

理塘县城镇老旧小区改造及配套设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券

专项评价报告

容泰会咨字【2024】第 C08-009 号

四川容泰会计师事务所有限责任公司



四川容泰会计师事务所有限责任公司

SiChuan RongTai Certified Public Accountants Co., Ltd

容泰会咨字[2024]第 C08-009 号

理塘县城镇老旧小区改造及配套设施建设项目 收益与融资自求平衡专项债券专项评价报告

理塘县城乡建设投资发展有限公司：

我们接受理塘县城乡建设投资发展有限公司（以下简称“发行人”）委托，对理塘县城镇老旧小区改造及配套设施建设项目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》。发行人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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目的收益与融资自求平衡情况。由于在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此，我们提醒信息使用者

注意，该评价报告不得用于评价项目的收益与融资自求平衡情况目的以外的其他目的。

经专项审核，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，本次评价的理塘县城镇老旧小区改造及配套设施建设项目预期收益对应的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目投资总额 49,486.09 万元。其中自筹资金 19,486.09 万元，专项债券融资 30,000.00 万元。

本项目债券拟融资金额 30,000.00 万元，2024 年发行 15,000.00 万元，2025 年发行 15,000.00 万元，期限为 30 年，融资利率 4%，每半年支付利息，到期偿还本金，应还本付息总额 66,000.00 万元。详见表 1-1；

表 1—1：专项债券还本付息测算表（单位：万元）

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
期初本金余额	-	-	15,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
本期增加金额	30,000.00	15,000.00	15,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还金额	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末本金余额	-	15,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
年利率	-	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
本期应计利息月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息	36,000.00	600.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
本期利息是否资本化	-	是	是	否	否	否	否	否	否	否	否	否
资本化利息	1,800.00	600.00	1,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
费用化利息	34,200.00	-	-	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
应付本息	66,000.00	600.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00

续上表

项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
期初本金余额	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
本期增加金额	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还金额	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末本金余额	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
年利率	-	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
本期应计利息月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息	36,000.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
本期利息是否资本化	-	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否

项目	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
资本化利息	1,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
费用化利息	34,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
应付本息	66,000.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00

续上表

项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
期初本金余额	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	15,000.00
本期增加金额	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还金额	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	15,000.00	15,000.00
期末本金余额	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	15,000.00	-
年利率	-	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
本期应计利息月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息	36,000.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	600.00
本期利息是否资本化	-	否	否	否	否	否	否	否	否	否
资本化利息	1,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
费用化利息	34,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	600.00
应付本息	66,000.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	16,200.00	15,600.00

二、项目产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 相关法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、项目运营期产生的净现金流入

项目收入来源包括停车位收入、充电桩服务费收入、配套设施用房出租收入。理塘县城镇老旧小区改造及配套设施建设项目运营期预计含税总收入 157,916.20 万元。

收入预测分析：

a. 停车位收入：

停车位收入=停车位数量×收费单价×停车率×365 天

停车位数量：根据项目可行性研究报告，项目将建成停车位 830 个。

收费标准根据《国家发展改革委等部门关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975 号）和《四川省发展和改革委员会关于进一步加强机动车停放服务收费管理的通知》（川发改价格〔2013〕1046 号）等有关规定，参考甘孜当地的停车收费标准，起步价为 3 元/泊位/小时，首小时后 1.5 元/泊位/小时，每个停车位每天可以收 21 元左右，基于谨慎性原则，本项目停车收费按 12 元/天估算，考虑四川 CPI 上涨，价格每三年增长 5%。停车率运营期第一年按 65%测算，第二年按 75%，第三年及以后按 85%。

运营期内，停车位收入共计 11,241.97 万元。

停车收费依据:

理塘县城区机动车临时占道停放收费实施方案

发布时间: 2023-02-10 【字体: 大 中 小】

(一) 日间停车7:00(含)-22:00

1、起价3元/泊位/1小时(不足1小时按1小时计算,下同),首小时后每1小时1.5元。

2、停车不足15分钟(含15分钟)的车辆不收取费用。

(二) 夜间停车22:00(含)-次日7:00

1、起价3元/泊位/1小时(不足1小时按1小时计算,下同),首小时后每1小时1.00元。

2、停车不足15分钟(含15分钟)的车辆不收取费用。

(三) 计时周期

日间时段和夜间时段为一个计时周期(即每天7:00至次日22:00为一个计时周期)。超过一个计时周期,将重新计算起价和计时价格,同时执行不足15分钟(含15分钟)免计费规定。

(四) 差别化定价

分主干道与次干道实行分区域差别化定价,同时全天实行最高限价。

1、**主干道:**城区红军路、开湘路、成武路及船头延安路、遵义路、沙坝丰碑街及城南大桥头至泸园大桥头区间道路、安乐坝318线沿路,起步价4.00元(1小时以内),超过1小时每小时增加2.00元,日间最高不超过30元,夜间最高不超过12元;

2、**其他路段为次干道,**起步价为3.00元(1小时内),超过1小时每小时增加1.50元,日间最高不超过22.5元,夜间最高不超过12元。

b. 充电桩服务费收入:

充电桩服务费收入=充电桩个数×每天运行时间×充电服务费单价×365天

充电桩个数:根据可行性研究报告,本项目拟设置166个60KW的充电桩。

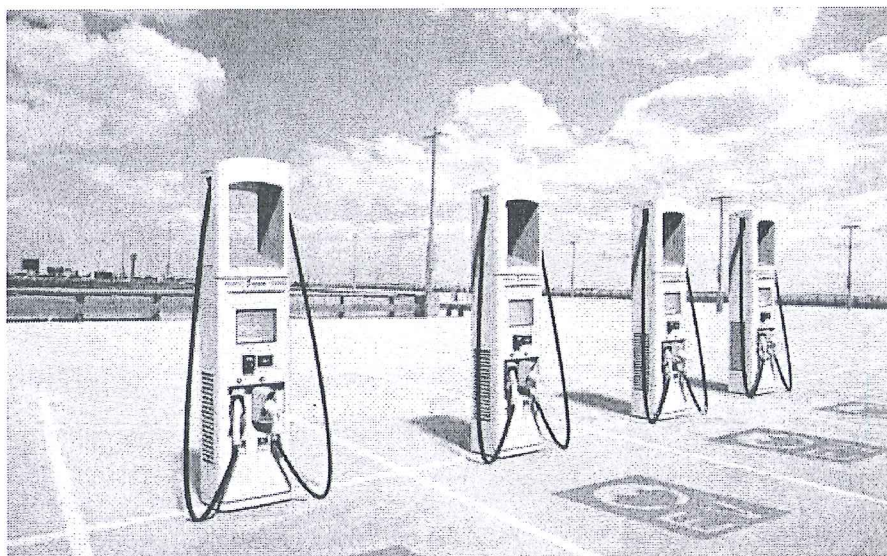
单价方面:根据成都市发展和改革委员会2017年8月7日发布的《成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》(成发改价格【2017】611号),参考甘孜当地的充电桩服务费的收费标准,电动汽车充电桩服务费的收费标准按0.60元/千瓦时,考虑四川CPI上涨,价格每三年增长5%。每天运行14个

时，运营期内每年运营 365 天。运行负荷运营期第一年按 65%，第二年按 75%，第三年及以后按 85%。

运营期内，充电桩服务费收入共计 122,090.87 万元。

充电桩收费依据：

充电桩的功率决定了新能源车的充电效率，60KW和120KW的充电桩是最为常见的，几乎大多数新能源车车主都用过。那么120kw充电桩一小时充多少电？下面就带大家科普一下关于充电桩的只是。



120kw充电桩一小时可以充120度电，60KW一小时可以充60KW电。当然这个是比较理想的状态，有的车本身不能使用快充或对充电功率有限制的话，一小时是充不进那么多电的。因此充电效率除了看充电桩的电压，还得看车辆的实际充电效果。同时，如果在冬季的话，新能源车的充电效率会比较慢一点，这是电池性能受到低温影响所导致的。



成都市人民政府
www.chengdu.gov.cn

成都市政府信息公开

当前位置：首页 - 成都市发展和改革委员会 - 信息公开目录 - 法规公文 - 文件

成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知

www.chengdu.gov.cn 填报时间：2017-08-07 责任单位：市发改委

【字体：大 中 小】 打印 ☆ 收藏 分享到

文 号：成发改价格〔2017〕611号

签发单位：成都市发展和改革委员会

签发时间：2017-08-03

生效时间：

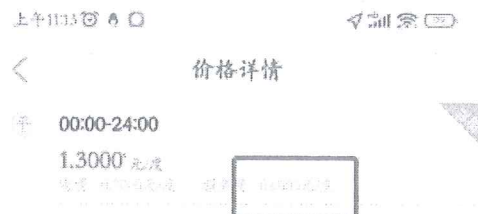
各区（市）县发改（经发）局，相关充电设施经营企业：

为促进电动汽车推广应用，根据国务院办公厅《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、省发展改革委《转发〈国家发展改革委关于电动汽车充电价格政策有关问题的通知〉的通知》（川发改价格〔2014〕879号）、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市加快能源消费结构调整实施方案（2017-2020年）〉的通知》（成办函〔2017〕71号）、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市支持新能源汽车推广应用的若干政策〉的通知》（成办发〔2017〕20号）精神，积极推动形成以市场调节为主、供需双方平等沟通，发挥市场中介和社会组织作用的价格创新机制，在广泛听取各方意见、建议基础上，经研究，现就我市电动汽车充电服务费有关问题通知如下：

一、相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务，可在收取电费的同时，收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价**上限为0.60元/千瓦时**，鼓励充电设施经营企业向下浮动充电服务费。

二、各区（市）县价格主管部门要加强价格政策宣传，严格依法查处价格违法行为，确保政策落实到位。

三、相关充电设施经营企业要严格执行价格政策和明码标价等规定，自觉接受社会监督。



c. 配套设施用房出租收入

配套设施用房出租收入= 可出租面积×出租率×出租单价×365 天

根据可行性研究报告，本项目完工后，将建成可用于出租的配套设施用房面积 18000 m²。

出租单价参考当地市场价，最低为 1.25 元/m²/天，按照谨慎性原则，本项目配套设施用房出租单价按 1.21 元/m²/天估算，考虑四川 CPI 上涨，价格每三年增长 5%；出租率第一年按 65%，第二年按 75%，第三年及以后按 85%。

运营期内，配套设施用房出租收入共计 24,583.35 万元。

配套设施用房出租收费依据：

表 2—2：项目总收入预测表（单位：万元）

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、总收入（不含税）	148,047.34	2,563.43	2,957.80	3,648.34	3,648.34	3,648.34	3,972.50	3,972.50	3,972.50	4,327.39	4,327.39
（一）经营收入	148,047.34	2,563.43	2,957.80	3,648.34	3,648.34	3,648.34	3,972.50	3,972.50	3,972.50	4,327.39	4,327.39
1、停车位收入	10,313.74	216.79	250.14	297.67	297.67	297.67	312.55	312.55	312.55	328.18	328.18
2、充电桩服务费收入	115,180.07	1,872.57	2,160.66	2,699.75	2,699.75	2,699.75	2,976.47	2,976.47	2,976.47	3,281.56	3,281.56
3、配套设施用房出租收入	22,553.54	474.06	547.00	650.93	650.93	650.93	683.47	683.47	683.47	717.65	717.65

续上表

项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、总收入（不含税）	148,047.34	4,327.39	4,716.04	4,716.04	4,716.04	5,141.78	5,141.78	5,141.78	5,608.28	5,608.28	5,608.28
（一）经营收入	148,047.34	4,327.39	4,716.04	4,716.04	4,716.04	5,141.78	5,141.78	5,141.78	5,608.28	5,608.28	5,608.28
1、停车位收入	10,313.74	328.18	344.59	344.59	344.59	361.82	361.82	361.82	379.91	379.91	379.91
2、充电桩服务费收入	115,180.07	3,281.56	3,617.92	3,617.92	3,617.92	3,988.76	3,988.76	3,988.76	4,397.60	4,397.60	4,397.60
3、配套设施用房出租收入	22,553.54	717.65	753.53	753.53	753.53	791.21	791.21	791.21	830.77	830.77	830.77

续上表

项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
一、总收入（不含税）	148,047.34	6,119.57	6,119.57	6,119.57	6,680.09	6,680.09	6,680.09	7,294.72	7,294.72	7,294.72
（一）经营收入	148,047.34	6,119.57	6,119.57	6,119.57	6,680.09	6,680.09	6,680.09	7,294.72	7,294.72	7,294.72
1、停车位收入	10,313.74	398.91	398.91	398.91	418.85	418.85	418.85	439.79	439.79	439.79
2、充电桩服务费收入	115,180.07	4,848.36	4,848.36	4,848.36	5,345.32	5,345.32	5,345.32	5,893.21	5,893.21	5,893.21
3、配套设施用房出租收入	22,553.54	872.30	872.30	872.30	915.92	915.92	915.92	961.72	961.72	961.72

表 2—3：项目总收入预测明细表（单位：万元）

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、总收入（含税）	157,916.20	2,737.96	3,159.18	3,895.70	3,895.70	3,895.70	4,240.73	4,240.73	4,240.73	4,618.41	4,618.41
（一）经营收入（含税）	157,916.20	2,737.96	3,159.18	3,895.70	3,895.70	3,895.70	4,240.73	4,240.73	4,240.73	4,618.41	4,618.41
1、停车位收入	11,241.97	236.30	272.66	324.46	324.46	324.46	340.68	340.68	340.68	357.72	357.72
停车率		65%	75%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
车位数（个）	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00
停车费单价（元/天）	12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.89	13.89
价格增长率	5.00%			5.00%			5.00%			5.00%	
2、充电桩服务费收入	122,090.87	1,984.93	2,290.30	2,861.73	2,861.73	2,861.73	3,155.06	3,155.06	3,155.06	3,478.45	3,478.45

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
运营负荷		65%	75%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
充电桩个数 (个)	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00
每天运行时间 (小时)	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
充电桩功率 (kw)	60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15	69.46	69.46
充电桩服务费单价 (元 /kwh)	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69
价格增长率	5.00%			5.00%			5.00%			5.00%	
3、配套设施用房出租收入	24,583.35	516.73	596.23	709.51	709.51	709.51	744.99	744.99	744.99	782.24	782.24
出租率		65%	75%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
可出租面积 (m²)	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
出租单价 (元/m²/天)	1.21	1.21	1.21	1.27	1.27	1.27	1.33	1.33	1.33	1.40	1.40
价格增长率	5.00%			5.00%			5.00%			5.00%	

续上表

项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一、总收入(含税)	157,916.20	4,618.41	5,031.94	5,031.94	5,031.94	5,484.88	5,484.88	5,484.88	5,981.10	5,981.10	5,981.10
(一) 经营收入(含税)	157,916.20	4,618.41	5,031.94	5,031.94	5,031.94	5,484.88	5,484.88	5,484.88	5,981.10	5,981.10	5,981.10
1、停车位收入	11,241.97	357.72	375.60	375.60	375.60	394.38	394.38	394.38	414.10	414.10	414.10
停车率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
车位数(个)	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00
停车费单价(元/天)	12.00	13.89	14.59	14.59	14.59	15.32	15.32	15.32	16.08	16.08	16.08
价格增长率	5.00%		5.00%			5.00%			5.00%		
2、充电桩服务费收入	122,090.87	3,478.45	3,835.00	3,835.00	3,835.00	4,228.08	4,228.08	4,228.08	4,661.46	4,661.46	4,661.46
运营负荷		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
充电桩个数(个)	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00
每天运行时间(小时)	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
充电桩功率(kw)	60.00	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	76.58	76.58	80.41	80.41	80.41
充电桩服务费单价(元/kwh)	0.60	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77	0.77	0.80	0.80	0.80
价格增长率	5.00%		5.00%			5.00%			5.00%		
3、配套设施用房出租收入	24,583.35	782.24	821.35	821.35	821.35	862.41	862.41	862.41	905.54	905.54	905.54
出租率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
可出租面积(m²)	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
出租单价(元/m²/天)	1.21	1.40	1.47	1.47	1.47	1.54	1.54	1.54	1.62	1.62	1.62
价格增长率	5.00%		5.00%			5.00%			5.00%		

续上表

项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
项目											

项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
一、总收入(含税)	157,916.20	6,524.88	6,524.88	6,524.88	7,120.93	7,120.93	7,120.93	7,774.45	7,774.45	7,774.45
(一) 经营收入(含税)	157,916.20	6,524.88	6,524.88	6,524.88	7,120.93	7,120.93	7,120.93	7,774.45	7,774.45	7,774.45
1、停车位收入	11,241.97	434.81	434.81	434.81	456.55	456.55	456.55	479.37	479.37	479.37
停车率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
车位数(个)	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00
停车费单价(元/天)	12.00	16.89	16.89	16.89	17.73	17.73	17.73	18.62	18.62	18.62
价格增长率	5.00%	5.00%			5.00%			5.00%		
2、充电桩服务费收入	122,090.87	5,139.26	5,139.26	5,139.26	5,666.03	5,666.03	5,666.03	6,246.80	6,246.80	6,246.80
运营负荷		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
充电桩个数(个)	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00
每天运行时间(小时)	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
充电桩功率(kw)	60.00	84.43	84.43	84.43	88.65	88.65	88.65	93.08	93.08	93.08
充电桩服务费单价(元/kwh)	0.60	0.84	0.84	0.84	0.89	0.89	0.89	0.93	0.93	0.93
价格增长率	5.00%	5.00%			5.00%			5.00%		
3、配套设施用房出租收入	24,583.35	950.81	950.81	950.81	998.35	998.35	998.35	1,048.27	1,048.27	1,048.27
出租率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
可出租面积(m²)	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
出租单价(元/m²/天)	1.21	1.70	1.70	1.70	1.79	1.79	1.79	1.88	1.88	1.88
价格增长率	5.00%	5.00%			5.00%			5.00%		

三、项目收益覆盖融资本息情况

根据融资平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目计算期内组合融资经营期息前现金净流量 118,275.98 万元，项目融资本息覆盖倍数=经营期息前现金净流量÷运营期债券本息和=1.79。详见表 3—3。

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，认为理塘县城镇老旧小区改造及配套设施建设项目以专项债券融资完成资金筹措，为理塘县城镇老旧小区改造及配套设施建设项目提供足够的资金支持，保证理塘县城镇老旧小区改造及配套设施建设项目顺利施工。符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足理塘县城镇老旧小区改造及配套设施建设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

四川容泰会计师事务所有限责任公司



中国·四川

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年8月8日

表 3—3：项目本息覆盖倍数计算表（单位：万元）

序次	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	本金	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	利息	36,000.00	600.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
3	本息合计（1+2）	66,000.00	600.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
4	运营期现金净流量	118,275.98	-	-	2,206.17	2,596.79	3,282.89	3,282.89	3,176.89	3,421.90	3,421.90	3,421.90	3,692.95
5	本息覆盖倍数 （4÷3）	1.79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

续上表

行次	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	本金	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	利息	36,000.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
3	本息合计（1+2）	66,000.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
4	运营期现金净流量	118,275.98	3,686.91	3,686.91	3,983.83	3,983.83	3,983.83	4,302.95	4,025.34	3,966.47	4,293.31	4,293.31	4,286.95
5	本息覆盖倍数（4÷3）	1.79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

续上表

行次	项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	本金	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	15,000.00	15,000.00
2	利息	36,000.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	600.00
3	本息合计（1+2）	66,000.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	16,200.00	15,600.00
4	运营期现金净流量	118,275.98	4,645.36	4,645.36	4,645.36	5,038.48	5,031.92	5,031.92	5,463.21	5,463.21	5,313.21
5	本息覆盖倍数（4÷3）	1.79	-	-	-	-	-	-	-	-	-

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本期债券预测以理塘县城镇老旧小区改造及配套设施建设项目预期项目收入为基础，结合项目的建设期、《可行性研究报告》及其他相关资料，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目建设单位基本情况

单位名称：理塘县城乡建设投资发展有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：公布泽仁

统一社会信用代码：91513334MA63X5BE9K

注册资本：3000 万元人民币

经营年限：2017-07-04 至 无固定期限

经营范围：许可项目：职业中介活动；建设工程施工；河道采砂。（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：建筑材料销售；建筑工程机械与设备租赁；水泥制品制造。（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）。

(二) 项目概况

1、项目范围及规模

理塘县城乡结合部计划改造老旧楼栋 520 个，涉及居民户数约 3787 户，实施内容包括：区域内水、电、气、通讯线路等管网改造约 9.7km，周边配套道路铺装硬化面积约 14.01 万 m²，老旧楼栋内部道路铺装硬化面积约 8 万 m² 及外立面改造约 36.56 万 m²，屋顶修缮及加固约 1.2 万 m²，同步完善周边停车位 830 个、安装新能源充电桩 166 个、配套服务用房 1.8 万 m²。

2、建设工期

本项目建设期共 24 个月，从 2024 年 8 月至 2026 年 8 月。

3、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目总投资估算金额为 49,486.09 万元，其中工程费用 41,054.50 万元，工程建设其他费用 4,348.92 万元，预备费用 2,252.67 万元，专项债券建设期利息 1,800.00 万元，专项债券发行费用 30.00 万元。

详见下表：

行次	投资总额构成	金额	投资比例
1	一、建设投资	47,656.09	96.30%
2	（一）工程费用	41,054.50	82.96%
3	1、建筑安装工程	41,054.50	82.96%
4	2、设备购置	-	-
5	（二）工程建设其他费用	4,348.92	8.79%
6	（三）预备费用	2,252.67	4.55%

行次	投资总额构成	金额	投资比例
7	二、流动资金		-
8	三、建设期利息及发行费用	1,830.00	3.70%
9	(一) 专项债券建设期利息	1,800.00	3.64%
10	(二) 专项债券发行费用	30.00	0.06%
11	四、投资总额 (1+7+8)	49,486.09	100.00%

理塘县城镇老旧小区改造及配套设施建设项目建设投资是依据《理塘县城镇老旧小区改造及配套设施建设项目可行性研究报告》，该可行性研究报告已通过审批。

(2) 资金筹措方式

项目总投资 49,486.09 万元。其中：项目资本金 19,486.09 万元，占总投资的 39.38%；项目专项债券 30,000.00 万元，占总投资的 60.62%。项目资本金 19,486.09 万元来源于企业自筹资金，按项目实施进度到位。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

老旧小区指的是建造时间比较长，市政配套设施老化，公共服务缺项等问题比较突出的居住小区。由于原来设计标准较低，维护、养护不到位，有几个突出问题：一是管网破旧，上下水、电网、煤气，还有光纤，要么缺失，要么老化非常严重。二是公共服务缺失，如养老、抚幼、物业，进一步说还有文化娱乐、健身、机动车和非机动车的存放等。尤其是现在很多老旧小区老龄化程度较高。三是没有物业管理，公共环境普遍比较差，包括道路破损、秩序混乱、私搭乱建等。老旧小区改造工作上升到国家层面，既是一项民生工程，也是一个非常有效的稳投资举措，同时还可以通过外部环境和基础设施的改造、服务设施的健全，拉动居民改善自家室内设施，既保民生又稳投资同时拉内需，一举多得。

(1) 宏观背景

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出：加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。

李克强总理在 2019 年政府工作报告中提出：城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯和无障碍环境建设，健全便民市场、便利店、步行街、停车场等生活服务设施。新型城镇化要处处体现以人为核心，提高柔性化治理、精细化服务水平，让城市更加宜居，更具包容和人文关怀。

2019 年以来，住房和城乡建设部会同发展改革委、财政部认真研究城镇老旧小区改造支持政策，印发了《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》，全面推进城镇老旧小区改造。《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：实施城市更新行动，加强城市规划设计，强化城中村和城乡接合部的规划建设管理。建设韧性城市，提升城市建筑灾害防御能力，完善应急基础设施。建设绿色城市，打造生态休闲公园和绿色健身廊道，构建城市生态绿地系统，优化城市路网结构，提升绿色出行便利程度。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。

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）提到城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号）中提到结合城镇老旧小区改造等城市更新改造工作，通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，因地制宜补齐既有居住社区建设短板。优先实施排水防涝设施建设、雨污水管网混错接改造。充分利用居住社区内空地、荒地及拆除违法建设腾空土地等配建设施，增加公共活动空间。统筹利用公有住房、社区居民委员会办公用房和社区综合服务设施、闲置锅炉房等存量房屋资源，增设基本公共服务设施和便民商业服务设施。要区分轻重缓急，优先在居住社区内配建居民最需要的设施。推进相邻居住社区及周边地区统筹建设、联动改造，加强各类配套设施和公共活动空间共建共享。加强居住社区无障碍环境建设和改造，为居民出行、生活提供便利。

（2）政策背景

2017年06月12日中共中央国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见印发。《意见》提出不断提升城乡社区治理水平，增强社区居民参与能力，提高

社区服务供给能力，强化社区文化引领能力，增强社区依法办事能力，提升社区矛盾预防化解能力，增强社区信息化应用能力。

《意见》提出着力补齐城乡社区治理短板，改善社区人居环境。完善城乡社区基础设施，建立健全农村社区基础设施和公用设施的投资、建设、运行、管护和综合利用机制。加快城镇棚户区、城中村和危房改造。加强城乡社区环境综合治理，做好城市社区绿化美化净化、垃圾分类处理、噪声污染治理、水资源再生利用等工作，着力解决农村社区垃圾收集、污水排放、秸秆焚烧以及散埋乱葬等问题，广泛发动居民群众和驻社区机关企事业单位参与环保活动，建设资源节约型、环境友好型社区。推进健康城市和健康村镇建设。加快社区综合服务设施建设，优化社区资源配置，推进社区减负增效，改进社区物业管理。

在 2020 年 4 月 16 日国务院新闻办举行的国务院政策例行吹风会上，住房和城乡建设部表示，今年将继续加大老旧小区改造力度，各地计划改造老旧小区 3.9 万个，是去年改造数量的一倍。住房和城乡建设部表示要明确城镇老旧小区改造任务，重点改造 2000 年底前建成的住宅区，完善小区配套和市政基础设施、环境提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平。同时，建立健全组织实施机制。指导各地统筹负责，按照居民意愿，推进改造项目有序实施，完善小区长效管理机制。建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制。中央给予补助，落实地方财政支出责任。地方政府专项债给予倾斜，鼓励社会资本和社会力量参与改造运营。

2、项目建设的必要性

(1) 老旧小区改造是提升居民居住品质和福祉的立基之本

老旧街道存在诸如此类的问题：路面崎岖不平、路灯不亮，车辆乱停乱放，排水管道老化、堵塞严重，给人们的生活带来诸多的不便。改造后的老旧小区能很好的提高居民的居住品质、创造美丽的环境、完善社区的功能，切切实实为老百姓带来便利和福利。

（2）老旧小区改造是提升理塘县城市风貌的切实需要

老旧小区改造是推进城市更新的一项系统工程。改造或建设特色社区服务设施，如养老、托儿所、停车场、菜店、便利店等，打造便捷高效的“步行生活圈”混合商业街区。在改善居住条件和生活质量的同时，老旧小区改造可以弘扬城市风貌，展示城市特色，延续历史文脉，兼顾功能完善和风貌传承，是城市建设和管理水平的重要窗口。

（3）老旧小区改造对理塘县高高原山地旅游业的发展起到推进促进作用

理塘县是甘孜州城镇规划体系中的二级中心城市，也是川西旅游大环线中重要旅游节点。理塘县已创建千户藏寨、藏巴拉花海2个4A级景区和霍曲吉祥牧场、格木石刻园2个3A级景区。未来理塘县将发展以“天空之城·理塘”为公共品牌的文化旅游业，创建格聂山国家5A级旅游景区，和毛垭大草原无量河国家级旅游度假区，开发自然观光、民族风情、文化体验、休闲度假、温泉康养、研学科考、运动探险等旅游新产品和数字文旅产品。同时结合卧龙溪湿地森林康养产业基地和“光伏+N”特色产业，助力旅游特色小镇发展。老旧小区改造作为城市形象提升的重要措施，为理塘县“高高原”旅游样板的目标定位添加浓墨重彩的一笔。

（4）推进老旧小区改造是推动经济高质量发展的需要

加快推进城镇老旧小区改造，是扩大内需、建立内循环的重要举措。据城乡住房建设部估计，全国城镇老旧小区改造总投资将超过5万亿元。而改造投

资具有投资周期短、边际效益高、资金周转快、消费潜力大等特点。老旧小区改造投资还能带动建材、适老适残设备、电梯、水电管线、社区服务等产业的发展，对构建经济循环具有重要的作用。加快城镇老旧小区改造，是落实中央提出的“六稳六保”重大举措。老旧小区完工，需要大批从事社区服务的人员加入，扩大社区就业成为当前和今后“稳就业”不可或缺的途径。

总之，老旧小区改造是惠及广大群众的最大民生工程，是贯彻落实党的十九大精神的实际行动，是坚持以人为本的具体体现，对于加快城建事业发展、提高城市品位、建设和谐社会具有十分重要的意义。

因此，理塘县城镇老旧小区改造及配套设施建设项目的建设是十分必要的。

3、项目收益及现金流入预测

项目以停车位收入、充电桩服务费收入、配套设施用房出租收入为基础。本项目全部 30,000.00 万元专项债券在偿还当年到期的债券本息后，仍有累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。

根据融资平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目计算期内债券融资经营期息前现金净流量 118,275.98 万元，项目融资本息覆盖倍数=经营期息前现金净流量÷运营期债券本息和=1.79。

项目收入、成本、收益预测基于市场情况，较为合理。

4、项目成本的预测

项目成本包括工资及福利费、外购原辅材料费、管理费、维修费、外购燃料及动力费等。

(1) 工资及福利费

企业职工福利费是指企业为职工提供的除职工工资、奖金、津贴、纳入工资总额管理的补贴、职工教育经费、社会保险费和补充养老保险费（年金）、补充医疗保险费及住房公积金以外的福利待遇支出，包括发放给职工或为职工支付的以下各项现金补贴和非货币性集体福利。

本项目管理人员 5 人，人均年工资 6 万元；其他人员 44 人，人均年工资 4 万元；工资每 5 年考虑 3% 的增长。社保费按总工资的 8% 计算；福利按总工资的 5% 计算。

(2) 外购原辅材料费

外购原辅材料费按收入的 3% 计算。

(3) 管理费

管理费主要为含办公费、培训费、交通费、管理人员经费、其他管理费用等，按工资及福利费的 10% 计算。

(4) 维修费

维修费主要指项目在项目运营过程中每年对本项目所涉及设备进行的维护修理，维护修理费按折旧费的 5% 计算。

(5) 外购燃料及动力费

外购燃料及动力费按收入的 2% 计算。

(6) 总成本费用

本次发债项目根据相关项目的可研数据及上述计算结果，测算的项目总成本费用为 96,971.36 万元（不含税经营成本 17,292.06 万元、税金及附加 3,473.80 万元、折旧摊销费 42,005.50 万元、财务费用 34,200.00 万元）总成本费用包括经营成本、税金及附加、折旧及摊销费、财务费用。

详见下表：

项目总成本预测表（单位：万元）

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
总成本	96,971.36	3,161.63	3,190.49	3,237.87	3,237.87	3,245.65	3,265.73	3,265.73	3,265.73	3,287.52	3,295.53
(一) 经营成本 (不含税)	17,292.06	451.16	470.48	504.26	504.26	512.04	527.87	527.87	527.87	545.19	553.20
1、工资及福利费	7,421.22	236.78	236.78	236.78	236.78	243.89	243.89	243.89	243.89	243.89	251.20
2、外购原辅材料费（按收入的3%计算）	4,346.32	75.36	86.95	107.22	107.22	107.22	116.72	116.72	116.72	127.11	127.11
3、管理费（按工资及福利费的10%）	700.12	22.34	22.34	22.34	22.34	23.01	23.01	23.01	23.01	23.01	23.70
4、维修费（折旧费*5%）	1,926.86	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44
5、外购燃料及动力费（按收入的2%计算）	2,897.54	50.24	57.97	71.48	71.48	71.48	77.81	77.81	77.81	84.74	84.74
(二) 税金及附加	3,473.80	62.01	71.55	85.14	85.14	85.14	89.40	89.40	89.40	93.87	93.87
(三) 折旧摊销费	42,005.50	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47
(四) 财务费用	34,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00

续上表

项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
总成本	96,971.36	3,295.53	3,319.19	3,319.19	3,319.19	3,353.15	3,378.97	3,384.45	3,415.15	3,415.15	3,423.64
(一) 经营成本 (不含税)	17,292.06	553.20	572.17	572.17	572.17	601.19	601.19	601.19	623.95	623.95	632.45
1、工资及福利费	7,421.22	251.20	251.20	251.20	251.20	258.74	258.74	258.74	258.74	258.74	266.50
2、外购原辅材料费（按收入的3%计算）	4,346.32	127.11	138.49	138.49	138.49	150.96	150.96	150.96	164.62	164.62	164.62
3、管理费（按工资及福利费的10%）	700.12	23.70	23.70	23.70	23.70	24.41	24.41	24.41	24.41	24.41	25.14
4、维修费（折旧费*5%）	1,926.86	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44

项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
5、外购燃料及动力费（按收入的2%计算）	2,897.54	84.74	92.33	92.33	92.33	100.64	100.64	100.64	109.74	109.74	109.74
（二）税金及附加	3,473.80	93.87	98.56	98.56	98.56	103.49	129.31	134.79	142.73	142.73	142.73
（三）折旧摊销费	42,005.50	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47
（四）财务费用	34,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00

续上表

项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
总成本	96,971.36	3,457.04	3,457.04	3,457.04	3,493.40	3,502.14	3,502.14	3,541.73	3,541.73	2,941.73
（一）经营成本（不含税）	17,292.06	657.39	657.39	657.39	684.73	693.48	693.48	723.46	723.46	723.46
1、工资及福利费	7,421.22	266.50	266.50	266.50	266.50	274.49	274.49	274.49	274.49	274.49
2、外购原辅材料费（按收入的3%计算）	4,346.32	179.58	179.58	179.58	195.99	195.99	195.99	213.98	213.98	213.98
3、管理费（按工资及福利费的10%）	700.12	25.14	25.14	25.14	25.14	25.90	25.90	25.90	25.90	25.90
4、维修费（折旧费*5%）	1,926.86	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44
5、外购燃料及动力费（按收入的2%计算）	2,897.54	119.72	119.72	119.72	130.66	130.66	130.66	142.65	142.65	142.65
（二）税金及附加	3,473.80	151.19	151.19	151.19	160.20	160.19	160.19	169.80	169.80	169.80
（三）折旧摊销费	42,005.50	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47
（四）财务费用	34,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	600.00

项目总成本预测明细表（单位：万元）

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
(一) 经营成本（含税）	18,159.43	469.78	490.84	527.67	527.67	535.48	552.73	552.73	552.73	571.62	579.67
1、工资及福利费	7,421.22	236.78	236.78	236.78	236.78	243.89	243.89	243.89	243.89	243.89	251.20
管理人员工资（万元）	940.26	30.00	30.00	30.00	30.00	30.90	30.90	30.90	30.90	30.90	31.83
人数（人）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
人均年工资（万元）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.18	6.18	6.18	6.18	6.18	6.37
工资增长率	3%					3%					3%
其他人员工资（万元）	5,516.20	176.00	176.00	176.00	176.00	181.28	181.28	181.28	181.28	181.28	186.72
人数（人）	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
人均年工资（万元）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.12	4.12	4.12	4.12	4.12	4.24
工资增长率	3%					3%					3%
社保费（总工资*8%）	593.70	18.94	18.94	18.94	18.94	19.51	19.51	19.51	19.51	19.51	20.10
福利（总工资*5%）	371.06	11.84	11.84	11.84	11.84	12.19	12.19	12.19	12.19	12.19	12.56
2、外购原辅材料费（按收入的3%计算）	4,737.49	82.14	94.78	116.87	116.87	116.87	127.22	127.22	127.22	138.55	138.55
3、管理费（按工资及福利费的10%）	742.12	23.68	23.68	23.68	23.68	24.39	24.39	24.39	24.39	24.39	25.12
4、维修费（折旧费*5%）	2,100.27	72.42	72.42	72.42	72.42	72.42	72.42	72.42	72.42	72.42	72.42
5、外购燃料及动力费（按收入的2%计算）	3,158.32	54.76	63.18	77.91	77.91	77.91	84.81	84.81	84.81	92.37	92.37

续上表

项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
(一) 经营成本（含税）	18,159.43	579.67	600.34	600.34	600.34	631.28	631.28	631.28	656.09	656.09	664.63
1、工资及福利费	7,421.22	251.20	251.20	251.20	251.20	258.74	258.74	258.74	258.74	258.74	266.50
管理人员工资（万元）	940.26	31.83	31.83	31.83	31.83	32.78	32.78	32.78	32.78	32.78	33.77
人数（人）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
人均年工资（万元）	6.00	6.37	6.37	6.37	6.37	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.75
工资增长率	3%					3%					3%
其他人员工资（万元）	5,516.20	186.72	186.72	186.72	186.72	192.32	192.32	192.32	192.32	192.32	198.09

项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
人数(人)	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
人均年工资(万元)	4.00	4.24	4.24	4.24	4.24	4.37	4.37	4.37	4.37	4.37	4.50
工资增长率	3%					3%					3%
社保费(总工资*8%)	593.70	20.10	20.10	20.10	20.10	20.70	20.70	20.70	20.70	20.70	21.32
福利(总工资*5%)	371.06	12.56	12.56	12.56	12.56	12.94	12.94	12.94	12.94	12.94	13.32
2、外购原辅材料费(按收入的3%计算)	4,737.49	138.55	150.96	150.96	150.96	164.55	164.55	164.55	179.43	179.43	179.43
3、管理费(按工资及福利费的10%)	742.12	25.12	25.12	25.12	25.12	25.87	25.87	25.87	25.87	25.87	26.65
4、维修费(折旧费*5%)	2,100.27	72.42	72.42	72.42	72.42	72.42	72.42	72.42	72.42	72.42	72.42
5、外购燃料及动力费(按收入的2%计算)	3,158.32	92.37	100.64	100.64	100.64	109.70	109.70	109.70	119.62	119.62	119.62

续上表

项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
(一) 经营成本(含税)	18,159.43	691.82	691.82	691.82	721.62	730.41	730.41	763.09	763.09	763.09
1、工资及福利费	7,421.22	266.50	266.50	266.50	266.50	274.49	274.49	274.49	274.49	274.49
管理人员工资(万元)	940.26	33.77	33.77	33.77	33.77	34.78	34.78	34.78	34.78	34.78
人数(人)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
人均年工资(万元)	6.00	6.75	6.75	6.75	6.75	6.96	6.96	6.96	6.96	6.96
工资增长率	3%					3%				
其他人员工资(万元)	5,516.20	198.09	198.09	198.09	198.09	204.03	204.03	204.03	204.03	204.03
人数(人)	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
人均年工资(万元)	4.00	4.50	4.50	4.50	4.50	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64
工资增长率	3%					3%				
社保费(总工资*8%)	593.70	21.32	21.32	21.32	21.32	21.96	21.96	21.96	21.96	21.96
福利(总工资*5%)	371.06	13.32	13.32	13.32	13.32	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72
2、外购原辅材料费(按收入的3%计算)	4,737.49	195.75	195.75	195.75	213.63	213.63	213.63	233.23	233.23	233.23
3、管理费(按工资及福利费的10%)	742.12	26.65	26.65	26.65	26.65	27.45	27.45	27.45	27.45	27.45

项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
4、维修费（折旧费*5%）	2,100.27	72.42	72.42	72.42	72.42	72.42	72.42	72.42	72.42	72.42
5、外购燃料及动力费 （按收入的 2%计算）	3,158.32	130.50	130.50	130.50	142.42	142.42	142.42	155.49	155.49	155.49

5、项目损益

本项目不含税总收入共计 148,047.34 万元，预计息前净现金流量 118,275.98 万元。



项目损益测算表（单位：万元）

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、总收入(不含税)	148,047.34	2,563.43	2,957.80	3,648.34	3,648.34	3,648.34	3,972.50	3,972.50	3,972.50	4,327.39	4,327.39
(一) 经营收入(不含税)	148,047.34	2,563.43	2,957.80	3,648.34	3,648.34	3,648.34	3,972.50	3,972.50	3,972.50	4,327.39	4,327.39
1、停车位收入	10,313.74	216.79	250.14	297.67	297.67	297.67	312.55	312.55	312.55	328.18	328.18
2、充电桩服务费收入	115,180.07	1,872.57	2,160.66	2,699.75	2,699.75	2,699.75	2,976.47	2,976.47	2,976.47	3,281.56	3,281.56
3、配套设施用房出租收入	22,553.54	474.06	547.00	650.93	650.93	650.93	683.47	683.47	683.47	717.65	717.65
二、总成本	96,971.36	3,161.63	3,190.49	3,237.87	3,237.87	3,245.65	3,265.73	3,265.73	3,265.73	3,287.52	3,295.53
(一) 经营成本(不含税)	17,292.06	451.16	470.48	504.26	504.26	512.04	527.87	527.87	527.87	545.19	553.20
1、工资及福利费	7,421.22	236.78	236.78	236.78	236.78	243.89	243.89	243.89	243.89	243.89	251.20
2、外购原辅材料费(按收入的3%计算)	4,346.32	75.36	86.95	107.22	107.22	107.22	116.72	116.72	116.72	127.11	127.11
3、管理费(按工资及福利费的10%)	700.12	22.34	22.34	22.34	22.34	23.01	23.01	23.01	23.01	23.01	23.70
4、维修费(折旧费*5%)	1,926.86	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44
5、外购燃料及动力费(按收入的2%计算)	2,897.54	50.24	57.97	71.48	71.48	71.48	77.81	77.81	77.81	84.74	84.74
(二) 税金及附加	3,473.80	62.01	71.55	85.14	85.14	85.14	89.40	89.40	89.40	93.87	93.87
(三) 折旧摊销费	42,005.50	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47
(四) 财务费用	34,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
(五) 开发成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	51,075.99	-598.20	-232.69	410.47	410.47	402.70	706.77	706.77	706.77	1,039.86	1,031.86
四、所得税费用	12,769.00	-	-	-	-	98.19	176.69	176.69	176.69	259.97	257.96
五、净利润	38,306.99	-598.20	-232.69	410.47	410.47	304.51	530.08	530.08	530.08	779.90	773.89

续上表

项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一、总收入(不含税)	148,047.34	4,327.39	4,716.04	4,716.04	4,716.04	5,141.78	5,141.78	5,141.78	5,608.28	5,608.28	5,608.28
(一) 经营收入(不含税)	148,047.34	4,327.39	4,716.04	4,716.04	4,716.04	5,141.78	5,141.78	5,141.78	5,608.28	5,608.28	5,608.28

项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1、停车位收入	10,313.74	328.18	344.59	344.59	344.59	361.82	361.82	361.82	379.91	379.91	379.91
2、充电桩服务费收入	115,180.07	3,281.56	3,617.92	3,617.92	3,617.92	3,988.76	3,988.76	3,988.76	4,397.60	4,397.60	4,397.60
3、配套设施用房出租收入	22,553.54	717.65	753.53	753.53	753.53	791.21	791.21	791.21	830.77	830.77	830.77
二、总成本	96,971.36	3,295.53	3,319.19	3,319.19	3,319.19	3,353.15	3,378.97	3,384.45	3,415.15	3,415.15	3,423.64
(一) 经营成本(不含税)	17,292.06	553.20	572.17	572.17	572.17	601.19	601.19	601.19	623.95	623.95	632.45
1、工资及福利费	7,421.22	251.20	251.20	251.20	251.20	258.74	258.74	258.74	258.74	258.74	266.50
2、外购原辅材料费(按收入的3%计算)	4,346.32	127.11	138.49	138.49	138.49	150.96	150.96	150.96	164.62	164.62	164.62
3、管理费(按工资及福利费的10%)	700.12	23.70	23.70	23.70	23.70	24.41	24.41	24.41	24.41	24.41	25.14
4、维修费(折旧费*5%)	1,926.86	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44
5、外购燃料及动力费(按收入的2%计算)	2,897.54	84.74	92.33	92.33	92.33	100.64	100.64	100.64	109.74	109.74	109.74
(二) 税金及附加	3,473.80	93.87	98.56	98.56	98.56	103.49	129.31	134.79	142.73	142.73	142.73
(三) 折旧摊销费	42,005.50	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47
(四) 财务费用	34,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
(五) 开发成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	51,075.99	1,031.86	1,396.85	1,396.85	1,396.85	1,788.64	1,762.81	1,757.34	2,193.13	2,193.13	2,184.64
四、所得税费用	12,769.00	257.96	349.21	349.21	349.21	447.16	440.70	439.33	548.28	548.28	546.16
五、净利润	38,306.99	773.89	1,047.63	1,047.63	1,047.63	1,341.48	1,322.11	1,318.00	1,644.85	1,644.85	1,638.48

续上表

项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
一、总收入(不含税)	148,047.34	6,119.57	6,119.57	6,119.57	6,680.09	6,680.09	6,680.09	7,294.72	7,294.72	7,294.72
(一) 经营收入(不含税)	148,047.34	6,119.57	6,119.57	6,119.57	6,680.09	6,680.09	6,680.09	7,294.72	7,294.72	7,294.72
1、停车位收入	10,313.74	398.91	398.91	398.91	418.85	418.85	418.85	439.79	439.79	439.79
2、充电桩服务费收入	115,180.07	4,848.36	4,848.36	4,848.36	5,345.32	5,345.32	5,345.32	5,893.21	5,893.21	5,893.21
3、配套设施用房出租收入	22,553.54	872.30	872.30	872.30	915.92	915.92	915.92	961.72	961.72	961.72
二、总成本	96,971.36	3,457.04	3,457.04	3,457.04	3,493.40	3,502.14	3,502.14	3,541.73	3,541.73	2,941.73

项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
(一) 经营成本 (不含税)	17,292.06	657.39	657.39	657.39	684.73	693.48	693.48	723.46	723.46	723.46
1、工资及福利费	7,421.22	266.50	266.50	266.50	266.50	274.49	274.49	274.49	274.49	274.49
2、外购原辅材料费 (按收入的 3%计算)	4,346.32	179.58	179.58	179.58	195.99	195.99	195.99	213.98	213.98	213.98
3、管理费 (按工资及福利费的 10%)	700.12	25.14	25.14	25.14	25.14	25.90	25.90	25.90	25.90	25.90
4、维修费 (折旧费*5%)	1,926.86	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44
5、外购燃料及动力费 (按收入的 2%计算)	2,897.54	119.72	119.72	119.72	130.66	130.66	130.66	142.65	142.65	142.65
(二) 税金及附加	3,473.80	151.19	151.19	151.19	160.20	160.19	160.19	169.80	169.80	169.80
(三) 折旧摊销费	42,005.50	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47	1,448.47
(四) 财务费用	34,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	600.00
(五) 开发成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	51,075.99	2,662.53	2,662.53	2,662.53	3,186.69	3,177.94	3,177.94	3,752.99	3,752.99	4,352.99
四、所得税费用	12,769.00	665.63	665.63	665.63	796.67	794.49	794.49	938.25	938.25	1,088.25
五、净利润	38,306.99	1,996.89	1,996.89	1,996.89	2,390.02	2,383.46	2,383.46	2,814.74	2,814.74	3,264.74

6、资金测算平衡情况

(1) 偿债计划

本项目债券拟融资金额 30,000.00 万元，2024 年发行 15,000.00 万元，2025 年发行 15,000.00 万元，期限为 30 年，融资利率 4%，每半年支付利息，到期偿还本金，应还本付息总额 66,000.00 万元。

详见下表：

专项债券还本付息测算表（单位：万元）

项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
期初本金余额	-	-	15,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
本期增加金额	30,000.00	15,000.00	15,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还金额	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末本金余额	-	15,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
年利率	-	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
本期应计利息月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息	36,000.00	600.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
本期利息是否资本化	-	是	是	否	否	否	否	否	否	否	否	否
资本化利息	1,800.00	600.00	1,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
费用化利息	34,200.00	-	-	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
应付本息	66,000.00	600.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00

续上表

项目	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
期初本金余额	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
本期增加金额	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还金额	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末本金余额	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
年利率	-	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
本期应计利息月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息	36,000.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00

项目	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
本期利息是否资本化	-	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否
资本化利息	1,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
费用化利息	34,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
应付本息	66,000.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00

续上表

项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
期初本金余额	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	15,000.00
本期增加金额	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还金额	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	15,000.00	15,000.00
期末本金余额	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	15,000.00	-
年利率	-	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
本期应计利息月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息	36,000.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	600.00
本期利息是否资本化	-	否	否	否	否	否	否	否	否	否
资本化利息	1,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
费用化利息	34,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	600.00
应付本息	66,000.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	16,200.00	15,600.00

(2) 资金测算平衡情况

根据融资平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目计算期内组合融资经营期息前现金净流量 118,275.98 万元，项目融资本息覆盖倍数=经营期息前现金净流量÷运营期债券本息和=1.79。

详见下表：

项目资金测算平衡情况表（金额单位：万元）

项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
经营活动产生的现金流量	118,275.98	-	-	2,206.17	2,596.79	3,282.89	3,282.89	3,176.89	3,421.90	3,421.90	3,421.90	3,692.95
一、项目自身运营收入	157,916.20	-	-	2,737.96	3,159.18	3,895.70	3,895.70	3,895.70	4,240.73	4,240.73	4,240.73	4,618.41
（一）经营收入（不含税）	148,047.34	-	-	2,563.43	2,957.80	3,648.34	3,648.34	3,648.34	3,972.50	3,972.50	3,972.50	4,327.39
1、停车位收入	10,313.74	-	-	216.79	250.14	297.67	297.67	297.67	312.55	312.55	312.55	328.18
2、充电桩服务费收入	115,180.07	-	-	1,872.57	2,160.66	2,699.75	2,699.75	2,699.75	2,976.47	2,976.47	2,976.47	3,281.56
3、配套设施用房出租收入	22,553.54	-	-	474.06	547.00	650.93	650.93	650.93	683.47	683.47	683.47	717.65
（二）收到的税费	9,868.86	-	-	174.53	201.38	247.36	247.36	247.36	268.23	268.23	268.23	291.02
1、增值税	9,868.86	-	-	174.53	201.38	247.36	247.36	247.36	268.23	268.23	268.23	291.02
二、项目运营成本（不含财务费用）	39,640.22	-	-	531.79	562.39	612.81	612.81	718.81	818.82	818.82	818.82	925.45
（一）经营成本（不含税）	17,292.06	-	-	451.16	470.48	504.26	504.26	512.04	527.87	527.87	527.87	545.19
1、工资及福利费	7,421.22	-	-	236.78	236.78	236.78	236.78	243.89	243.89	243.89	243.89	243.89
2、外购原辅材料费（按收入的3%计算）	4,346.32	-	-	75.36	86.95	107.22	107.22	107.22	116.72	116.72	116.72	127.11
3、管理费（按工资及福利费的10%）	700.12	-	-	22.34	22.34	22.34	22.34	23.01	23.01	23.01	23.01	23.01
4、维修费（折旧费*5%）	1,926.86	-	-	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44
5、外购燃料及动力费（按收入的2%计算）	2,897.54	-	-	50.24	57.97	71.48	71.48	71.48	77.81	77.81	77.81	84.74
（二）支付的各项税费	22,348.16	-	-	80.63	91.91	108.54	108.54	206.77	290.96	290.96	290.96	380.26
1、增值税	6,105.36	-	-	18.62	20.36	23.40	23.40	23.44	24.87	24.87	24.87	26.43
2、税金及附加	3,473.80	-	-	62.01	71.55	85.14	85.14	85.14	89.40	89.40	89.40	93.87
3、企业所得税	12,769.00	-	-	-	-	-	-	98.19	176.69	176.69	176.69	259.97

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
投资活动产生的现金流量	-47,656.09	24,128.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金流出	47,656.09	24,128.00	23,528.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）建设投资	47,656.09	24,128.00	23,528.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金流量	-16,543.91	24,128.00	23,528.09	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00
一、融资活动产生的现金流入	49,486.09	24,743.00	24,743.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）项目资本金流入	19,486.09	9,743.00	9,743.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）发行债券融资流入	30,000.00	15,000.00	15,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、融资活动产生的现金流出	66,030.00	615.00	1,215.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
（一）偿还专项债券本金	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）支付专项债券利息	36,000.00	600.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
（三）支付专项债券发行费	30.00	15.00	15.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、期末现金增加	54,075.98	-	-	1,006.17	1,396.79	2,082.89	2,082.89	1,976.89	2,221.90	2,221.90	2,221.90	2,492.95
五、累计盈余资金	-	-	-	1,006.17	2,402.97	4,485.86	6,568.75	8,545.64	10,767.55	12,989.45	15,211.36	17,704.31

续上表

项目	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
经营活动产生的现金流量	118,275.98	3,686.91	3,686.91	3,983.83	3,983.83	3,983.83	4,302.95	4,025.34	3,966.47	4,293.31	4,293.31	4,286.95
一、项目自身运营收入	157,916.20	4,618.41	4,618.41	5,031.94	5,031.94	5,031.94	5,484.88	5,484.88	5,484.88	5,981.10	5,981.10	5,981.10
(一) 经营收入(不含税)	148,047.34	4,327.39	4,327.39	4,716.04	4,716.04	4,716.04	5,141.78	5,141.78	5,141.78	5,608.28	5,608.28	5,608.28
1、停车位收入	10,313.74	328.18	328.18	344.59	344.59	344.59	361.82	361.82	361.82	379.91	379.91	379.91
2、充电桩服务费收入	115,180.07	3,281.56	3,281.56	3,617.92	3,617.92	3,617.92	3,988.76	3,988.76	3,988.76	4,397.60	4,397.60	4,397.60
3、配套设施用房出租收入	22,553.54	717.65	717.65	753.53	753.53	753.53	791.21	791.21	791.21	830.77	830.77	830.77
(二) 收到的税费	9,868.86	291.02	291.02	315.91	315.91	315.91	343.10	343.10	343.10	372.82	372.82	372.82
1、增值税	9,868.86	291.02	291.02	315.91	315.91	315.91	343.10	343.10	343.10	372.82	372.82	372.82
二、项目运营成本(不含财务费用)	39,640.22	931.50	931.50	1,048.12	1,048.12	1,048.12	1,181.93	1,459.54	1,518.41	1,687.78	1,687.78	1,694.15
(一) 经营成本(不含税)	17,292.06	553.20	553.20	572.17	572.17	572.17	601.19	601.19	601.19	623.95	623.95	632.45
1、工资及福利费	7,421.22	251.20	251.20	251.20	251.20	251.20	258.74	258.74	258.74	258.74	258.74	266.50
2、外购原辅材料费(按收入的3%计算)	4,346.32	127.11	127.11	138.49	138.49	138.49	150.96	150.96	150.96	164.62	164.62	164.62
3、管理费(按工资及福利费的10%)	700.12	23.70	23.70	23.70	23.70	23.70	24.41	24.41	24.41	24.41	24.41	25.14
4、维修费(折旧费*5%)	1,926.86	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44
5、外购燃料及动力费(按收入的2%计算)	2,897.54	84.74	84.74	92.33	92.33	92.33	100.64	100.64	100.64	109.74	109.74	109.74
(二) 支付的各项税费	22,348.16	378.30	378.30	475.95	475.95	475.95	580.74	858.35	917.22	1,063.83	1,063.83	1,061.71
1、增值税	6,105.36	26.47	26.47	28.18	28.18	28.18	30.09	288.33	343.10	372.82	372.82	372.82
2、税金及附加	3,473.80	93.87	93.87	98.56	98.56	98.56	103.49	129.31	134.79	142.73	142.73	142.73

项目	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
3、企业所得税	12,769.00	257.96	257.96	349.21	349.21	349.21	447.16	440.70	439.33	548.28	548.28	546.16
投资活动产生的现金流量净额	-47,656.09											
一、投资活动产生的现金流入	-											
二、投资活动产生的现金流出	47,656.09											
(一) 建设投资	47,656.09											
(二) 流动资金	-											
融资活动产生的现金流量净额	-16,543.91	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00
一、融资活动产生的现金流入	49,486.09											
(一) 项目资本金流入	19,486.09											
(二) 发行债券融资流入	30,000.00											
二、融资活动产生的现金流出	66,030.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
(一) 偿还专项债券本金	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 支付专项债券利息	36,000.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
(三) 支付专项债券发行费	30.00											
四、期末现金增加	54,075.98	2,486.91	2,486.91	2,783.83	2,783.83	2,783.83	3,102.95	2,825.34	2,766.47	3,093.31	3,093.31	3,086.95
五、累计盈余资金	-	20,191.22	22,678.13	25,461.96	28,245.79	31,029.62	34,132.57	36,957.91	39,724.38	42,817.69	45,911.00	48,997.95

续上表

项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
经营活动产生的现金流量	118,275.98	4,645.36	4,645.36	4,645.36	5,038.48	5,031.92	5,031.92	5,463.21	5,463.21	5,313.21
一、项目自身运营收入	157,916.20	6,524.88	6,524.88	6,524.88	7,120.93	7,120.93	7,120.93	7,774.45	7,774.45	7,774.45
(一) 经营收入(不含税)	148,047.34	6,119.57	6,119.57	6,119.57	6,680.09	6,680.09	6,680.09	7,294.72	7,294.72	7,294.72

项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
1、停车位收入	10,313.74	398.91	398.91	398.91	418.85	418.85	418.85	439.79	439.79	439.79
2、充电桩服务费收入	115,180.07	4,848.36	4,848.36	4,848.36	5,345.32	5,345.32	5,345.32	5,893.21	5,893.21	5,893.21
3、配套设施用房出租收入	22,553.54	872.30	872.30	872.30	915.92	915.92	915.92	961.72	961.72	961.72
(二) 收到的税费	9,868.86	405.31	405.31	405.31	440.85	440.85	440.85	479.73	479.73	479.73
1、增值税	9,868.86	405.31	405.31	405.31	440.85	440.85	440.85	479.73	479.73	479.73
二、项目运营成本(不含财务费用)	39,640.22	1,879.52	1,879.52	1,879.52	2,082.45	2,089.01	2,089.01	2,311.24	2,311.24	2,461.24
(一) 经营成本(不含税)	17,292.06	657.39	657.39	657.39	684.73	693.48	693.48	723.46	723.46	723.46
1、工资及福利费	7,421.22	266.50	266.50	266.50	266.50	274.49	274.49	274.49	274.49	274.49
2、外购原辅材料费(按收入的3%计算)	4,346.32	179.58	179.58	179.58	195.99	195.99	195.99	213.98	213.98	213.98
3、管理费(按工资及福利费的10%)	700.12	25.14	25.14	25.14	25.14	25.90	25.90	25.90	25.90	25.90
4、维修费(折旧费*5%)	1,926.86	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44	66.44
5、外购燃料及动力费(按收入的2%计算)	2,897.54	119.72	119.72	119.72	130.66	130.66	130.66	142.65	142.65	142.65
(二) 支付的各项税费	22,348.16	1,222.13	1,222.13	1,222.13	1,397.72	1,395.53	1,395.53	1,587.78	1,587.78	1,737.78
1、增值税	6,105.36	405.31	405.31	405.31	440.85	440.85	440.85	479.73	479.73	479.73
2、税金及附加	3,473.80	151.19	151.19	151.19	160.20	160.19	160.19	169.80	169.80	169.80
3、企业所得税	12,769.00	665.63	665.63	665.63	796.67	794.49	794.49	938.25	938.25	1,088.25
投资活动产生的现金净流量	-47,656.09									
一、投资活动产生的现金流入	-									
二、投资活动产生的现金流出	47,656.09									
(一) 建设投资	47,656.09									
(二) 流动资金	-									
融资活动产生的现金净流量	-16,543.91	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00
一、融资活动产生的现金流入	49,486.09									

项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
(一) 项目资本金流入	19,486.09									
(二) 发行债券融资流入	30,000.00									
二、融资活动产生的现金流出	66,030.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	16,200.00	15,600.00
(一) 偿还专项债券本金	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	15,000.00	15,000.00
(二) 支付专项债券利息	36,000.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	600.00
(三) 支付专项债券发行费	30.00									
四、期末现金增加	54,075.98	3,445.36	3,445.36	3,445.36	3,838.48	3,831.92	3,831.92	4,263.21	-	-
五、累计盈余资金	-	52,443.31	55,888.67	59,334.03	63,172.51	67,004.43	70,836.36	75,099.57	64,362.78	54,075.98

四、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估、并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告出具的意见，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预测评价范围。

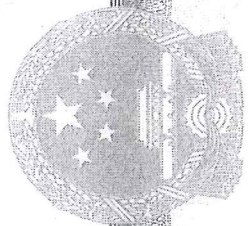
（二）使用限制

1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价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价机构及执业注册会计师无关。

四川容泰会计师事务所有限责任公司

2024 年 8 月 8 日

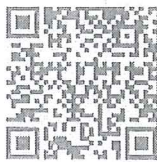


营业执照

统一社会信用代码

91510106MA6C7KCU35

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



副本编号: 1 - 1

(副本)

名称 四川容泰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 王冬梅

经营范围 审计服务; 会计服务; 税务服务; 资产评估、清算服务; 财务
咨询服务; 企业管理咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部
门批准后方可开展经营活动)。

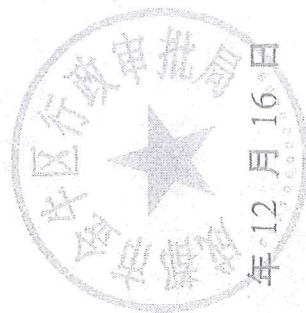
注册资本 壹佰万元整

成立日期 2017年12月07日

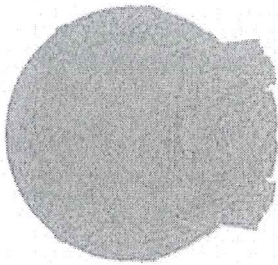
营业期限 2017年12月07日至 长期

住所 成都市金牛区星辉中路16号6楼624室

登记机关



2021 年 12 月 16 日



会计师事务所

执业证书

名称：四川容泰会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：王冬梅

主任会计师：成都市金牛区星辉中路16号6楼624室

经营场所：

组织形式：有限责任公司

执业证书编号：51010251

批准执业文号：川财审批（2018）1号

批准执业日期：2018年1月2日

说明

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



发证机关：四川省财政厅

2022年5月26日



中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

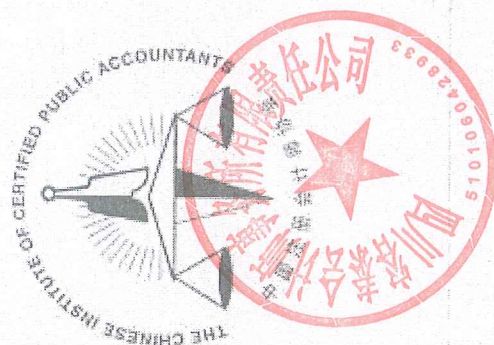
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号：230000062000
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：2005 年 1 月 31 日
Date of Issuance

年 月 日
Year Month Day



姓名	王冬梅
Sex	女
出生日期	1972年6月14日
工作单位	四川弘泰会计师事务所有限责任公司
身份证号	23070719720614004X





年度检验登记

Annual Renewal Registration

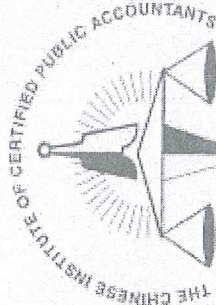
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：511402663036
No. of Certificate

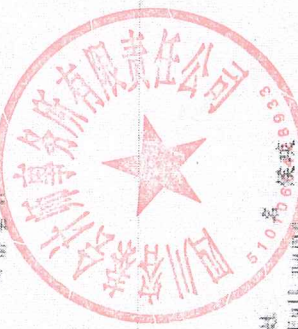
批准注册协会：四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2010年6月21日
Date of Issuance

年 月 日
Year Month Day



中国注册会计师协会



姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号
Identity card No.

