

康定市东大街及新市后街城市更新项目收益与融资
自求平衡专项债券



财务评价咨询报告

川朝会咨字[2025]第8号

四川朝辉会计师事务所有限责任公司

二〇二五年四月十四日

目录

注册会计师声明.....	3
财务评价咨询报告.....	4
专项债券财务评价说明.....	6
一、国民经济和社会发展规划及行业专项规划概况.....	6
（一）“十四五”规划关于城市更新规划概况.....	6
（二）行业专项规划.....	7
二、项目概述.....	7
（一）参与主体.....	7
（二）项目基本情况.....	7
（三）项目效益分析.....	8
三、评价基础与假设.....	10
（一）预测报告编制依据.....	10
（二）现金流量编制基础与假设条件.....	11
四、评价要素.....	12
（一）投资估算与资金筹措.....	15
（二）专项债还本付息.....	19
（三）项目收入与成本费用测算.....	21
（四）项目融资平衡情况分析.....	27
（五）项目偿付能力分析.....	27
（六）敏感性分析.....	27
五、评价结论.....	28



注册会计师申明

我们对康定市东大街及新市后街城市更新项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的财政性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 假设提供给我们的所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性，我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑；
- d. 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。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容（无论整体或部分）不构成我们审计或审阅的意见；与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。



康定市东大街及新市后街城市更新项目收益与融资 自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川朝会咨字[2025]第 8 号

康定市兴睿投资管理有限责任公司：



我们接受委托，对拟发行的康定市东大街及新市后街城市更新项目收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》、《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》（统称“中国注册会计师鉴证业务准则”）执行的鉴证业务，因此我们不对上述数据发表审计或审阅意见。

我们按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号-对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。遵照《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）及《四川省债券项目全生命周期管理工作推进机制》规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表是康定市兴睿投资管理有限责任公司的责任。

我们对康定市东大街及新市后街城市更新项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设

期和营运期的推测性假设等信息执行了核对,对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序,对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价,为发行康定市东大街及新市后街城市更新项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件,对康定市东大街及新市后街城市更新项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下:

1、本项目在预测期内可实现息前净现金流 15,989.86 万元,政府专项债券到期本息合计 11,900.00 万元,本项目息前净现金流的收益覆盖率为 1.34 倍。

2、我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

附件:专项债券财务评价说明

四川朝辉会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年四月十四日

地址:成都市武侯区人民南路四段 21 号盘谷花园 5-3-703
电话:(028)85252198

邮编:610041
传真:(028)85252198

专项债券财务评价说明

一、国民经济和社会发展规划及行业专项规划概况

（一）“十四五”规划关于城市更新规划概况

1、《四川省国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出：全面提升城市品质。实施城市更新行动，加强城市规划设计，强化城中村和城乡结合部的规划建设管理。建设韧性城市，提升城市建筑灾害防御能力，完善应急基础设施。建设绿色城市，打造生态休闲公园和绿色健身廊道，构建城市生态绿地系统，优化城市路网结构，提升绿色出行便利程度。建设智慧城市，推进社区治理、交通管理等领域智慧创新应用。建设人文城市，传承历史文脉，保护城市传统风貌，加强历史文化街区保护利用，建设文化休闲街区。改造老旧街区、老旧小区、老旧厂区，改善提升人居环境质量。推动智能建造、绿色建材与建筑工业化协同发展。

2、《甘孜藏族自治州国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：建设宜居宜业城镇。巩固“18+2”魅力县城建设成果，培育创建省级百强中心镇，建设省级特色小镇。开展县城基础设施补短板行动，加快城镇道路桥梁、供水排水、消防安全、停车场等基础设施建设，推进城镇供水、污水和垃圾处理设施建设与运营。实施城市更新行动，加强城镇老旧小区改造，实施绿化、亮化、美化、净化工程，打造公园城镇。建设 4 个高海拔县城供氧设施，新建扩建 11 个县城集中供暖设施，推广太阳能建筑应用，鼓励

采用新型建材、新型建造方式，新建免维护、零碳排放建筑。完善城镇公共服务设施，推进智慧安全社区建设。完善城镇商贸网点布局，开展集市交易试点，培育“赶场”经济。

3、《康定市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：提高城镇综合承载能力。围绕建设宜居宜业宜游城镇，加快完善基础设施和公共服务。加强城镇道路、桥梁、公共停车场、充电桩等交通设施建设，实施城镇供水工程和排水防涝工程，加强城镇水厂、污水和垃圾处理设施建设与运营，有序开展地下综合管（廊）线规划建设。实施城市修补工作，加强城镇风貌建设，完善老旧小区改造及水电、路、气、绿化等配套基础设施，加大新都桥、金汤等集镇沿线建筑立面整治力度，打造公园城镇。完善城镇教育、医疗、就业、文化等公共服务设施，大力发展城镇公交，促进城镇公共服务向农村延伸。实施城市地热集中供暖工程。

（二）行业专项规划

《住房城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30号）提出，发挥城市更新规划统筹作用。依据城市体检结果，编制城市更新专项规划和年度实施计划，结合国民经济和社会发展规划，系统谋划城市更新工作目标、重点任务和实施措施，划定城市更新单元，建立项目库，明确项目实施计划安排。坚持尽力而为、量力而行，统筹推动既有建筑更新改造、城镇老旧小区改造、完整社区建设、活力街区打造、城市生态修复、城市功能完善、基础设



施更新改造、城市生命线安全工程建设、历史街区和历史建筑保护传承、城市数字化基础设施建设等城市更新工作。

《四川省城市更新工作指引》提出，对具有一定建成年限、设施环境有待提升的老旧居住区、低效公共空间，通过建筑或设施局部改建、修缮翻新、功能置换、景观整治等方式，更新改造市政基础设施，多途径补增公服设施，打造 15 分钟生活圈。对老旧商业区、老旧厂区等，通过腾退优化产业空间、混合升级功能业态等方式，植入新经济、新业态、新场景，促进产业转型与能级提升。以“资源利用、彰显特色”为更新价值导向，有序腾退老旧商业区低端业态，推进传统业态升级改造，植入新业态，营造新场景，培育特色性的主题商业，形成差异化发展，让老旧商业区焕发新活力。

《康定市跑马山“山城一体”重大项目提升规划方案》提出，为了加快推进康定“景城一体、山城一体”建设，贯彻落实习近平总书记“以人民为中心推动城市建设”发展思想，坚定文化自信，推动民生发展的重大举措。落实甘孜州第十二次党代会精神，主动融入甘孜州战略布局，发挥首位城市作用，彰显康定优秀文化和生态价值，升级城市文化旅游品牌，打造主客共享型文化旅游示范城市的坚定抓手。目前康定市委、市政府依法依规成功收回跑马山景区开发运营权，顺利完成了跑马山“民生资源国营化”体制改革，接下来将举全市之力、聚全市之智把跑马山重塑为康定市的核心地标、城市名片，将全新的“市民公园”呈现在公众面前，按照项目推动进程故编制本规划—康定市跑马山城一体重大项目提升规划方案，本项目属于其中策划项目

之一。

二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：康定市住房和城乡建设局

项目业主：康定市兴睿投资管理有限责任公司

（二）项目基本情况

1、项目名称及所属领域

项目名称：康定市东大街及新市后街城市更新项目项目

所属领域：保障性安居工程及城市更新-老旧街区改造，属于有一定收益的公益性事业领域的项目

2、项目产出说明



（1）项目区位：本项目拟建地址位于康定市东大街及新市后街。

（2）建设内容及规模：道路改造、地下管网改造、街区改造、室内展成设计、增加划线路边停车位。道路改造长度 0.81 千米；雨水管网改造长度 0.81 千米，污水管网改造 1.63 千米，东大街及新市后街建筑外立面改造 3.74 万平方米，室内展陈 0.54 万平方米配套建设安装标识标牌，城市家具等配套附属设施。

3、项目建设计划

本项目建设周期安排拟定为 2025 年 3 月至 2025 年 8 月，建设期共 6 个月，具体如下：

前期准备阶段（2025 年 1 月至 2025 年 2 月），该阶段开展前期筹备工作，包括项目现状调查分析、前期立项、可行性研究、环境评价、工程勘察设计、招标和建设手续报批工作。

现场施工阶段（2025 年 3 月至 2025 年 8 月），该阶段开展项目施工前期准备工作及现场施工工作，包括场地清理、材料设施准备、人员准备和进场施工。

竣工验收阶段（2025 年 8 月底前），该阶段开展各单项、单位工程的全面竣工验收工作，为项目投入使用做好准备。

（三）项目效益分析



1、社会效益分析

老旧街区往往存在基础设施老化失修的问题，如道路破损、水电网陈旧、排水不畅等。改造项目对这些基础设施进行全面更新和升级，能有效提升居民日常生活的便利性和安全性。道路拓宽与交通标线优化将缓解拥堵，提升居民通勤效率；新增停车位规范车辆停放，减少占道乱象；雨污分流管网改造可改善水体污染问题；同时，老旧街区普遍缺乏公共服务设施，如休闲广场、健身器材、社区医疗站等。改造过程中，增设这些设施，能极大地丰富居民的精神文化生活，满足居民的多样化需求，显著提升居民的生活品质和幸福感。

项目采用系统性改造模式（道路、管网、街区一体化），为老旧城区更新提供可复制的经验，推动城市治理现代化。通过对老旧街区的改造，能够优化城市空间布局，提高土地利用效率。比如，拆除违

章建筑和不合理的建筑，重新规划功能分区，使商业、居住、休闲等空间更加合理，提升城市空间的整体利用价值。同时，在改造中融入绿色环保理念，增加绿化面积，推广节能设施，能够改善城市生态环境，降低能源消耗，促进城市的可持续发展。改造后的街区与周边区域更好地衔接和融合，提升城市的整体形象和品质，增强城市的吸引力和竞争力。

许多老旧街区承载着城市的历史记忆和文化底蕴，是城市历史文化的重要载体。改造项目在注重功能提升的同时，对具有历史价值的建筑和街区进行保护和修缮，保留城市的历史风貌和文化特色。深入挖掘和展示地方特色文化，通过打造文化街区、历史博物馆等形式，传承和弘扬城市的历史文化，增强居民的文化认同感和自豪感，让城市在现代化进程中依然保持独特的文化魅力。

2. 经济效益分析

老旧街区改造涉及众多领域，能够直接拉动建筑、装修、建材等行业的需求。从房屋的修缮加固、基础设施的更新换代，到景观绿化、公共设施的建设，都需要大量的建筑材料和专业的施工服务。这为建筑企业、装修公司以及建材供应商等带来了业务增长机会，促进了相关产业的繁荣，带动上下游产业链的协同发展，进而推动区域经济增长。

在老旧街区改造项目的实施过程中，从前期的规划设计、施工建设，到后期的运营管理，都需要大量的劳动力。这为当地居民提供了



丰富的就业岗位，包括建筑工人、技术人员、管理人员以及商业服务人员等。就业机会的增加，提高了居民的收入水平，增强了居民的消费能力，进而刺激了区域内的消费市场，形成经济发展的良性循环。

改造后的老旧街区，整体形象和品质大幅提升，成为城市的新亮点，能够吸引更多的投资和游客。对于投资者来说，基础设施升级将显著提升周边土地及房产价值，吸引开发商投资，形成良性经济循环，推动产业升级和创新发展。对于游客来说，具有特色的街区改造项目，如历史文化街区的保护与开发，成为了新的旅游景点，吸引游客前来观光游览、消费，带动了当地旅游业及相关产业的发展，增加了旅游收入，促进了区域经济的多元化发展。



三、评价基础与假设

（一）预测报告编制依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 3、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- 4、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 5、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案

的通知》（国办函〔2016〕88号）；

6、《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法》的通知（财预〔2017〕35号）；

7、中共中央办公厅国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；

8、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）；



9、四川省财政厅、四川省发展和改革委员会关于印发《专项债券工作联动协调机制（试行）》的通知（川财债〔2019〕20号）；

10、《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）；

11、《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；

12、《康定市东大街及新市后街城市更新项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》。

（二）现金流量编制基础与假设条件

1、编制基础

(1) 依据康定市东大街及新市后街城市更新项目建设可行性研究成果，结合实施方案拟定的建设条件、经营环境、经营计划等推测性假设为前提。

(2) 编制项目收益及现金流预测所采用的会计政策及会计估计遵循国家现行法律法规及企事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与目前行业采用的会计政策及会计估计保持一致。

2、假设条件



(1) 项目实施机构及项目业主遵循国家现有法律法规和监管要求，项目所在地地方财政收支及地方经济状况长期保持稳定并持续向好，国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 遵循《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号)规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

(6) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

(7) 未来经营性收入在正常范围内变动，本项目估算的相关政

策性费用及经营成本费用及相关税费在未来实现时与实际情况基本相符；

(8) 发行人拟定的经营性收入以及本项目可用于偿还债券本息的净收益等能够顺利实现。



四、评价要素

财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对康定市东大街及新市后街城市更新项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

1、项目总投资

项目总投资为 9,459.18 万元，其中工程费用 7,486.81 万元，工程建设其他费用 1,146.77 万元，工程预备费 573.60 万元，债券发

行费 7.00 万元，建设期利息 245.00 万元。

项目投资汇总表

单位：万元

序号	项目或费用名称	金额(万元)	比例
一	建设投资	9,207.18	97.34%
1	工程费用	7,486.81	79.15%
2	工程建设其他费用	1,146.77	12.12%
3	预备费	573.60	6.06%
二	建设期利息	245.00	2.59%
三	债券发行费用	7.00	0.07%
项目总投资（四+五+六）		9,459.18	100.00%

2、项目资金来源

(1) 本项目总投资 9,459.18 万元，资金来源为项目资本金、专项债券。



(2) 项目资本金 2,459.18 万元，占项目总投资的 26%，由康定市财政统筹安排。

(3) 专项债券资金总需求为 7,000.00 万元，占项目总投资的 74%，2025 年拟申请发行 7,000.00 万元，发行期限为 20 年期，债券利率 3.5%。

3、项目资金计划

本项目建设期 36 个月，根据项目建设计划，2025 年 3 月-8 月投入 9,459.18 万元，其中项目资本金 2,459.18 万元，专项债券资金 7,000.00 万元。明细详见下表。

资金使用及筹措计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期
			2025 年 3 月-8 月
1	资金使用	9,459.18	9,459.18

1.1	建设投资支出	9,207.18	9,207.18
1.2	债券利息支出	245.00	245.00
1.3	债券发行费用	7.00	7.00
2	资金筹措	9,459.18	9,459.18
2.1	资本金	2,459.18	2,459.18
2.2	专项债券资金	7,000.00	7,000.00

(二) 专项债还本付息

本项目发行债券需支付的利息按照 3.5% 的利率估算。专项债券资金在建设期中按需投入，预计专项债券发行日期预计为 2025 年。债券每半年付息一次，到期一次性偿还本金和最后一笔利息。专项债资金于 2044 年到期。本项目发行专项债券累计需支付利息 4,900 万元，其中：建设期利息 245.00 万元，运营期利息 4,655.00 万元。



专项债券还本付息表

单位：万元

年份	期初尚未归还本金	本期还本	本期借款	期末尚未归还本金	本期付息	资本化	费用化	还本付息
2025 年	-		7,000.00	7,000.00	245.00	245.00		245.00
2026 年	7,000.00			7,000.00	245.00		245.00	245.00
2027 年	7,000.00			7,000.00	245.00		245.00	245.00
2028 年	7,000.00			7,000.00	245.00		245.00	245.00
2029 年	7,000.00			7,000.00	245.00		245.00	245.00
2030 年	7,000.00			7,000.00	245.00		245.00	245.00
2031 年	7,000.00			7,000.00	245.00		245.00	245.00
2032 年	7,000.00			7,000.00	245.00		245.00	245.00
2033 年	7,000.00			7,000.00	245.00		245.00	245.00
2034 年	7,000.00			7,000.00	245.00		245.00	245.00
2035 年	7,000.00			7,000.00	245.00		245.00	245.00

2036 年	7,000.00			7,000.00	245.00		245.00	245.00
2037 年	7,000.00			7,000.00	245.00		245.00	245.00
2038 年	7,000.00			7,000.00	245.00		245.00	245.00
2039 年	7,000.00			7,000.00	245.00		245.00	245.00
2040 年	7,000.00			7,000.00	245.00		245.00	245.00
2041 年	7,000.00			7,000.00	245.00		245.00	245.00
2042 年	7,000.00			7,000.00	245.00		245.00	245.00
2043 年	7,000.00			7,000.00	245.00		245.00	245.00
2044 年	7,000.00	7,000.00		-	245.00		245.00	7,245.00
2045 年	-	-		-	-		-	-
合计		7,000.00	7,000.00		4,900.00	245.00	4,655.00	11,900.00

(三) 项目收入与成本费用测算

1、项目预期收益

(1) 项目收入可行性

本项目的收入主要包括商铺租赁收入、广告位收入、摊位费收入和停车位收入。

康定市东大街及新市后街城市更新项目，对城市发展具有重要意义，不仅能提升城市形象，还能带动区域经济增长。该项目规划紧密围绕街区改造，涵盖道路翻新、街区重塑、外立面修缮、特色建筑新建以及城市家具打造等一系列基础设施工程，为后续商业运营奠定坚实基础。项目盈利渠道丰富多元，主要包括商铺租赁收入、广告位出租收益、摊位出租收入以及停车位收入四大板块，各收入板块与项目建设内容紧密相连、协同共进，为项目的可持续发展提供有力支撑。



在康定市东大街及新市后街城市更新项目中，道路翻新与街区重塑极大提升了街区的可达性和整体形象，吸引更多消费者，同时，外立面修缮和特色建筑新建营造出优质营商环境，吸引众多品牌商家入驻，随着街区环境持续改善，租金呈上涨趋势，通过依据商铺位置、面积和商业价值实施差异化定价策略，确保高出租率，使得商铺租赁收入具备巨大增长潜力；项目结合康定市独特文化特色，精心打造创意广告区，在街区各处合理设置大型广告牌、电子屏、灯箱等大型广告位，利用公交站台、垃圾桶等公共设施设置小型广告位，丰富广告载体多样性，改造后街区人流量大幅增加，借助互联网与移动媒体技术实现线上线下精准投放，对广告商极具吸引力，广告位出租收益前景广阔；在步行街、广场等区域合理设置摊位，主要经营特色小吃、手工艺品等，充分展现民族地域特色，摊位设置兼顾街区布局与交通状况，配套设施完善，在合理管理模式下，能满足不同消费者多样化需求，成为项目重要收入补充；针对当前停车难题，改造过程中合理规划停车位，充分保障停车空间，随着康定市旅游业和商业的蓬勃发展，停车需求持续增长，停车位收入不仅稳定，增长潜力也巨大，有望成为项目重要收入来源。

为确保项目收入预测科学可行，我们严格遵循国家及康定市现行收费定价标准进行核算。商铺租金对标周边成熟商铺的租金水平，广告位定价参照同类型广告位的市场价格，摊位费标准比对各市场现行价格，通过全方位的严谨考量，保障收入预测紧密贴合实际，经得起市场的检验。

（2）项目收入的分类

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），本项目融资属于对有一定收益的公益性项目发行专项债券融资，用于偿债的收入属于专项收入，纳入政府性基金预算管理。

（3）项目收入预测

① 商铺租赁收入

商铺租赁收入=出租面积×单价×出租率×12



本项目涉及的商铺建筑装修改造总面积达 5420.61 平方米，均为国有产权。其中，面积为 4645.39 平方米的商铺，分别隶属于康定市下属的 6 家单位。在本次街区改造过程中，这部分商铺将统一移交给康定市兴睿投资管理有限责任公司进行运营管理。为确保资金安全、实现规范化使用，康定市兴睿投资管理有限责任公司将对这些商铺的租赁收益实行统一管控。公司将专门设立独立账户，详细记录每一笔收益，严格遵循专款专用原则，保障资金流向透明、可追溯。商铺租赁收益将主要用于项目的日常运营维护，以及专项债券的本息偿还，为项目的可持续发展和债务的按时清偿提供坚实的资金保障。

鉴于国有商铺的产权性质与特殊属性，在所有商铺均无抵押贷款的情况下，银行无权对其进行收走处置，产权稳定性极高。将商铺租金收益纳入项目收入体系，不仅具有切实的可行性，也具备充分的合理性。这一举措能够为项目提供稳定且可靠的资金流入，有力推动项

目的持续稳健运营。

面积：本项目所涉及的商铺建筑装修改造面积共计 5420.61 平方米，均为国有商铺。其中，面积为 4645.39 平方米的商铺，隶属于康定市下属 6 家单位。在此次街区改造进程中，这 4645.39 平方米的商铺将统一交由康定市兴睿投资管理有限责任公司进行运营管理。

租赁价格：经严谨详实的市场调查发现，康定市主城区商铺租赁市场呈现出一定的价格区间，其租赁单价普遍处于 150-230 元/平方米/月这一范围。而国有产权商铺，受产权性质、地段优势、配套设施等多重因素影响，租赁单价跨度较大，大致在 20-500 元/平方米/月之间波动。秉持着谨慎且保守的财务预估原则，本项目在商铺租赁收入核算方面，决定选取相对稳健的定价策略。具体而言，商铺租赁单价将统一按照 150 元/平方米/月来计算，以此作为起始基准。同时，考虑到市场的动态发展趋势以及通胀等综合因素，预计租金水平每年会有 3% 的适度增长，从而为项目收入预估增添合理的弹性空间，确保整体财务规划的可靠性与可操作性。

出租率：秉持谨慎保守的财务规划理念，本项目运营初期将采取稳健的出租策略。在运营期的第一年，商铺出租率设定为 80%，后续逐年稳步提升，增幅控制在 5%。随着市场逐步拓展、运营渐趋成熟，当出租率攀升至 95% 时，出于贴合市场实际消化能力、维持收益稳定性的考量，出租率将不再上调，锁定这一理想水平，保障项目长期稳定盈利。

②广告位收入

广告收入=广告位个数×出租价格×出租率

广告位数量：广告位规划方面，项目落成之后，将精心布局 30 个广告位，这些广告位资源优质、位置醒目，极具商业价值，后续计划通过对外出租的方式，为项目创造额外收入。

出租价格：出租定价策略上，出于审慎稳健的考量，初期将以 600 元/个/月的价格标准执行。考虑到市场的动态发展，诸如通货膨胀、行业竞争加剧、广告位热度提升等因素，租金设定每年会有 3% 的适度上浮，以此适配市场变化，保障广告位出租收益的持续增长。

出租率：秉持谨慎保守的财务规划理念，本项目运营初期将采取稳健的出租策略。在运营期的第一年，广告位出租率设定为 80%，后续逐年稳步提升，增幅控制在 5%。随着市场逐步拓展、运营渐趋成熟，当出租率攀升至 95% 时，出于贴合市场实际消化能力、维持收益稳定性的考量，出租率将不再上调，锁定这一理想水平，保障项目长期稳定盈利。

③摊位收入

摊位收入=摊位数量×出租价格×出租率×12

摊位数量：项目竣工后，将按照规划有序设置共计 15 个摊位。具体分布为：在新市后街 26 号至 60 号区域，精心设置 5 个摊位；于新市后街 110 号至 132 号地段，合理布局 7 个摊位；另外，还设有 3 个移动摊位。这些摊位所处位置得天独厚，不仅占据了优越的区位，且受众覆盖范围广泛，具备极为可观的商业开发潜力。后续，项目方

计划将这些摊位面向市场公开出租，借此开拓稳定且持续的收入来源，为项目的长期运营和发展提供有力的经济支撑。

出租价格：本项目的摊位统一设计规格为4米×8米，根据康定市现行档口摊位租赁单价1.19元/平方米/天进行测算，每个摊位的月租金约为1142元。在制定出租价格时，我们秉持谨慎、稳妥的原则，综合考虑项目的实际情况与市场环境，初步将每个摊位的出租价格设定为1000元/月。考虑到市场处于不断变化和发展之中，随着消费热度的逐步提升、周边商业氛围日益浓厚，以及通货膨胀等多种因素的综合影响，为了使摊位出租价格能够灵活适应市场的动态变化，确保摊位出租收入的持续、稳定增长，我们拟定自摊位出租之日起，租金每年按照3%的比例递增。

出租率：秉持谨慎保守的财务规划理念，本项目运营初期将采取稳健的出租策略。在运营期的第一年，摊位出租率设定为80%，后续逐年稳步提升，增幅控制在5%。随着市场逐步拓展、运营渐趋成熟，当出租率攀升至95%时，出于贴合市场实际消化能力、维持收益稳定性的考量，出租率将不再上调，锁定这一理想水平，保障项目长期稳定盈利。

④停车位收入

停车位收入=停车位数量×停车单价×周转次数×使用率×365

停车位数量：康定市东大街与新市后街周边热闹非凡，日常人车流量极大，停车需求突出。为缓解停车压力，经科学规划，在附近街区规划132个车位（沿河东路路段占道停车位43个；东大街路段占

道停车位 25 个；新市前街路段占道停车位 64 个），将有效满足居民、游客及过往车辆的停车需求，助力提升街区交通秩序与整体形象。

停车单价：目前，康定市城区停车收费标准大致为单次价格在 10-20 元区间，停车时长通常为 1-4 小时，若停车超时，则需额外支付 2-3 元/小时的费用。本项目的停车位地处康定城区核心地段，不仅能够充分满足游客的停车需求，同时也为当地市民以及过境车辆提供了便捷的停车服务。综合考虑本项目的地理位置、功能定位以及市场需求等因素，拟定本项目停车位收费标准为：前 2 小时收费 10 元，超过 2 小时后，每小时加收 2 元。在进行收入测算时，初始单价按照 10 元/车/次计算，并且在运营期间，预计每年将有 3% 的价格增长率，以适应市场的发展和变化。

周转次数：根据对同类项目的调研以及对本项目实际情况的分析，预计车位的周转次数能够达到 3 次/天，这将充分提高车位的使用效率，为项目带来较为可观的收入。

使用率：在运营期的第一年，考虑到项目的市场培育阶段，车位使用率预计为 70%；随着项目的逐步推广以及市场认知度的提升，第二年车位使用率将提升至 75%；到第三年，预计能够达到 80%；从第四年起及以后，车位使用率稳定在 85%，以保障项目收入的稳定增长。

（4）项目收入测算汇总表

综上所述，本次康定市东大街及新市后街城市更新项目测算期内总收入预计为 23,670.35 万元，详见附件一“项目收入测算汇总表”。

2、项目经营成本费用估算

本项目主要成本包括经营成本（包括燃料动力费、职工工资及福利、管理费用、维修费、其他费用）、固定资产折旧与摊销费、财务费及相关税费：



（1）经营成本

①燃料动力费：主要指项目在运营过程中产生的电费、水费、燃气费等费用，燃料动力费按运营收入的 2%计算。

②职工工资及福利：本项目劳动定员合计 8 人，主要包含物业管理、清洁工作人员等。员工年平均工资按 50000 元测算，其他福利按工资的 14%计算，参考居民物价消费指数 CPI，每年工资及福利考虑 3%的增长。

③管理费用：主要是日常管理运营中可能涉及办公费、印刷费、咨询费、手续费、邮电费、交通费、差旅费、会议费、事故损失费等，按每年职工工资与其他福利的 10%计取。

④维修费：维护和保持固定资产正常工作状态所进行的维修保养工作所支付的费用，主要包括工程维修材料及其他，每年维修费按折旧费的 2%测算，每年考虑 3%的增长。

⑤其他费用：除上述四项费用，但应计入主营业务成本的其他费用，按运营收入的 1%计算

（2）固定资产折旧

本项目固定资产折旧采用平均年限法，按 20 年计算折旧，不计残值率。

（3）财务费用

项目拟发行 20 年期专项债券共计 7000.00 万元，其中 2025 年发行 7000.00 万元，年利率为 3.5%。债券资金在运营期间只付息（用营业收入进行付息）不还本，期末到期还本付息。

（4）相关税费

项目应缴纳税金为增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加。商铺租赁收入、广告位收入、停车位收入增值税率为 9%，摊位费收入增值税率为 6%；房产税按房产租金收入的 12% 计取；城市维护建设税税率为 5%，教育费附加费率为 3%，地方教育费附加费率为 2%。



（5）成本费用汇总估算

经计算可知本项目预测期总成本费用为 19,939.75 万元，项目成本费用细分详见附件二“项目成本测算表”。

3、项目损益

通过对本项目在债券存续期内的收入、成本、费用进行合理估算，得出项目总收入预计为 23,670.35 万元，总成本费用预计为 19,939.75 万元，净利润累计为 2,797.95 万元，详见附件三“项目损益测算表”。

（四）项目融资平衡情况分析

测算结果显示，本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 4334.86 万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况，详见本报告附件四“项目资金平衡测算表”。

（五）项目偿付能力（本息覆盖倍数）分析

本项目在预测期内可实现息前净现金流 15,989.86 万元，政府专项债券到期本息合计 11,900.00 万元，本项目息前净现金流的收益覆盖率为 1.34 倍，可保障政府专项债融资的到期偿付，能够实现项目收益与融资自求平衡，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。



(六) 敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来各年度因商铺租赁收入、广告位收入、摊位费收入和停车位收入变动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，以下对项目收入向下波动影响现金流进行敏感性分析，结果如下：

主要指标	敏感性分析（营业利润）			
	0%	-5%	-10%	-15%
息前净现金流量（万元）：	15,989.86	15,190.37	14,390.87	13,591.38
专项债本息覆盖倍数：	1.34	1.27	1.21	1.14

以上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

五、评价结论

在债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

附件：

1、项目收入测算汇总表

2、项目成本测算表

3、项目损益测算表

4、项目资金平衡测算表



项目收入测算汇总表

序号	项目名称	合计	预测期																		
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一	项目收入	23,670.35	801.79	878.39	958.87	1,043.38	1,074.68	1,106.92	1,140.13	1,174.33	1,209.56	1,245.85	1,283.23	1,321.72	1,361.37	1,402.22	1,444.28	1,487.61	1,532.24	1,578.21	1,625.55
1	商铺租赁收入	19,695.97	668.94	732.07	798.38	868.02	894.06	920.88	948.51	976.96	1,006.27	1,036.46	1,067.56	1,099.58	1,132.57	1,166.55	1,201.54	1,237.59	1,274.72	1,312.96	1,352.35
	出租面积 (平方米)		4,645.39	4,645.39	4,645.39	4,645.39	4,645.39	4,645.39	4,645.39	4,645.39	4,645.39	4,645.39	4,645.39	4,645.39	4,645.39	4,645.39	4,645.39	4,645.39	4,645.39	4,645.39	4,645.39
	单价 (元/平方米/月)		150.00	154.50	159.14	163.91	168.83	173.89	179.11	184.48	190.02	195.72	201.59	207.64	213.86	220.28	226.89	233.70	240.71	247.93	255.36
	出租率 (%)		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	广告位收入	508.79	17.28	18.91	20.62	22.42	23.10	23.79	24.50	25.24	25.99	26.77	27.58	28.40	29.26	30.13	31.04	31.97	32.93	33.92	34.93
	个数 (个)		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	单价 (元/个/月)		600.00	618.00	636.54	655.64	675.31	695.56	716.43	737.92	760.06	782.86	806.35	830.54	855.46	881.12	907.55	934.78	962.82	991.71	1,021.46
	出租率 (%)		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	摊位费收入	423.99	14.40	15.76	17.19	18.69	19.25	19.82	20.42	21.03	21.66	22.31	22.98	23.67	24.38	25.11	25.87	26.64	27.44	28.26	29.11
	出租摊位 (个)		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	单价 (元/个/月)		1,000.00	1,030.00	1,060.90	1,092.73	1,125.51	1,159.27	1,194.05	1,229.87	1,266.77	1,304.77	1,343.92	1,384.23	1,425.76	1,468.53	1,512.59	1,557.97	1,604.71	1,652.85	1,702.43
	出租率 (%)		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	停车位收入 (万元)	3,041.60	101.18	111.66	122.67	134.25	138.28	142.43	146.70	151.10	155.63	160.30	165.11	170.07	175.17	180.42	185.84	191.41	197.15	203.07	209.16
	停车位数量		132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132
	单价 (元)		10.00	10.30	10.61	10.93	11.26	11.59	11.94	12.30	12.67	13.05	13.44	13.84	14.26	14.69	15.13	15.58	16.05	16.53	17.02
	周转次数		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	使用率		70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%



项目成本测算表

单位：万元

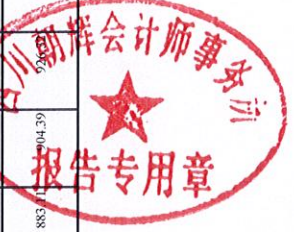
序号	项目名称	合计	测算期																		
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	经营成本	2,195.68	83.20	87.27	91.51	95.93	98.81	101.77	104.83	107.97	111.21	114.55	117.98	121.52	125.17	128.92	132.79	136.78	140.88	145.11	149.46
1.1	燃料动力费	473.41	16.04	17.57	19.18	20.87	21.49	22.14	22.80	23.49	24.19	24.92	25.66	26.43	27.23	28.04	28.89	29.75	30.64	31.56	32.51
1.2	工资与福利费	1,145.33	45.60	46.97	48.38	49.83	51.32	52.86	54.45	56.08	57.76	59.50	61.28	63.12	65.01	66.97	68.97	71.04	73.17	75.37	77.63
1.3	管理费	114.53	4.56	4.70	4.84	4.98	5.13	5.29	5.44	5.61	5.78	5.95	6.13	6.31	6.50	6.70	6.90	7.10	7.32	7.54	7.76
1.4	维修费	225.71	8.99	9.26	9.53	9.82	10.11	10.42	10.73	11.05	11.38	11.72	12.08	12.44	12.81	13.20	13.59	14.00	14.42	14.85	15.30
1.5	其他费用	236.70	8.02	8.78	9.59	10.43	10.75	11.07	11.40	11.74	12.10	12.46	12.83	13.22	13.61	14.02	14.44	14.88	15.32	15.78	16.26
2	固定资产折旧	8,536.91	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31
3	财务费用	4,655.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
4	税金及附加	4,552.16	154.41	169.07	184.47	200.64	206.66	212.86	219.24	225.82	232.59	239.57	246.76	254.16	261.79	269.64	277.75	286.06	294.64	303.48	312.59
总成本费用 (1+2+3+4)		19,939.75	931.92	950.65	970.29	990.88	999.78	1,008.94	1,018.38	1,028.10	1,038.12	1,048.43	1,059.05	1,070.00	1,081.27	1,092.87	1,104.83	1,117.45	1,130.83	1,142.90	1,156.36



项目损益测算表

单位: 万元

序号	项目名称	合计	测算期																		
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	营业收入	23,670.35	801.79	878.39	958.87	1,043.38	1,074.68	1,106.92	1,140.13	1,174.33	1,209.56	1,245.85	1,283.23	1,321.72	1,361.37	1,402.22	1,444.28	1,487.61	1,532.24	1,578.21	1,625.55
2	总成本费用	19,939.75	931.92	950.65	970.29	990.88	999.78	1,008.94	1,018.38	1,028.10	1,038.12	1,048.43	1,059.05	1,070.00	1,081.27	1,092.87	1,104.83	1,117.15	1,129.83	1,142.90	1,156.36
	固定资产折旧	2,195.68	83.20	87.27	91.51	95.93	98.81	101.77	104.83	107.97	111.21	114.55	117.98	121.52	125.17	128.92	132.79	136.78	140.88	145.11	149.46
	财务费用	4,552.16	154.41	169.07	184.47	200.64	206.66	212.86	219.24	225.82	232.59	239.57	246.76	254.16	261.79	269.64	277.73	286.06	294.64	303.48	312.59
		8,536.91	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31	449.31
		4,655.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
3	利润总额	3,730.60	-130.13	-72.26	-11.42	52.50	74.90	97.98	121.75	146.23	171.45	197.42	224.17	251.73	280.11	309.34	339.45	370.46	402.41	435.31	469.20
4	所得税							2.89	30.44	36.56	42.86	49.36	56.04	62.93	70.03	77.34	84.86	92.62	100.60	108.83	117.30
5	净利润	2,797.95	-130.13	-72.26	-11.42	52.50	74.90	95.09	91.31	109.67	128.59	148.07	168.13	188.80	210.08	232.01	254.59	277.85	301.80	326.48	351.90
6	息税前利润NOPAT	7,452.95	114.87	172.74	233.58	297.50	319.90	340.09	336.31	354.67	373.59	393.07	413.13	433.80	455.08	477.01	499.59	522.85	546.80	571.48	596.90
7	息前净现金流量 (NOPAT+折旧)	15,989.86	564.18	622.05	682.89	746.81	769.22	789.40	785.62	803.98	822.90	842.38	862.44	883.13	904.39	926.31	948.90	972.16	996.12	1,020.79	1,046.21



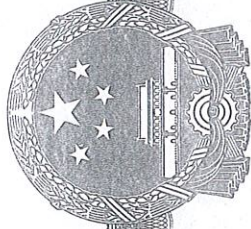
项目资金平衡测算表

单位: 万元

项目名称	合计																				
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
资金来源																					
1 项目资本金	2,459.18	2,459.18																			
2 政府专项债券本金	7,000.00	7,000.00																			
3 息前净现金流量	15,989.86		564.18	622.05	682.89	746.81	769.22	789.40	785.62	803.98	822.90	842.38	862.44	883.11	904.39	926.32	948.90	972.16	996.12	1,020.79	1,046.21
资金来源小计	25,449.04	9,459.18	564.18	622.05	682.89	746.81	769.22	789.40	785.62	803.98	822.90	842.38	862.44	883.11	904.39	926.32	948.90	972.16	996.12	1,020.79	1,046.21
资金占用																					
1 项目建设投资（静态，不含发行费及利息）	9,207.18	9,207.18																			
2 发行费	7.00	7.00																			7,000.00
3 归还专项债券本金	7,000.00																				
4 归还专项债券利息	4,900.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
7 资金占用小计	21,114.18	9,459.18	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	7,245.00
当年资金结余	4,334.86	-	319.18	377.05	437.89	501.81	524.22	544.40	540.62	558.98	577.90	597.38	617.44	638.11	659.39	681.32	703.90	727.16	751.12	775.79	-6,198.79
期末累计资金结余		-	319.18	696.23	1,134.12	1,635.93	2,160.15	2,704.55	3,245.17	3,804.15	4,382.05	4,979.43	5,586.87	6,224.97	6,894.37	7,575.68	8,279.58	9,006.74	9,757.86	10,533.65	4,334.86
专项债券收益覆盖倍数																					1.34



0351QF296



营业执照

统一社会信用代码

91510000711892172W

(副本)
副本编号: 1-1



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 四川朝辉会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 廖建

经营范围 许可项目: 从事会计师事务所业务; 代理记账(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: 企业管理咨询; 税务服务; 财务咨询(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)。

注册资本 (人民币) 壹佰万元

成立日期 2000 年 1 月 24 日

营业期限 2000 年 1 月 24 日至长期

住所 成都市武侯区人民南路四段 21 号盘谷花园普

吉阁翠鸣苑 703 号

登记机关

2020

12 月 21 日





证书序号: 0013328

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》。

会计师事务所

执业证书



名称: 四川朝辉会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 廖建

经营场所:

成都市武侯区人民南路四段21号盘谷花园普吉阁翠鸣苑703号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010045

批准执业文号: 川财注【1999】416号

批准执业日期: 1999年12月30日

发证机关:



二〇一〇年二月二日

中华人民共和国财政部制



姓名 廖建

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1972-09-02

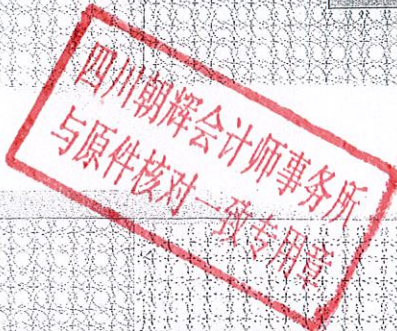
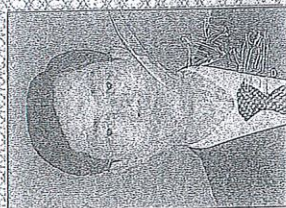
Date of birth

工作单位 四川朝辉会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 511002497209020017

Identity card No.



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.



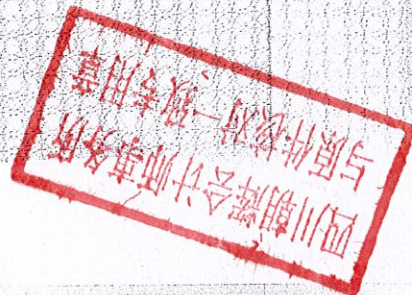
廖建 510100453073

证书编号: 510100453073
No. of Certificate

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

发证日期: 2003 年 10 月 21 日
Date of Issuance

年 月 日



姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



1962-2-11

四川朝辉会计师事务所有限责任公司

510102620211379



证书编号:
No. of Certificate

510100452878

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

发证日期:
Date of Issuance

2000 年 10 月 25 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!



龚东川 510100452878

年 月 日
y m d