

江阳区蓝田片区城中村改造项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

四川茗尧会计师事务所有限公司



2025年5月16日

江阳区蓝田片区城中村改造项目

收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

我们接受委托，对江阳区蓝田片区城中村改造项目（以下简称“该项目”或“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》。项目单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本评估报告仅供项目申请和发行债券的目的使用，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，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“江阳区蓝田片区城中村改造项目”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，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为1.35倍。总体评估结果如下：

一、应付本息情况

本项目拟发行专项债券60000.00万元，其中2025年计划发行债券40000.00万元，2026年计划发行债券10000.00万元，2027年计划发行债券10000.00万元，债券年利率按3.2%测算，债券期限为30年。利息按年支付，本金在第31年偿还40000.00万元，第32年偿还10000.00万元，第33年偿还10000.00万元。自发行之日起，还本付息情况如下：

还本付息表

金额单位：万元

年份	期初债券本金累计	本年新增债券	应付债券利息	应付债券本金	应付债券本息合计	期末债券本金累计
2025年	0.00	40000.00	640.00		640.00	40000.00
2026年	40000.00	10000.00	1440.00		1440.00	50000.00
2027年	50000.00	10000.00	1760.00		1760.00	60000.00
2028年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2029年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2030年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2031年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2032年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2033年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2034年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2035年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2036年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2037年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2038年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2039年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2040年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2041年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2042年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2043年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2044年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2045年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2046年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2047年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2048年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2049年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2050年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2051年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2052年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2053年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2054年	60000.00		1920.00		1920.00	60000.00
2055年	60000.00		1280.00	40000.00	41280.00	20000.00

2056年	20000.00		480.00	10000.00	10480.00	10000.00
2057年	10000.00		160.00	10000.00	10160.00	0.00
合计		60000.00	57600.00	60000.00	117600.00	

本项目债券存续期内，应付债券本息合计为117600.00万元，可用于偿还债券本息的运营净收益总额为159331.05万元，运营净收益对本项目专项债券本息的覆盖倍数为1.35倍。

二、净现金流入

1、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。

2、净现金流入

项目建设期为2025-2028年，经营期自2028年至2057年，假设债券募集资金投资项目自债券存续期第1年开始运营，以融资开始日起经营期内营业现金流入（以后附“项目收益及现金流入预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑项目运行成本等情况，可用于还本付息的资金为159331.05万元。

三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本项目收益为停车位收入、充电桩收入、社区综合服务中心出租收入、农贸市场出租收入、广告位出租收入、土地出让收入等经营活动产生的现金净流入。建设期需支付的资金利息由资本金支付。通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资本金和利息的情况为：债券募集资金投资项目自债券存续期第1年开始运营，本金在第31年偿还40000.00万元，第32年偿还10000.00万元，第33年偿还10000.00万元，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为1.35倍。

四、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，认为该项目可以以发行债券方式完成资金筹措，为该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，满足本项目专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入预测说明

四川茗尧会计师事务所有限公司



中国注册会计师：吴腊梅

中国注册会计师：金峰
2025年5月16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

江阳区蓝田片区城中村改造项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益及现金流入预测以本项目停车位收入、充电桩收入、社区综合服务中心出租收入、农贸市场出租收入、广告位出租收入、土地出让收入为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以市场调研价格为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制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）对项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）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；

（五）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；

（六）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；

（七）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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目参与主体

主管部门：泸州市江阳区住房和城乡建设局。

项目单位：泸州市江阳区鑫南投资发展有限公司。

（二）项目概况

项目位置：本项目位于泸州市江阳区蓝田街道杨桥社区13组、南城街道国窖社区国窖网格。

项目所属领域：本项目符合专项债要求，有一定收益的公益性基础设施建设项目。

1、项目建设内容及规模

江阳区蓝田片区城中村改造项目拆除安置452户，改造2102户；配套道路15600米，道路路面修复8480米；改建社区综合服务中心2500平方米，农贸市场2500平方米；改建停车场15000平方米，配套设置充电桩200个；改造社区休闲生活广场、垃圾用房等，并完善配套供电、消防、安防、通信等基础设施。

2、项目建设工期

本项目建设期为3年（2024年8月—2027年8月）。具体以项目实际推进情况为准。

3、投资估算与资金筹措方案

（1）投资估算编制依据及原则

- 1) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1--2015）；
- 3) 《全国统一安装工程预算定额四川省估价表》；
- 4) 《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》（GYD901-2002）；
- 5) 《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2015年）；
- 6) 《四川省建设工程工程量清单计价定额》（装饰装修工程

B-2015)；

7) 《四川省建设工程工程量清单计价定额》（安装工程一、二、三 C-2015）；

8) 主要材料及设备按现行市场价格计取；

9) 国家发改委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；

10) 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）；

11) 《国家发展改革委建设部关于印发建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》（发改价格〔2007〕670号）；

12) 《招标投标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）；

13) 《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）；

14) 《工程造价咨询服务收费标准》的通知（川价发〔2008〕141号）；

15) 《建设项目前期工作咨询收费暂行通知》（计价格〔1999〕1283号）；

16) 《关于进一步放开住建部门专业服务收费有关事项的通知》（川发改价格〔2015〕769号）；

17) 参考市场询价及建设单位已建成项目的工程造价有关资料；

18) 委托方提供的其他相关资料等。

(2) 投资估算

项目总投资95000.00万元，其中：

- 1) 工程费用60160.76万元，占总投资的63.32%；
- 2) 工程建设其他费用27394.41万元，占总投资的28.84%；
- 3) 预备费3544.83万元，占总投资的3.73%；
- 4) 建设期利息及债券发行费3900.00万元，占总投资的4.11%。

项目总投资构成如下表：

表 1 项目投资明细表 单位：万元

序号	项目名	预计投资（万元）	占总投资比例
I	工程建设费用	60160.76	63.32%
II	工程建设其他费用	27394.41	28.84%
III	预备费	3544.83	3.73%
IV	建设期利息及发行费	3900.00	4.11%
V	总投资	95000.00	100.00%

(3) 资金筹措方案

1) 资金来源

a. 资本金来源

本项目总投资95000.00万元，其中资本金35000.00万元，占总投资的36.84%，资本金来源于企业自筹。

b. 融资来源

本项目计划发行专项债券融资60000.00万元，占总投资的63.16%。计划2025年发行40000.00万元，2026年发行10000.00万元，2027年发行10000.00万元。除专项债券外，本项目没有其他融资。

2) 资金使用计划

本项目总投资95000.00万元，资金来源为资本金和专项债券融资，其中发行专项债券60000.00万元，投入资本金35000.00万元。

本项目债券建设期的利息、债券发行费用全部由资本金覆盖。

表 2 资金使用计划表 单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		
			2025年	2026年	2027年
一	总投资	95000.00	64000.00	15500.00	15500.00
1	建设投资	91100.00	63320.00	14050.00	13730.00
2	建设期发债利息	3840.00	640.00	1440.00	1760.00
3	债券发行费用	60.00	40.00	10.00	10.00
二	资金筹措	95000.00	64000.00	15500.00	15500.00
1	发行债券	60000.00	40000.00	10000.00	10000.00
2	资本金	35000.00	24000.00	5500.00	5500.00
2.1	用于项目投资	31100.00	23320.00	4050.00	3730.00
2.2	用于建设期债券利息	3840.00	640.00	1440.00	1760.00
2.3	用于债券发行费用	60.00	40.00	10.00	10.00

(4) 项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总会计制度》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加强专项债券项目收支预算执行管理，严格按照合同约定或项目进度拨付债券资金，严禁超项目实施进度拨款，严禁将债券资金滞留国库、沉淀在部门单位，任何单位和个人不得截留、挤占、挪用。

同时本项目还制定了项目资金使用计划、项目招投标管理和合同管理等一系列资金管理措施。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景及效益

(1) 项目建设背景

江阳区，隶属四川省泸州市，位于四川盆地南部，长江、沱江交汇处。东连合江县，南接纳溪区，西邻宜宾市江安县、自贡市富顺县，北以沱江为界与泸县、龙马潭区相邻。全区面积649.26平方千米。截至2023年6月，江阳区辖9个街道、6个镇，区人民政府驻大山坪街道星光路6号。截至2023年末，江阳区常住人口76.6万人。

《江阳区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》中指出：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。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。

本项目为江阳区蓝田片区城中村改造项目，工程的建设将带来良好的社会效益，对江阳区的发展，对促进两个文明的建设和社会的安定将发挥重要的作用，因此符合泸州市及江阳区域规划政策。

（2）项目经济效益

本工程为江阳区蓝田片区城中村改造项目，可以创造更适宜的居住环境和更佳投资环境，为该区域吸引更多的投资商与专业人才，同时良好的居住环境也可以推动当地旅游业的发展，带动该地区旅游相关产业进一步发展壮大。因此，该项目具有十分良好的经济效益。

（3）项目社会效益

本项目作为在泸州市全面推进城镇化建设进程和落实城市总体规划而实施的城中村配套基础设施改造工程，项目的建设将着力解决城中村配套基础设施存在的管网改造、停车位不足、路面老化破烂等问题，着力提升居民群众生活的舒适度和安全度，实现“路平、灯亮、水畅、景绿、停车方便、安居易居”，是泸州市江阳区完成“十四五”期间城市建设工作的迫切需要和重要措施。

从工程建设角度和所在区域经济社会发展角度分析，本项目对

当地产生的社会影响主要体现在以下两个方面：

1、对现存的城中村配套基础设施进行全方位的改造是节约资源的重要手段。对旧有建筑的再利用既免除了拆除带来的人力、物力资源的浪费，而且因为避免新建又有效节约了对新建筑资源的侵占。这些配套设施因为结构稳定性尚可，可以继续使用，因此对其进行改造充分利用建筑使用功能以使其在设计年限内最大程度发挥作用是符合新时代可持续发展要求的，是顺应时代历史趋势的做法。

2、当前的城中村中的主要居住人群多是城市中收入较低者，其中包括离退休职工、外来人员、老人。这些人作为社会的弱势群体也有着改善其居住环境的诉求，只是因为能力有限而较难实现。对城中村配套基础设施进行改造更新，不仅能提高小区中居民的生活水平而且也体现了保障特殊人群利益的社会原则。

2、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(1) 项目收入

本项目收入来源为停车位收入、充电桩收入、社区综合服务中心出租收入、农贸市场出租收入、广告位出租收入、土地出让收入。具体分析如下：

①停车位收入：

1) 收费标准

根据《泸州市发展和改革委员会关于规范我市机动车停放服务收费管理的通知（泸市发改价费〔2012〕403号）》，一类室外停车场收费标准4元/1小时内，停放时间超过1小时的，每小时加收1元，停车2-10小时收费是5-13元/辆次。

表 3 江阳区部分停车场车辆流动信息表

位置	车位数	流动车辆	平均每车位流动次数
万达广场停车场	510	1812	3.6
大驿坝公交首末站	250	620	2.5
龙马广场停车场	440	1580	3.6
步步高停车场	1500	3800	2.5



室外机动车停放最高收费标准

类别 收 费 标 准 车型	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

经市场调查，泸州市各停车场收费如下，除步步高、摩尔广场等商业中心外，普通停车场基本与江阳区停车服务收费管理通

知内单价一致，可根据政策文件进行测算。

表 4 泸州市各停车场市场价格表

名称	单价（元/次）	每小时加收
摩尔国际地下车库	10 元/1 小时内	2 元
步步高地下车库	10 元/1 小时内	2 元
大山坪南段停车场	5 元/1 小时内	1 元
龙驰路兴泸停车	5 元/1 小时内	1 元
红星小区停车场	4 元/1 小时内	1 元
川泸运业小市汽车站-停车场	5 元/1 小时内	1 元
宝来佰都大厦-地下停车场	5 元/1 小时内	1 元
福华王朝大厦-停车场	5 元/1 小时内	1 元
大世界商厦-停车场	5 元/1 小时内	1 元

2) 车位使用率

基于保守性、合理性原则，车位平均使用率运营期第1年按75%，第2年以后按每年5%上涨，增长至85%后，每7年增长5%，增长至95%不再增长。

本项目停车场按停车平均2-10小时，收费5-20元，为谨慎性考虑，本次按10元/辆/次收费计算。

停车位停车次数参考江阳区各停车场数据。考虑部分常驻车辆，本项目取平均2次/天/个。

本项目规划公共停车场面积为15000平方米，单个停车位面积按照30平方米/个计算，共计500个停车位。

项目运营期内停车收入合计 10244.66 万元。

②充电桩服务收入

1) 收费标准

根据《泸州市发展和改革委员会关于泸州市巴士智能充电服务

收费标准的批复》泸州市巴士智能充电服务有限公司在对外实施充电服务过程中，可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。其充电服务收费标准为：公交车0.34元/千瓦时；巡游出租汽车0.6元/千瓦时；7座（含）以下客车及其他社会车辆0.7元/千瓦时，上述收费标准为收费上限。同时根据江阳区其他充电桩服务单位收费标准，本项目电动汽车充电服务收费按充电电度收取，每千瓦时充换电服务收费标准为0.60元（不含电费），本项目充电服务费按照0.60元/度计算。目前主流新能源电动车电池容量在50kW·h以上，本项目按照每台车50kW·h计算，随着快充技术的发展，主流充电设备基本上可以实现半小时从0%充到80%。随着我国新能源电动车产业发展，新能源车辆逐步普及，在运营期本项目充电桩全天按照使用2次考虑。

2) 充电桩数量及利用率

本项目设置200台充电桩，根据周边同类项目运营负荷取值情况，基于谨慎性原则，基于保守性、合理性原则，运营期第1年按70%，第2年以后按每年5%上涨，增长至85%后，每7年增长5%，增长至95%不再增长。

经测算，运营期内可实现收入 14230.10万元

③社区综合服务中心出租收入

便民服务设施以出租方式经营管理。出租价格参照同类型房屋综合考虑，依据谨慎性原则按照25元/月/平方米测算。

1) 租金参考区间

a 普通地段（非核心区）

单价：约30-40元/m²·月

典型区域：江阳区城郊结合部。

b 核心地段（交通枢纽或景区周边）

单价：约50-80元/m²·月

典型区域：靠近泸州高铁站、泸州港或酒谷大道文旅项目辐射区。

2) 租金价格

根据项目区位情况，参照普通地段单价取25元/m²·月保守估算。

3) 出租率

项目采用整体出租，运营期第1年按70%，第2年以后按每年5%上涨，增长至85%后，每7年增长5%，增长至95%不再增长。

经测算，运营期内可实现收入1920.87万元。

④农贸市场收入

农贸市场以整体出租方式经营管理。出租价格参照同类型房屋综合考虑，依据谨慎性原则按照40.00元/月/平方米测算。

1) 租金参考区间

a 普通地段（非核心区）

单价：约40-50元/m²·月

典型区域：江阳区城郊结合部。

b 核心地段（交通枢纽或景区周边）

单价：约50-80元/m²·月

典型区域：靠近泸州高铁站、泸州港或酒谷大道文旅项目辐射区。

2) 租金价格

根据项目区位情况，参照普通地段单价取40元/m²·月保守估算。

租金按每5年5%的幅度考虑上涨。

3) 出租率

项目采用整体出租，运营期第1年按70%，第2年以后按每年5%上涨，增长至85%后，每7年增长5%，增长至95%不再增长。

经测算，运营期内可实现收入3414.89万元。

⑤广告位出租收入

项目核心区及停车场区域设置500个广告牌，根据当前市场询价，广告费收入在0.25-0.60万元之间，不同类型广告牌收费不同，市场询价如下表，本项目每个广告牌每月收费取平均值0.15万元，出租率运营期第1年按70%，第2年以后按每年5%上涨，增长至85%后，每7年增长5%，增长至95%不再增长。运营期广告位出租收入总计25611.64万元。

表 5 泸州市广告牌收费

名称	位置	单价(元/月/块)
摩尔国际车库广告	水井沟	6000
锦华万象城车库广告	龙马大道	4000
三星街车库	水井沟	3500
龙腾商场车库	金井街	3000
西南商贸城购物中心车库道闸广告	蜀泸大道	3500

⑥土地出让收入

1) 可经营出让土地面积

本次城中村改造项目形成可经营出让土地为328.5亩，其中住宅用地198亩，商服用地130.50亩，详见下表：

表 6 项目土地可出让情况

序号	土地类型	面积（亩）
1	住宅用地	198.00
2	商服用地	130.50

2) 土拍市场价格

本项目土地征收后，根据土地出让计划进行出让。土地出让价格参照江阳区土地历史出让价格，住宅用地按照325万/亩进行测算，

商服用地按照380万/亩进行测算，具体测算依据如下：

表 7 泸州市江阳区土地成交价格表

序号	项目位置	土地面积 (亩)	土地用途	供地方式	成交价格 (万元)	亩均价格(万元/亩)	年份
1	泸州高新区（渔子溪路西侧、高科路北侧）	202.84	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	70994.18	350	2021年
2	泸州国家高新区江南科技产业园区	95.2215	商住混合用地	拍卖出让	58000	425	2024年
3	云峰路与皇伞坝路交叉口西北侧，510500-2022-B-016地块	165	商住用地	拍卖出让	51700	314	2024年
4	江阳区酒城大道与华升南路交叉口，510500-2022-C-006地块	9.864	商业用地	拍卖出让	4862.6	493	2024年
5	m1-江阳区蓝田街道	58.995	商业用地	拍卖出让	22539	382.05	2024年

经测算，运营期内可实现收入169362.16万元。

综上，根据以上预测信息，预测期内年度收入情况如下：

表8 项目营业收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	占比	运营期														
				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
	总收入（万元）	169362.16	100.00%	58220.72	58310.06	1429.39	1518.73	1594.67	1594.67	1594.67	1594.67	1594.67	1674.40	1772.90	1772.90	1772.90	1772.90	1861.54
	生产负荷（%）			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
一	专项收入（万元）	55422.16	32.72%	1250.72	1340.06	1429.39	1518.73	1594.67	1594.67	1594.67	1594.67	1594.67	1674.40	1772.90	1772.90	1772.90	1772.90	1861.54
1	社区综合服务中心出租收入（万元）	1920.87	1.13%	43.35	46.44	49.54	52.64	55.27	55.27	55.27	55.27	55.27	58.03	61.45	61.45	61.45	61.45	64.52
	出租面积（平方米）			2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00
	出租单价（元/平方米/月）			25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	27.56	27.56	28.94
	出租率			70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
	增长率							5%					5%					5%
	销项税(9%)			3.90	4.18	4.46	4.74	4.97	4.97	4.97	4.97	4.97	5.22	5.53	5.53	5.53	5.53	5.81
2	农贸市场出租收入（万元）	3414.89	2.02%	77.06	82.57	88.07	93.58	98.26	98.26	98.26	98.26	98.26	103.17	109.24	109.24	109.24	109.24	114.70
	出租面积（平方米）			2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00
	出租单价（元/平方米/月）			40.00	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	44.10	44.10	46.31
	出租率			70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
	增长率							5%					5%					5%
	销项税(9%)			6.94	7.43	7.93	8.42	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	9.29	9.83	9.83	9.83	9.83	10.32
3	停车位收入（万元）	10244.66	6.05%	231.19	247.71	264.22	280.73	294.77	294.77	294.77	294.77	294.77	309.51	327.72	327.72	327.72	327.72	344.10
	车位数量（个）			500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	单车位日周转次数（次/日·个）			2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	停车单价（元/辆·次）			10.00	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.58
	出租率			70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
	增长率							5%					5%					5%
	销项税(9%)			20.81	22.29	23.78	25.27	26.53	26.53	26.53	26.53	26.53	27.86	29.49	29.49	29.49	29.49	30.97
4	充电桩收入（万元）	14230.10	8.40%	321.13	344.07	367.01	389.95	409.44	409.44	409.44	409.44	409.44	429.92	455.21	455.21	455.21	455.21	477.97
	充电桩数量			200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	单价（元/kwh）			0.60	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.69
	日周转次数			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	充电量（kwh）			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
	运营率			70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
	增长率							5%					5%					5%
	天数			360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	销项税(13%)			41.75	44.73	47.71	50.69	53.23	53.23	53.23	53.23	53.23	55.89	59.18	59.18	59.18	59.18	62.14

5	广告位出租收入（万元）	25611.64	15.12%	577.98	619.27	660.55	701.83	736.93	736.93	736.93	736.93	736.93	773.77	819.29	819.29	819.29	819.29	860.25
	出租个数			500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	出租单价（元/个/月）			1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1575.00	1575.00	1575.00	1575.00	1575.00	1653.75	1653.75	1653.75	1653.75	1653.75	1736.44
	出租率			70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
	增长率							5%					5%					5%
	销项税(9%)			52.02	55.73	59.45	63.17	66.32	66.32	66.32	66.32	66.32	69.64	73.74	73.74	73.74	73.74	77.42
二	土地出让收入（万元）	113940.00	67.28%	56970.00	56970.00													
1	住宅用地出让收入（万元）			32175.00	32175.00													
	住宅用地面积（亩）			99.00	99.00													
	住宅用地出让价格（万元/亩）			325.00	325.00													
2	商服用地出让收入（万元）			24795.00	24795.00													
	商服用地面积（亩）			65.25	65.25													
	商服用地出让价格（万元/亩）			380.00	380.00													

续表

序号	项目	合计	占比	运营期														
				2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
	总收入（万元）	169362.16	100.00%	1964.96	1964.96	1964.96	1964.96	2063.21	2063.21	2063.21	2063.21	2063.21	2166.37	2166.37	2166.37	2166.37	2166.37	2274.69
	生产负荷（%）			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
一	专项收入（万元）	55422.16	32.72%	1964.96	1964.96	1964.96	1964.96	2063.21	2063.21	2063.21	2063.21	2063.21	2166.37	2166.37	2166.37	2166.37	2166.37	2274.69
1	社区综合服务中心出租收入（万元）	1920.87	1.13%	68.10	68.10	68.10	68.10	71.51	71.51	71.51	71.51	71.51	75.08	75.08	75.08	75.08	75.08	78.84
	出租面积（平方米）			2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00
	出租单价（元/平方米/月）			28.94	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	31.91	31.91	33.50
	出租率			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	增长率							5%					5%					5%
	销项税(9%)			6.13	6.13	6.13	6.13	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.76	6.76	6.76	6.76	6.76	7.10
2	农贸市场出租收入（万元）	3414.89	2.02%	121.07	121.07	121.07	121.07	127.13	127.13	127.13	127.13	127.13	133.48	133.48	133.48	133.48	133.48	140.16
	出租面积（平方米）			2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00
	出租单价（元/平方米/月）			46.31	46.31	46.31	46.31	48.62	48.62	48.62	48.62	48.62	51.05	51.05	51.05	51.05	51.05	53.60
	出租率			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	增长率							5%					5%					5%
	销项税(9%)			10.90	10.90	10.90	10.90	11.44	11.44	11.44	11.44	11.44	12.01	12.01	12.01	12.01	12.01	12.61
3	停车位收入（万元）	10244.66	6.05%	363.22	363.22	363.22	363.22	381.38	381.38	381.38	381.38	381.38	400.45	400.45	400.45	400.45	400.45	420.47
	车位数量（个）			500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	单车位日周转次数（次/日·个）			2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	停车单价（元/辆·次）			11.58	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	12.76	12.76	13.40
	出租率			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	增长率							5%					5%					5%

	销项税(9%)			32.69	32.69	32.69	32.69	34.32	34.32	34.32	34.32	34.32	36.04	36.04	36.04	36.04	36.04	37.84
4	充电桩收入（万元）	14230.10	8.40%	504.52	504.52	504.52	504.52	529.75	529.75	529.75	529.75	529.75	556.23	556.23	556.23	556.23	556.23	584.04
	充电桩数量			200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	单价（元/kwh）			0.69	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.80
	日周转次数			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	充电量（kwh）			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
	运营率			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	增长率							5%					5%					5%
	天数			360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	销项税(13%)			65.59	65.59	65.59	65.59	68.87	68.87	68.87	68.87	68.87	72.31	72.31	72.31	72.31	72.31	75.93
5	广告位出租收入（万元）	25611.64	15.12%	908.05	908.05	908.05	908.05	953.45	953.45	953.45	953.45	953.45	1001.12	1001.12	1001.12	1001.12	1001.12	1051.18
	出租个数			500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	出租单价（元/个/月）			1736.44	1736.44	1736.44	1736.44	1823.26	1823.26	1823.26	1823.26	1823.26	1914.42	1914.42	1914.42	1914.42	1914.42	2010.14
	出租率			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	增长率							5%					5%					5%
	销项税(9%)			81.72	81.72	81.72	81.72	85.81	85.81	85.81	85.81	85.81	90.10	90.10	90.10	90.10	90.10	94.61
二	土地出让收入（万元）	113940.00	67.28%															
1	住宅用地出让收入（万元）																	
	住宅用地面积（亩）																	
	住宅用地出让价格（万元/亩）																	
2	商服用地出让收入（万元）																	
	商服用地面积（亩）																	
	商服用地出让价格（万元/亩）																	

(4) 项目成本

本项目总成本主要为燃料及动力费、工资及福利费、年修理费、其他费用。

①燃料及动力费

本项目外购耗材、燃料和动力费按总收入减去土地出让收入的 5%估算，则运营期外购耗材、燃料和动力费为 2771.09 万元。

②人员工资及福利费

本项目正常运营需要管理人员 2 人，月均工资为 4500 元；需要普通员工 10 人，月均工资为 3500 元，福利费按工资总额的 14%计提。项目正常年工资及福利费用为 2093.73 万元。

③维护维修费

年维修费按按照年折旧摊销的 5%计提，则运营期维护维修费共计 2074.02 万元。

④管理费用

管理费用按工资及福利费的 20%计提，则运营期管理费用为 418.78 万元。

⑤销售费用

销售费用按总收入减去土地出让收入的 1%计提，则运营期销售费用为 554.22 万元。

⑥折旧摊销费

固定资产折旧：固定资产采用平均年限法分类折旧，构筑物折旧期限为 30 年，残值率为 5%；无形资产摊销年限为 30 年，无残值。运营期折旧摊销费用为 77034.32 万元。

⑦财务费用

本项目申请发行专项债券 60000 万元，财务测算中融资利率暂按 3.2% 计算，运营期财务费用为 53760.00 万元。

综上所述，项目运营期内总成本为 138706.16 万元。

表9 项目总成本费用表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			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
一	经营成本	7911.84	190.86	198.24	205.68	213.17	219.9	222.12	224.4	226.73	229.12	236.34	244.75	247.3	249.91	252.59	260.67
1	工资和福利费	2093.73	60.19	60.79	61.40	62.01	62.63	63.26	63.89	64.53	65.18	65.83	66.49	67.15	67.82	68.50	69.19
2	外购燃料和动力费	2771.09	62.54	67.00	71.47	75.94	79.73	79.73	79.73	79.73	79.73	83.72	88.64	88.64	88.64	88.64	93.08
3	修理费	2074.02	43.58	44.89	46.24	47.63	49.06	50.53	52.05	53.61	55.22	56.88	58.59	60.35	62.16	64.02	65.94
4	其他管理费用	418.78	12.04	12.16	12.28	12.40	12.53	12.65	12.78	12.91	13.04	13.17	13.30	13.43	13.56	13.70	13.84
5	其他销售费用	554.22	12.51	13.40	14.29	15.19	15.95	15.95	15.95	15.95	15.95	16.74	17.73	17.73	17.73	17.73	18.62
二	折旧费	64646.60	4357.76	4357.76	4357.76	4357.76	4357.76	4357.76	4357.76	4357.76	4357.76	4357.76	1053.45	1053.45	1053.45	1053.45	1053.45
三	摊销费	12387.72	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924
四	债券利息支出	53760.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00
五	市场化融资利息支出	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
六	总成本费用合计	138706.16	6881.54	6888.92	6896.36	6903.85	6910.58	6912.80	6915.08	6917.41	6919.80	6927.02	3631.12	3633.67	3636.28	3638.96	3647.04

续表

序号	项目	合计	运营期														
			2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
一	经营成本	7911.84	269.68	272.56	275.51	278.52	287.5	290.67	293.91	297.22	300.63	310.32	313.89	317.55	321.31	325.17	335.62
1	工资和福利费	2093.73	69.88	70.58	71.29	72.00	72.72	73.45	74.18	74.92	75.67	76.43	77.19	77.96	78.74	79.53	80.33
2	外购燃料和动力费	2771.09	98.25	98.25	98.25	98.25	103.16	103.16	103.16	103.16	103.16	108.32	108.32	108.32	108.32	108.32	113.73
3	修理费	2074.02	67.92	69.96	72.06	74.22	76.45	78.74	81.10	83.53	86.04	88.62	91.28	94.02	96.84	99.75	102.74
4	其他管理费用	418.78	13.98	14.12	14.26	14.40	14.54	14.69	14.84	14.98	15.13	15.29	15.44	15.59	15.75	15.91	16.07
5	其他销售费用	554.22	19.65	19.65	19.65	19.65	20.63	20.63	20.63	20.63	20.63	21.66	21.66	21.66	21.66	21.66	22.75
二	折旧费	64646.60	1053.45	1053.45	1053.45	1053.45	1053.45	1053.45	1053.45	1053.45	1053.45	1053.45	1053.45	1053.45	1053.45	1053.45	1053.45
三	摊销费	12387.72	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924	412.924
四	债券利息支出	53760.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1280.00	480.00	160.00

五	市场化融资利息支出	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
六	总成本费用合计	138706.16	3656.05	3658.93	3661.88	3664.89	3673.87	3677.04	3680.28	3683.59	3687.00	3696.69	3700.26	3703.92	3067.68	2271.54	1961.99

(5) 相关税费

本项目应交增值税2495.79万元，税金及附加为2119.27万元，明细如下：

表10 税金及附加表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期														
			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
1	税金及附加	2119.27	47.83	51.29	54.73	58.17	61.11	61.10	61.07	61.04	61.03	64.09	67.90	67.87	67.85	67.82	71.24
1.1	城市维护建设税	124.81	2.82	3.04	3.26	3.47	3.66	3.65	3.64	3.62	3.61	3.80	4.04	4.03	4.02	4.01	4.22
1.2	教育费附加	74.85	1.69	1.82	1.95	2.08	2.19	2.19	2.18	2.17	2.17	2.28	2.43	2.42	2.41	2.40	2.53
1.3	地方教育附加费	49.93	1.13	1.22	1.30	1.39	1.46	1.46	1.45	1.45	1.45	1.52	1.62	1.61	1.61	1.60	1.69
1.4	房产税	1869.68	42.19	45.21	48.22	51.23	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	56.49	59.81	59.81	59.81	59.81	62.80
2	增值税	2495.79	56.40	60.76	65.12	69.47	73.12	72.92	72.70	72.48	72.26	76.08	80.86	80.61	80.36	80.10	84.34
2.1	增值税销项税额	3252.15	73.39	78.63	83.88	89.12	93.57	93.57	93.57	93.57	93.57	98.25	104.03	104.03	104.03	104.03	109.23
2.2	增值税进项税额	756.36	16.99	17.87	18.76	19.65	20.45	20.65	20.87	21.09	21.31	22.17	23.17	23.42	23.67	23.93	24.89
3	所得税	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

续表

序号	项目	合计	运营期														
			2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
1	税金及附加	2119.27	75.23	75.19	75.17	75.13	78.91	78.88	78.86	78.82	78.78	82.75	82.72	82.68	82.64	82.60	86.77
1.1	城市维护建设税	124.81	4.47	4.45	4.44	4.42	4.66	4.64	4.63	4.61	4.59	4.84	4.82	4.80	4.78	4.76	5.01
1.2	教育费附加	74.85	2.68	2.67	2.66	2.65	2.79	2.78	2.78	2.77	2.75	2.90	2.89	2.88	2.87	2.86	3.01
1.3	地方教育附加费	49.93	1.79	1.78	1.78	1.77	1.86	1.86	1.85	1.84	1.84	1.93	1.93	1.92	1.91	1.90	2.01
1.4	房产税	1869.68	66.29	66.29	66.29	66.29	69.60	69.60	69.60	69.60	69.60	73.08	73.08	73.08	73.08	73.08	76.74
2	增值税	2495.79	89.33	89.04	88.75	88.45	93.15	92.83	92.51	92.17	91.83	96.71	96.35	95.97	95.59	95.19	100.29
2.1	增值税销项税额	3252.15	115.30	115.30	115.30	115.30	121.07	121.07	121.07	121.07	121.07	127.12	127.12	127.12	127.12	127.12	133.48
2.2	增值税进项税额	756.36	25.97	26.26	26.55	26.85	27.92	28.24	28.56	28.90	29.24	30.41	30.77	31.15	31.53	31.93	33.19
3	所得税	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

(6) 项目收益

本项目预计总收入合计169362.16万元，预计可实现净利润28536.73万元，具体金额如下表所示：

表11 项目运营净收益测算表

单位：万元

序号	项 目	合计	运营期														
			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
1	营业收入	55422.16	1250.72	1340.06	1429.39	1518.73	1594.67	1594.67	1594.67	1594.67	1594.67	1674.40	1772.90	1772.90	1772.90	1772.90	1861.54
2	税金及附加	2119.27	47.83	51.29	54.73	58.17	61.11	61.10	61.07	61.04	61.03	64.09	67.90	67.87	67.85	67.82	71.24
3	总成本费用	138706.16	6881.54	6888.92	6896.36	6903.85	6910.58	6912.80	6915.08	6917.41	6919.80	6927.02	3631.12	3633.67	3636.28	3638.96	3647.04
4	土地出让收入	113940.00	56970.00	56970.00	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
5	利润总额	28536.73	51291.35	51369.84	-5521.70	-5443.29	-5377.03	-5379.24	-5381.49	-5383.79	-5386.17	-5316.71	-1926.13	-1928.65	-1931.24	-1933.89	-1856.74
6	弥补以前年度亏损	0.00															
7	应纳税所得额	225.92	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
8	所得税	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
9	净利润	28536.73	51291.35	51369.84	-5521.70	-5443.29	-5377.03	-5379.24	-5381.49	-5383.79	-5386.17	-5316.71	-1926.13	-1928.65	-1931.24	-1933.89	-1856.74
10	息税前利润	82296.73	53211.35	53289.84	-3601.70	-3523.29	-3457.03	-3459.24	-3461.49	-3463.79	-3466.17	-3396.71	-6.13	-8.65	-11.24	-13.89	63.26
11	息税折旧摊销前利润	159331.05	57982.03	58060.53	1168.98	1247.39	1313.66	1311.45	1309.20	1306.90	1304.52	1373.97	1460.25	1457.73	1455.14	1452.49	1529.63

续表

序号	项 目	合计	运营期														
			2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
1	营业收入	55422.16	1964.96	1964.96	1964.96	1964.96	2063.21	2063.21	2063.21	2063.21	2063.21	2166.37	2166.37	2166.37	2166.37	2166.37	2274.69
2	税金及附加	2119.27	75.23	75.19	75.17	75.13	78.91	78.88	78.86	78.82	78.78	82.75	82.72	82.68	82.64	82.60	86.77
3	总成本费用	138706.16	3656.05	3658.93	3661.88	3664.89	3673.87	3677.04	3680.28	3683.59	3687.00	3696.69	3700.26	3703.92	3067.68	2271.54	1961.99
4	土地出让收入	113940.00	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
5	利润总额	28536.73	-1766.32	-1769.16	-1772.09	-1775.06	-1689.58	-1692.72	-1695.94	-1699.21	-1702.58	-1613.08	-1616.62	-1620.24	-983.96	-187.78	225.92
6	弥补以前年度亏损	0.00															
7	应纳税所得额	225.92	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	225.92
8	所得税	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
9	净利润	28536.73	-1766.32	-1769.16	-1772.09	-1775.06	-1689.58	-1692.72	-1695.94	-1699.21	-1702.58	-1613.08	-1616.62	-1620.24	-983.96	-187.78	225.92

10	息税前利润	82296.73	153.68	150.84	147.91	144.94	230.42	227.28	224.06	220.79	217.42	306.92	303.38	299.76	296.04	292.22	385.92
11	息税折旧摊销 前利润	159331.05	1620.05	1617.21	1614.28	1611.31	1696.80	1693.66	1690.44	1687.17	1683.80	1773.30	1769.76	1766.14	1762.42	1758.60	1852.30

(7) 现金净流入预测

在不考虑资金时间价值的情况，本项目计算期内累计净现金流量 45571.05 万元，本项目现金净流入预测如下表：

表12 现金净流入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期														
			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
1	经营活动净现金流量	159331.05				57982.03	58060.53	1168.98	1247.39	1313.66	1311.45	1309.20	1306.90	1304.52	1373.97	1460.25	1457.73	1455.14	1452.49	1529.63
1.1	现金流入	172614.31				58294.11	58388.69	1513.27	1607.85	1688.24	1688.24	1688.24	1688.24	1688.24	1772.65	1876.93	1876.93	1876.93	1876.93	1970.77
1.1.1	营业收入	55422.16				1250.72	1340.06	1429.39	1518.73	1594.67	1594.67	1594.67	1594.67	1594.67	1674.40	1772.90	1772.90	1772.90	1772.90	1861.54
1.1.2	土地出让收入	113940.00				56970.00	56970.00	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
1.1.3	增值税销项税额	3252.15				73.39	78.63	83.88	89.12	93.57	93.57	93.57	93.57	93.57	98.25	104.03	104.03	104.03	104.03	109.23
1.1.4	其他流入	0.00																		
1.2	现金流出	13283.26				312.08	328.16	344.29	360.46	374.58	376.79	379.04	381.34	383.72	398.68	416.68	419.20	421.79	424.44	441.14
1.2.1	经营成本	7911.84				190.86	198.24	205.68	213.17	219.90	222.12	224.40	226.73	229.12	236.34	244.75	247.30	249.91	252.59	260.67
1.2.2	增值税进项税额	756.36				16.99	17.87	18.76	19.65	20.45	20.65	20.87	21.09	21.31	22.17	23.17	23.42	23.67	23.93	24.89
1.2.3	税金及附加	2119.27				47.83	51.29	54.73	58.17	61.11	61.10	61.07	61.04	61.03	64.09	67.90	67.87	67.85	67.82	71.24
1.2.4	增值税	2495.79				56.40	60.76	65.12	69.47	73.12	72.92	72.70	72.48	72.26	76.08	80.86	80.61	80.36	80.10	84.34
1.2.5	所得税	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
1.2.6	其他流出	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	投资活动净现金流量	-91100.00	-	-	-	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																		
2.2	现金流出	91100.00	63320.00	14050.00	13730.00	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	91100.00	63320.00	14050.00	13730.00	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
2.2.2	维持运营投资	0.00																		
2.2.3	流动资金	0.00			0.00															

	金																			
2.2.4	其他流出	0.00																		
3	筹资活动净现金流量	-22660.00	63320.00	14050.00	13730.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00
3.1	现金流入	95000.00	64000.00	15500.00	15500.00	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
3.1.1	项目资本金投入	35000.00	24000.00	5500.00	5500.00															
3.1.2	市场化融资借款	0.00	0.00	0.00	0.00															
3.1.3	流动资金借款	0.00																		
3.1.4	债券	60000.00	40000.00	10000.00	10000.00															
3.1.5	短期借款	0.00																		
3.1.6	其他流入	0.00																		
3.2	现金流出	117660.00	680.00	1450.00	1770.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00
3.2.1	债券利息支付	57600.00	640.00	1440.00	1760.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00
3.2.2	债券发行费用	60.00	40.00	10.00	10.00															
3.2.3	偿还债券本金	60000.00	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
3.2.4	市场化融资利息支付	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
3.2.5	偿还市场化融资本金	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
4	净现金流量	45571.05	0.00	0.00	0.00	56062.03	56140.53	-751.02	-672.61	-606.34	-608.55	-610.80	-613.10	-615.48	-546.03	-459.75	-462.27	-464.86	-467.51	-390.37
5	累计盈余资金	45571.05	0.00	0.00	0.00	56062.03	112202.56	111451.54	110778.93	110172.59	109564.04	108953.24	108340.13	107724.65	107178.62	106718.87	106256.59	105791.73	105324.21	104933.85

续表

序号	项目	合计	运营期																
			2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年		
1	经营活动净现金流量	159331.05	1620.05	1617.21	1614.28	1611.31	1696.80	1693.66	1690.44	1687.17	1683.80	1773.30	1769.76	1766.14	1762.42	1758.60	1852.30		
1.1	现金流入	172614.31	2080.26	2080.26	2080.26	2080.26	2184.28	2184.28	2184.28	2184.28	2184.28	2293.49	2293.49	2293.49	2293.49	2293.49	2408.16		
1.1.1	营业收入	55422.16	1964.96	1964.96	1964.96	1964.96	2063.21	2063.21	2063.21	2063.21	2063.21	2166.37	2166.37	2166.37	2166.37	2166.37	2274.69		
1.1.2	土地出让收入	113940.00	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		
1.1.3	增值税销项税额	3252.15	115.30	115.30	115.30	115.30	121.07	121.07	121.07	121.07	121.07	127.12	127.12	127.12	127.12	127.12	133.48		
1.1.4	其他流入	0.00																	

1.2	现金流出	13283.26	460.21	463.05	465.98	468.95	487.48	490.62	493.84	497.11	500.48	520.19	523.73	527.35	531.07	534.89	555.87
1.2.1	经营成本	7911.84	269.68	272.56	275.51	278.52	287.50	290.67	293.91	297.22	300.63	310.32	313.89	317.55	321.31	325.17	335.62
1.2.2	增值税进项税额	756.36	25.97	26.26	26.55	26.85	27.92	28.24	28.56	28.90	29.24	30.41	30.77	31.15	31.53	31.93	33.19
1.2.3	税金及附加	2119.27	75.23	75.19	75.17	75.13	78.91	78.88	78.86	78.82	78.78	82.75	82.72	82.68	82.64	82.60	86.77
1.2.4	增值税	2495.79	89.33	89.04	88.75	88.45	93.15	92.83	92.51	92.17	91.83	96.71	96.35	95.97	95.59	95.19	100.29
1.2.5	所得税	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
1.2.6	其他流出	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	投资活动净现金流量	-91100.00	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															
2.2	现金流出	91100.00	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	91100.00	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
2.2.2	维持运营投资	0.00															
2.2.3	流动资金	0.00															
2.2.4	其他流出	0.00															
3	筹资活动净现金流量	-22660.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-41280.00	-10480.00	-10160.00
3.1	现金流入	95000.00	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
3.1.1	项目资本金投入	35000.00															
3.1.2	市场化融资借款	0.00															
3.1.3	流动资金借款	0.00															
3.1.4	债券	60000.00															
3.1.5	短期借款	0.00															
3.1.6	其他流入	0.00															
3.2	现金流出	117660.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	41280.00	10480.00	10160.00
3.2.1	债券利息支付	57600.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	1280.00	480.00	160.00
3.2.2	债券发行费用	60.00															
3.2.3	偿还债券本金	60000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40000.00	10000.00	10000.00
3.2.4	市场化融资利息支付	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
3.2.5	偿还市场化融资本金	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	净现金流量	45571.05	-299.95	-302.79	-305.72	-308.69	-223.20	-226.34	-229.56	-232.83	-236.20	-146.70	-150.24	-153.86	-39517.58	-8721.40	-8307.70
5	累计盈余资金	45571.05	104633.89	104331.10	104025.38	103716.69	103493.49	103267.15	103037.58	102804.75	102568.55	102421.84	102271.60	102117.74	62600.16	53878.75	45571.05

（8）偿债计划

①债券应付本息情况

该项目计划申请专项债券金额 60000.00 万元，项目运营期偿还债券本息共 117600.00 万元（包括本金 60000.00 万元，债券利息 57600.00 万元）自申请使用资金开始计息之日起 30 年存续期内应还本付息情况如下：

表13 项目还本付息表

单位：万元

年份	期初债券本金累计	本年新增债券	应付债券利息	应付债券本息合计	期末债券本金累计
2025年	0.00	40000.00	640.00	640.00	40000.00
2026年	40000.00	10000.00	1440.00	1440.00	50000.00
2027年	50000.00	10000.00	1760.00	1760.00	60000.00
2028年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2029年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2030年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2031年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2032年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2033年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2034年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2035年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2036年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2037年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2038年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2039年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2040年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2041年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2042年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00

2043年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2044年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2045年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2046年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2047年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2048年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2049年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2050年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2051年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2052年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2053年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2054年	60000.00		1920.00	1920.00	60000.00
2055年	60000.00		1280.00	41280.00	20000.00
2056年	20000.00		480.00	10480.00	10000.00
2057年	10000.00		160.00	10160.00	0.00
合计		60000.00	57600.00	117600.00	

②项目预期收益、支出以及融资平衡情况

本项目债券存续期内可用于偿还债券本息的运营净收益总额为 159331.05 万元，运营净收益对本项目专项债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍。

四、使用提示和使用限制

（一）使用提示

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。

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。

（二）使用限制

本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

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。

说明

致：报告使用人

四川茗尧会计师事务所有限公司原名四川华普会计师事务所有限公司，于 2025 年 3 月 26 日经成都市金牛区政务服务管理和行政审批局核准更名。截止本报告出具日，会计师事务所执业证书变更正在办理中，故所附执业证书名称仍为变更前名称。

特此说明

四川茗尧会计师事务所有限公司



登记通知书

(金牛)登字〔2025〕第14895号

四川茗尧会计师事务所有限公司:

你单位提交的变更登记申请材料齐全,符合法定形式,
我局予以登记。

原名称:四川华普会计师事务所有限责任公司

变更后名称:四川茗尧会计师事务所有限公司



- 注: 1、本通知书适用于市场主体的设立、变更、注销、迁移登记;
2、名称变更登记的,各登记机关可依据市场主体需求在本通知书载明名称变更内容,但各登记机关应当鼓励市场主体自行查阅属于公示信息的登记(备案)内容。
3、公司因合并分立申请登记的,各登记机关可在本通知书载明公司合并分立内容。
4、个体工商户未申报名称的,在填写市场主体名称的横线部分填写申请人姓名。



营业执照

统一社会信用代码

91510000769966410M



扫描经营主体信息码，了解更多登记、备案、许可、监管信息。

(副本)

副本编号: 1-1

名称 四川茗尧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 吴腊梅

经营范围 承办企业审计、验资、合并、分立、清算等审计业务，出具有关报告；会计咨询、会计服务及其他法定业务。（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）。

注册资本 伍拾万元整

成立日期 2004年12月23日

住所 四川省成都市金牛区人民北路二段168号1栋4楼408号



登记机关

2025

年3月26日



会计师事务所 执业证书

名称：四川华普会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴腊梅

经营场所：成都市金牛区人民北路二段168号1栋4楼408号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010148

批准执业文号：川财会[2004]61号

批准执业日期：2004年12月14日

证书序号：0013397

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有《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：四川省财政厅

二〇二二年二月五日

中华人民共和国财政部制



姓名 吴腊梅
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1982年1月1日
Date of birth
工作单位 四川华普会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 511127198201012140
Identity card No.



证书编号: 510101240028
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: 2014年4月28日
Date of Issuance

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 月 日
/y /m /d



证书编号: 510100931294
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: 2003年10月21日
Date of Issuance



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 月 日
/y /m /d



姓名	金峰
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1974年5月29日
Date of birth	
工作单位	四川华普会计师事务所有限责任公司
Working unit	
身份证号码	510107197405292630
Identity card No.	