

锦江区 2024 年老旧小区片区综合改造项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

四川德骏会计师事务所有限公司

中国·成都



目录

第一部分报告正文	1
一、应付本息情况	2
二、销售产生的净现金流入	3
三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况	4
四、风险分析	4
第二部分项目收益及现金流入预测说明	6
一、项目收益及现金流入预测编制基础	6
二、项目收益及现金流入预测假设	6
三、项目收益及现金流入预测编制说明	6
（一）项目建设单位基本情况	6
（二）项目概况	7
（三）项目收益及现金流入预测项目说明	9
四、风险分析	42
五、使用提示和使用限制	43
（一）使用提示	43
（二）使用限制	43



四川德骏会计师事务所有限公司

通讯地址：中国·四川省成都市武侯区二环路南三段5号人南大厦B座10层

邮政编码 (Post Code)： 610000

电话 (Tel)： 028-85094293

传真 (Fax)： 028-85094293

锦江区 2024 年老旧小区片区综合改造项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告
2024-2055 年度



川德骏咨字[2024]第 0802 号

我们接受委托，对锦江区 2024 年老旧小区片区综合改造项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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》。项目实施机构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。

经专项审核，我们认为，在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“锦江区 2024 年老旧小区片区综合改造项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评价结果如下：



一、应付本息情况

本项目债券融资本金 27,000.00 万元，其中 2024 年第四季度计划发行债券 20,000.00 万元，债券年利率按 3.20% 测算，债券期限为 30 年；2025 年第三季度计划发行债券 7,000.00 万元，债券年利率按 3.20% 测算，债券期限为 30 年。利息按月支付，本金到期一次性偿还。自发行之日起，还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息
2024 年		20,000.00		20,000.00	3.20%	160.00
2025 年	20,000.00	7,000.00		27,000.00	3.20%	752.00
2026 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2027 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2028 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2029 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2030 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2031 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2032 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2033 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2034 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2035 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2036 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2037 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2038 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2039 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2040 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2041 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2042 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2043 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2044 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2045 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2046 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00



年度	期初本金金额	本期新增本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息
2047 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2048 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2049 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2050 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2051 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2052 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2053 年	27,000.00			27,000.00	3.20%	864.00
2054 年	27,000.00		20,000.00	7,000.00	3.20%	704.00
2055 年	7,000.00		7,000.00	-	3.20%	112.00
合计		27,000.00	27,000.00			25,920.00

本期债券还本付息总额为 52,920.00 万元。

二、销售产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

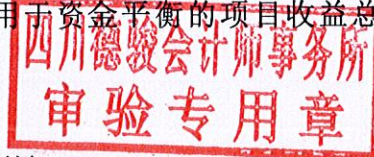
- (1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (3) 对项目实施机构有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 项目实施机构制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (5) 市场价格在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目实施机构造成的重大不利影响。

2、销售产生的净现金流入

建设项目计算期 31 年，其中建设期约 12 个月（2024 年 6 月-2025 年 5 月），运营期 30 年（2026 年-2055 年）。假设本项目自债券存续期第 3 年开始运营，根据对项目收益预测的审核，以融资开始日起运营期内营业现金流入、营业收入按后附“项目收



益及现金流入预测说明”中预测数据计算，可用于资金平衡的项目收益总额为102,051.25万元。



三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资项目收益为经营产生的现金净流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金和融资资金，通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资本金和利息情况为：本期债券募集资金投资项目自债券存续期第3年开始运营，于2024年至2055年归还本息，本息覆盖倍数为1.23，还款倍数1.93。

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。本着保守性原则，下面对配套用房租金收入向下波动进行敏感性分析：

经测算，当配套用房租金收入预测下降5.00%时，可用于资金平衡的项目收益为98,763.71万元，对债券本息覆盖率下降为1.19倍；当配套用房租金收入预测下降10.00%时，可用于资金平衡的项目收益为95,476.16万元，对债券本息覆盖率下降为1.15倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

附件：项目收益及现金流入预测说明



(此页无正文)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年八月二十二日



项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础



本募投项目收益及现金流入预测以锦江区 2024 年老旧小区片区综合改造项目为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以近年统计资料为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制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) 对项目实施机构有影响的法律法规无重大变化；
- (四) 项目实施机构制定的运营计划、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项目实施机构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

1、主管部门

成都市锦江区公园城市建设和城市更新局。

2、项目业主

成都兴锦城市更新建设发展有限公司基本情况如下：

名称：成都兴锦城市更新建设发展有限公司

统一社会信用代码：915101047253649607

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

地址：成都市锦江区光华街 35 号

法定代表人：封正辉



（二）项目概况

1、项目位置

本项目建设场址包括成都市锦江区成龙路街道、柳江街道、春熙路街道、书院街街道、东湖街道、锦官驿街道、锦华路街道、牛市口街道、沙河街道及狮子山街道。

2、项目建设内容与规模

本项目所属领域为保障性安居工程，是有一定收益的公益性项目，符合财预[2017]89 号文关于“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”的要求。

本项目拟改造 79 个老旧小区，涉及 22499 户，共 312 栋建筑，总建筑面积约 175.77 万 m²。改造内容主要包括：

（1）居民楼及配套建筑：立面修缮翻新 300234.30 m²，屋面防水改造 271406 m²，拆除建筑 49144 m²，修缮建筑 16552.95 m²，改造功能用房 3622 m²，新建社区用房及配套建筑共 11105 m²，维修电梯，空调规整及加外罩，更换外墙窗户及雨污水立管等。

（2）公共空间：改造活动场地 3685 m²，改扩建公厕 6 座，规划车位 1478 个，新增快递柜、广告位，改造大门、门卫室等公用设施。

（3）基础设施：改造水电气，翻新道路，完善监控、门禁、车闸系统以及消防设施，修缮及清淤化粪池，整改地下雨污管网等。

3、项目建设工期

本项目总工期为 12 个月，本项目计划 2024 年 6-8 月完成前期准备工作，2024

年 9 月开工，2025 年 5 月底完成竣工验收。

具体进度计划如下：

1) 2024 年 6-8 月，前期准备阶段，主要完成项目完成方案设计、工程招标、初步设计、施工图设计及审查等。



2) 2024 年 9 月-2025 年 4 月，施工阶段，主要工作内容包括项目施工、设施安装，水、电、气、通讯管线等公用工程铺设施工，道路施工，工程扫尾、清场，项目工程档案资料整理、完善。

3) 2025 年 5 月，完成竣工验收并交付使用。

4、投资估算编制依据

- (1) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；
- (2) 《建设工程造价咨询规范》(GB/T51095-2015)；
- (3) 《建筑工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2013) 及其配套文件；
- (4) 《四川省建设工程工程量清单计价定额》(2020 年) 及其配套文件 (川建造价发〔2020〕315 号)；
- (5) 《四川省发展和改革委员会关于进一步放开住建部门专业服务收费有关事项的通知》(川发改价格〔2015〕769 号)；
- (6) 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299 号)；
- (7) 《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC-2015)；
- (8) 材料价格参照成都市《工程造价信息》2023 年第五期；
- (9) 项目周边地区类似工程的建设投资估算指标；
- (10) 其他相关资料。

5、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

项目投资规模为 41,159.17 万元，具体投资构成如下表：

单位：万元

投资名称	投资额	占总投资比例(%)
一、项目建设投资	40,220.17	97.72
1. 工程费用	35,279.92	85.72
2. 工程建设其他费用	2,645.46	6.43
3. 预备费	2,294.79	5.58
二、专项费用	939.00	2.28
1. 建设期利息	912.00	2.22
2. 债券发行费用	27.00	0.07
三、总投资	41,159.17	100.00

(2) 资金筹措方式及方案

项目资金筹措方式为财政预算资金、专项债券融资。其中：资本金来源于财政预算资金，并按照项目实际进度分年度到位，为 14,159.17 万元，占总投资的 34.40%；计划发行专项债券融资 27,000.00 万元，占总投资的 65.60%。

资金筹措方案具体情况如下：

单位：万元				
资金来源	合计	占比(%)	2024 年	2025 年
资本金投入	14,159.17	34.40	6,605.00	7,554.17
专项债券融资	27,000.00	65.60	20,000.00	7,000.00
合计	41,159.17	100.00	26,605.00	14,554.17

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

本项目主要涉及对春熙路、书院街、锦官驿、牛市口、东湖、沙河、狮子山、锦华路、柳江、成龙路 10 个街道，共 79 个老旧小区实施基础设施改造、居住功能完善及街道公共空间改造等。本项目拟改造老旧小区大部分建成于二十世纪 70-90 年代，现状主要存在问题如下：

(1) 安全安居类

建筑外墙架设的电力、通讯管线凌乱，小区大门缺失安防系统，单元楼道缺失门禁系统，居民楼道未安装楼道灭火器，安全隐患大。

现有排水设施不畅，暴雨季节场地常出现雨水积水。污水管常出现堵塞，地面雨水排水沟局部出现破损、堵塞，部分落水管破损。化粪池年久失修，已失去处理功能。

（2）基础功能类

小区大门破旧、破损，门头不美观，缺失人脸识别系统、出入监控系统。现状门卫室均不带卫生间，地面为水泥、地砖地面，内外墙面、天棚为涂料，门窗为塑钢窗。因缺少资金维护，造成现有门卫室功能不齐、破旧。部分小区非机动车棚面积不足，现有非机动车棚破旧、未停车划线、无安装智能充电系统。小区室外地面局部出现破损、沉降，停车划线不齐，造成车辆乱停乱放，堵塞交通。小区室外照明灯具老旧，亮度不足。垃圾分类设施不齐全，卫生条件堪忧。建筑楼道踏步为水泥地面，内墙面为涂料，局部出现脱落、脏污不堪。部分楼梯扶手出现破损，建筑首层外立面脏污、涂料脱落。

（3）提质拓展类

小区院落杂乱，视觉效果差。部分小区围墙立面脏污，影响视觉效果。小区内公共活动场地规划不合理，同时缺失公共晾晒设施。

（4）创优示范类

部分小区缺少公共活动中心，小区内健身设施、公共坐凳等设施不齐，缺失导视系统、告示栏。现有活动中心地面为水泥地面，内外墙面、天棚为涂料，门窗为塑钢窗。因缺少资金维护，造成现有公共活动中心破旧，已不能满足社区活动开展需求。

综上所述，上述小区涉及的院落存在着内部环境杂乱，配套设施不足等问题；主要出入口通道，现状道路为混凝土路面，现状道路破损严重。为了解决当地居民的住房问题，维护社会稳定，同时完善城镇功能、改善环境，项目业主单位提出了本项目。

2、项目收益及现金流入预测

（1）收入预测方法

本项目新增停车位 1478 个，可供小区居民使用取得停车费；在小区内及街边设置灯箱及框架广告位 73 个，可对外出租收取广告费；此外，本项目改造功能用房 3622

m²，新建社区用房及配套建筑共 11105 m²，拟租赁经营收取租金。

根据项目建设进度安排，本项目将于 2025 年 5 月底完成竣工验收。基于谨慎性原则，本项目自 2026 年 1 月开始正式运营。

本项目收入来源于配套房屋租金收入、广告收入、停车费收入以及补贴收入，除补贴收入外，其余收入均为专项收入。

存续期项目预计总收入 102,051.25 万元，其中专项收入 90,801.75 万元，补贴收入 11,249.50 万元。

(2) 项目收入预测


1) 配套房屋租金收入

运营期第一年出租率按 70%进行测算，第二年出租率按 80%进行测算，第三年出租率按 90%进行测算；第 4 年起出租率按 95%计算。

经查询，中国房价行情网对成都市锦江区商业租金的价格监测：2024 年锦江区商业平均租金为 165.30 元/平方米.月。

同时查询 58 同城发布的成都市锦江区 2024 年社区商业租金价格，月租金在 163.2 元/平方米.月-218.1 元/平方米.月。






摩根中心在租全业态商铺 同排租金 安选

锦江-亚拉堡 | 海椒市街商铺 | 空置中

商业街店铺 1层

黄丰辉 | 铺面商业

免租1个月 商业街店铺 临街 可餐饮 上水 下水 外摆区



十字路口 写字楼社区商业体配套 超大外摆水电气三通... 安选

锦江-海椒市 | 金桂园(锦江)海椒市街商铺 | 经营中

社区底商 1层

周舟 | 铺面商业

55㎡ 建筑面积

1.2万/月 7.27元/㎡/天

可无扰交易 社区底商 临街 可餐饮 可明火 下水 380V 外摆区

基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2026 年）配套房屋租金价格拟定为 85 元/平米.月（低于锦江区商业平均租金的 50%），运营期价格涨幅按每两年增长 6%计算（年均复合增长率为 2.85%，涨幅低于四川省 2023 年 CPI 平均涨幅）。

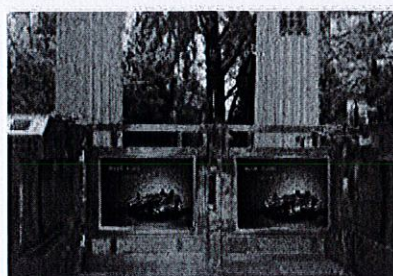
2) 广告收入

根据项目建设内容规划，本项目建成后可在小区内及街边设置灯箱及框架广告位 73 个。

参照易播网发布的成都市灯箱广告和框架广告刊例价：月租金在 2000 元-6000 元/幅。

成都市社区出入门门禁框架广告

● 人气7327 |



刊例价：1498元/面/周

所在地区：四川>成都

资源类型：楼宇>框架/看板

资源规格：83cm(L)*115cm(H)

资源标签：成都门禁广告 中高端住宅 成都社区广告

资源文档下载

加入询价单



刊例价: 3000元/月/幅

所在地区: 四川>成都

资源类型: 楼宇>灯箱

资源规格: 1.36m (L) * 1.83m (H)

资源标签: 成都小区灯箱广告 成都社区广告 成都社区立式灯箱广告 成...

资源文档下载

加入询价单



基于谨慎性原则，本项目运营期首年（2026 年）灯箱及框架广告位租金价格拟定为 2000 元/平米.月，运营期价格涨幅按每两年增长 6% 计算（年均复合增长率为 2.85%，涨幅低于四川省 2023 年 CPI 平均涨幅），运营期第 1 年出租率按 70%、第 2 年出租率按 80%、第 3 年出租率按 90% 计算、第 4 年起出租率按 95% 计算。

3）停车位收入

根据项目建设内容规划，本项目新增社区停车位 1478 个，可供社区居民使用取得停车费收入。

根据成都市发展和改革委员会发布的《成都市市民价格信息指南（2023 年）》：主城区占道停车收费标准，白天（8：00—19：00）一类区域起价 10 元/小时（不足 1 小时按 1 小时计费，下同），第 1 小时后每半小时 3 元（不足半小时按半小时计费，下同）；二类区域起价 8 元/小时，第 1 小时后每半小时 2 元；三类区域起价 6 元/小时，第 1 小时后每半小时 1 元；四类区域起价 2 元/小时，第 1 小时后每 1 小时 1 元。夜间（19：00—次日 8：00）小型车临时停放 2 元/4 小时，滚动计费（不足 4 小时按 4 小时计算，下同）；大型车临时停放 3 元/4 小时·次，滚动计费。

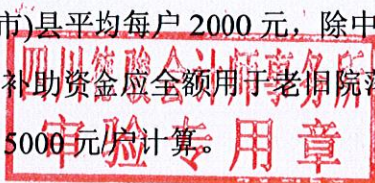
本项目涉及改造的老旧小区主要位于一、二环，可参照二类区域收费标准执行。

基于谨慎性原则，本项目停车费按次均 6 元计算，运营期不考虑价格涨幅，日周转次数按 2 次计算，年运营天数按 365 天计算。运营期第 1 年车位使用率按 80%、第 2 年车位使用率按 85%、第 3 年起车位使用率按 90% 计算。

4）补贴收入

根据成都市人民政府办公厅文件《关于印发成都市城镇老旧院落改造“十四五”实施方案的通知》(成办发【2022】6 号),市级财政对区(市)县纳入“十四五”改造目标

的老旧院落改造项目实行补助,锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区老旧院落硬件设施改造补助金额为平均每户 5000 元,其他区(市)县平均每户 2000 元,除中央、省级、市级补助资金外的其他部分由区(市)县承担,补助资金应全额用于老旧院落改造。本项目涉及改造户数 22499 户,补贴标准按 5000 元/户计算。



成办发〔2022〕6 号

成都市人民政府办公厅 关于印发成都市城镇老旧院落改造 “十四五”实施方案的通知

各区(市)县政府(管委会),市级有关部门:

《成都市城镇老旧院落改造“十四五”实施方案》经市政府第 157 次常务会议审议通过。现印发你们,请结合实际认真贯彻落实。

(3) 经营收入的预测

本项目总收入 102,051.25 万元,其中专项收入 90,801.75 万元,补贴收入 11,249.50 万元。

项目收入测算表

单位: 万元



序号	项目	合计	运营期									
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
	总收入 (万元)	102,051.25	12,941.54	1,892.14	2,182.82	2,271.73	2,373.07	2,373.07	2,480.49	2,480.49	2,594.37	2,594.37
1	租金收入 (万元)	65,751.25	1,051.51	1,201.72	1,433.05	1,512.67	1,603.43	1,603.43	1,699.63	1,699.63	1,801.61	1,801.61
	出租率 (%)		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	租金涨幅 (%)				6.00%		6.00%		6.00%		6.00%	
1.1	配套用房租金收入 (万元)	65,751.25	1,051.51	1,201.72	1,433.05	1,512.67	1,603.43	1,603.43	1,699.63	1,699.63	1,801.61	1,801.61
	面积 (㎡)		14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00
	每月租金 (元/㎡)		85.00	85.00	90.10	90.10	95.51	95.51	101.24	101.24	107.31	107.31
2	停车费收入 (万元)	17,381.79	517.89	550.26	582.63	582.63	582.63	582.63	582.63	582.63	582.63	582.63
	停车位数量 (个)		1,478.00	1,478.00	1,478.00	1,478.00	1,478.00	1,478.00	1,478.00	1,478.00	1,478.00	1,478.00
	收费标准 (元/次)		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	周转次数 (次)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数 (天)		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率 (%)		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	广告收入 (万元)	7,668.71	122.64	140.16	167.14	176.43	187.01	187.01	198.23	198.23	210.13	210.13
	广告数量 (个)		73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00
	月租金标准 (元/个)		2,000.00	2,000.00	2,120.00	2,120.00	2,247.20	2,247.20	2,382.03	2,382.03	2,524.95	2,524.95
	价格涨幅 (%)				6.00%		6.00%		6.00%		6.00%	
	使用率 (%)		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

序号	项目	合计	运营期						
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
4	补贴收入(万元)	11,249.50	11,249.50						



(续)

项目收入测算表

单位: 万元

序号	项目	合计	运营期											
			2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年		
	总收入(万元)	102,051.25	2,715.07	2,715.07	2,843.02	2,843.02	2,978.64	2,978.64	3,122.40	3,122.40	3,274.79	3,274.79		
1	租金收入(万元)	65,751.25	1,909.71	1,909.71	2,024.29	2,024.29	2,145.75	2,145.75	2,274.49	2,274.49	2,410.96	2,410.96		
	出租率(%)		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%		
	租金涨幅(%)		6.00%		6.00%		6.00%		6.00%		6.00%			
1.1	配套用房租金收入(万元)	65,751.25	1,909.71	1,909.71	2,024.29	2,024.29	2,145.75	2,145.75	2,274.49	2,274.49	2,410.96	2,410.96		
	面积(m²)		14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00		
	每月租金(元/m²)		113.75	113.75	120.57	120.57	127.81	127.81	135.48	135.48	143.61	143.61		
2	停车费收入(万元)	17,381.79	582.63	582.63	582.63	582.63	582.63	582.63	582.63	582.63	582.63	582.63		
	停车位数量(个)		1,478.00	1,478.00	1,478.00	1,478.00	1,478.00	1,478.00	1,478.00	1,478.00	1,478.00	1,478.00		
	收费标准(元/次)		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00		
	周转次数(次)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00		
	年运营天数(天)		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00		
	使用率(%)		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%		

序号	项目	合计	运营期									
			2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
3	广告收入（万元）	7,668.71	222.73	222.73	236.10	236.10	250.26	250.26	250.26	265.28	281.20	281.20
	广告数量（个）		73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00
	月租金标准（元/个）		2,676.45	2,676.45	2,837.04	2,837.04	3,007.26	3,007.26	3,187.70	3,187.70	3,378.96	3,378.96
	价格上涨幅（%）		6.00%		6.00%		6.00%		6.00%		6.00%	
	使用率（%）		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	补贴收入（万元）	11,249.50										



(续)

项目收入测算表

序 号	项 目	合 计	运 营 期									
			2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	总收入（万元）	102,051.25	3,436.32	3,436.32	3,607.54	3,607.54	3,789.04	3,789.04	3,981.42	3,981.42	4,185.34	4,185.34
1	租金收入（万元）	65,751.25	2,555.62	2,555.62	2,708.96	2,708.96	2,871.50	2,871.50	3,043.79	3,043.79	3,226.41	3,226.41
	出租率（%）		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	租金涨幅（%）		6.00%		6.00%		6.00%		6.00%		6.00%	
1.1	配套用房租金收入（万元）	65,751.25	2,555.62	2,555.62	2,708.96	2,708.96	2,871.50	2,871.50	3,043.79	3,043.79	3,226.41	3,226.41
	面积（m²）		14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00	14,727.00
	每月租金（元/m²）		152.22	152.22	161.36	161.36	171.04	171.04	181.30	181.30	192.18	192.18
2	停车费收入（万元）	17,381.79	582.63	582.63	582.63	582.63	582.63	582.63	582.63	582.63	582.63	582.63

单位：万元

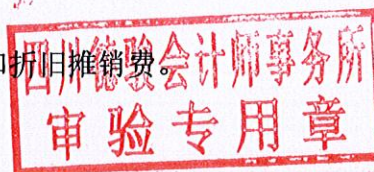
单位：万元

序号	项目	合计	运营期						
			2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年
	停车位数量(个)		1,478.00	1,478.00	1,478.00	1,478.00	1,478.00	1,478.00	1,478.00
	收费标准(元/次)		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	周转次数(次)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数(天)		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	使用率(%)		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	广告收入(万元)	7,668.71	298.07	298.07	315.95	315.95	334.91	334.91	355.00
	广告数量(个)		73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00
	月租金标准(元/个)		3,581.70	3,581.70	3,796.60	3,796.60	4,024.39	4,024.39	4,265.86
	价格涨幅(%)		6.00%		6.00%		6.00%		6.00%
	使用率(%)		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	补贴收入(万元)	11,249.50							

四川德盛会计师事务所
 验资专用章
 2052年 2053年 2054年 2055年

3、项目成本预测

本项目预测总成本包括经营成本、财务费用和折旧摊销费。



(1) 经营成本

1) 工资福利费

根据四川省统计年鉴(2022年):2021年四川省租赁和商业服务业全部单位就业人员平均工资为61967元。本项目运营员工定员数50人,人员工资福利费按65000元/年进行测算,运营期工资福利费按每年增长3%计算(高于收入涨幅)。

2) 外购燃料动力费

本项目主要为资产租赁运营,出租部分的燃料动力费由承租人承担。基于谨慎性原则,本项目外购燃料动力费拟按营业收入的2%计算。

3) 修理费:运营期首年维护费按固定资产年折旧费用的2%进行测算,运营期按每年增长3%计算(高于收入涨幅)。

4) 其他管理费用:包括办公用品、低值易耗品费用、差旅费等,拟按工资福利费用的10%进行测算。

5) 其他销售费用:包括印刷宣传费、广告费等。拟按营业收入的2%进行测算。

项目经营成本测算表

单位：万元



序号	项目	合计	运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	外购燃料动力费	1,816.04	33.84	37.84	43.66	45.43	47.46	47.46	49.61	49.61	51.89	51.89
2	工资和福利费	15,461.52	325.00	334.75	344.79	355.13	365.78	376.75	388.05	399.69	411.68	424.03
3	维修费	162.71	3.42	3.52	3.63	3.74	3.85	3.96	4.08	4.21	4.33	4.46
4	其他管理费用	1,546.15	32.50	33.48	34.48	35.51	36.58	37.68	38.81	39.97	41.17	42.40
5	其他销售费用	1,362.03	25.38	28.38	32.74	34.08	35.60	37.21	37.21	37.21	38.92	38.92
6	经营成本	20,348.43	420.14	437.97	459.30	473.89	489.26	501.45	517.76	530.68	547.98	561.70

(续)

项目经营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	外购燃料动力费	1,816.04	54.30	54.30	56.86	56.86	59.57	59.57	62.45	62.45	65.50	65.50
2	工资和福利费	15,461.52	436.75	449.85	463.35	477.25	491.57	506.32	521.51	537.16	553.27	569.87
3	维修费	162.71	4.60	4.73	4.88	5.02	5.17	5.33	5.49	5.65	5.82	6.00
4	其他管理费用	1,546.15	43.68	44.99	46.34	47.73	49.16	50.63	52.15	53.72	55.33	56.99
5	其他销售费用	1,362.03	40.73	40.73	42.65	42.65	44.68	44.68	46.84	46.84	49.12	49.12
6	经营成本	20,348.43	580.05	594.60	614.07	629.50	650.15	666.53	688.43	705.81	729.04	747.47

(续)

项目经营成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
1	外购燃料动力费	1,816.04	68.73	68.73	72.15	72.15	75.78	75.78	79.63	79.63	83.71	83.71
2	工资和福利费	15,461.52	586.97	604.58	622.72	641.40	660.64	680.46	700.87	721.90	743.56	765.87
3	维修费	162.71	6.18	6.36	6.55	6.75	6.95	7.16	7.38	7.60	7.82	8.06
4	其他管理费用	1,546.15	58.70	60.46	62.27	64.14	66.06	68.05	70.09	72.19	74.36	76.59
5	其他销售费用	1,362.03	51.54	51.54	54.11	54.11	56.84	56.84	59.72	59.72	62.78	62.78
6	经营成本	20,348.43	772.12	791.67	817.81	838.55	866.27	888.28	917.68	941.04	972.23	997.00



(2) 折旧摊销费用

本项目简易、保守估算，折旧摊销残值率统一按 5.00%计算，折旧摊销年限取 30 年。

项目折旧摊销费用测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	折旧费	5,129.70	170.99	170.99	170.99	170.99	170.99	170.99	170.99	170.99	170.99	170.99
2	摊销费											

(续)

项目折旧摊销费用测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	折旧费	5,129.70	170.99	170.99	170.99	170.99	170.99	170.99	170.99	170.99	170.99	170.99
2	摊销费											



(续)

项目折旧摊销费用测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
1	折旧费	5,129.70	170.99	170.99	170.99	170.99	170.99	170.99	170.99	170.99	170.99	170.99
2	摊销费											

(3) 财务费用

本项目债券融资本金 27,000.00 万元，其中 2024 年第四季度计划发行债券 20,000.00 万元，债券年利率按 3.20% 测算，债券期限为 30 年；2025 年第二季度计划发行债券 7,000.00 万元，债券年利率按 3.20% 测算，债券期限为 30 年。利息按月支付，本金到期一次性偿还。

本项目应付债券利息共 25,920.00 万元，其中，计入建设期利息 1,072.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息 24,848.00 万元。

债券利率以最终发行利率为准。



项目财务费用测算表

序号	项 目	合 计	运营期										单位：万元	
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
1	年初债券融 资本金累计			20,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	
2	本年新增债 券融资	27,000.00	20,000.00	7,000.00										
3	本年应付债 券利息	25,920.00	160.00	752.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	
3.1	建设期债券 利息	912.00	160.00	752.00										
3.2	运营期债券 利息	25,008.00			864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	
4	本年债券还 本付息	52,920.00	160.00	752.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	
4.1	债券还本	27,000.00												
4.2	债券付息	25,920.00	160.00	752.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	
5	年末债券融 资本金累计		20,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	

四川德隆会计师事务所
审 验 专 用 章

(续)

项目财务费用测算表

单位: 万元



序 号	项 目	合 计	运营期										
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	年初债券融 资本金累计		27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
2	本年新增债 券融资	27,000.00											
3	本年应付债 券利息	25,920.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
3.1	建设期债券 利息	912.00											
3.2	运营期债券 利息	25,008.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
4	本年债券还 本付息	52,920.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
4.1	债券还本	27,000.00											
4.2	债券付息	25,920.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
5	年末债券融 资本金累计		27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00

(续)

4、项目税费预测

增值税：配套房屋租金收入和停车费收入的增值税销项税率按 9%，广告费的增值税销项税率按 6%，增值税进项税率按 13%。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

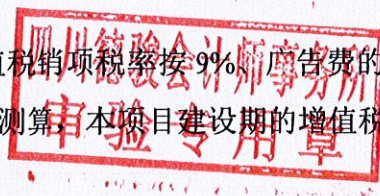
城市建设维护税为增值税款的 7%。

教育费附加为增值税款的 3%。

地方教育附加费为增值税款的 2%。

房产税为租赁收入的 12%。

所得税率：25%。



项目相关税费测算表

项目相关税费测算表												
			运营期									
序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	税金及附加	8,766.96	142.53	162.53	193.16	203.57	215.44	215.42	228.01	227.99	241.33	241.30
1.1	城市维护建设税	511.48	9.54	10.69	12.36	12.86	13.43	13.42	14.03	14.02	14.66	14.65
1.2	教育费附加	219.20	4.09	4.58	5.30	5.51	5.76	5.75	6.01	6.01	6.28	6.28
1.3	地方教育附加费	146.14	2.72	3.05	3.53	3.67	3.84	3.84	4.01	4.01	4.19	4.19
1.4	房产税	7,890.16	126.18	144.21	171.97	181.52	192.41	192.41	203.96	203.96	216.19	216.19
2	增值税	7,306.81	136.23	152.67	176.55	183.72	191.92	191.76	200.44	200.27	209.47	209.29
2.1	增值税销项税额	7,942.13	148.60	166.09	191.44	199.16	207.97	207.97	217.30	217.30	227.19	227.19
2.2	增值税进项税额	635.32	12.37	13.42	14.89	15.44	16.05	16.21	16.86	17.03	17.72	17.90
3	所得税	7,994.21	23.60	64.16	123.84	139.82	158.35	155.30	174.93	171.71	192.52	189.10

四川德骏会计师事务所
 单位：万元
 审验专用章

(续)

项目相关税费测算表

单位: 万元



序号	项目	合计	运营期									
			2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	税金及附加	8,766.96	255.45	255.43	270.41	270.39	286.28	286.26	303.10	303.08	320.93	320.91
1.1	城市维护建设税	511.48	15.33	15.32	16.04	16.03	16.80	16.78	17.60	17.58	18.44	18.42
1.2	教育费附加	219.20	6.57	6.57	6.88	6.87	7.20	7.19	7.54	7.53	7.90	7.90
1.3	地方教育附加费	146.14	4.38	4.38	4.58	4.58	4.80	4.79	5.03	5.02	5.27	5.26
1.4	房产税	7,890.16	229.17	229.17	242.91	242.91	257.49	257.49	272.94	272.94	289.32	289.32
2	增值税	7,306.81	219.04	218.85	229.20	229.00	239.95	239.74	251.36	251.14	263.45	263.21
2.1	增值税销项税额	7,942.13	237.67	237.67	248.79	248.79	260.57	260.57	273.06	273.06	286.30	286.30
2.2	增值税进项税额	635.32	18.63	18.82	19.59	19.79	20.62	20.83	21.70	21.92	22.85	23.09
3	所得税	7,994.21	211.15	207.51	230.89	227.04	251.81	247.72	273.97	269.63	297.46	292.86

(续)

5、项目损益预测

本项目总收入 90,801.75 万元，预计可实现净利润 34,803.95 万元。详见下表：

项目损益表



单位：万元

序号	项目	合计	运营期										
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
1	营业收入	90,801.75	1,692.04	1,892.14	2,182.82	2,271.73	2,373.07	2,373.07	2,480.49	2,480.49	2,594.37	2,594.37	
2	税金及附加	8,766.96	142.53	162.53	193.16	203.57	215.44	215.42	228.01	227.99	241.33	241.30	
3	总成本费用	50,486.13	1,455.13	1,472.96	1,494.29	1,508.88	1,524.25	1,536.44	1,552.75	1,565.67	1,582.97	1,596.69	
4	补贴收入	11,249.50	11,249.50	-									
5	利润总额	42,798.16	11,343.88	256.65	495.37	559.28	633.38	621.21	699.73	686.83	770.07	756.38	
6	弥补以前年度亏损	-											
7	应纳税所得额	31,548.67	94.38	256.65	495.37	559.28	633.38	621.21	699.73	686.83	770.07	756.38	
8	所得税	7,994.21	23.60	64.16	123.84	139.82	158.35	155.30	174.93	171.71	192.52	189.10	
9	净利润	34,803.95	11,320.28	192.49	371.53	419.46	475.03	465.91	524.80	515.12	577.55	567.28	
10	息税前利润	72,764.87	12,207.88	1,120.65	1,359.37	1,423.28	1,497.38	1,485.21	1,563.73	1,550.83	1,634.07	1,620.38	
11	息税折旧摊销前利润	72,935.86	12,378.87	1,291.64	1,530.36	1,594.27	1,668.37	1,656.20	1,734.72	1,721.82	1,805.06	1,791.37	

(续)

项目损益表

单位：万元

四川德骏会计师事务所 审验专用章

序号	项目	合计	运营期									
			2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	营业收入	90,801.75	2,715.07	2,715.07	2,843.02	2,843.02	2,978.64	2,978.64	3,122.40	3,122.40	3,274.79	3,274.79
2	税金及附加	8,766.96	255.45	255.43	270.41	270.39	286.28	286.26	303.10	303.08	320.93	320.91
3	总成本费用	50,486.13	1,615.04	1,629.59	1,649.06	1,664.49	1,685.14	1,701.52	1,723.42	1,740.80	1,764.03	1,782.46
4	补贴收入	11,249.50										
5	利润总额	42,798.16	844.58	830.05	923.55	908.14	1,007.22	990.86	1,095.88	1,078.52	1,189.83	1,171.42
6	弥补以前年度亏损	-										
7	应纳税所得额	31,548.67	844.58	830.05	923.55	908.14	1,007.22	990.86	1,095.88	1,078.52	1,189.83	1,171.42
8	所得税	7,994.21	211.15	207.51	230.89	227.04	251.81	247.72	273.97	269.63	297.46	292.86
9	净利润	34,803.95	633.43	622.54	692.66	681.10	755.41	743.14	821.91	808.89	892.37	878.56
10	息税前利润	72,764.87	1,708.58	1,694.05	1,787.55	1,772.14	1,871.22	1,854.86	1,959.88	1,942.52	2,053.83	2,035.42
11	息税折旧摊销前利润	72,935.86	1,879.57	1,865.04	1,958.54	1,943.13	2,042.21	2,025.85	2,130.87	2,113.51	2,224.82	2,206.41

(续)

项目损益表

单位：万元



序号	项目	合计	运营期									
			2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
1	营业收入	90,801.75	3,436.32	3,436.32	3,607.54	3,607.54	3,789.04	3,789.04	3,981.42	3,981.42	4,185.34	4,185.34
2	税金及附加	8,766.96	339.82	339.79	359.86	359.83	381.09	381.05	403.59	403.55	427.45	427.41
3	总成本费用	50,486.13	1,807.11	1,826.66	1,852.80	1,873.54	1,901.26	1,923.27	1,952.67	1,976.03	1,847.22	1,279.99
4	补贴收入	11,249.50										
5	利润总额	42,798.16	1,289.39	1,269.87	1,394.88	1,374.17	1,506.69	1,484.72	1,625.16	1,601.84	1,910.67	2,477.94
6	弥补以前年度亏损	-										
7	应纳税所得额	31,548.67	1,289.39	1,269.87	1,394.88	1,374.17	1,506.69	1,484.72	1,625.16	1,601.84	1,910.67	2,477.94
8	所得税	7,994.21	322.35	317.47	348.72	343.54	376.67	371.18	406.29	400.46	584.65	619.49
9	净利润	34,803.95	967.04	952.40	1,046.16	1,030.63	1,130.02	1,113.54	1,218.87	1,201.38	1,326.02	1,858.45
10	息税前利润	72,764.87	2,153.39	2,133.87	2,258.88	2,238.17	2,370.69	2,348.72	2,489.16	2,465.84	2,614.67	2,860.36
11	息税折旧摊销前利润	72,935.86	2,324.38	2,304.86	2,429.87	2,409.16	2,541.68	2,519.71	2,660.15	2,636.83	2,785.66	2,860.32

6、项目现金流量预测情况

计算期内累计资金流入 151,152.55 万元，累计资金流出 138,111.90 万元，累计现金结余 13,040.65 万元。本项目全部 27,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 13,040.65 万元的累计现金结余。具体情况如下：



项目资金测算平衡表

四川德骏会计师事务所
审验专用章

单位：万元

项目	合计	建设期		运营期									
		2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	
1 经营活动净现金流量	65,048.65			12,355.27	1,227.48	1,406.52	1,454.45	1,510.02	1,500.90	1,559.79	1,550.11	1,612.54	
1.1 现金流入	109,993.38			13,090.14	2,058.23	2,374.26	2,470.89	2,581.04	2,581.04	2,697.79	2,697.79	2,821.56	
1.1.1 营业收入	90,801.75			1,692.04	1,892.14	2,182.82	2,271.73	2,373.07	2,373.07	2,480.49	2,480.49	2,594.37	
1.1.2 补贴收入	11,249.50			11,249.50	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.1.3 增值税销项税额	7,942.13			148.60	166.09	191.44	199.16	207.97	207.97	217.30	217.30	227.19	
1.1.4 其他流入	-												
1.2 现金流出	44,944.73			734.87	830.75	967.74	1,016.44	1,071.02	1,080.14	1,138.00	1,147.68	1,209.02	
1.2.1 经营成本	20,348.43			420.14	437.97	459.30	473.89	489.26	501.45	517.76	530.68	547.98	
1.2.2 增值税进项税额	635.32			12.37	13.42	14.89	15.44	16.05	16.21	16.86	17.03	17.72	
1.2.3 税金及附加	8,766.96			142.53	162.53	193.16	203.57	215.44	215.42	228.01	227.99	241.33	
1.2.4 增值税	7,306.81			136.23	152.67	176.55	183.72	191.92	191.76	200.44	200.27	209.47	
1.2.5 所得税	7,887.21			23.60	64.16	123.84	139.82	158.35	155.30	174.93	171.71	192.52	
1.2.6 土地出让计提的基金	-												
2 投资活动净现金流量	-40,220.17	-26,425.00	-13,795.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.1 现金流入	-												
2.2 现金流出	40,220.17	26,425.00	13,795.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2.1 建设投资	40,220.17	26,425.00	13,795.17										
2.2.2 维持运营投资	-												
2.2.3 流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2.4 其他流出	-												

项目	合计	建设期		运营期									
		2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	
3 筹资活动净现金流量	-11,787.83	26,425.00	13,795.17	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00
3.1 现金流入	41,159.17	26,605.00	14,554.17										
3.1.1 项目资本金投入	14,159.17	6,605.00	7,554.17										
3.1.2 建设投资借款	-												
3.1.3 流动资金借款	-												
3.1.4 债券	27,000.00	20,000.00	7,000.00										
3.1.5 短期借款	-												
3.1.6 其他流入	-												
3.2 现金流出	52,947.00	180.00	759.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
3.2.1 债券利息支付	25,920.00	160.00	752.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
3.2.2 债券发行登记费用	27.00	20.00	7.00										
3.2.3 偿还债务本金	27,000.00												
3.2.4 应付利润	-												
3.2.5 其他流出	-												
4 净现金流量	13,040.65	-	-	11,491.27	363.48	542.52	590.45	646.02	636.90	695.79	686.11	748.54	
5 累计盈余资金				11,491.27	11,854.75	12,397.27	12,987.72	13,633.74	14,270.64	14,966.43	15,652.54	16,401.08	



(续)

项目资金测算平衡表

单位: 万元



项目	合计	运营期										
		2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1 经营活动净现金流量	65,048.65	1,602.27	1,668.42	1,657.53	1,727.65	1,716.09	1,790.40	1,778.13	1,856.90	1,843.88	1,927.36	1,913.55
1.1 现金流入	109,993.38	2,821.56	2,952.74	2,952.74	3,091.81	3,091.81	3,239.21	3,239.21	3,395.46	3,395.46	3,561.09	3,561.09
1.1.1 营业收入	90,801.75	2,594.37	2,715.07	2,715.07	2,843.02	2,843.02	2,978.64	2,978.64	3,122.40	3,122.40	3,274.79	3,274.79
1.1.2 补贴收入	11,249.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.3 增值税销项税额	7,942.13	227.19	237.67	237.67	248.79	248.79	260.57	260.57	273.06	273.06	286.30	286.30
1.1.4 其他流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 现金流出	44,944.73	1,219.29	1,284.32	1,295.21	1,364.16	1,375.72	1,448.81	1,461.08	1,538.56	1,551.58	1,633.73	1,647.54
1.2.1 经营成本	20,348.43	561.70	580.05	594.60	614.07	629.50	650.15	666.53	688.43	705.81	729.04	747.47
1.2.2 增值税进项税额	635.32	17.90	18.63	18.82	19.59	19.79	20.62	20.83	21.70	21.92	22.85	23.09
1.2.3 税金及附加	8,766.96	241.30	255.45	255.43	270.41	270.39	286.28	286.26	303.10	303.08	320.93	320.91
1.2.4 增值税	7,306.81	209.29	219.04	218.85	229.20	229.00	239.95	239.74	251.36	251.14	263.45	263.21
1.2.5 所得税	7,887.21	189.10	211.15	207.51	230.89	227.04	251.81	247.72	273.97	269.63	297.46	292.86
1.2.6 土地出让计提的基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 投资活动净现金流量	-40,220.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1 现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2 现金流出	40,220.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1 建设投资	40,220.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2 维持运营投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	合计	运营期										
		2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
2.2.3 流动资金	-											
2.2.4 其他流出	-											
3 筹资活动净现金流量	-11,787.83	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00
3.1 现金流入	41,159.17											
3.1.1 项目资本金投入	14,159.17											
3.1.2 建设投资借款	-											
3.1.3 流动资金借款	-											
3.1.4 债券	27,000.00											
3.1.5 短期借款	-											
3.1.6 其他流入	-											
3.2 现金流出	52,947.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
3.2.1 债券利息支付	25,920.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
3.2.2 债券发行登记费用	27.00											
3.2.3 偿还债务本金	27,000.00											
3.2.4 应付利润	-											
3.2.5 其他流出	-											
4 净现金流量	13,040.65	738.27	804.42	793.53	863.65	852.09	926.40	914.13	992.90	979.88	1,063.36	1,049.55
5 累计盈余资金		17,139.35	17,943.77	18,737.30	19,600.95	20,453.04	21,379.44	22,293.57	23,286.47	24,266.35	25,329.71	26,379.26

(续)

项目资金测算平衡表

项目	合计	运营期										单位: 万元
		2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	
1 经营活动净现金流量	65,048.65	2,002.03	1,987.39	2,081.15	2,065.62	2,165.01	2,148.53	2,253.86	2,236.37	2,307.99	2,141.44	
1.1 现金流入	109,993.38	3,736.65	3,736.65	3,922.74	3,922.74	4,120.01	4,120.01	4,329.10	4,329.10	4,550.73	4,550.73	
1.1.1 营业收入	90,801.75	3,436.32	3,436.32	3,607.54	3,607.54	3,789.04	3,789.04	3,981.42	3,981.42	4,185.34	4,185.34	
1.1.2 补贴收入	11,249.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.1.3 增值税销项税额	7,942.13	300.33	300.33	315.20	315.20	330.97	330.97	347.68	347.68	365.39	365.39	
1.1.4 其他流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.2 现金流出	44,944.73	1,734.62	1,749.26	1,841.59	1,857.12	1,955.00	1,971.48	2,075.24	2,092.73	2,242.74	2,409.29	
1.2.1 经营成本	20,348.43	772.12	791.67	817.81	838.55	866.27	888.28	917.68	941.04	972.23	997.00	
1.2.2 增值税进项税额	635.32	24.07	24.32	25.36	25.63	26.73	27.02	28.19	28.49	29.73	30.05	
1.2.3 税金及附加	8,766.96	339.82	339.79	359.86	359.83	381.09	381.05	403.59	403.55	427.45	427.41	
1.2.4 增值税	7,306.81	276.26	276.01	289.84	289.57	304.24	303.95	319.49	319.19	335.66	335.34	
1.2.5 所得税	7,887.21	322.35	317.47	348.72	343.54	376.67	371.18	406.29	400.46	477.67	619.49	
1.2.6 土地出让计提的基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2 投资活动净现金流量	-40,220.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.1 现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2 现金流出	40,220.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2.1 建设投资	40,220.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2.2 维持运营投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2.3 流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2.4 其他流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

项目	合计	运营期									
		2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
3 筹资活动净现金流量	-11,787.83	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-20,704.00	-7,112.00
3.1 现金流入	41,159.17										
3.1.1 项目资本金投入	14,159.17										
3.1.2 建设投资借款	-										
3.1.3 流动资金借款	-										
3.1.4 债券	27,000.00										
3.1.5 短期借款	-										
3.1.6 其他流入	-										
3.2 现金流出	52,947.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	20,704.00	7,112.00
3.2.1 债券利息支付	25,920.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	704.00	112.00
3.2.2 债券发行登记费用	27.00										
3.2.3 偿还债务本金	27,000.00									20,000.00	7,000.00
3.2.4 应付利润	-										
3.2.5 其他流出	-										
4 净现金流量	13,040.65	1,138.03	1,123.39	1,217.15	1,201.62	1,301.01	1,284.53	1,389.86	1,372.37	-18,396.01	-4,970.56
5 累计盈余资金		27,517.29	28,640.68	29,857.83	31,059.45	32,360.46	33,644.99	35,034.85	36,407.22	18,011.21	13,040.65

7、现金流覆盖还本付息的测算

本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

现金流覆盖还本付息的测算



年度	借贷本息支付			经营活动净现金流	本息覆盖倍
	本金	利息	本息合计	量	数
2024 年		160.00	160.00		
2025 年		752.00	752.00		
2026 年		864.00	864.00	12,355.27	
2027 年		864.00	864.00	1,227.48	1.42
2028 年		864.00	864.00	1,406.52	1.63
2029 年		864.00	864.00	1,454.45	1.68
2030 年		864.00	864.00	1,510.02	1.75
2031 年		864.00	864.00	1,500.90	1.74
2032 年		864.00	864.00	1,559.79	1.81
2033 年		864.00	864.00	1,550.11	1.79
2034 年		864.00	864.00	1,612.54	1.87
2035 年		864.00	864.00	1,602.27	1.85
2036 年		864.00	864.00	1,668.42	1.93
2037 年		864.00	864.00	1,657.53	1.92
2038 年		864.00	864.00	1,727.65	2.00
2039 年		864.00	864.00	1,716.09	1.99
2040 年		864.00	864.00	1,790.40	2.07
2041 年		864.00	864.00	1,778.13	2.06
2042 年		864.00	864.00	1,856.90	2.15
2043 年		864.00	864.00	1,843.88	2.13
2044 年		864.00	864.00	1,927.36	2.23
2045 年	-	864.00	864.00	1,913.55	2.21
2046 年	-	864.00	864.00	2,002.03	2.32
2047 年	-	864.00	864.00	1,987.39	2.30
2048 年	-	864.00	864.00	2,081.15	2.41
2049 年	-	864.00	864.00	2,065.62	2.39
2050 年	-	864.00	864.00	2,165.01	2.51
2051 年	-	864.00	864.00	2,148.53	2.49
2052 年	-	864.00	864.00	2,253.86	2.61

年度	借贷本息支付			经营活动净现金流量	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计	量	数
2053 年	-	864.00	864.00	2,236.37	2.59
2054 年	20,000.00	704.00	20,704.00	2,201.91	0.11
2055 年	7,000.00	112.00	7,112.00	2,141.44	0.30
合计	27,000.00	25,920.00	52,920.00	64,941.67	1.23

四、风险分析

（一）偿债能力分析

分析当经营活动净现金流量发生变动时，项目债券本息的偿还能力，具体情况如下表：

项目债券本息偿还能力评估表

偿债能力分析	变动比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营活动净现金流量（万元）	58,543.79	61,796.22	65,048.65	68,301.08	71,553.52
债券还本付息额（万元）	52,920.00	52,920.00	52,920.00	52,920.00	52,920.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35

（二）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。本着保守性原则，下面对配套用房租收入向下波动进行敏感性分析：

单位：万元

序号	项目	配套用房租收入 无变化	配套用房租收入 下降 5%	配套用房租收入 下降 10%
1	总收入	102,051.25	98,763.71	95,476.16
2	总成本费用	50,486.13	50,420.38	50,354.63
3	税金及附加	8,766.96	8,337.96	7,909.02
6	利润总额	42,798.16	40,005.37	37,212.51

序号	项目	配套用房租金收入 无变化	配套用房租金收入 下降 5%	配套用房租金收入 下降 10%
7	弥补以前年度亏损			-
8	应纳税所得额	31,548.67	28,800.51	26,052.34
9	企业所得税	7,994.21	7,341.44	6,688.65
10	净利润	34,803.95	32,663.92	30,523.86
11	经营活动现金流	64,941.64	62,801.61	60,661.55
12	借贷本息支付	52,920.00	52,920.00	52,920.00
13	本息覆盖倍数	1.23	1.19	1.15
14	收入保障倍数	1.93	1.87	1.80

经测算，当配套用房租金收入预测下降 5.00% 时，可用于资金平衡的项目收益为 98,763.71 万元，对债券本息的覆盖率下降为 1.19 倍；当配套用房租金收入预测下降 10.00% 时，可用于资金平衡的项目收益为 95,476.16 万元，对债券本息的覆盖率下降为 1.15 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

五、使用提示和使用限制

（一）使用提示

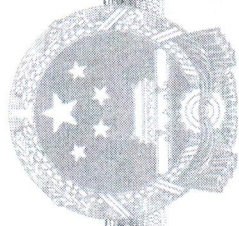
1、本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评估报告出具意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

（二）使用限制

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评估机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

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、监
管信息。



统一社会信用代码

91510000771667241G

名称 四川德骏会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 曾梦琪

经营范围

企业会计报表审查, 企业审计报告出具, 企业资本验证, 验资报告出具, 企业合并、分立、清算业务, 基本建设年度财务决算审计, 代理记账、会计咨询、税务咨询(以上经营范围均须取得相关行政许可后方可开展经营活动); 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

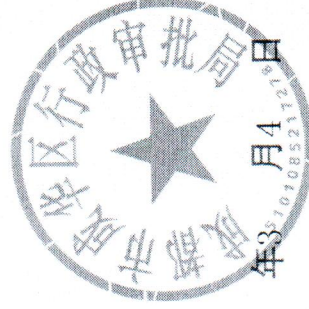
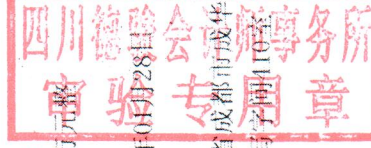
壹佰万元整

成立日期

2005年06月28日

住所

四川省成都市成华区望平街118号天祥大厦裙楼写字间110室



登记机关

2024

年3月4日

此复印件仅限于审计报告
再次复印无效

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: 0013383

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: 四川德骏会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 曾梦琪

经营场所: 四川省成都市成华区望平街118号天祥大厦裙楼写字间410室



组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010152

批准执业文号: 川财会[2005]2号

批准执业日期: 2005年01月18日



发证机关: 四川省财政厅

二〇〇五年一月一日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

此复印件仅限于审计报告
再次复印无效

姓名: 曹梦琪
性别: 女
出生日期: 1989-12-27
工作单位: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 四川分所
身份证号: 510107198912272869
证件号: 510107198912272869



2021.5.10

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2018.3.31

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: 110101300602
No. of Certificate

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

发证日期: 2018年05月12日
Date of Issuance

2020.4.25
合格专用章
(四川)

2017年3月10日
合格专用章
(四川)

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

瑞华

四川德隆会计师事务所
CPAs

2022年1月4日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

四川众信

CPAs

2022年1月4日

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

2022年1月4日

2021.5.10

合格专用章 (四川)

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

此复印件仅限用于审计报告
再次复印无效

姓名: 文丽娟
性别: 女
出生日期: 1987-07-16
身份证号: 513002198707160027
工作单位: 毕马威会计师事务所(特殊普通合伙)成都分所
执业证书编号: 513002198707160027



2018.3.31

合格专用章 (四川)

年度检查合格专用章
Annual Renewal Registration (四川)

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

2019.12.28

证书编号: 110002414525
One of Certificate

四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 08 月 24 日
Date of Issuance

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

毕马威会计师事务所
PwC

四川德隆会计师事务所
Sichuan Delong CPAs

2019年8月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

信永中和成都
Xinyongzhong Chengdu CPAs

四川众信会计师事务所
Sichuan Zhongxin CPAs

2019年7月9日