市更新行动助推新型城镇化

党的十九届五中全会对新型城镇化战略作出重要部署,特别指出要“推进以人为核心的新型城镇化”。推进以人为核心的新型城镇化是新时代中国特色社会主义坚持以人民为中心的基本方略在城镇化工作中的具体体现,在我国构建新发展格局的大背景下,推进新型城镇化建设,既有利于提升要素配置效率,扩大内需形成国内大循环;也有利于促进城乡融合,推动区域协调大发展。

改革开放以来,我国经历了世界历史上规模最大、速度最快的城镇化进程,取得了举世瞩目的成就。同时,城镇化过程中也积累了不少矛盾和问题。比如,城镇建设规模“摊大饼”现象突出,城市资源环境承载能力减弱,社会治理体制和水平滞后;两亿多进城务工人员和其他常住人口还没有完全融入城市,没有享受同城市居民完全平等的公共服务和市民权利等。

因此,会议强调的“实施城市更新行动,推进城市生态修复、功能完善工程”的要求,更好推进以人为核心的新型城镇化。高质量推进以人为核心的新型城镇化,必须做到,既坚持城市建设与乡村建设“双轮驱动”,又坚持为进城务工人员和其他常住人口完全融入城市“搭好桥梁”,以提升人民群众获得感、幸福感和安全感。

(4) 城市建设现状

城南片区区域内老旧小区,建设年代各不相同。有些居住小区建于上世纪 80 年代,



或更早。随着城市规划的快速发展，蓝田街道现有的老旧小区基础设施状况还远远不能适应泸州市国民经济突飞猛进和改革开放的需要，旧城基础设施差与县域经济发展仍存在不相适应的矛盾，主要表现在以下方面：

(1) 基础设施

公共通道墙面顶面脏乱，围墙鼓包脱落；停车位匮乏、乱停车现象严重；局部临空处无护栏存在安全隐患；小区地面老旧，缺乏垃圾分类。

(2) 电气设施

缺少智能监控，智能道闸系统；现有的路灯管线老化陈旧；小区内缺乏照明系统。

(3) 管线设施

部分检查井井盖、雨篦子损毁严重；小区内部排水未进行雨污分流；小区管网部分破损淤堵。

(4) 道路交通

混凝土路面局部破损开裂，高低不平；地面年久未维护造成地面破损坑洼；室外踏步混凝土面层破损。

(5) 消防设施

现状室外消火栓陈旧，破损；消防管网与生活给水管网公用；部分小区无消防设施。

(6) 区域景观

人行道铺装老旧破损；绿化景观缺乏规划、植物单一；小区内缺少公共活动空间和健身器材。

本项目老旧小区的建筑随着时间的推移，现在变得比较陈旧和破败了，且存在严重安全隐患，小区周边基础设施已经不能满足城市发展要求和城市居民生活需要。为提升城市品位，改善城南片区老旧小区基础设施配套不足的现状，改造提升道路，新建各种必要的城市设施，完善城市功能，提高环境质量，让群众能有一个安全舒适的生活环境已迫在眉睫。

2、拟建项目的计划筹资情况

本项目总投资为 51,121.88 万元，其中项目资本金 11,121.88 万元，发行专项债券筹集资金 40,000.00 万元。

本次泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目专项债券发行



规模 40,000.00 万元,假设债券于 2025 年发行 10,000.00 万元,2026 发行 10,000.00 万元,2027 年发行 10,000.00 万元,2028 年发行 10,000.00 万元;每半年支付一次利息。债券期限为 20 年期(债券存续期为 2025-2047 年),项目建设期为 36 个月(2025 年 4 月-2028 年 3 月)。

五、资金筹措方案

(一) 项目资金来源

本项目总投资为 51,121.88 万元,其中项目资本金 11,121.88 万元(占项目总投资的 22%)来自自筹资金,剩余资金 40,000.00 万元(占项目总投资的 78%)通过发行地方政府专项债券解决。

(二) 项目内容

- 1、项目名称:泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目
- 2、建设地点:泸州市江阳区。
- 3、建设内容及规模

1、对泸州市江阳区区域内老旧小区及周边公共配套设施进行改造更新,包含改造区域内道路 5km 以及游园改造、养老服务中心、托育中心、居民停车场、新能源停车位、小区公共部位改造等配套基础设施改造更新。

2、对泸州市城南片区区域内排水管网进行探测修复城市,解决区域内雨污水混流、易涝积水点、管网破损等问题,包含约 8 平方千米区域内道路、小区管网改造及雨污分流建设等配套基础设施更新改造等。

(三) 资金使用计划

本项目建设总投资 51,121.88 万元,其资金来源为争取地方政府专项债券、业主自筹。具体组成如下:

- 1.工程建设费用 39,780.96 万元,占总投资的 77.82%;
- 2.工程建设其他费用 4,143.74 万元,占总投资的 8.11%;
- 3.预备费 3,287.18 万元,占总投资的 6.43%;
- 4.建设期利息及债券发行手续费 3,910.00 万元,占总投资的 7.65%;

基于上述假设,项目资本金和本次债券融资资金将于 2025 年投入到项目建设工作中,结合本项目建设计划,后续项目资金使用计划如下表所示:



表 1 泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目资金使用计划表

时间	资金使用计划	资金来源	
		自筹资金出资	债券融资
2024 年度	11,121.88	1,121.88	10,000.00
2025 年度	13,000.00	3,000.00	10,000.00
2026 年度	13,000.00	3,000.00	10,000.00
2027 年度	14,000.00	4,000.00	10,000.00
合计	51,121.88	11,121.88	40,000.00

六、项目收益和现金流量覆盖债券还本付息资金的预测及其编制说明

(一) 项目投产期至还本付息最后一年的收益预测情况及其编制说明

(1) 总收入

本项目预计于 2028 年 4 月初开始运营，债券于 2047 年 12 月底到期还本。故本项目收入测算期间为 2028 年 4 月~2047 年 12 月，项目收入不包括财政补助收入，主要为新建特色街区、便民交易点摊位出租收入、养老、托育用房出租收入、物业管理收入、停车位出租收入、充电桩服务费收入。

专项收入 1：新建特色街区、便民交易点摊位出租收入

计算公式：摊位出租收入：摊位面积×单价×出租率×天数

A. 摊位面积

测算取值：依据项目可研的规划，特色街区与便民交易点将新增摊位 2700 个，合计面积约 37,124.00 平米；

B. 单价

参考依据：根据泸州市江阳区现有摊位出租价格，具体参考依据如下



城西农贸市场摊位出租288号

江阳·城西 泸州城西农贸市场(丹艳路) 空置中

档口摊位 1层

5.88㎡
建筑面积400元/月
2.27元/㎡/天

免租1个月 档口摊位 临街 上水 下水 380V 外展区





低价出租城西农贸市场摊位

江阳-城西 泸州城西农贸市场 经营中

档口摊位 1间

档口摊位 经营

6m² 400元/月
建筑面积 2.22元/m²/天



城西龙驰农贸市场综合区菜摊, 434号

江阳-城西 农贸市场 空置中

档口摊位 1间

免租1个月 档口摊位

3m² 850元/月
建筑面积 9.44元/m²/天

测算取值：结合以上数据分析，泸州市江阳区的摊位出租价格在 2.22-9.44 元/m²/天，本项目位于泸州市江阳区城南片区，基于谨慎性考虑，价格取 3 元/m²/天，同时按照每三年增长 5%进行测算。

C.出租率

测算取值：本项目出租率按照 60%开始然后逐年增长 10%最高达到 95%。

D.天数

测算取值：本项目出租天数取一年 365 天进行测算。

专项收入 2：养老、托育用房出租收入

计算公式：养老、托育用房出租收入：面积×单价×出租率×月份

A.面积



测算取值：依据项目可研的规划，养老和托育用房面积合计约 8,379.00 平米；

B. 单价

参考依据：根据泸州市江阳区现有小区出租价格，具体参考依据如下



富盛名居 2室1厅1卫

2室 77㎡

租金 900元/月

来源 个人房源

900元/月



蓝滨城悦府三室两厅精装修出租 1300月 押一付三 拎包...

3室 100㎡

租金 1300元/月

来源 经纪人 聚隆地产王林

1300元/月



碧桂园凤凰首府 5室1厅2卫

5室 129㎡

租金 2500元/月

来源 个人房源

2500元/月

测算取值：结合以上数据分析，泸州市江阳区的小区出租价格在 11.69-19.38 元/㎡/月，本项目位于泸州市江阳区城南片区，基于谨慎性考虑，价格取 15 元/㎡/月，同时按照每三年增长 5%进行测算。

C. 出租率

测算取值：本项目出租率按照 60%开始然后逐年增长 10%最高达到 95%。



D.月份

测算取值：本项目出租月份取一年12个月进行测算。

专项收入3：物业管理收入

计算公式：物业管理收入：面积×单价×月份

A.面积

测算取值：依据项目可研的规划，养老和托育用房面积合计约8,379.00平方米；

B.单价

参考依据：根据泸州市江阳区发改委、江阳区住房和城乡建设局《关于规范住宅物业服务收费管理有关事项的通知》（泸江区发改价格〔2013〕5号）文件，具体参考依据如下

测算取值：结合以上数据分析，泸州市江阳区的物业收费价格在0.6-1.5元/㎡/月，本项目位于泸州市江阳区城南片区，考虑到本次项目为老旧小区改造，

I 问政回复

回复单位：江阳区住房和城乡建设局

回复时间：2023-08-03 09:44:51

网民朋友：

您好，您所反映的情况已收悉。经核实，江阳区发改局、江阳区住房和城乡建设局《关于规范住宅物业服务收费管理有关事项的通知》（泸江区发改价格〔2013〕5号）文件，普通商品住宅前期物业服务收费指导价标准电梯住宅：一级电梯住宅：≤1.50元/平方米·月；无电梯住宅：≤1.00元/平方米·月；二级电梯住宅：≤1.30元/平方米·月；无电梯住宅：≤0.8元/平方米·月；三级电梯住宅：≤1.00元/平方米·月；无电梯住宅：≤0.6元/平方米·月。经查，碧桂园凤凰首府前期物业服务合同于2017年5月10日通过我局备案，备案价格为1.5元/平方米·月，执行一级服务。前期备案合同第六条收费标准明确，物业服务费按照房屋所有权证记载的房屋建筑面积收取，未办理房屋所有权证的，按照房屋测绘机构实测的房屋建筑面积收取。我局已督促物业公司严格按照备案合同约定内容服务好小区业主。具体情况我局工作人员于2023年7月28日已与您电话进行沟通。如您仍有疑问，可来电咨询：泸州市江阳区住房和城乡建设局房征中心物业服务股（0830-3108016）。

感谢您对我们工作的支持，祝您生活愉快！

泸州市江阳区住房和城乡建设局

2023年8月3日



价格取 0.6 元/m²/月，同时按照每三年增长 5%进行测算。

C.月份

测算取值：本项目月份取一年 12 个月进行测算。

专项收入 4：停车位出租收入




计算公式：停车位出租收入：停车位个数×单价×出租率×月份

A.停车位个数

测算取值：依据项目可研的规划，本项目规划停车位 638 个；

B.单价

参考依据：根据泸州市江阳区小区的停车位出租单价，具体参考依据如下：

	出租江阳蓝田蓝溪谷B区 江阳-蓝田 蓝溪谷-B区	25m ² 建筑面积	0.33元/m ² /天 250元/月
	车位比较大，随时可看 江阳-蓝田 金信世纪锦源	45m ² 建筑面积	0.15元/m ² /天 200元/月
	车位出租车位出租车位出租 江阳-蓝田 金信云尚公馆	10m ² 建筑面积	0.5元/m ² /天 150元/月

测算取值：结合以上数据分析，泸州市江阳区的停车位出租价格在 150-250

个/元/月，本项目位于泸州市江阳区城南片区，基于谨慎性，价格取 200 个/m²/



月，同时按照每三年增长 5%进行测算。

C.出租率

测算取值：本项目出租率按照 60%开始然后逐年增长 10%最高达到 95%。

D.月份

测算取值：本项目出租月份取一年 12 个月进行测算。

专项收入 5：充电桩服务费收入

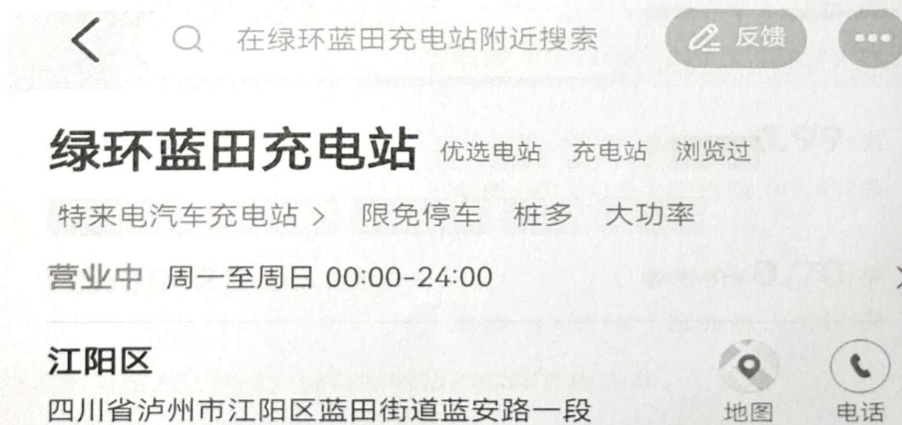
计算公式：充电桩服务费收入：充电桩个数×服务费单价×使用率×充电量×日周转次数×天数

A.停车位个数

测算取值：依据项目可研的规划，本项目规划充电桩 152 个；

B.服务费单价

参考依据：根据泸州市江阳区的充电站服务费单价，具体参考依据如下：





在汽车充电站(泸... 附近搜索

反馈



汽车充电站(泸州市新能源汽车充电设施项目一期城南综合充电站)

优选电站 充电站

浏览过

桩多 大功率

营业时间 周一至周日 00:00-24:00

00:00-07:00 最低

参考价¥0.70/度

电费: ¥0.25/度 | 服务费: ¥0.45/度

07:00-10:00

参考价¥0.99/度

电费: ¥0.54/度 | 服务费: ¥0.45/度

10:00-12:00

参考价¥1.28/度

电费: ¥0.83/度 | 服务费: ¥0.45/度

12:00-15:00

参考价¥0.99/度

当前计费时段

电费: ¥0.54/度 | 服务费: ¥0.45/度

15:00-21:00

参考价¥1.28/度

电费: ¥0.83/度 | 服务费: ¥0.45/度

21:00-23:00

参考价¥0.99/度

电费: ¥0.54/度 | 服务费: ¥0.45/度

23:00-23:59 最低

参考价¥0.70/度

电费: ¥0.25/度 | 服务费: ¥0.45/度

充电费用由为您提供, 请以充电站的实际费用为准。

测算取值: 结合以上数据分析, 泸州市江阳区现有的充电站充电服务费价格均为 0.45 元/度, 本项目价格取 0.45 元/月, 同时按照每三年增长 5%进行测算。



C.使用率

测算取值：本项目使用率按照 60%开始然后逐年增长 10%最高达到 95%。

D.充电量

参考依据：目前市面上车型电池容量如下

车型	补贴前售价 (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 蔚来ET7 超长续航电驱版 WE版	29.90万	712	100	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (首任车主终身质保以官方为准)
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 超长续航电驱版 YOU版	36.00万	605	100	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (首任车主终身质保以官方为准)
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 (首任车主终身质保以官方为准)
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 (首任车主终身质保以官方为准)
2021款 小鹏汽车P7 后驱超长续航智驾版	36.69万	670	80.9	三元锂	宁德时代	8年或19万公里
2021款 小鹏汽车P7 后驱超长续航智驾版	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 后驱超长续航智驾版	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 后驱超长续航智驾版	27.69万	670	>80	三元锂	宁德时代	8年或16万公里
2020款 汉EV 超长续航版豪华型	22.98万	605	76.9	磷酸铁锂	比亚迪	8年或15万公里 (首任车主不限年限/不限里程)
2020款 汉EV 超长续航版尊贵型	25.98万	605	76.9	磷酸铁锂	比亚迪	8年或15万公里 (首任车主不限年限/不限里程)
2021款 Model 3 Performance高性能版	33.99万	605 (国际工 况法)	76.8	三元锂	松下	8年或19.2万公里
2021款 蔚来ET7 600KM 旗舰版	16.68万	600	71.9	磷酸铁锂	比亚迪	首任车主不限年限/里程
2021款 凡能A Pro 尊享高能续航版 900KM A600立方版	14.67万	600	70	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (详情请见)
2021款 凡能A Pro 尊享高能续航版 600KM A600立方版	16.87万	600	70	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (详情请见)
2021款 凡能A Pro 尊享高能续航版 600KM A600立方版	18.87万	600	70	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (详情请见)
2020款 R汽车 ER6 620km 智享版	20.08万	620	69.9	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程
2020款 R汽车 ER6 620km 智享版	16.28万	620	69.9	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程
2020款 R汽车 ER6 620km 智享版	17.58万	620	69.9	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程
2021款 R汽车 ER6 新动版 620km 智享版	16.28万	620	69.9	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程
2021款 R汽车 ER6 新动版 620km 智享版	17.58万	620	69.9	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程
2021款 R汽车 ER6 新动版 620km 智享版	20.08万	620	69.9	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程

测算取值：目前市面上车辆电池容量为 70-100 度，基于谨慎性以及充电车辆电量余值考虑，每车充电量取 60 度。

E.日周转次数

测算取值：本项目基于谨慎性考虑，每个充电桩每日周转一次。

F.天数

测算取值：本项目出租天数取一年 365 天进行测算。



本项目总收入为 94,912.60 万元，不含增值税收入为 90,604.27 万元。收入预测详见“附表 1-营业收入预测表”。

(2) 总成本

本项目预计于 2028 年 4 月初开始运营，债券于 2047 年 12 月底到期还本。故本项目成本测算期间为 2028 年 4 月~2047 年 12 月，项目成本主要包括经营成本、折旧费、财务费用、相关税费。

A. 经营成本

本项目经营成本主要有外购燃料和动力费、工资及福利费、设备及车位维护费用、管理费用及其他费用。

① 外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费按营业收入（不含税）的 2% 计算。

② 工资及福利费

本项目预计工作人员为 20 人，根据相关规定，职工工资及福利费根据岗位分别估算。假设聘用管理人员 5 人，年人均工资 11 万元；聘用普通员工 15 人，年人均工资 7 万元。人均工资按每三年 3% 的价格涨幅上涨，福利费、社会保障费、住房公积金及工会经费、职工教育经费按工资总额的 35% 计算。

③ 设备及车位维护费用

按项目年折旧额的 5% 计提。

④ 管理费用

管理费用包括公司日常运营所需的办公费用等，按营业收入（不含税）的 1% 计算。

⑤ 其他费用

其他费用包括广告宣传费用等销售费用及其他相关费用，按项目营业收入（不含税）的 1% 计提。

B. 折旧摊销费

固定资产折旧采用年限平均法（直线法）进行折旧， $\text{年折旧额} = \text{固定资产原价} \times (1 - \text{预计净残值率}) / \text{折旧年限}$ ，固定资产原价按照总投资作为折旧基数，折旧年限为 20 年，残值率为 5%。

C. 财务费用



本项目经查询 2022 年四川省政府专项债券（六十七期），公布的票面利率为 3.28%，出于谨慎性原则，假设本期债券利率为 3.6%。

本项目拟发行专项债券 40,000.00 万元，发债期限为 20 年。项目建设期利息进行资本化处理，计入项目总投资。2022 年四川省政府专项债券（六十七期）公布票面利率详见下图：

债券名称	2022 年四川省城市更新和产业升级基础设施专项债券（十一期） —2022 年四川省政府专项债券（六十七期）		
债券代码	2271180	债券简称	22 四川债 80
计划发行规模	116.63 亿元	实际发行规模	116.63 亿元
发行期限	20 年期	票面利率	3.28%
发行价格	100 元	付息频率	6 月/次
付息日	每年 6 月 17 日、12 月 17 日 (节假日顺延)	到期日	2042 年 6 月 17 日

D. 相关税费

本项目运营将产生增值税（5%、3%）、企业所得税（税率 25%）、税金及附加（城市维护建设税率 7%、教育费附加税率 3%、地方教育费附加税率 2%）。

综上，本项目运营期预计总成本为 79,274.35 万元，不含折旧利息的总成本 14,542.35 万元，详见“附表 2-成本预测表”。

（二）项目资金平衡情况

根据上述收入及成本预测，编制了债券存续期间本项目资金平衡情况表，本项目运营期累计实现运营现金净流入（折旧还本付息前）76,061.92 万元。各期资金平衡情况详见“附表 4-资金平衡预测表”。

七、项目收益及现金流分析预测结论

根据上述各种假设，泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目在债券存续期，项目总不含税收入为 90,604.27 万元，扣除项目相关成本费用后项目净收益为 76,061.92 万元，项目融资本息总额为 69,730.00 万元，项目净收益是融资本息总额的 1.09 倍，详见下表：

表 3 项目覆盖情况表



单位：万元

项目	收入（不含税）	成本（不含折旧、利息）	项目净收益	本息合计	覆盖倍数
融资覆盖情况	90,604.27	14,542.35	76,061.92	69,730.00	1.09

八、风险分析

依据当前的市场状况和数据，对未来十年的收益及现金流预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中，收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守原则，下面仅对收入向下波动进行敏感性分析。当收入下降 5%时项目本息总覆盖倍数为 1.04，当收入下降 10%时项目本息总覆盖倍数为 0.98，详见下表：

表 3-1 项目收益与融资本息覆盖情况表

单位：万元

项目	收入下降 5%			收入下降 10%		
	收入	收益	覆盖倍数	收入	收益	覆盖倍数
融资覆盖情况	86,074.06	72,258.82	1.04	81,543.85	68,455.73	0.98

附表：

附表 1-营业收入预测表

附表 2-成本费用预测表

附表 3-收益预测表

附表 4-资金平衡情况表

附表 5-专项债券还本付息计划



附表1

营业收入预测表（收入总表）

编制单位：泸州市政府投资建设工程管理第一中心

项目名称：泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目

单位：万元

年度	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	合计
1、养老、托育用房出租收入	67.87	105.58	120.66	142.53	150.44	150.44	157.97	157.97	157.97	165.87	165.87	165.87	174.16	174.16	174.16	182.87	182.87	182.87	192.01	192.01	3,164.15
面积（平方米）	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	
单价（元/m ² /月）	15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.36	17.36	17.36	18.23	18.23	18.23	19.14	19.14	19.14	20.10	20.10	
出租率	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
月份	9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
2、物业管理收入	4.52	6.03	6.03	6.33	6.33	6.33	6.65	6.65	6.65	6.98	6.98	6.98	7.33	7.33	7.33	7.70	7.70	7.70	8.08	8.08	137.77
面积（平方米）	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	8,379.00	
单价（元/平方米/月）	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77	0.77	0.80	0.80	
月份	9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
3、新建特色街区、便民交易点摊位出租收入	1,804.23	2,845.55	3,252.06	3,841.50	4,054.92	4,054.92	4,257.66	4,257.66	4,257.66	4,470.54	4,470.54	4,470.54	4,694.07	4,694.07	4,694.07	4,928.77	4,928.77	4,928.77	5,175.21	5,175.21	85,256.72
面积	37,124.00	37,124.00	37,124.00	37,124.00	37,124.00	37,124.00	37,124.00	37,124.00	37,124.00	37,124.00	37,124.00	37,124.00	37,124.00	37,124.00	37,124.00	37,124.00	37,124.00	37,124.00	37,124.00	37,124.00	
单价（元/平米/天）	3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31	3.47	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02	4.02	
出租率	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
天数	270.00	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	
4、停车位出租收入	68.90	107.18	122.50	144.70	152.74	152.74	160.37	160.37	160.37	168.39	168.39	168.39	176.81	176.81	176.81	185.65	185.65	185.65	194.94	194.94	3,212.32
停车位个数	638.00	638.00	638.00	638.00	638.00	638.00	638.00	638.00	638.00	638.00	638.00	638.00	638.00	638.00	638.00	638.00	638.00	638.00	638.00	638.00	
单价（元/月）	200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50	231.53	231.53	231.53	243.10	243.10	243.10	255.26	255.26	255.26	268.02	268.02	
出租率	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
月份	9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
5、充电桩服务费收入	66.48	104.86	119.84	141.56	149.42	149.42	156.89	156.89	156.89	164.74	164.74	164.74	172.97	172.97	172.97	181.62	181.62	181.62	190.70	190.70	3,141.64
充电桩个数	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	
服务费单价（元/度）	0.45	0.45	0.45	0.47	0.47	0.47	0.50	0.50	0.50	0.52	0.52	0.52	0.55	0.55	0.55	0.57	0.57	0.57	0.60	0.60	
使用率	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
充电量	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
日周转次数	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	
天数	270.00	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	
6、含税收入	2,012.01	3,169.21	3,621.09	4,276.62	4,513.85	4,513.85	4,739.55	4,739.55	4,739.55	4,976.53	4,976.53	4,976.53	5,225.35	5,225.35	5,225.35	5,486.61	5,486.61	5,486.61	5,760.94	5,760.94	94,912.60
7、销项税额合计	91.26	143.84	164.36	194.13	204.90	204.90	215.15	215.15	215.15	225.90	225.90	225.90	237.20	237.20	237.20	249.06	249.06	249.06	261.51	261.51	4,308.33
7.1养老、托育用房出租免增值税、物业管理费、充电桩服务费收入增值税税率3%，新建特色街区、便民交易点摊位出租、停车位出租收入增值税税率5%	91.26	143.84	164.36	194.13	204.90	204.90	215.15	215.15	215.15	225.90	225.90	225.90	237.20	237.20	237.20	249.06	249.06	249.06	261.51	261.51	4,308.33
8、不含税收入	1,920.74	3,025.37	3,456.73	4,082.50	4,308.95	4,308.95	4,524.40	4,524.40	4,524.40	4,750.62	4,750.62	4,750.62	4,988.15	4,988.15	4,988.15	5,237.55	5,237.55	5,237.55	5,499.43	5,499.43	90,604.27



扫描全能王 创建

附表2

成本费用预测表（成本总表）

编制单位：泸州市政府投资建设工程管理第一中心

项目名称：泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目

单位：万元

项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	合计
1、工资及福利费	216.00	216.00	216.00	222.48	222.48	222.48	229.15	229.15	229.15	236.03	236.03	236.03	243.11	243.11	243.11	250.40	250.40	250.40	257.92	257.92	4,797.36
1.1工资总额	160.00	160.00	160.00	164.80	164.80	164.80	169.74	169.74	169.74	174.84	174.84	174.84	180.08	180.08	180.08	185.48	185.48	185.48	191.05	191.05	3,486.93
1.1.1普通人员工资	105.00	105.00	105.00	108.15	108.15	108.15	111.39	111.39	111.39	114.74	114.74	114.74	118.18	118.18	118.18	121.72	121.72	121.72	125.38	125.38	2,288.30
普通人数	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
普通人员年薪	7.00	7.00	7.00	7.21	7.21	7.21	7.43	7.43	7.43	7.65	7.65	7.65	7.88	7.88	7.88	8.11	8.11	8.11	8.36	8.36	
1.1.2管理人员工资	55.00	55.00	55.00	56.65	56.65	56.65	58.35	58.35	58.35	60.10	60.10	60.10	61.90	61.90	61.90	63.76	63.76	63.76	65.67	65.67	1,198.63
管理人员数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
管理人员年薪	11.00	11.00	11.00	11.33	11.33	11.33	11.67	11.67	11.67	12.02	12.02	12.02	12.38	12.38	12.38	12.75	12.75	12.75	13.13	13.13	
1.2福利费（工资总额的5%）	8.00	8.00	8.00	8.24	8.24	8.24	8.49	8.49	8.49	8.74	8.74	8.74	9.00	9.00	9.00	9.27	9.27	9.27	9.55	9.55	174.35
1.3住房公积金（工资总额的5%）	8.00	8.00	8.00	8.24	8.24	8.24	8.49	8.49	8.49	8.74	8.74	8.74	9.00	9.00	9.00	9.27	9.27	9.27	9.55	9.55	174.35
1.4社会保险费（工资总额的24%）	38.40	38.40	38.40	39.55	39.55	39.55	40.74	40.74	40.74	41.96	41.96	41.96	43.22	43.22	43.22	44.52	44.52	44.52	45.85	45.85	836.86
1.5工会经费及职工教育经费（工资总额的1%）	1.60	1.60	1.60	1.65	1.65	1.65	1.70	1.70	1.70	1.75	1.75	1.75	1.80	1.80	1.80	1.85	1.85	1.85	1.91	1.91	34.87
2、外购燃料和动力费（营业收入的2%）	38.41	60.51	69.13	81.65	86.18	86.18	90.49	90.49	90.49	95.01	95.01	95.01	99.76	99.76	99.76	104.75	104.75	104.75	109.99	109.99	1,812.09
3、维修费用（年折旧的5%）	95.78	95.78	95.78	95.78	95.78	95.78	95.78	95.78	95.78	95.78	93.18	93.18	93.18	93.18	93.18	93.18	93.18	93.18	93.18	93.18	1,889.60
4、管理费用（营业收入的1%）	19.21	30.25	34.57	40.82	43.09	43.09	45.24	45.24	45.24	47.51	47.51	47.51	49.88	49.88	49.88	52.38	52.38	52.38	54.99	54.99	906.04
5、其他费用（营业收入的1%）	19.21	30.25	34.57	40.82	43.09	43.09	45.24	45.24	45.24	47.51	47.51	47.51	49.88	49.88	49.88	52.38	52.38	52.38	54.99	54.99	906.04
经营成本中的进项税额（6%、9%、13%）	16.86	20.23	21.54	23.44	24.13	24.13	24.79	24.79	24.79	25.48	25.18	25.18	25.90	25.90	25.90	26.66	26.66	26.66	27.45	27.45	493.11
不含增值税进项税额的经营成本小计	371.75	412.57	428.51	458.12	466.49	466.49	481.13	481.13	481.13	496.36	494.05	494.05	509.91	509.91	509.91	526.42	526.42	526.42	543.61	543.61	9,728.03
6、折旧摊销费	1,915.67	1,915.67	1,915.67	1,915.67	1,915.67	1,915.67	1,915.67	1,915.67	1,915.67	1,915.67	1,863.53	1,863.53	1,863.53	1,863.53	1,863.53	1,863.53	1,863.53	1,863.53	1,863.53	1,863.53	37,792.00
7、财务费用	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,380.00	720.00	360.00	26,940.00
8、相关税费	8.93	14.83	17.14	20.48	21.69	21.69	189.03	189.03	189.03	242.69	256.33	256.33	312.70	312.70	312.70	371.92	371.92	386.92	614.14	704.14	4,814.33
8.1、企业所得税	-	-	-	-	-	-	166.19	166.19	166.19	218.64	232.24	232.24	287.34	287.34	287.34	345.23	345.23	360.23	586.05	676.05	4,356.50
8.2、城市维护建设税	5.21	8.65	10.00	11.95	12.65	12.65	13.33	13.33	13.33	14.03	14.05	14.05	14.79	14.79	14.79	15.57	15.57	15.57	16.38	16.38	267.07
8.3、教育费附加	2.23	3.71	4.28	5.12	5.42	5.42	5.71	5.71	5.71	6.01	6.02	6.02	6.34	6.34	6.34	6.67	6.67	6.67	7.02	7.02	114.46
8.4、地方教育费附加	1.49	2.47	2.86	3.41	3.62	3.62	3.81	3.81	3.81	4.01	4.01	4.01	4.23	4.23	4.23	4.45	4.45	4.45	4.68	4.68	76.30
成本费用小计	3,736.35	3,783.08	3,801.32	3,834.27	3,843.85	3,843.85	4,025.83	4,025.83	4,025.83	4,094.72	4,053.91	4,053.91	4,126.14	4,126.14	4,126.14	4,201.87	4,201.87	4,156.87	3,741.28	3,471.28	79,274.35
成本费用小计(不含折旧、利息)	380.68	427.41	445.65	478.60	488.18	488.18	670.16	670.16	670.16	739.05	750.38	750.38	822.61	822.61	822.61	898.34	898.34	913.34	1,157.75	1,247.75	14,542.35



附表3

收益预测表（损益总表）

编制单位：泸州市政府投资建设工程管理第一中心

项目名称：泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目

单位：万元

项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	合计
1、总收入	1,920.74	3,025.37	3,456.73	4,082.50	4,308.95	4,308.95	4,524.40	4,524.40	4,524.40	4,750.62	4,750.62	4,750.62	4,988.15	4,988.15	4,988.15	5,237.55	5,237.55	5,237.55	5,499.43	5,499.43	90,604.27
2、总成本（不含折旧、利息）	380.68	427.41	445.65	478.60	488.18	488.18	670.16	670.16	670.16	739.05	750.38	750.38	822.61	822.61	822.61	898.34	898.34	913.34	1,157.75	1,247.75	14,542.35
3、项目收益（不含折旧、利息）	1,540.07	2,597.96	3,011.08	3,603.89	3,820.77	3,820.77	3,854.24	3,854.24	3,854.24	4,011.57	4,000.24	4,000.24	4,165.54	4,165.54	4,165.54	4,339.21	4,339.21	4,324.21	4,341.68	4,251.68	76,061.92



扫描全能王 创建

附表4

现金流预测表（总表）

编制单位：泸州市政府投资建设工程管理第一中心

项目名称：泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目

单位：万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	合计
1、资金流入	11,121.88	13,000.00	13,000.00	15,920.74	3,025.37	3,456.73	4,082.50	4,308.95	4,308.95	4,524.40	4,524.40	4,524.40	4,750.62	4,750.62	4,750.62	4,988.15	4,988.15	4,988.15	5,237.55	5,237.55	5,237.55	5,499.43	5,499.43	141,726.15
1.1、资本金流入	1,121.88	3,000.00	3,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,121.88
1.2、债券资金流入	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000.00
1.4、运营现金流入	-	-	-	1,920.74	3,025.37	3,456.73	4,082.50	4,308.95	4,308.95	4,524.40	4,524.40	4,524.40	4,750.62	4,750.62	4,750.62	4,988.15	4,988.15	4,988.15	5,237.55	5,237.55	5,237.55	5,499.43	5,499.43	88,683.53
2、资金流出	11,331.88	13,000.00	13,000.00	14,620.68	1,867.41	1,885.65	1,918.60	1,928.18	1,928.18	2,110.16	2,110.16	2,110.16	2,179.05	2,190.38	2,190.38	2,262.61	2,262.61	2,262.61	2,338.34	2,338.34	22,293.34	11,877.75	11,607.75	131,614.23
2.1、建设资金流出	11,061.88	11,920.00	11,560.00	12,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,341.88
2.2、运营现金流出	-	-	-	380.68	427.41	445.65	478.60	488.18	488.18	670.16	670.16	670.16	739.05	750.38	750.38	822.61	822.61	822.61	898.34	898.34	913.34	1,157.75	1,247.75	14,542.35
2.3、发债利息支出	270.00	1,080.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,380.00	720.00	360.00	29,730.00
2.5、归还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00	10,000.00	10,000.00	40,000.00
3、现金净流入	-210.00	-	-	1,300.07	1,157.96	1,571.08	2,163.89	2,380.77	2,380.77	2,414.24	2,414.24	2,414.24	2,571.57	2,560.24	2,560.24	2,725.54	2,725.54	2,725.54	2,899.21	2,899.21	-17,055.79	-6,378.32	-6,108.32	10,111.92
3.1、本息前运营现金净流入	-	-	-	1,300.07	2,597.96	3,011.08	3,603.89	3,820.77	3,820.77	3,854.24	3,854.24	3,854.24	4,011.57	4,000.24	4,000.24	4,165.54	4,165.54	4,165.54	4,339.21	4,339.21	4,324.21	4,341.68	4,251.68	75,821.92
4、期末累计现金结存	-210.00	-	-	1,300.07	2,458.03	4,029.11	6,193.00	8,573.77	10,954.54	13,368.78	15,783.02	18,197.26	20,768.83	23,329.07	25,889.31	28,614.85	31,340.39	34,065.93	36,965.14	39,864.35	22,808.56	16,430.24	10,321.92	



扫描全能王 创建

附表5

专项债券还本付息计划表

编制单位：泸州市政府投资建设工程管理第一中心

项目名称：泸州市城南社区老旧小区改造及地下管网更新改造项目

单位：万元

序号	项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	合计
1	年度																								
2	年初债券本金累计	-	20,000.00	30,000.00	30,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
3	本年新增债券	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00																				
4	本年应付利息	270.00	1,080.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
5	本年还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	本年应支付本息金额	270.00	1,080.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00





统一社会信用代码

91510000699165131Q

营业执照

(副本)

副本编号: 4-2



扫描经营主体信息码, 了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 四川华邦会计师事务所有限公司

注册资本 壹佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2009年12月31日

法定代表人 祝胤频

住所 成都市青羊区金阳路112号5栋4楼16号

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、法律、法规规定的其他业务。(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)。

登记机关



2024年12月27日

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

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

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建



会计师事务所 执业证书

名称：四川华邦会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：王贤志

经营场所：成都市青羊区白丝街56号206室

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010227

批准执业文号：川财审批（2009）149号

批准执业日期：2009年12月17日

证书序号：0013310

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：



中华人民共和国财政部制



扫描全能王 创建



证书编号: 510701983130
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: 2004 年 04 月 28 日
Date of Issuance

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

王贤志

四川九和会计师事务所

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

2018 年 04 月 04 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

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.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

王贤志

四川九和会计师事务所

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

2018 年 10 月 23 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d



王贤志 510701983130



姓名 王贤志
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1971-2-28
Date of birth
工作单位 四川九和会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 510824197102284013
Identity card No.



扫描全能王 创建

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2016年 3月 31日

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

证书编号: 510100090212
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: 2006年 04月 14日
Date of Issuance



韩淑英 510100090212



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

已调出

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年 8月 04日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

已调出

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018年 10月 23日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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



姓名 韩淑英

Full name 女

Sex

出生日期 1947-10-28

Date of birth

工作单位 四川九和会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 510102471028534

Identity card No.



四川华邦会计师事务所有限公司

泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目收益与融资

自求平衡

专项债券财务评估报告

工作底稿

项目名称：泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目

序号	项目	索引	实施的审计程序
一、计划	总体评估策略	A-1	编制
二、实质性程序			
1	实施方案上报审核资料	B-1	查阅
1.1	专项债券报市财政局资料	B-1-1	查阅
1.1.1	补充资料附件	B-1-1-1	查阅
1.1.2	实施方案补充完善信息表	B-1-1-2	查阅
1.1.3	实施方案-泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目	B-1-1-3	查阅
1.1.4	泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目债券的补充	B-1-1-4	查阅
1.2	泸州市政府投资建设工程管理	B-1-2	查阅



	第一中心关于专项债券实施方案		
1.3	工作报告	B-1-3	查阅
1.4	财力数据	B-1-4	查阅
2	项目资料	B-2	查阅
2.1	可研报告	B-2-1	查阅
2.2	相关文件及批复	B-2-2	查阅
2.3	发债项目实施方案	B-2-4	查阅
2.4	问题及补充资料	B-2-5	查阅
3	法律意见书	B-3	查阅
4	项目意见书	B-4	查阅
5	工作计划	B-5	查阅
6	项目资料清单	B-6	查阅
7	项目收益及现金流入预测	B-5	测算
8	项目收入、成本、损益、风险分析	B-6	测算
9	项目现场勘察		访谈、问询
10	其他资料	B-7	查阅
三、报告			
1	一级复核	C-1	审核
2	二级复核	C-2	审核
3	三级复核	C-3	审核



4	财务评估报告	C-1	拟出
四、总结			
1	财务评估小结	D-1	编制

二、资产评估

（一）评估范围

（二）评估对象

本次评估范围是委托方提供的、位于上海市浦东新区的“上海浦东新区XX路XX号”房屋。

该房屋为委托方所有，产权证号为：沪房地浦字（2011）第XXXX号。

本次评估范围与委托方提供的房屋产权证所载明的房屋坐落、面积、用途等一致。

本次评估范围不包括该房屋所占用的土地使用权。

评估范围

本次评估范围是委托方提供的、位于上海市浦东新区的“上海浦东新区XX路XX号”房屋。

评估范围与委托方提供的房屋产权证所载明的房屋坐落、面积、用途等一致。

本次评估范围不包括该房屋所占用的土地使用权。

三、评估方法

本次评估采用成本法进行评估。



项目名称：泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目财务评估咨询服务项目

编制人：韩增金

复核人：姬鸿

一、审计工作范围

审计工作的范围	具体内容
1. 出具报告目的和要求	泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目专项债券（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
2. 适用的审计准则	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

二、报告目标、时间安排及所需沟通

计划的报告报送及审计工作	时间
1. 对外报告	2025 年 3 月 10 日
2. 执行审计时间安排	



制定总体审计策略及具体审计计划	2025 年 2 月 14 日
实施审计程序	2025 年 2 月 14 日——2 月 20 日
三级复核	2025 年 2 月 20 日——2 月 28 日

三、项目收益与现金流量预测假设

- 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无重大变化；
- 3、未来各项收费标准在正常范围内变动，作为本项目归还专项债券的专项资金能顺利执行；
- 4、本项目估算的各项收入及其他专项收入的相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；
- 5、发行人拟定的上述收入及其他专项收入计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、人员安排

- 1、主要项目组成员的职位、姓名及其主要职责如下：

姓 名	职 位	资 格	审 计 责 任 分 工
汤春雷	主任会计师	注册会计师	报告签发、复核
姬鸿	部门经理	注册会计师	项目复核



韩增金	审计员		现场负责人
-----	-----	--	-------

一、项目概况

1. 项目名称：XX项目

2. 项目地点：XX

3. 项目背景：XX

4. 项目目标：XX

5. 项目范围：XX

6. 项目预算：XX

7. 项目风险：XX

8. 项目进度：XX

9. 项目质量：XX

10. 项目沟通：XX

11. 项目文档：XX

12. 项目总结：XX

13. 项目附录：XX

14. 项目附件：XX

15. 项目备注：XX

16. 项目其他：XX

17. 项目说明：XX

18. 项目备注：XX

19. 项目其他：XX

20. 项目说明：XX

21. 项目备注：XX

22. 项目其他：XX

23. 项目说明：XX

24. 项目备注：XX

25. 项目其他：XX

26. 项目说明：XX

27. 项目备注：XX

28. 项目其他：XX

29. 项目说明：XX

30. 项目备注：XX

31. 项目其他：XX

32. 项目说明：XX

33. 项目备注：XX

34. 项目其他：XX

35. 项目说明：XX



项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告工

作底稿—应付本息

索引号:

B-6

项目名称:泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目

泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目专项债券发行规模 40,000.00 万元,分四次发行。2025 年发行 10,000.00 万元,2026 年发行 10,000.00 万元,2027 年发行 10,000.00 万元,2028 年发行 10,000.00 万元,期限为 20 年。详见“预测表 5-专项债券还本付息计划”



项目收益与融资自求平衡专项

债券财务评估报告工作底稿一

索引号: B-6

营业收入测算

项目名称: 泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目

(1) 总收入

本项目预计于 2028 年开始运营,项目收入不包括财政补助收入,主要包括新建特色街区、便民交易点摊位出租收入、养老、托育用房出租收入、物业管理收入、停车位出租收入、充电桩服务费收入。

专项收入 1: 新建特色街区、便民交易点摊位出租收入

计算公式: 摊位出租收入: 摊位面积×单价×出租率×天数

A. 摊位面积

测算取值: 依据项目可研的规划,特色街区与便民交易点将新增摊位 2700 个,合计面积约 37,124.00 平米;

B. 单价

参考依据: 根据泸州市江阳区现有摊位出租价格,具体参考依据如下



城西农贸市场摊位出租288号

07-20

江阳-城西 泸州城西农贸市场(丹艳路) 空置中

档口摊位 1层

5.88㎡
建筑面积

400元/月
2.27元/㎡/天

免租1个月 档口摊位 临街 上水 下水 380V 外摆区



扫描全能王 创建



低价出租城西农贸市场摊位

江阳-城西 泸州城西农贸市场 经营中

档口摊位 1层

档口摊位 经营

6m²
建筑面积

400元/月
2.22元/m²/天



城西龙驰农贸市场综合区菜摊, 434号

江阳-城西 农贸市场 空置中

档口摊位 1层

免租1个月 档口摊位

3m²
建筑面积

850元/月
9.44元/m²/天

测算取值：结合以上数据分析，泸州市江阳区的摊位出租价格在 2.22-9.44 元/m²/天，本项目位于泸州市江阳区城南片区，基于谨慎性考虑，价格取 3 元/m²/天，同时按照每三年增长 5%进行测算。

C.出租率

测算取值：本项目出租率按照 60%开始然后逐年增长 10%最高达到 95%。

D.天数

测算取值：本项目出租天数取一年 365 天进行测算。

专项收入 2：养老、托育用房出租收入

计算公式：养老、托育用房出租收入：面积×单价×出租率×月份

A.面积



测算取值：依据项目可研的规划，养老和托育用房面积合计约 8,379.00

平米；

B.单价

参考依据：根据泸州市江阳区现有小区出租价格，具体参考依据如下



富盛名居 2室1厅1卫

建面 77㎡

户型 富盛名居

来自个人房源

900元/月



蓝滨城悦府三室两厅精装修出租 1300月 押一付三 拎包...

建面 100㎡

户型 蓝滨城悦府

来自经纪人 聚泛地产王林

1300元/月



碧桂园凤凰首府 5室1厅2卫

建面 129㎡

户型 碧桂园凤凰首府

来自个人房源

2500元/月

测算取值：结合以上数据分析，泸州市江阳区的小区出租价格在 11.69-19.38 元/㎡/月，本项目位于泸州市江阳区城南片区，基于谨慎性考虑，价格取 15 元/㎡/月，同时按照每三年增长 5%进行测算。

C.出租率

测算取值：本项目出租率按照 60%开始然后逐年增长 10%最高达到 95%。



扫描全能王 创建

D.月份

测算取值：本项目出租月份取一年12个月进行测算。

专项收入 3：物业管理收入

计算公式：物业管理收入：面积×单价×月份

A.面积

测算取值：依据项目可研的规划，养老和托育用房面积合计约 8,379.00

平米；

B.单价

参考依据：根据泸州市江阳区发改委、江阳区住房和城乡建设局《关于规范住宅物业服务收费管理有关事项的通知》（泸江区发改价格[2013]5号）文件，具体参考依据如下

I 问政回复

回复单位：江阳区住房城乡建设局

回复时间：2023-08-03 09:44:51

网民朋友：

您好，您所反映的情况已收悉。经核实，江阳区发改局、江阳区住房和城乡建设局《关于规范住宅物业服务收费管理有关事项的通知》（泸江区发改价格[2013]5号）文件，普通商品住宅前期物业服务收费指导价标准电梯住宅：一级电梯住宅：≤1.50元/平方米·月；无电梯住宅：≤1.00元/平方米·月；二级电梯住宅：≤1.30元/平方米·月；无电梯住宅：≤0.8元/平方米·月；三级电梯住宅：≤1.00元/平方米·月；无电梯住宅：≤0.6元/平方米·月。经查，碧桂园凤凰首府前期物业服务合同于2017年5月10日通过我局备案，备案价格为1.5元/平方米·月，执行一级服务，前期备案合同第六条收费标准明确，物业服务费按照房屋所有权证记载的房屋建筑面积收取，未办理房屋所有权证的，按照房屋测绘机构实测的房屋建筑面积收取。我局已督促物业公司严格按照备案合同约定内容服务好小区业主。具体情况我局工作人员于2023年7月28日已与您电话进行沟通，如您仍有疑问，可来电咨询：泸州市江阳区住房和城乡建设局房征中心物业服务股（0830-3108016）。

感谢您对我们工作的支持，祝您生活愉快！

泸州市江阳区住房和城乡建设局

2023年8月3日

测算取值：结合以上数据分析，泸州市江阳区的物业收费价格在 0.6-1.5 元



扫描全能王 创建

/m²/月，本项目位于泸州市江阳区城南片区，考虑到本次项目为老旧小区改造，
价格取 0.6 元/m²/月，同时按照每三年增长 5%进行测算。

C.月份

测算取值：本项目月份取一年 12 个月进行测算。

专项收入 4：停车位出租收入

计算公式：停车位出租收入：停车位个数×单价×出租率×月份

A.停车位个数

测算取值：依据项目可研的规划，本项目规划停车位 638 个；

B.单价

参考依据：根据泸州市江阳区小区的停车位出租单价，具体参考依据如

下：



出租江阳蓝田蓝溪谷B区

江阳-蓝田
蓝溪谷-B区

25m²
建筑面积

0.33元/m²/天
250元/月

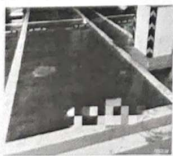


车位比较大，随时可看

江阳-蓝田
金信世纪锦源

45m²
建筑面积

0.15元/m²/天
200元/月



车位出租车位出租车位出租

江阳-蓝田
金信云尚公馆

10m²
建筑面积

0.5元/m²/天
150元/月

测算取值：结合以上数据分析，泸州市江阳区的停车位出租价格在 150-250



扫描全能王 创建

个/元/月，本项目位于泸州市江阳区城南片区，基于谨慎性，价格取 200 个/㎡/月，同时按照每三年增长 5%进行测算。

C.出租率

测算取值：本项目出租率按照 60%开始然后逐年增长 10%最高达到 95%。

D.月份

测算取值：本项目出租月份取一年 12 个月进行测算。

专项收入 5：充电桩服务费收入

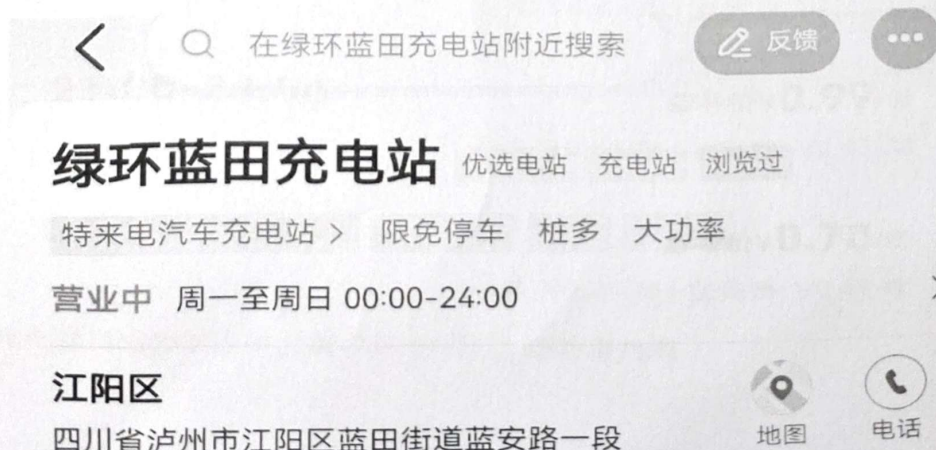
计算公式：充电桩服务费收入：充电桩个数×服务费单价×使用率×充电量×日周转次数×天数

A.停车位个数

测算取值：依据项目可研的规划，本项目规划充电桩 152 个；

B.服务费单价

参考依据：根据泸州市江阳区的充电站服务费单价，具体参考依据如下：





在汽车充电站(泸...附近搜索

反馈



汽车充电站(泸州市新能源汽车充电设施项目一期城南综合充电站)

优选电站 充电站

浏览过

桩多 大功率

营业时间 周一至周五 00:00-24:00

00:00-07:00 最低

参考价¥0.70/度

电费: ¥0.25/度 | 服务费: ¥0.45/度

07:00-10:00

参考价¥0.99/度

电费: ¥0.54/度 | 服务费: ¥0.45/度

10:00-12:00

参考价¥1.28/度

电费: ¥0.83/度 | 服务费: ¥0.45/度

12:00-15:00

参考价¥0.99/度

当前计费时段

电费: ¥0.54/度 | 服务费: ¥0.45/度

15:00-21:00

参考价¥1.28/度

电费: ¥0.83/度 | 服务费: ¥0.45/度

21:00-23:00

参考价¥0.99/度

电费: ¥0.54/度 | 服务费: ¥0.45/度

23:00-23:59 最低

参考价¥0.70/度

电费: ¥0.25/度 | 服务费: ¥0.45/度

充电费用由为您提供, 请以充电站的实际费用为准。

测算取值: 结合以上数据分析, 泸州市江阳区现有的充电站充电服务费价格均为 0.45 元/度, 本项目价格取 0.45 元/月, 同时按照每三年增长 5%进行测算。



扫描全能王 创建

C.使用率

测算取值：本项目使用率按照 60%开始然后逐年增长 10%最高达到 95%。

D.充电量

车型	补贴后售价 (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	29.80万	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	62.60万	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	60.60万	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 后驱超长续航旗舰版	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
2020款 汉EV 超长续航豪华型	22.98万	605	76.9	磷酸铁锂	比亚迪	8年或15万公里 (首任车主不限年限/不限里程)
2020款 汉EV 超长续航尊贵型	25.58万	605	76.9	磷酸铁锂	比亚迪	8年或15万公里 (首任车主不限年限/不限里程)
2021款 Model 3 Performance高性能版	33.99万	605 (国标工 况法)	76.8	三元锂	松下	8年或19.2万公里
2021款 赛力斯 EV 600KM 旗舰型	16.68万	600	71.9	磷酸铁锂	比亚迪	首任车主不限年限/里程
2021款 凡尔A Pro 尊享高续航版 600KM A600立方版	14.87万	600	70	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (详情咨询)
2021款 凡尔A Pro 尊享高续航版 600KM A600立方版	16.87万	600	70	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (详情咨询)
2021款 凡尔A Pro 尊享高续航版 600KM A600立方版	18.87万	600	70	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程 (详情咨询)
2020款 R汽车 ER6 620km 智尊版	20.08万	620	69.9	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程
2020款 R汽车 ER6 620km 智行版	16.28万	620	69.9	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程
2020款 R汽车 ER6 620km 智享版	17.58万	620	69.9	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程
2021款 R汽车 ER6 新动版 620km 智行版	16.28万	620	69.9	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程
2021款 R汽车 ER6 新动版 620km 智享版	17.58万	620	69.9	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程
2021款 R汽车 ER6 新动版 620km 智尊版	20.08万	620	69.9	三元锂	宁德时代	首任车主不限年限/里程

参考依据：目前市面上车型电池容量如下



测算取值：目前市面上车辆电池容量为 70-100 度，基于谨慎性以及充电车辆电量余值考虑，每车充电量取 60 度。

E.日周转次数

测算取值：本项目基于谨慎性考虑，每个充电桩每日周转一次。

F.天数

测算取值：本项目出租天数取一年 365 天进行测算。

本项目总收入为 94,912.60 万元，不含增值税收入为 90,604.27 万元。收入预测详见“附表 1-营业收入预测表”。

项目收益与融资自求平

衡专项债券财务评估报告工作

索引号：B-6

底稿—营业成本费用测算

项目名称：泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目财务评估咨询服务项目

项目成本主要包括外购燃料和动力费、工资及福利费、药剂及材料费、维护费用、管理费用及其他费用

(2) 总成本

① 外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费按营业收入（不含税）的 2%计算。

② 工资及福利费

本项目预计工作人员为 20 人，根据相关规定，职工工资及福利费根据岗位分别估算。假设聘用管理人员 5 人，年人均工资 11 万元；聘用普通员工 15 人，年人均工资 7 万元。人均工资按每三年 3%的价格涨幅上涨，福利费、社会保障费、住房公积金及工会经费、职工教育经费按工资总额的 35%计算。



③ 设备及车位维护费用

按项目年折旧额的 5% 计提。

④ 管理费用

管理费用包括公司日常运营所需的办公费用等，按营业收入（不含税）的 1% 计算。

⑤ 其他费用

其他费用包括广告宣传费用等销售费用及其他相关费用，按项目营业收入（不含税）的 1% 计提。

B. 折旧摊销费

固定资产折旧采用年限平均法（直线法）进行折旧，年折旧额=固定资产原价×（1-预计净残值率）/折旧年限，固定资产原价按照总投资作为折旧基数，折旧年限为 20 年，残值率为 5%。

C. 财务费用

本项目经查询 2022 年四川省政府专项债券（六十七期），公布的票面利率为 3.28%，出于谨慎性原则，假设本期债券利率为 3.6%。

本项目拟发行专项债券 40,000.00 万元，发债期限为 20 年。项目建设期利息进行资本化处理，计入项目总投资。2022 年四川省政府专项债券（六十七期）公布票面利率详见下图：

债券名称	2022 年四川省城市更新和产业升级基础设施专项债券（十一期） —2022 年四川省政府专项债券（六十七期）		
债券代码	2271180	债券简称	22 四川债 80
计划发行规模	116.63 亿元	实际发行规模	116.63 亿元
发行期限	20 年期	票面利率	3.28%
发行价格	100 元	付息频率	6 月/次
付息日	每年 6 月 17 日、12 月 17 日 (节假日顺延)	到期日	2042 年 6 月 17 日

D. 相关税费

本项目运营将产生增值税（5%、3%）、企业所得税（税率 25%）、税金及附加（城市维护建设税率 7%、教育费附加税率 3%、地方教育费附加税率 2%）。



综上，本项目运营期预计总成本为 79,274.35 万元，不含折旧利息的总成本 14,542.35 万元，详见“附表 2-成本预测表”。

项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报

告工作底稿—收益预测

索引号：B-6

项目名称：泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目财务评估咨询服务项目

运营期收益预测表

收益预测详见附表 3-收益预测总表

项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告工作底稿—现金流

量覆盖预测

项目名称：泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目财务评估咨询服务项目

根据上述收入及成本预测，编制了债券存续期间本项目资金平衡情况表，本项目运营期累计实现营运现金净流入（折旧还本付息前）

76,061.92 万元，详见“附表 4 资金平衡情况表”



项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估

报告工作底稿—工作小结

索引号：D-1

项目名称：泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目财务评估咨询服务项目

编制 韩增金

编制日期：2025-2-20

人：

复核 姬鸿

复核日期：2025-2-22

人：

一、财务评估过程

- 1、编制总体评估策略，明确财务评估目的、要求及项目安排；
- 2、现场勘察并收集、查阅相关项目资料；
- 3、对项目计划发行债券的应付利息进行测算；
- 4、项目收益及现金流入测算，包括营业收入、项目成本、相关税费、现金流量等；
- 5、对项目收益及现金流入进行风险分析（敏感性分析）；

二、财务评估结论

1、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次债券融资项目收益主要为新建特色街区、便民交易点摊位出租收入、养老、托育用房出租收入、物业管理收入、停车位出租收入、充电桩服务费收入，建设期需支付的资金利息纳入政府性基金预算管理。

根据上述各种假设，泸州市城南片区老旧小区改造及地下管网更新改造项目在债券存续期，项目总不含税收入为 90,604.27 万元，扣除项目相关成本费用后项目净收益为 76,061.92 万元，项目融资本息总额为 69,730.00 万元，项目净收益是融资本息总额的 1.09 倍。详见下表：

表 3 项目覆盖情况表

单位：万元



项目	收入（不含税）	成本（不含折旧、利息）	项目净收益	本息合计	覆盖倍数
融资覆盖情况	90,604.27	14,542.35	76,061.92	69,730.00	1.09

2、风险分析

依据当前的市场状况和数据，对未来十年的收益及现金流预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中，收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守原则，下面仅对收入向下波动进行敏感性分析。当收入下降 5%时项目本息总覆盖倍数为 1.04，当收入下降 10%时项目本息总覆盖倍数为 0.98，详见下表：

表 3-1 项目收益与融资本息覆盖情况表

单位：万元

项目	收入下降 5%			收入下降 10%		
	收入	收益	覆盖倍数	收入	收益	覆盖倍数
融资覆盖情况	86,074.06	72,258.82	1.04	81,543.85	68,455.73	0.98

附表：

预测表 1-营业收入预测总表

预测表 2-成本费用预测总表

预测表 3-收益预测总表

预测表 4-资金平衡情况总表

预测表 5-专项债券还本付息计划

