

泸州市龙马潭区老鹰坳片区城中村改造配套基础设施项目

专项债券评估报告

政德审字【2025】ZX 第 00062 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2025年3月



# 泸州市龙马潭区老鹰坵片区城中村改造配套基础设施项目 专项债券评估报告

政德审字【2025】ZX 第 00062 号

泸州市龙马潭区住房和城乡建设局：

我们接受委托，对泸州市龙马潭区老鹰坵片区城中村改造配套基础设施项目政府专项债券(以下简称“本期债券”)项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具项目收益与融资平衡报告。

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

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

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

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

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

总结评价结果如下：

## 一、项目的基本情况

### 1. 项目名称

泸州市龙马潭区老鹰坵片区城中村改造配套基础设施项目,以下简称“本项目”。

## 2. 项目主管单位

项目主管单位名称:泸州市龙马潭区住房和城乡建设局,统一社会信用代码为 11510402008357397M,单位负责人为顿露,地址位于泸州市龙马潭区春雨路一段 240 号。

## 3. 项目区位

本项目位于泸州市龙马潭区老鹰坵片区。项目的建设符合当地发展规划功能分区要求,项目周围配套基础设施齐全,交通便捷,通讯畅通,适宜项目的建设。

## 5. 项目建设期

建设期限 36 个月。

## 6. 项目立项审批

项目已取得泸州市龙马潭区发展和改革局批复的《关于泸州市龙马潭区老鹰坵片区城中村改造配套基础设施项目可行性研究报告的批复》(泸龙发改投资〔2025〕10 号)文件。

## 7. 项目投资概况

项目总投资 42000.00 万元,其中第一部分工程费用 28000.75 万元,第二部分工程建设其他费用 2294.62 万元,第三部分预备费 2423.63 万元,第四部分征拆费用 8000.00 万元,第五部分建设期利息 1260.00 万元,第六部分债券发行费用 21.00 万元。

## 二、债券应付本息情况

项目总投资额为 42000.00 万元,资金来源为财政资金、专项债

券。其中：财政资金 21000.00 万元，占总投资的 50%。专项债券融资 21000.00 万元，占总投资的 50%。其中：本项目共申请发行 21000.00 万元政府专项债券资金，其中：2025 年计划发行专项债券 5000.00 万元（本次发行 5000.00 万元）、2026 年计划发行专项债券 7000.00 万元、2027 年计划发行专项债券 9000.00 万元，期限 15 年，利率假设为 4.00%（实际利率以最终发行成功的利率为准）。利息按每半年支付一次，本金随最后一次利息一并支付。

序号	资金来源	合计	第一年	第二年	第三年
	项目总投资	42000	10000	15000	17000
1	地方配套资金	21000	5000	8000	8000
2	发行专项债券	21000	5000	7000	9000

债券存续期内利息合计为 12699.00 万元、发行费率 1% 为 21.00 万元、登记托管费率 0.08% 为 1.68 万元和兑付服务费率 0.05% 为 1.05 万元。



表 债券还本付息情况表

单位: 万元

年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	发行费用	登记托管费	兑付服务费	还本付息及其他费用合计
第1年	0	5000	0	5000	200.00	5.00	0.40	0.25	205.65
第2年	5000	7000	0	12000	480.00	7.00	0.56	0.35	487.91
第3年	12000	9000	0	21000	840.00	9.00	0.72	0.45	850.17
第4年	21000	0	0	21000	840.00	0.00	0.00	0.00	840.00
第5年	21000	0	0	21000	840.00	0.00	0.00	0.00	840.00
第6年	21000	0	0	21000	840.00	0.00	0.00	0.00	840.00
第7年	21000	0	0	21000	840.00	0.00	0.00	0.00	840.00
第8年	21000	0	0	21000	840.00	0.00	0.00	0.00	840.00
第9年	21000	0	0	21000	840.00	0.00	0.00	0.00	840.00
第10年	21000	0	0	21000	840.00	0.00	0.00	0.00	840.00
第11年	21000	0	0	21000	840.00	0.00	0.00	0.00	840.00
第12年	21000	0	0	21000	840.00	0.00	0.00	0.00	840.00
第13年	21000	0	0	21000	840.00	0.00	0.00	0.00	840.00
第14年	21000	0	0	21000	840.00	0.00	0.00	0.00	840.00
第15年	21000	0	5000	16000	840.00	0.00	0.00	0.00	5840.00
第16年	16000	0	7000	9000	640.00	0.00	0.00	0.00	7640.00
第17年	9000	0	9000	0	360.00	0.00	0.00	0.00	9360.00
合计	-	21000	21000	-	12600.00	21.00	1.68	1.05	33623.73

### 三、评估依据和假设

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

### 四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。整个评估工作分为四个阶段进行：

1. 与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评估工作计划；
2. 收集本次评估所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况；
3. 安排专业人员进行评估，起草财务评估报告；
4. 在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评估报告。

### 五、评估分析

#### 1. 项目总投资

本项目总投资 42000.00 万元，其中第一部分工程费用 28000.75 万元，第二部分工程建设其他费用 2294.62 万元，第三部

分预备费 2423.63 万元，第四部分征拆费用 8000.00 万元，第五部分建设期利息 1260.00 万元，第六部分债券发行费用 21.00 万元。

## 2. 项目资金筹措

项目总投资额为 42000.00 万元，资金来源为财政资金、专项债券。其中：财政资金 21000.00 万元，占总投资的 50%。专项债券融资 21000.00 万元，占总投资的 50%。其中：本项目共申请发行 21000.00 万元政府专项债券资金，其中：2025 年计划发行专项债券 5000.00 万元（本次发行 5000.00 万元）、2026 年计划发行专项债券 7000.00 万元、2027 年计划发行专项债券 9000.00 万元，期限 14 年，利率假设为 4.00%（实际利率以最终发行成功的利率为准）。利息按每半年支付一次，本金随最后一次利息一并支付。

序号	资金来源	合计	第一年	第二年	第三年
	项目总投资	42000	10000	15000	17000
1	地方配套资金	21000	5000	8000	8000
2	发行专项债券	21000	5000	7000	9000

## 3. 项目收益及现金净流入预测

### （1）收入来源和基本假设

根据经批复的可行性研究报告，本项目收入来源为停车收入、充电桩收入、便民市场收入、服务中心、农贸市场、养老康复中心等收入、托幼机构收入、广告牌收入、土地出让收入。

#### 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 5-10 小时收费是 8-13 元/辆次。

表 龙马潭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
特殊车辆	由三区政府价格主管部门据实核定		

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，普通停车场基本与龙马潭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 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70%,第2年以后按每年10%上涨,达产时按95%计。

本项目停车场按停车平均5-10小时,平均10元/辆/次收费计算。

停车位停车次数参考龙马潭区各停车场数据。考虑部分常驻车辆,本项目取平均3次/天/个。

本项目规划公共停车场面积为12000平方米,单个停车位面积按照25平方米/个计算,共计480个停车位。

项目运营期内停车收合计18.50万元。

## 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。同时根据龙马潭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 96 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，车位平均使用率运营期第 1 年按 70%，第 2 年以后按每年 10% 上涨，达产时按 95% 计。

经测算，运营期内可实现收入 7.40 万元。

## 3. 便民服务设施收入

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 30 元/月/㎡、每 3 年上浮 8% 测算。

### （1）租金参考区间

#### ①普通地段（非核心区）

单价：约 20-40 元/㎡·月

典型区域：龙马潭区城郊结合部（如安宁街道、罗汉街道部分区域）。

#### ②核心地段（交通枢纽或景区周边）

单价：约 50-80 元/㎡·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 30 元/㎡·月保守估算。

租金按每三年 3%的幅度考虑上涨。

### (3) 出租率

项目采用整体出租，出租率按 100%计。

## 4. 服务中心、农贸市场、养老康复中心收入

服务中心、农贸市场、养老康复中心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 24.00 元/月/m<sup>2</sup>、每 3 年上浮 8%测算。

### (1) 租金参考区间

#### ①普通地段（非核心区）

单价：约 20-40 元/m<sup>2</sup>·月

典型区域：龙马潭区城郊结合部（如安宁街道、罗汉街道部分区域）。

#### ②核心地段（交通枢纽或景区周边）

单价：约 50-80 元/m<sup>2</sup>·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 30 元/m<sup>2</sup>·月保守估算。

租金按每三年 3%的幅度考虑上涨。

### (3) 出租率

项目采用整体出租，出租率按 100%计。



## 5. 托幼机构收入

托幼机构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 24.00 元/月/m<sup>2</sup>、每 3 年上浮 8%测算。

### (1) 租金参考区间

#### ①普通地段（非核心区）

单价：约 20-40 元/m<sup>2</sup>·月

典型区域：龙马潭区城郊结合部（如安宁街道、罗汉街道部分区域）。

#### ②核心地段（交通枢纽或景区周边）

单价：约 50-80 元/m<sup>2</sup>·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 30 元/m<sup>2</sup>·月保守估算。

租金按每三年 3%的幅度考虑上涨。

### (3) 出租率

项目采用整体出租，出租率按 100%计。

## 6. 广告牌收入

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 0.15-0.60 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 0.40 万元，出租率运营期第 1 年按 50%，第 2 年以后按每年 10% 上涨，达产时为 90%。

表 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
福华大厦	大山坪	1500
三星街车库	水井沟	3500
三合院车库	酒城大道	2000
城西片区车库道闸广告	酒城大道	2000

## 7. 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 200 亩，其中住宅用地 100 亩，商服用地 100 亩，详见下表。

表 项目土地可出让情况

序号	土地类型	面积（亩）
1	住宅用地	100.00
2	商服用地	100.00

### （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。土地出让价格参照龙马潭区土地历史出让价格，住宅用地按照 255 万/亩进行测算，商服用地按照 230 万/亩进行测算，具体测算依据如下：

表 泸州市龙马潭区住宅用地历史出让表

序号	位置	土地使用权人	成交价 (万元)	面积 (亩)	均价(万 元/亩)
1	龙马潭区鱼塘街道	泸州市晟阳置业有限公司	15,220.98	53.59	284.00
2	龙马潭区鱼塘街道	泸州鑫鹏鑫置业有限公司	26,458.27	97.63	271.00
3	龙马潭区罗汉街道	泸州临港产业开发有限公司	59,946.31	291.00	206.00
4	泸州市龙马潭学士山片区, 希望大道南侧	泸州市阳光盛世置业有限公司	89,882.25	227.55	395.00
5	城镇住宅-普通商品住房用地	四川和道投资有限公司	40,768.65	135.89	300.00

表 泸州市龙马潭区商服用地历史出让表

序号	位置	土地使用权人	成交价 (万元)	面积 (亩)	均价(万 元/亩)
1	龙马潭区罗汉街道	泸州临港国际贸易有限公司	4,720.32	24.58	192.00
2	龙马潭区红星街道	泸州老窖股份有限公司	17,312.96	50.18	345.00
3	城东片区成自泸赤连接线南侧	泸州临港投资集团有限公司	9,321.80	44.39	210.00
4	泸州市龙马潭区石洞街道翻身街西侧	泸州市龙驰建筑工程有限公司	3,314.82	16.41	202.00
5	鱼塘街道希望大道北侧	泸州雅悦酒店管理有限公司	4,247.89	20.82	204.00

综上, 根据以上预测信息, 预测期内年度收入情况如下:

项目营业收入测算表

序号	项目	合计	建设期 第1年	建设期 第2年	建设期 第3年	运营期 第4年	运营期 第5年
	收入合计	62678.52	0.00	0.00	0.00	25080.05	25100.25
一	停车收入	18.50	0.00	0.00	0.00	1.01	1.15
1	停车单价(元/辆·次)	-				10	10
2	车位数量(个)	-				480	480
	单车位日周转次数(次/日·个)					3	3
	停车比例					70%	80%
	销项税额(9%)					0.08	0.10

二	充电桩收入	7.40	0.0 0	0.0 0	0.0 0	0.40	0.46
1	单次充电量 (kwh)	-				50	50
2	充电桩数量 (个)	-				96	96
	服务费单价 (元/kwh)					0.60	0.60
	每天充电次数					2	2
	综合利用率					70%	80%
	销项税额 (13%)					0.05	0.05
三	便民市场收入	3273.8 5				201.60	201.60
	出租率					100%	100%
	面积 (万 m2)					0.56	0.56
	单价 (元/月/m2)					30.00	30.00
	销项税额 (9%)					16.65	16.65
四	服务中心、农贸市场、养老康复中心等收入	6875.0 8				423.36	423.36
	出租率					100%	100%
	面积 (万 m2)					1.47	1.47
	单价 (元/月/m2)					24.00	24.00
	销项税额 (9%)					34.96	34.96
五	托幼机构收入	1683.6 9				103.68	103.68
	出租率					100%	100%
	面积 (万 m2)					0.36	0.36
	单价 (元/月/m2)					24.00	24.00
	销项税额 (9%)					8.56	8.56
六	广告牌收入	2320.0 0				100.00	120.00
	出租率					50%	60%
	广告牌数量 (个)					500	500
	出租单价 (万元/月)					0.40	0.40
	销项税额 (6%)					5.66	6.79
七	土地出让收入	48500. 00	0.0 0	0.0 0	0.0 0	24250. 00	24250. 00
1	住宅用地面积 (亩)	100.00				50	50
2	住宅用地出让价格 (万元/亩)	-				255.00	255.00
3	商服用地面积 (亩)	100.00				50	50
4	商服用地出让价格 (万元/亩)	-				230.00	230.00

续表

序号	项目	运营 期 第6年	运营 期 第7年	运营 期 第8年	运营 期 第9年	运营 期 第10 年	运营 期 第11 年
----	----	----------------	----------------	----------------	----------------	---------------------	---------------------



	收入合计	870.4 5	948.8 5	968.8 5	968.8 5	1031. 80	1031. 80
一	停车收入	1.30	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37
1	停车单价（元/辆·次）	10	10	10	10	10	10
2	车位数量（个）	480	480	480	480	480	480
	单车位日周转次数（次/日·个）	3	3	3	3	3	3
	停车比例	90%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税额（9%）	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
二	充电桩收入	0.52	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
1	单次充电量（kwh）	50	50	50	50	50	50
2	充电桩数量（个）	96	96	96	96	96	96
	服务费单价（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	每天充电次数	2	2	2	2	2	2
	综合利用率	90%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税额（13%）	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
三	便民市场收入	201. 60	217. 73	217. 73	217. 73	235.1 5	235.1 5
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	面积（万 m2）	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
	单价（元/月/m2）	30.00	32.40	32.40	32.40	34.99	34.99
	销项税额（9%）	16.65	17.98	17.98	17.98	19.42	19.42
四	服务中心、农贸市场、养老康复中心等收入	423. 36	457. 23	457. 23	457. 23	493.8 1	493.8 1
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	面积（万 m2）	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47
	单价（元/月/m2）	24.00	25.92	25.92	25.92	27.99	27.99
	销项税额（9%）	34.96	37.75	37.75	37.75	40.77	40.77
五	托幼机构收入	103. 68	111. 97	111. 97	111. 97	120.9 3	120.9 3
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	面积（万 m2）	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
	单价（元/月/m2）	24.00	25.92	25.92	25.92	27.99	27.99
	销项税额（9%）	8.56	9.25	9.25	9.25	9.99	9.99
六	广告牌收入	140. 00	160. 00	180. 00	180. 00	180.0 0	180.0 0
	出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%
	广告牌数量（个）	500	500	500	500	500	500
	出租单价（万元/月）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	销项税额（6%）	7.92	9.06	10.19	10.19	10.19	10.19
七	土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	住宅用地面积（亩）						
2	住宅用地出让价格（万元/亩）	255.0 0	255.0 0	255.0 0	255.0 0	255.0 0	

3	商服用地面积（亩）						
4	商服用地出让价格（万元/亩）	230.0 0	230.0 0	230.0 0	230.0 0	230.0 0	

续表

序号	项目	运营 期 第 12 年	运营 期 第 13 年	运营 期 第 14 年	运营 期 第 15 年	运营 期 第 16 年	运营 期 第 17 年
	收入合计	1031. 80	1099. 79	1099. 79	1099. 79	1173. 22	1173. 22
一	停车收入	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37
1	停车单价（元/辆·次）	10	10	10	10	10	10
2	车位数量（个）	480	480	480	480	480	480
	单车位日周转次数（次/日·个）	3	3	3	3	3	3
	停车比例	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税额（9%）	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
二	充电桩收入	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
1	单次充电量（kwh）	50	50	50	50	50	50
2	充电桩数量（个）	96	96	96	96	96	96
	服务费单价（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	每天充电次数	2	2	2	2	2	2
	综合利用率	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税额（13%）	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
三	便民市场收入	235.1 5	253.9 6	253.9 6	253.9 6	274.2 7	274.2 7
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	面积（万 m2）	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
	单价（元/月/m2）	34.99	37.79	37.79	37.79	40.81	40.81
	销项税额（9%）	19.42	20.97	20.97	20.97	22.65	22.65
四	服务中心、农贸市场、养老康复中心等收入	493.8 1	533.3 1	533.3 1	533.3 1	575.9 8	575.9 8
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	面积（万 m2）	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47
	单价（元/月/m2）	27.99	30.23	30.23	30.23	32.65	32.65
	销项税额（9%）	40.77	44.03	44.03	44.03	47.56	47.56
五	托幼机构收入	120.9 3	130.6 1	130.6 1	130.6 1	141.0 6	141.0 6
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	面积（万 m2）	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
	单价（元/月/m2）	27.99	30.23	30.23	30.23	32.65	32.65
	销项税额（9%）	9.99	10.78	10.78	10.78	11.65	11.65
六	广告牌收入	180.0 0	180.0 0	180.0 0	180.0 0	180.0 0	180.0 0



	出租率	· 90%	90%	90%	90%	90%	90%
	广告牌数量（个）	500	500	500	500	500	500
	出租单价（万元/月）	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	销项税额（6%）	10.19	10.19	10.19	10.19	10.19	10.19
七	土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	住宅用地面积（亩）						
2	住宅用地出让价格（万元/亩）						
3	商服用地面积（亩）						
4	商服用地出让价格（万元/亩）						

(2) 运营成本和基本假设

根据本项目可行性研究报告，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. 外购耗材、燃料和动力费

本项目平均每天用水量为 25 立方米，年均用水量为 9125 立方米，水价按照 3.09 元/m<sup>3</sup>计算，则年用水费为 0.92 万元。

本项目平均每天用电量为 760kWh，年均用电量为 27.74 万 kWh，电价按照 0.7578 元/kWh 计算，则年用电费为 21.02 万元。

办理结果			
回复部门	泸州市城市管理行政执法局	回复日期	2024-11-25
网民朋友： 您好！您反映的“泸州市主城区自来水户表改造通告”留言已收悉。现将相关情况回复如下。 经核实，您所居住的龙南路227号属于兴泸水务公司居民总表用户，您反映的“户改后单价为3元左右，未改为4元多”是由于您户水费是由所在小区收费人员代收，具体费用构成需咨询所在小区收费人员。兴泸水务公司当前向户总表收取的自来水价格为3.19元/吨，具体由以下三部分组成： 1.基本水价1.95元/吨，收费依据为泸州市发展和改革委员会《关于建立城区居民生活用水阶梯价格制度的通知》（泸市发改价资〔2016〕215号）； 2.水资源税0.09元/吨，收费依据为四川省发改委 财政厅 水利厅《关于调整非水力发电类水资源费征收标准的通知》（川发改价格〔2014〕469）； 3.代收污水处理费0.95元/吨和代收垃圾处理费0.20元/吨，收费依据为泸州市发展和改革委员会《关于调整我市城区污水处理费标准的通知》（泸市发改价格〔2017〕77）和泸州市人民政府办公室《关于调整城市垃圾处理费征收方式和收费标准的请示的答复》（泸市府办〔2005〕12号）。 同时，由于户表改造二期工程前期工作滞后给您带来的不便深表歉意，目前兴泸水务公司正加快推进相关工作，预计2025年分批次进场施工。在一户一表改造后，兴泸水务公司将按照现行的泸市发改价〔2016〕215号文件执行3.09元/吨（含代收污水处理费、垃圾处理费）起的阶梯水价收费。感谢你对城市管理工作的关注，祝你生活愉快！			
办理结果			

图 水价测算依据

泸州市龙马潭区人民政府

www.longmahan.gov.cn

[统一用户登录](#) [手机APP](#) [繁体中文](#) [无障碍](#) [联系我们](#) [网站地图](#)

请输入关键词

站内搜索

提交

[首页](#)

[新闻](#)

[政务](#)

[服务](#)

[互动](#)

[区情](#)

您的位置: [首页](#) > [区情](#) > [投资龙马潭](#) > [投资环境](#) > [详细内容](#)

## 四川省电网销售电价表

来源: 发布时间: 2013-09-27 15:13:19 浏览次数: 635 次

【字体: 小 大】

电度电价 (元/千瓦时)

标准 用电分类	电度电价 (元/千瓦时)					基本电价	
	不满1千 伏	1-10千 伏	35-110 千伏	110千 伏	220千 伏 及以上	最大需量 (元/千 瓦/月)	变压器 (元/千 伏安/月)
一、居民生活							
(一)合表居民	0.5224	0.5124	0.5124				
(二)城乡“一户一 表”居民							
月用电60千瓦时以内	0.4724	0.4624	0.4624				
月用电61至100千瓦 时	0.5524	0.5424	0.5424				



标准 用电分类	电度电价 (元千瓦时)					基本电价	
	不满1千 伏	1-10千 伏	35-110 千伏	110千 伏	220千 伏 及以上	最大需量 (元/千 瓦/月)	变压器 (元/千 伏安/月)
一、居民生活							
(一)合表居民	0.5224	0.5124	0.5124				
(二)城乡“一户一 表”居民							
月用电60千瓦时以内	0.4724	0.4624	0.4624				
月用电61至100千瓦 时	0.5524	0.5424	0.5424				
月用电101至150千 瓦时	0.5824	0.5724	0.5724				
月用电151千瓦时以 上	0.6324	0.6224	0.6224				
二、非居民照明	0.7878	0.7728	0.7578				
三、商业	0.8638	0.8488	0.8338				
四、非工业、普通工 业	0.6928	0.6778	0.6628				
其中：中、小化肥	0.4558	0.4458	0.4358				
五、大工业		0.5608	0.5458	0.5308	0.5158	27.000	18.000
其中：合成氨、电炉 钙镁磷肥		0.5128	0.4978	0.4878	0.4778	21.000	14.000
氯碱、电炉钢、电炉 铁合金		0.5208	0.5058	0.4908	0.4758	27.000	18.000
其中：采用离子膜法 工艺的氯碱		0.5018	0.4868	0.4718	0.4568	27.000	18.000
电解铝		0.5098	0.4948	0.4798	0.4648	27.000	18.000
其中：10万吨以上电							

图 电价测算依据

## 2. 人员工资及福利费

本项目正常运营需要增加工作人员 30 人；月工资平均按 6000.00 元计算，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 20.52 万元/年。

## 3. 年修理费

年维修费按按照年折旧摊销的 1% 计提，则年修理费用为 28.00 万元。因此运营期日常运营维护费用共计 392.00 万元。

## 4. 管理费用

项目实施完成后，日常管理所发生的管理费及其他相关费用，按照收入的 2%比例计提。运营期管理费用及其他费用共计 1253.57 万元。

## 5. 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 15 年，不计提残值。年折旧费为 2800.00 万元。

## 6. 财务费用

本项目申请发行专项债券 21000 万元，财务测算中融资利率暂按 4.00%计算。

综上，本项目具体年度运营成本见下表所示：

项目总成本费用表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期 第 1 年	建设期 第 2 年	建设期 第 3 年	运营期 第 4 年	运营期 第 5 年
一	外购耗材、燃料和动力费	39.47	0.00	0.00	0.00	2.82	2.82
1	水费	16.88	0.00	0.00	0.00	0.92	1.05
1.1	用水量（万 m <sup>3</sup> /年）	-	0.00	0.00	0.00	0.91	0.91
1.2	水价（元/m <sup>3</sup> ）					3.09	3.09
1.2	增值税-进项税（6%）	0.96	0.00	0.00	0.00	0.05	0.06
2	电费	294.30	0.00	0.00	0.00	21.02	21.02
1.2	消耗量（万 kWh）	-				27.74	27.74
1.3	购买单价（元/kWh）	-	0.00	0.00	0.00	0.76	0.76
1.2	增值税-进项税（13%）	33.86	0.00	0.00	0.00	2.42	2.42
二	人员工资及福利费	287.28	0.00	0.00	0.00	20.52	20.52
1	劳动定员（人）	-	0	0	0	30	30
2	人均工资（万元/月/人）	-	0.00	0.00	0.00	0.60	0.60
3	福利费比例		0.00	0.00	0.00	14%	14%
三	修理费用	392.00	0.00	0.00	0.00	28.00	28.00
四	管理费用	1253.57	0.00	0.00	0.00	501.60	502.01
五	经营成本	1932.85	0.00	0.00	0.00	550.12	550.53
六	折旧及摊销	39200.00	0.00	0.00	0.00	2800.00	2800.00
七	财务费用	12623.73	205.65	487.91	850.17	840.00	840.00
八	总成本费用	53756.58	205.65	487.91	850.17	4190.12	4190.53

续表

序号	项目	运营期 第 6 年	运营期 第 7 年	运营期 第 8 年	运营期 第 9 年	运营期 第 10 年	运营期 第 11 年
一	外购耗材、燃料和动力费	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82
1	水费	1.18	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
1.1	用水量 (万 m <sup>3</sup> /年)	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91
1.2	水价 (元/m <sup>3</sup> )	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09
1.2	增值税-进项税 (6%)	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
2	电费	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02
1.2	消耗量 (万 kWh)	27.74	27.74	27.74	27.74	27.74	27.74
1.3	购买单价 (元/kWh)	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76
1.2	增值税-进项税 (13%)	2.42	2.42	2.42	2.42	2.42	2.42
二	人员工资及福利费	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52
1	劳动定员 (人)	30	30	30	30	30	30
2	人均工资 (万元/月/人)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
3	福利费比例	14%	14%	14%	14%	14%	14%
三	修理费用	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
四	管理费用	17.41	18.98	19.38	19.38	20.64	20.64
五	经营成本	65.93	67.50	67.90	67.90	69.16	69.16
六	折旧及摊销	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00
七	财务费用	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
八	总成本费用	3705.93	3707.50	3707.90	3707.90	3709.16	3709.16

续表

序号	项目	运营期 第 12 年	运营期 第 13 年	运营期 第 14 年	运营期 第 15 年	运营期 第 16 年	运营期 第 17 年
一	外购耗材、燃料和动力费	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82
1	水费	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
1.1	用水量 (万 m <sup>3</sup> /年)	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91
1.2	水价 (元/m <sup>3</sup> )	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09	3.09
1.2	增值税-进项税 (6%)	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
2	电费	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02
1.2	消耗量 (万 kWh)	27.74	27.74	27.74	27.74	27.74	27.74
1.3	购买单价 (元/kWh)	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76
1.2	增值税-进项税 (13%)	2.42	2.42	2.42	2.42	2.42	2.42
二	人员工资及福利费	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52	20.52
1	劳动定员 (人)	30	30	30	30	30	30
2	人均工资 (万元/月/人)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
3	福利费比例	14%	14%	14%	14%	14%	14%



三	修理费用	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
四	管理费用	20.64	22.00	22.00	22.00	23.46	23.46
五	经营成本	69.16	70.52	70.52	70.52	71.98	71.98
六	折旧及摊销	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00
七	财务费用	840.00	840.00	840.00	840.00	640.00	360.00
八	总成本费用	3709.16	3710.52	3710.52	3710.52	3511.98	3231.98

## 六、评估结论

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	融资			项目运营情况				E本息保障倍数 (D/C)
	到期本金	到期利息	本息合计	D (运营收入)	E (运营成本)	F (税费)	D (项目收益)	
第1年	0.00	200.00	200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第2年	0.00	480.00	480.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第3年	0.00	840.00	840.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第4年	0.00	840.00	840.00	25080.05	550.12	4836.55	19693.38	23.44
第5年	0.00	840.00	840.00	25100.25	550.53	5227.43	19322.30	23.00
第6年	0.00	840.00	840.00	870.45	65.93	0.00	804.53	0.96
第7年	0.00	840.00	840.00	948.85	67.50	0.00	881.35	1.05
第8年	0.00	840.00	840.00	968.85	67.90	0.00	900.95	1.07
第9年	0.00	840.00	840.00	968.85	67.90	0.00	900.95	1.07
第10年	0.00	840.00	840.00	1031.80	69.16	0.00	962.64	1.15
第11年	0.00	840.00	840.00	1031.80	69.16	0.00	962.64	1.15
第12年	0.00	840.00	840.00	1031.80	69.16	0.00	962.64	1.15
第13年	0.00	840.00	840.00	1099.79	70.52	0.00	1029.28	1.23



年								
第 14 年	0.00	840.00	840.00	1099.79	70.52	0.00	1029.28	1.23
第 15 年	5000.00	840.00	5840.00	1099.79	70.52	0.00	1029.28	0.18
第 16 年	7000.00	640.00	7640.00	1173.22	71.98	0.00	1101.24	0.14
第 17 年	9000.00	360.00	9360.00	1173.22	71.98	0.00	1101.24	0.12
合计	21000.00	12600.00	33600.00	62678.52	1932.85	10063.98	50681.69	1.51

债券存续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用；本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.51，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

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

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

## 七、相关风险提示

泸州市龙马潭区老鹰坳片区城中村改造配套基础设施项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规的变化都会影响到项目的建设。项目建设资金供给的中断或延误也会给项目建设带来巨大的风险。另外，项目投资量大，各项经营收入、成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在

不确定性,使项目收益产生一定的变动风险。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·北京

2025 年 3 月 17 日

 <h1>营业执照</h1> <p>(副本) (1-1)</p>		 <p>扫描二维码 “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</p>
统一社会信用代码 91110107MA01J6FL5E	<p>名称 北京政德会计师事务所(普通合伙)</p> <p>类型 普通合伙企业</p> <p>经营范围 注册会计业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:财务咨询;企业管理咨询;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);企业资产评估服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)(不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)</p>	
	成立日期 2019年04月01日	登记机关
	合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日	
	主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504	
		 <p>2022年06月13日</p>

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。  
国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>  
国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0011986

### 说明

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

发证机关:

北京市财政局

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 北京政德会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 仇爱

主任会计师:

经营场所: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504


组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11010329

批准执业文号: 京财会许可[2019]0057号

批准执业日期: 2019年11月12日






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

本证书为持证人员执行注册会计师法规定的业务活动的资格证明。  
本证书加盖财政部以上注册会计师协会  
会徽即为有效证明文件。

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



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



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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 3210024042  
No. of certificate

批准注册单位: 江苏省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2014 年 02 月 27 日  
Date of issues

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 3210024042  
No. of certificate

批准注册单位: 江苏省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2014 年 02 月 27 日  
Date of issues

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 3210024042  
No. of certificate

批准注册单位: 江苏省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2014 年 02 月 27 日  
Date of issues

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 3210024042  
No. of certificate

批准注册单位: 江苏省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2014 年 02 月 27 日  
Date of issues

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 3210024042  
No. of certificate

批准注册单位: 江苏省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2014 年 02 月 27 日  
Date of issues

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 3210024042  
No. of certificate

批准注册单位: 江苏省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2014 年 02 月 27 日  
Date of issues

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

同意转出  
Agree to transfer to another firm

同意转入  
Agree to transfer to another firm

注册会计师协会  
Institute of Certified Public Accountants

江苏省注册会计师协会  
Jiangsu Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 2014 年 02 月 27 日  
Date of issues



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-26

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

2022年

2022-08-11

2014年

2014-03-21

通过

北京政德会计师事务所(普通合伙)

