

自贡市自流井区城中村改造项目  
（舒坪街道片区）  
收益与融资自求平衡专项债券  
财务评价咨询报告

自明会师审字[2025]第 103 号

自贡明川联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年二月二十五日

## 自贡市自流井区城中村改造项目（舒坪街道片区）

### 收益与融资自求平衡专项债券

### 财务评价咨询报告

自明会师审字[2025]第 103 号

四川巨木投资开发有限责任公司：

我们接受委托，对自贡市自流井区城中村改造项目（舒坪街道片区）专项债券（以下简称“专项债券”）的项目收益与融资自求平衡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，因此我们不对相关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。发行人遵照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及《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》的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现金流量预测是发行人的责任。

我们对自贡市自流井区城中村改造项目（舒坪街道片区）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，对项目可偿债收益覆盖专项债券本息的能力进行了评价，为发行自贡市自流井区城中村改造项目（舒坪街道片区）专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件，对自贡市自流井区城中村改造项目（舒坪街道片区）专项债券实施方案财务评价结论如下：

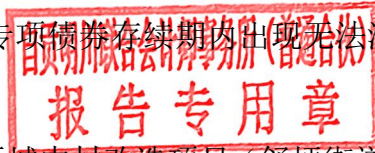
1、本项目在预测期内可实现项目收益 294,467.95 万元，总债务本息合计

自贡明川联合会计师事务所（普通合伙）

ZiGong Mingchuan C.P.A. Partnership

213,992.00 万元，总债务本息保障倍数为 1.24 倍，能够实现项目收益与融资自求平衡；

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：自贡市自流井区域城中村改造项目（舒坪街道片区）专项债券收益与现金流量预测说明书

自贡明川联合会计师事务所（普通合伙）



中国 · 四川 · 自贡

中国注册会计师：



中国注册会计师：



报告日期：二〇二五年二月二十五日

附件

## 自贡市自流井区城中村改造项目（舒坪街道片区） 专项债券项目 收益与现金流量预测说明书

四川巨木投资开发有限责任公司拟发行自贡市自流井区城中村改造项目（舒坪街道片区）专项债券计划。该项目地址位于自贡市自流井区舒坪街道，区域范围东至自贡市火车南站、南至国家粮库、西至贡井区长土街道、北至自贡市钢材市场，涉及村组为丹阳社区（原白阳村）、柏林村相关组等。

该项目是由自贡市自流井区住房和城乡建设局作为项目主管部门，四川巨木投资开发有限责任公司作为项目业主单位。发行该项目专项债券到位后，债券资金实行专账、专户管理。此说明书是在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测报告所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

### 一、预测报告编制基础

（一）以自贡市自流井区城中村改造项目（舒坪街道片区）为基础，结合该项目的建设期和运营期对预测期间经营环境、经营计划等推测性假设，遵循谨慎性原则，采用国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制了关于自贡市自流井区城中村改造项目（舒坪街道片区）收益及现金流专项分析预测意见书。

（二）项目的政府性文件

（1）国务院《关于落实<政府工作报告>重点工作部门分工的意见》（国办〔2020〕6号）

（2）国务院办公厅《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101号）

（3）中共中央国务院《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》（2020.5.17）

（4）国务院办公厅《城市燃气管道等老化更新改造实施方案（2022-2025年）》

（5）自然资源部办公厅关于印发《支持城市更新的规划与土地政策指引

（2023 版）》

（6）《四川省加快重点项目建设开展基础设施等重点领域补短板三年行动实施方案》（川办发〔2019〕18 号）

（7）《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》

（8）住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、财政部《关于申报保障性建设和城中村改造政策支持城市和项目的通知》（建办〔2024〕26 号）；

（9）《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要和 2035 年远景目标纲要》；

（10）四川省发展和改革委员会《关于做好保障性住房城中村改造等安居工程配套基础设施项目中央预算内投资专项 2024 年计划申报的通知》（川发改投资〔2023〕661 号）；

（11）四川省发展和改革委员会、四川省住房建设厅《关于申报城市燃气管道等老化更新改造和保障性安居工程中央预算内投资专项 2023 年计划的通知》（川发改投资函〔2022〕697 号）；

（12）《自贡市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》；

（13）《自贡市自流井区国民经济和社会发展第十四个五年规划及 2035 年远景目标纲要》；

（14）国家及地区颁布的相关设计规范和规划文件。

（三）编制该预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与公司实际采用的主要会计政策及会计估计一致。

## 二、项目收益与现金流量预测编制基础

自贡市自流井区城中村改造项目（舒坪街道片区）结合建设期和运营期以预测期间经济环境、运营计划等推测性假设为前提，编制了 2027 年 7 月至 2033 年 12 月自贡市自流井区城中村改造项目（舒坪街道片区）收益及现金流覆盖债券还本付息、预测说明和预测表（以下简称“项目收益及现金流预测”）。

编制项目收益及现金流预测时，所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与项目实际采用的会计政策及会计估计一致。

项目收益及现金流预测的编制基础：假设自贡市自流井区域城中村改造项目（舒坪街道片区）收入、支出都能按照业主单位为四川巨木投资开发有限责任公司设定的各项假设实现。

### 三、项目收益与现金流量预测假设

- 1、预测数据按照谨慎性原则进行预测；
- 2、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；
- 3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 4、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 5、项目预期收入、支出能如期实现，制定的各项经营计划、资金计划及投资计划等能够顺利执行；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 四、项目收益与现金流量预测编制说明

#### （一）项目基本情况

1、本项目为自贡市自流井区域城中村改造项目（舒坪街道片区），项目领域为城市更新--城中村改造。

2、项目业主单位四川巨木投资开发有限责任公司位于自贡市自流井区。

3、本项目建设规模及内容为：

建设内容及主要规模：改造总面积 1614.3 亩，主要对片区内 1740 户房屋进行拆除，总拆除面积约 285000 平方米，新建安置房面积约 220000 平方米，新建安置房 2276 套，采用购买商品房方式进行安置套数约 480 套。

4、项目建设期限

本项目建设期预计为 36 个月，预计 2024 年 6 月-2027 年 6 月。

#### （二）项目建设背景

1、项目背景

##### （1）国家第十四个五年规划

建立健全基本住房保障制度，加大保障性安居工程建设力度，加快解决城镇居民基本住房问题和农村困难群众住房安全问题，更好保障人民群众住有所居是当前国家住房领域的目标和主要任务，为推动“十四五”时期基本住房保障，国务院根据当前基本国情印发了《“十四五”公共服务规划》并在规划中就基本住房保障提出了公共租赁住房、城镇棚户区住房改造和农村危房改造三大目标，在城镇棚户区改造中提出了明确方向，即：

围绕实现约 1 亿人居住的城镇棚户区、城中村和危房改造目标，实施棚户区改造行动计划和城镇旧房改造工程，基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。

（2）《关于进一步做好城镇危旧房棚户区及农村危房改造工作的实施意见》

《意见》要求市（州）、县（市、区）人民政府要制定完善棚改配套基础设施建设计划，明确配套基础设施分年度建设任务。组织编制棚改配套基础设施建设工作方案，明确目标任务和工作措施。

《意见》要求市（州）、县（市、区）人民政府要将国有企业、独立工矿企业、城市规划区范围内的城边村和城郊村、全国重点镇及其他建制镇棚改纳入规划计划并实施改造，优先实施改造连片规模较大、住房条件困难、安全隐患严重、群众要求迫切的棚改项目。

《意见》要求加快推进项目实施。完善安置补偿办法，尊重群众意愿，依法维护群众合法权益。城中村改造要特别注意国有、集体两种性质土地上房屋安置补偿政策的差异和衔接，维护社会稳定，鼓励群众及早动迁。认真做好新建项目前期工作，确保土地、资金等保障要素的落实。在选址、规划设计、财政评审、征收拆迁、审批核准、招标投标等关键环节上缩短周期、简化流程、提高效率，创造条件加快开工建设。合理确定项目工期，优化项目施工组织，加强技术和施工力量投入，在确保质量安全的前提下加快项目建设，形成持续稳定增长的实物工作量，确保按时竣工交付。加大农村危房改造推进力度。加大各级财政投入力度，鼓励有条件的地区开展农村危房改造贴息试点，落实农村危房改造配套资金，提高补助标准。继续加强信息管理，严格执行一户一档要求，做好“全国农村住

房信息系统”“全国扩大农村危房改造试点农户档案信息管理系统”和“四川省脱贫攻坚‘六有’大数据平台”的录入、管理和对接工作。

（3）《自贡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》

要求加快旧城改造和城市更新，着力打造高品质城区，着力打造“产业新引擎”“人居新环境”“协同发展新高地”，成为践行新发展理念的高品质生活宜居地。

自贡市住房和城乡建设局等 11 部门关于印发《进一步推动我市房地产市场平稳健康发展的十三条政策措施》的通知，明确要积极探索多种安置模式，大力推进城市危旧房改造、城中村改造、城镇老旧小区改造，加强项目储备，集中实施一批改造，统筹解决城镇居民居住安全和住房困难问题。鼓励各区县探索“以旧换新”“发放购房券”和“现金救助”等模式，对愿意拆除 C、D 级危旧住房的群众给予一定的财政补助或面积优惠。

（4）《自贡市自流井区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》

提出统筹优化城镇空间格局。全面落实主体功能区战略，根据资源环境禀赋及承载能力、现有开发强度和发展潜力以及自贡市“一主两副”空间格局，优化重大基础设施、重大生产力和公共资源布局。严格执行永久基本农田、城镇开发边界和生态保护三条红线，坚持城乡统筹、全域发展，以中心城区重塑和陆港创新发展为重点，以特色城镇和美丽乡村建设为支点，构建城乡共融、宜居舒适的“双城三镇”空间布局。

本项目为四川巨木投资开发有限责任公司在国家、省、市、县各级政府政策的指导下，根据项目区域实际情况提出的区域安置房建设工程，是进行城中村改造建设，有利于提升城市韧性，提高城市生态环境及安全，使自流井区成为新发展理念的高品质生活宜居地。按照项目区域当前基础设施配套实际需求，项目建设以改善区域民众居住环境，完善城市功能，提升城市品质，加强城乡基层治理制度和能力建设为目标，以改善民生福祉为根本出发点，符合当前国家城中村改造方向和政策要求。

## 2、项目建设的必要性

### （1）项目建设是重大战略和规划实施的需求



积极做好“六稳”工作，稳投资是重要方面。要找准切入点，抓住既能满足群众期盼、有利于拓展内需促消费、又不会导致重复建设的重大项目，扩大有效投资，努力实现稳增长、调结构、惠民生的一举多得之效。是当前党和国家保障和改善民生，增进人民福祉的重要内容和要求。

本项目是城中村改造建设项目，项目建设符合国家各级政府政策要求，是实现党和国家保障和改善民生，增进人民福祉目标的重要体现。

#### （2）项目建设是优化土地资源配置的需要

按照统筹安排城乡建设用地的总要求和控制建设用地总量、合理布局，合理确定农民集中居住，引导农村村民住房建设按规划、有计划地逐步向城区、集镇和中心村等居住区集中，对农民原有住房进行复垦还耕，从而提高土地、基础设施的利用率。

城中村的改造，集约了土地资源，并使其得到更合理的使用和开发，可以较好带来土地使用权流转、重组，实现土地产权制度创新。原本属于多个村庄、分散的土地资源可以整合，实现农村经济的长足发展。新型农村社区的建设使村民居住面积增多了，而房屋占地面积却减少了，使大量土地从宅基地中释放出来，安置区集中闲置出来的土地划分各种产业小区，有效推进了农业产业化、集约化。

#### （3）项目建设是满足当地居民住房的需求

住房是人们生活的基本要素之一，也是当前城乡居民最为关心的问题之一。随着城市建设的进程加快，其城市建设发展步伐也随之而来，政府在进行城市道路建设和其他公共设施建设项目的同时，还需要尽可能新建更多的安置房，改善被拆迁户的住房条件。本项目的建设，从根本上为当地居民改善了住房条件，满足当地居民的住房消费需求。

#### （4）项目建设是改善人居环境、加快城市化进程的需要

城中村改造的目标是通过改善住房条件、升级基础设施、改善环境质量等措施，提升城中村居民的居住条件和生活品质。这不仅可以改善居民的生活，提升居住环境，还可以提高城市的竞争力和吸引力。改造城中村可以改善城市的形象，提高城市的软实力，促进城市的可持续发展。

通过修建新的居住建筑、改善基础设施、提升环境质量，城中村将变得更

加宜居和美观，提供更好的居住条件和服务设施，增加居民的幸福感和满意度。这将吸引更多的人来到城中村居住、工作和经商，促进城市的发展和繁荣，提升城市的竞争力和可持续发展。

而且，城中村改造还将改善社区环境和居民健康。改造后的城中村将注重环境治理，加强垃圾处理、污水处理等工作，提高环境质量。这将为居民提供更好的生活环境，减少环境污染对居民健康的影响，改善居民的身心健康状况。

#### （5）项目的建设是构建和谐社会的需要

本项目坚持统规统建和统一安置的原则，按照城市居住小区标准，配套完善小区内的供电、通讯、广电、给水、排水、燃气、道路、绿化、物管等基础设施，为构建和谐社会迈进了一大步。项目的实施是构建崭新城乡形态，推进自流井区城乡统筹发展、城乡一体化、农民向城区集中的趋势，促进自流井区现代化城市进程。

#### （6）项目建设是自贡产业发展的需要

##### 1）城中村改造是实现居民“住好房”的高效路径

一是改造老旧房屋，提升居住安全性。城中村自建房往往缺乏专业设计和安全规范，抗灾害能力低，针对存在严重安全隐患的城中村房屋，可拆除新建；针对失养失修失管、居民改造意愿强烈的房屋，可进行经常性整治，防范风险隐患，提升居住条件。

二是完善基础设施建设，提升居住舒适性。为城中村居民补齐水电燃气等基础设施配套短板，提高住房成套率，进行市政设施更新、推进无障碍和“适老化”改造、打造户外活动场地等便民设施。

三是增设公共服务配套，提升居民生活便利性。城中村改造可重新对城中村区域进行规划设计，增设公共服务设施配套。根据《城市居住区规划设计规范》中公共服务设施控制千人指标，设置教育、医疗、文体、商业等配套，为居民打造“十五分钟生活圈”，满足居民的生活需求。

##### 2）城中村改造形成有效需求，推动经济高质量发展

城中村改造拉动内需主要涉及四大方向：新建商品房销售和投资，包括为拆迁户提供的安置商品房、货币化安置的业主非定向再置业、改造地块腾退后供应的新建商品房、腾退后新增保障性住房；住房租赁消费，供给端有村民将富余的

安置房出租，需求侧有异地安置期间村民阶段性过渡租赁和原有租户再租赁；房地产相关产业链的消费和投资，带动建筑业、机械工业、电器机械、电子及通信设备制造业等房地产上下游产业；配套基础设施建设投资，包括教育、医疗等公共服务设施，公共交通、水电气热、污水垃圾处理等城市基础设施。

### 3）城中村改造补齐城市建设治理短板，促进城市高质量发展

从城市管理效率看，城中村的用地性质主要为集体土地，长期游离于城市规划之外，村民、村集体自发推进经营粗放、用地不规范，甚至出现违法建筑状况，城市整体空间规划割裂、管理效率低，导致发展不均衡、质量不高。从城市功能看，好的城市风貌应该是职住平衡、有完备的产业配套，能解决部分居住区就业。但当前城中村大多是简单的杂乱居住区，产业缺失或老化，亟待升级。

城中村改造是促进城市高质量发展的重要举措。第一，引导城市集约化发展。通过城中村改造，完善城市产业结构，使城市的发展模式由追求“大而全而散”转向追求“特而强而优”，从而约束城市规模。第二，提高城市管理效率。通过对土地性质重新规划，使城中村纳入城市发展规划，提高土地资源的利用效率，推动城市公共资源向更加紧凑、高效的方向发展。第三，植入产业。以城中村改造为契机，结合城中村自身情况，发展合适产业。对无产业型城中村，依据城中村自身资源建立合适产业；针对产业型城中村，进行产业升级。因地制宜利用资源优势发展先进产业，带动经济发展。第四，促进城市可持续发展。腾挪核心区地块，选择优质合作单位综合评价出让或带设计方案出让。通过引入相关产业或城中村原有产业升级，带动就业与周边物业价值提升，增加持续性利税收入。

### 4）城中村改造促进调整供需格局，推动房地产业高质量发展

城中村改造不仅调整优化供需结构，更是真正意义上的房地产的供给侧改革。一是释放核心城市优质土地资源。城市核心区土地的使用价值远超城郊土地，属于优质地段，经过多年发展这部分土地已所剩无几。将原本占用城市核心区的建筑拆除或修缮，增加城市核心区的土地供应，能有效改善城区土地供应不足的问题。二是增加城区改善型商品房供应，顺应改善需求向核心区回流的趋势。当前，购房者回归理性，更注重通勤时间等与日常工作生活密切相关的居住功能属性，其购房需求逐步回归城市核心区。城中村改造所释放的地块，有助于增加改善型住房的供应。三是增加租赁供给，实现职住平衡。城市核心区住房供不应求，

使得其房价、租金皆居高不下，给年轻人、外来人口造成了生活压力。将城中村占用的土地腾挪出来，在此基础上建造容积率高的建筑，增加租赁住房数量，有利于满足城市净流入人口的需求，降低通勤成本为城市发展吸纳更多人才。

#### （7）项目建设是社会需求的需要

自贡市自流井区城中村改造项目（舒坪街道片区）位于西南（自贡）国际陆港区域，西南（自贡）国际陆港属于四川省全面推动高质量发展决定中重点支持项目，也是首批国家骨干冷链物流基地、西部陆海新通道沿线重要物流节点、中国（四川）自由贸易试验区自贡协同改革先行区、四川省现代服务业集聚区、四川省外贸转型升级基地。

目前，自贡市自流井区城中村改造项目（舒坪街道片区）作为西南（自贡）国际陆港重要配套区域，缺乏统一规划，建筑形态杂乱，产城格局模糊，影响产业结构调整 and 升级，阻碍了城市整合发展，区域联动性差，高质量发展新动能未能有效释放。

该项目交通便利，已实施乐自高速连接线、G247、自泸大件公路等重要交通设施，周边配套设施完善，紧邻西南医科大学附属自贡医院、自流井区卫生事业园，毗邻自贡成都外国语学校、自贡市第二十二中学校，相邻南湖西区、贡井新城、尖山风景区。

自贡市自流井区城中村改造项目（舒坪街道片区）作为典型的城中村区域，项目的实施对实现区域联动发展，高质量打造西南（自贡）国际陆港，推进老工业城市转型升级建设有着重要的意义，也是改善民生、扩大内需，推动城市高质量发展的一项重要举措。为进一步提升片区城市品质，将区域打造成为自贡高端康养宜居社区。由此，项目被正式提出。

#### （8）项目单位履职尽责的要求

本项目是城中村改造建设项目，是一项民生工程，建设单位实施本项目既是党委政府落实国家政策的重要体现，更是建设单位履职的重要载体。

### 3、项目建设的可行性

（1）项目建设是落实地方规划、促进区域经济社会发展的重要措施，有建设必要性。项目的建设对推进小康社会发展、促进社会经济发展和提升城市品质有重要作用；

（2）项目建设符合政策资金支持导向，有争取政策和债券资金的优势，地方财政对项目也是大力支持，重点关注，因此项目建设资金有保障；

（3）项目符合规划要求，布局合理，各项技术经济指标均符合国家有关规范要求；项目建设标准适当，建设规模与功能需求相符合，建设条件满足工程需要；项目具备工程建设条件，项目的方案合理，具有可操作性，技术上可行；

（4）项目的建设对周边的环境和生态的影响是短期的，且经过相应的措施处理后基本可以避免；

（5）工程实施进度安排合理，可保证项目按期建成投产使用；

（6）项目建设具有较好的经济效益，就项目本身而言财务指标可行；

（7）项目实施不会产生重大的社会稳定问题，社会风险低。

综上所述，项目有建设必要性、有政策和资金支持，建设条件具备，本项目的实施是可行的。

### （三）拟建项目的计划筹资情况

自贡市自流井区城中村改造项目（舒坪街道片区）由自贡市自流井区住房和城乡建设局作为项目主管部门，四川巨木投资开发有限责任公司作为项目业主单位。本项目总投资为 185,000.00 万元，其中：

（1）拟发行地方政府专项债券金额：37,000.00 万元（全部作为项目资本金），占项目总投资的 20%。

（2）拟融资金额：148,000.00 万元，占项目总投资的 80%。

自贡市自流井区城中村改造项目（舒坪街道片区）专项债券拟发行规模 37,000.00 万元，本项目 2025 年拟发行 18,000.00 万元，2026 年拟发行 12,000.00 万元，2027 年拟发行 7,000.00 万元。拟发行的专项债券利率按照 3.20% 考虑，每年付息一次，本金到期一次性偿还，债券期限为 10 年期（债券存续期为 2025-2033 年）；本项目建设期为 36 个月，即 2024 年 6 月至 2027 年 5 月，运营期为 2027 年 6 月至 2033 年 12 月。

## 五、资金筹措方案

### （一）项目资金来源

#### 1、资金来源

本项目总投资为 185,000.00 万元。资金来源为发行地方政府专项债券（用于

项目资本金）和市场化融资，其中拟发行地方政府专项债券 37,000.00 万元（用于项目资本金），占项目总投资的 20.00%；拟融资金额 148,000.00 万元，占项目总投资的 80.00%；

## 2、专项债券融资计划

专项债券融资计划表

单位：万元

发行年份	发行规模	发行期限
2025 年	18,000.00	10 年
2026 年	12,000.00	10 年
2027 年	7,000.00	10 年
合计	37,000.00	

## 3、市场化融资计划

市场化融资计划表

单位：万元

融资年份	融资金额
2025 年	72,000.00
2026 年	48,000.00
2027 年	28,000.00
合计	148,000.00

## （二）资金使用计划

项目总投资估算为 185,000.00 万元，具体组成如下：

- 1、第一部分工程费用 82,213.24 万元，占总投资的 44.44%；
- 2、第二部分工程建设其他费用 30,862.73 万元，占总投资的 16.68%；
- 3、第三部分拆迁安置费 36,680.00 万元，占总投资的 19.83%；
- 4、第四部分安置房土地费 18,900.00 万元，占总投资的 10.22%；
- 5、第五部分财务成本 13,637.00 万元，占总投资的 7.37%；
- 6、第六部分预备费 2,707.02 万元，占总投资的 1.46%。

业主自筹资金与债券融资资金将分别于 2025、2026、2027 年陆续投入到项目建设工作中，在保证项目投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。结合本项目建设计划，后续项目资金使用计划如下表所示：

## 资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	占比
1	市场化融资（银行贷款）	148,000.00	72,000.00	48,000.00	28,000.00	80.00%
2	专项债券资金	37,000.00	18,000.00	12,000.00	7,000.00	20.00%
2.1	其中：项目资本金	37,000.00	18,000.00	12,000.00	7,000.00	20.00%
合计		185,000.00	90,000.00	60,000.00	35,000.00	100.00%

## 六、项目收益和现金流量覆盖债券还本付息资金的预测及其编制说明

## （一）项目收益预测

根据假设条件预测，本项目收入主要为停车场收入、广告收入、充电桩收入、土地出让收入、物业收入、出租收入等。本项目运营期 7 年（2027 年-2033 年）不含税总收入为 298,500.65 万元，扣除不含折旧摊销利息成本 4,032.70 万元，收入扣除运营成本后的项目收益 294,467.95 万元，详见“附表 3-项目损益状况及可偿债收益测算表”。

## （二）项目收入预测

本项目主要为停车场收入、广告收入、充电桩收入、土地出让收入、物业收入、出租收入等，运营期含税总计 303,314.19 万元，不含税收入为 298,500.65 万元。

## 1、停车场收入

停车位数量：根据项目可研报告和项目地块规划设计条件，本项目规划建设停车位 3414 个（按 1.5 个停车位/户配置停车位）。

停车位服务收费标准：本项目提供停车场服务的收费定价参考《自贡市自流井区发展和改革局关于加强我市城区机动车停放服务收费管理的通知》（自发改发〔2017〕270 号）文件和《自贡市自流井区发展和改革局关于公布自贡市 2021 年度政府定价的经营服务收费目录清单的通知》（自发改发〔2021〕14 号）文件。

小型车辆停放前 4 小时按 4.00 元/次收费，超过 4 小时每 2 小时再加收 1.00 元；大型车辆停放前 4 小时按 5.00 元/次收费，超过 4 小时每 1 小时再加收 1.00

元。考虑到通货膨胀因素，收费定价按照每年上涨 2%计算。

使用率：停车场使用率第一年按 75%进行测算，而后每年增长 5%，停车位使用率达到 95%后不再增长。

测算依据如下

附件 1 自贡市机动车停放服务收费标准				
车 场 类 型  收 费 标 准  车 类	露天专业停车场 (4 小时/次)	室内专业停车场 (4 小时/次)	临时占道停车场点	
			普通临时占道停车 (4 小时/次)	差别化临时占道停车 (1 小时/次)
摩托车	3 元(超过 4 小时, 每 2 小时加收 0.5 元)	3 元(超过 4 小时, 每小时加收 0.5 元)	2 元(超过 4 小时, 每 2 小时加收 0.5 元)	3 元(超过 1 小时, 每增加 1 小时加收 1 元)
小型汽车	4 元(超过 4 小时, 每 2 小时加收 1 元)	5 元(超过 4 小时, 每小时加收 1 元)	3 元(超过 4 小时, 每 2 小时加收 1 元)	4 元(超过 1 小时, 每增加 1 小时加收 2 元)
大型汽车	5 元(超过 4 小时, 每小时加收 1 元)	7 元(超过 4 小时, 每小时加收 2 元)	4 元(超过 4 小时, 每小时加收 2 元)	5 元(超过 1 小时, 每增加 1 小时加收 3 元)

说明: 1、本表收费标准为最高收费标准。  
2、临时占道停车场点收费时段为早 8:00—21:00, 其余时段不收费。  
3、各类停车场点对停放不足 15 分钟(含 15 分钟)的车辆, 不得收取停车费用。  
4、车类按公安交通管理部门的规定划分。

根据上述假设，计算停车场收入=收费单价\*增长率（1+2%）/年\*停车位数\*使用率\*天数\*周转次数。

经测算，停车场收入为 6,890.06 万元。

2、广告收入

(1) 广告牌收入

本项目新建 20 个广告牌，分布于城中村建设区域内，预计全部出租，根据近期市场类似广告位租赁价格，采用市场平均价格 600.00 元/块/月计算。出于谨慎性考虑，出租率在项目运营期第一年按 85%计算，以后每年增长 5%，出租率达到 95%以后不再增长。

预测依据如下：

序号	媒体形式	规格	价格	图片
----	------	----	----	----



1	灯箱广告	1.4m(L)*2.35m(H)	550元/月/块	<div>自贡市中高端社区滚动灯箱广告</div> <div></div> <div>刊例价：550元/月/面 所在地区：四川&gt;自贡 资源类型：楼宇&gt;灯箱 资源规格：1.4m(L)*2.35m (H) 资源标签：小区 住宅 <a href="#">资源文档下载</a></div>
2	灯箱广告	1.4m(L)*2.35m(H)	550元/月/块	<div>自贡市中高端社区灯箱广告</div> <div></div> <div>刊例价：550元/月/块 所在地区：四川&gt;自贡 资源类型：楼宇&gt;灯箱 资源规格：1.4m(L)*2.35m (H) 资源标签：住宅楼 小区灯箱 <a href="#">资源文档下载</a></div>
3	灯箱广告	1300mm(L)*1800mm(H)	680元/月/块	<div>自贡市荣县社区灯箱广告</div> <div></div> <div>刊例价：680元/个/月 所在地区：四川&gt;自贡 资源类型：楼宇&gt;灯箱 资源规格：1300mm (L) *1800mm (H) 资源标签：荣县小区灯箱广告 <a href="#">资源文档下载</a></div>

根据上述假设，在项目运营期间，计算广告牌收入=广告位数\*收费标准\*出租率\*12个月，经测算，广告牌收入为 99.53 万元。

（2）墙体广告收入

项目新建 30 个广告展位，分布于住房楼栋电梯轿厢内，预计全部出租，根据近期市场类似广告位租赁价格，采用市场平均价格 443 元/周/块计算。出于谨慎性考虑，出租率在项目运营期第一年按 85%计算，以后每年增长 5%，出租率达到 95%以后不再增长。

预测依据如下：

序号	规格	价格	图片
1	600mm(L)*450mm(H)	428元/周/块	<div>自贡市电梯轿厢框架广告</div> <div></div> <div>刊例价：428元/周/块 所在地区：四川&gt;自贡 资源类型：楼宇&gt;框架/看板 资源规格：600mm (L) *450mm (H) 资源标签：电梯画框 地市州 高效 <a href="#">资源文档下载</a> <a href="#">加入询价</a></div>

序号	规格	价格	图片
2	600mm(L)*450mm(H)	458元/周/块	

根据上述假设，计算墙体广告收入=广告位数\*收费标准\*出租率\*52周，经测算，墙体广告收入为 440.90 万元。

综上所述，在项目运营期间，计算广告收入=Σ（广告牌收入+墙体广告收入），经测算，广告收入为 540.43 万元。

3、充电桩收入

（1）充电桩数量：根据本项目停车场建设内容及规模，拟配套建设 1100 个充电桩。根据相关政策规定，充电桩运营可以收取相应的服务费，按照国家发改委文件《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）规定，充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。

（2）充电桩服务收费标准：目前四川省电网目录销售电价表电费收费标准在 0.52-0.64 元/千瓦时之间，根据四川省发展和改革委员会、四川省能源局关于印发《四川省充电基础设施建设运营管理办法的通知》（川发改能源规〔2023〕137 号）和四川省充电基础设施监管平台数据显示，自流井区的充电桩服务费平均收费标准为 0.60 元/千瓦时。考虑到通货膨胀因素，收费定价按照每年上涨 2% 计算。本项目售电价与购电价一致，故充电桩收入中不含售电收入，对应的运营成本中不含购电成本，对项目损益不产生影响。

预测依据如下：四川省充电基础设施监管平台（自流井区充电桩服务费收费截图）<http://www.sc-chargenet.cn/index.html>

充电站基本信息

充电站：特来电自贡充冲嗨跑仲权...

运营商：四川充冲嗨跑新能源科技...

站地址：四川省自贡市自流井区仲...

站状态：正常使用

停车费：{"rules":"免费","freeDura...

电费： 时间：00:00-07:00 费用：0.35元 展开

服务费： 时间：00:00-07:00 费用：0.6元 展开

本站充电桩详情 枪总数：7个 充电桩：7个

根据市场公开信息，取 5 款电动能源汽车电池容量作为样本，取平均数可得出 1 辆电动能源汽车电池容量约为 92.94 千瓦时，现下新能源汽车市场发展迅猛，人们对车辆行驶距离的需求也在不断增加，故电池容量同样需要增加。假设本次测算中新能源汽车的电池容量按每年增长 10%来计算，预估到项目建设完成当年（即 2027 年）每辆新能源汽车的电池容量将达到 102.23 千瓦时，秉持谨慎性原则，向下取整确认每辆新能源汽车的电池容量为 110.00 千瓦时。

车辆型号	动力方式	电池容量	平均电池容量	快充时长
大众ID6	纯电	84.80	92.94	1.50
ALONLX	纯电	93.30		1.50
合创汽车007	纯电	93.00		1.50
蔚来ES6	纯电	100.00		1.00
极狐阿尔法T	纯电	93.60		1.00

使用率：考虑到充电速度和项目建设地址，现有电动车充满电大约需要 1-1.5 小时，预计充电周转次数为 2 次/天，运营第一年充电桩使用率为 85%，每年增长 5%，增长至 95%不再增长。

根据上述假设，在项目运营期间，计算充电桩收入=Σ充电桩数量\*服务收费标准\*增长率（1+2%）/年\*周转次数\*使用率\*使用天数。

经测算，充电桩收入为 36,629.93 万元。

4、土地出让收入

（1）可出让土地面积：本项目整理后将形成可用于出让土地面积为 968 亩（详见规划图），其中住宅用地 868 亩，商业用地 100 亩。

（2）土地出让价格：照自贡市土地出让情况，土地价格如下表，根据谨慎性原则，本项目现阶段土地出让价格按每年增加 5%测算。

序号	用地性质	预估单价（万元/亩）	收入依据
1	住宅用地	230	参考依据：自贡市城区近三年土地出让情况
2	商业用地	150	参考依据：自贡市城区近三年土地出让情况
3	其他用地		参考依据：参照基准地价打折后综合测算

本项目暂按土地出让收入的 6%计提省政策性费用，区级留存比例为 94%。  
根据上述假设，在项目运营期间，计算土地出让收入=土地亩数\*单价\*增长率（1+2%）/年。

经测算，土地出让收入为 248,488.30 万元。

5、物业收入

（1）物业管理面积：物业管理费标准分析：本项目涉及新建安置房面积约 22 万m²，完全建成运营后，将提供物业管理服务。

（2）物业收费标准：根据自贡市发展和改革委员会和自贡市城乡建设和住房保障局联合发布的《关于自贡市物业服务收费政府指导价的通知》（自发改发[2018]176 号）文件，自贡市普通商品住宅前期物业服务收费基准价标准为：有电梯的，由二级至五级分别为：0.90 元、1.20 元、1.60 元、2.40 元，无电梯的，由一级至五级分别为：0.45 元、0.55 元、0.75 元、1.10 元、2.00 元；保障性住房物业服务收费基准价标准为：有电梯的，由二级至四级分别为：0.80 元、1.05 元、1.40 元，无电梯的，由一级至四级分别为：0.40 元、0.45 元、0.65 元、0.90 元。

考虑到近年来自贡市经济的迅速发展以及人均可支配收入的提升，结合行业市场变化趋势，本项目采用保障性住房有电梯的四级收费标准适当下浮后按 1.40

元/月/m²确定。

收费率：本项目物业管理费的收取受到住房和配套业务用房出租率的影响，在项目运营期第一年按 85% 计算，以后每年增长 5%，收费率达到 95% 以后不再增长。

预测依据如下：

物业 服务 等级	普通商品住宅前期物业服务		浮动幅度	保障性住房物业服务		浮动幅度
	收费基准价标准			收费基准价标准		
	(元/米 <sup>2</sup> ·月)			(元/米 <sup>2</sup> ·月)		
	有电梯	无电梯		有电梯	无电梯	
五级	2.40	2.00	±10%			
四级	1.60	1.10	±10%	1.40	0.90	±10%
三级	1.20	0.75	±10%	1.05	0.65	±10%
二级	0.90	0.55	±10%	0.80	0.45	±10%
一级	——	0.45	±10%		0.40	±10%

注：集中供热水、供燃气以及业主专有部分空气调节采用集中式空调系统的，其设施设备运行与维护费不包含在上述标准中。

根据上述假设，在项目运营期间，计算物业管理服务收入=Σ 服务收费标准\*增长率（1+2%）/年\*服务面积\*收费率\*收费月数。

经测算，物业收入为 2,554.52 万元。

6、出租收入

出租面积：根据项目可研报告，本项目可出租面积约 1.1 万平方米。

出租价格及出租率：根据建设内容，参考当前自贡市同期同类型房屋出租价格及物价水平，出租单价按照 90 元/m²/月预估，按照 12 个月计算。出于谨慎性考虑，出租率在项目运营期第一年按 85% 计算，以后每年增长 5%，出租率达到 95% 以后不再增长。

预测依据如下：



四川品牌奶茶店转让。

自贡·自流井 | 南湖国际社区 | 经营中

社区底商 1层

社区底商 临街 可餐饮 上水 下水 380V

70㎡ 建筑面积

6500元/月 3.1元/㎡/天



**做起的的老店子，欢迎有意向的联系**

自流井-丹桂大街 | 春华路 | 经营中

商业街店铺 1层

42㎡  
建筑面积

**4000元/月**  
3.18元/㎡/天

免租1个月 商业街店铺 临街 可餐饮 可明火 上水 下水



**南湖餐饮店出租，无转让费，适合做夜宵，外摆空间大。**

自流井-南湖 | 郑泰天善-二期-自贡市自流井区 | 空置中

临街门面 1层

48㎡  
建筑面积

**4200元/月**  
2.92元/㎡/天

临街门面 临街

在项目运营期间，计算出租收入=Σ出租价格\*增长率（1+2%）/年\*出租面积\*出租率\*出租月数。

经测算，出租收入为 8,210.94 万元

综上所述，本项目含税收入合计为 303,314.19 万元。（详见“附表 1-收入预测表”）

（三）项目成本预测

自贡市自流井区域中村改造项目（舒坪街道片区）建成后正常经营阶段的运营成本结合未来市场价格和当地实际情况进行预测，包括外购燃料动力、职工薪酬、维护费、其他费用、折旧费、财务费用及相关税费等。

1、外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费包括项目运营期间水、电、气的消耗。参考行业平均水平，本项目外购燃料及动力费用考虑为总收入的 5%。

经测算，运营期外购燃料及动力 2,203.02 万元。

2、工资及福利费

（1）工资

本项目职工人数暂定 13 人（普通员工 8 人，专业技术维护 3 人，管理层人员 2 人）

类别	岗位需求	人数合计
1.一般人员	日常运营	8
2.技术人员	技术维护	3
3.管理人员	管理事宜	2



合计		13
----	--	----

结合网络招聘信息，普通员工薪资 3.60 万元/年；专业技术维护薪资 5.40 万元/年；管理层人员 7.20 万元/年。预测依据如下：

序号	类型	工资水平	图片
1	一般人员	2300-2400元/月/人	<b>保洁（包吃住）</b> 2400元   自贡-自流井区   无经验经验   不限学历 包吃住
2	一般人员	3500-4000元/月/人	<b>前台（买社保）</b> 3500-4000元   自贡-自流井区   无经验经验   不限学历 交通方便 购买社保 管理规范 有提成 压力小
3	技术人员	5000-6000元/月/人	<b>维修工（意外险+包吃住）</b> 5000-6000元   自贡-自流井区   1年以下经验   不限学历 有提成 技术培训 包食宿 管理规范 加班补助
5	技术人员	4000-6000元/月/人	<b>电工（买五险+工作餐）</b> 4000-6000元   自贡-自流井区   无经验经验   不限学历 有提成 全勤奖 购买五险 管理规范 压力小 技
6	管理人员	3800-5000元/月/人	<b>财务会计</b> 急 荐 3800-5000元   自贡-自流井区   1-3年经验   大专学历 年终奖 五险一金 加班费 交通方便 加班补助
7	管理人员	3500-7000元/月/人	<b>人事经理（买五险+下午4点下班）</b> 急 荐 3500-7000元   自贡-自流井区   无经验经验   不限学历 交通方便 管理规范 有提成 压力小 技术培训

8	管理人员	9000-10000元/月/人	<div>市场经理 急 荐</div> <div>9000-10000元   自贡-自流井区   1-3年经验   高中学历</div> <div>有提成</div>
<div>数据来源：<a href="https://zg.neijob.com/job">https://zg.neijob.com/job</a></div> <div>内自生活网 — 本地生活服务平台 —</div>			

由于近年来人力成本逐渐上涨，基于谨慎性考虑，根据近期的自贡市同类岗位工资上限为基础进行平均计算，福利费按工资总额的 5.00%、社会保障费按工资总额的 30%、住房公积金按工资总额的 5.00%及工会经费、职工教育经费按工资总额的 3.00%计算。

综上所述，工资及人工福利费合计：631.48 万元。

3、维护费用

维护保养费指项目运营期，对建筑物进行日常维护与保养所发生的费用，本项目按折旧费用的 10%计算。即固定资产年折旧额\*1%。

按照上述假设，项目运营期内维修费共计 615.16 万元。

4、其他费用

其他费用是指在项目运营过程中发生的一些费用，结合项目运行情况，按经营成本的 5%计算其他费用。即经营成本\*相应比例。按照上述假设，项目运营期内其他费用共计 172.48 万元。

5、折旧费

本项目建成后，固定资产原值为 185,000.00 万元。按有关规定，本项目采取直线法计提固定资产折旧。房屋建筑物使用年限按 20 年计算，残值率 5%，项目运营期内年折旧额为 8,787.50 万元。

6、财务费用

假设本次发行专项债券的利率为 3.20%，银行贷款利率为 3.20%，根据本次发行计划，债券利息支出为 8,288.00 万元；根据贷款额度及利率计算利息，则在此期间产生的贷款利息支出为 7,104.00 万元，故在运营期内利息合计 15,392.00 万元（详见附表）。



## 7、相关税费

本项目相关税费包含企业所得税（税率 25%）、增值税附加税（城市维护建设税税率 7%、教育费附加税率 3%、地方教育费附加税率 2%）、印花税（税率 1‰）、房产税（税率 12%）。经计算：

本项目运营期内共计缴纳城市维护建设税 319.21 万元；

本项目运营期内共计缴纳教育费附加 136.80 万元；

本项目运营期内共计缴纳地方教育费附加 91.20 万元；

本项目运营期内共计缴纳印花税 2.70 元；

综上，本项目共计缴纳相关税费 555.91 万元。

综上所述，运营期内总成本为 80,937.20 万元，不含折旧、利息成本为 4,032.70 万元，详见“附表 2-成本费用预测表”。

### （四）项目现金流预测情况

根据上述收入及成本预测，编制了债券存续期间本项目现金流预测情况，本项目运营期累计实现营运现金净流入（折旧还本付息前）294,467.95 万元。

详见“附表 4-资金平衡测算表”。

### （五）债务还本付息情况预测

拟发行的专项债券利率按照 3.20%考虑，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金支付；银行贷款利率为 3.2%，每年付息一次，贷款期限为 5 年，最后两年还本，最后一期利息随本金支付。债务本息偿还表详见“附表 5-还本付息计划表”。

## 七、项目收益及现金流分析预测结论

根据上述各种假设，自贡市自流井区城中村改造项目（舒坪街道片区）运营收入不含税 298,500.65 万元，未包含折旧摊销利息的经营成本为 4,032.70 万元，扣除项目相关成本费用的项目收益 294,467.95 万元，本次自贡市自流井区城中村改造项目（舒坪街道片区）专项债券发行规模 37,000.00 万元，发行期限为 10.00 年，利息按照 3.2%/年计算；银行贷款资金 148,000.00 万元，利息按照 3.2%/年计算。本次所有融资债务本息合计为 213,992.00 万元，项目总收益是总债务本息的 1.24 倍，其中：专项债券覆盖倍数为 1.30 倍，银行融资覆盖倍数为 1.22 倍，

完全能够满足本项目还本付息的要求。在还款期内，本金偿还保障率均超过100%，项目本身能够达到自求平衡。综上所述，自贡市自流井区域中村改造项目（舒坪街道片区）收益与融资自求平衡专项债券，在债券存续期内项目未来产生的现金流入对本次债券的本息形成了较好的覆盖性。

## 八、风险分析

依据当前的市场状况和数据，对未来收益及现金流预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中，收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守原则，下面仅对收入向下波动进行敏感性分析。

当收入下降5%时项目本息总覆盖倍数为1.17，其中专项债券本息覆盖倍数为1.23，银行融资本息覆盖倍数为1.15。

当收入下降10%时项目本息总覆盖倍数为1.10，其中专项债券本息覆盖倍数为1.15，银行融资本息覆盖倍数为1.09，详见下表：

项目敏感性分析表

单位：万元

项目	收入下降5%		
	收入	收益	覆盖倍数
1、专项债覆盖情况	70,893.90	69,885.73	1.23
2、银行贷款覆盖情况	212,681.71	209,657.19	1.15
3、所有融资覆盖情况	283,575.62	279,542.92	1.17

项目敏感性分析表

单位：万元

项目	收入下降10%		
	收入	收益	覆盖倍数
1、专项债覆盖情况	67,162.65	66,154.47	1.15
2、银行贷款覆盖情况	201,487.94	198,463.41	1.09
3、所有融资覆盖情况	268,650.58	264,617.88	1.10

由以上分析可见，本项目具有一定的抗风险性。

**附表：**

附表 1-收入预测表

附表 2-成本费用预测表

附表 3-项目损益状况及可偿债收益测算表

附表 4-资金平衡测算表

附表 5-还本付息计划表

附表 1：收入预测表

收入预测表（总表）

单位：万元

年 度 项 目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1、停车场收入	847.35	915.14	985.30	1,005.01	1,025.11	1,045.61	1,066.52	6,890.06
2、广告收入	66.46	71.78	77.28	78.83	80.41	82.01	83.65	540.43
2.1广告牌收入	12.24	13.22	14.23	14.52	14.81	15.10	15.41	99.53
2.2墙体广告收入	54.22	58.56	63.05	64.31	65.60	66.91	68.25	440.90
3、充电桩收入	4,504.83	4,865.22	5,238.22	5,342.98	5,449.84	5,558.84	5,670.01	36,629.93
4、土地出让收入	76,422.00	73,432.80	3,264.50	3,590.95	3,950.05	4,345.05	83,482.95	248,488.30
4.1住宅用地	72,192.00	67,510.80	2,487.24	2,735.96	3,009.56	3,310.52	81,206.97	232,453.05
4.2商业用地	4,230.00	5,922.00	777.26	854.99	940.49	1,034.54	2,275.98	16,035.26
5、物业收入	314.16	339.29	365.31	372.61	380.06	387.66	395.42	2,554.52
6、出租收入	1,009.80	1,090.58	1,174.20	1,197.68	1,221.63	1,246.07	1,270.99	8,210.94
7、含税收入	83,164.61	80,714.82	11,104.81	11,588.06	12,107.10	12,665.25	91,969.55	303,314.19
8、销项税额合计	591.98	639.34	688.36	702.12	716.16	730.48	745.10	4,813.54
停车场收入销项税额（9%）	69.97	75.56	81.36	82.98	84.64	86.33	88.06	568.90
广告收入（6%）	3.76	4.06	4.37	4.46	4.55	4.64	4.74	30.58
充电桩收入销项税额（13%）	518.25	559.72	602.63	614.68	626.97	639.51	652.30	4,214.06
9、不含税收入	82,572.63	80,075.48	10,416.45	10,885.94	11,390.94	11,934.77	91,224.45	298,500.65
合 计	83,164.61	80,714.82	11,104.81	11,588.06	12,107.10	12,665.25	91,969.55	303,314.19

地址：自贡市汇东新区会溪七组公交大厦三楼附 305 室

邮 编：643000

电 话：（0813）8258589 8258561 13309008800

传 真：（0813）8258589

收入预测表（专项债）

单位：万元

年 度 项 目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1、停车场收入	211.84	228.79	246.33	251.25	256.28	261.40	266.63	1,722.52
2、广告收入	16.62	17.95	19.32	19.71	20.10	20.50	20.91	135.11
2.1广告牌收入	3.06	3.30	3.56	3.63	3.70	3.78	3.85	24.88
2.2墙体广告收入	13.56	14.64	15.76	16.08	16.40	16.73	17.06	110.23
3、充电桩收入	1,126.21	1,216.30	1,309.55	1,335.75	1,362.46	1,389.71	1,417.50	9,157.48
4、土地出让收入	19,105.50	18,358.20	816.13	897.74	987.51	1,086.26	20,870.74	62,122.08
4.1住宅用地	18,048.00	16,877.70	621.81	683.99	752.39	827.63	20,301.74	58,113.26
4.2商业用地	1,057.50	1,480.50	194.32	213.75	235.12	258.63	569.00	4,008.82
5、物业收入	78.54	84.82	91.33	93.15	95.02	96.92	98.85	638.63
6、出租收入	252.45	272.65	293.55	299.42	305.41	311.52	317.75	2,052.74
7、含税收入	20,791.15	20,178.70	2,776.20	2,897.02	3,026.78	3,166.31	22,992.39	75,828.55
8、销项税额合计	148.00	159.84	172.09	175.53	179.04	182.62	186.28	1,203.39
停车场收入销项税额（9%）	17.49	18.89	20.34	20.75	21.16	21.58	22.02	142.23
广告收入（6%）	0.94	1.02	1.09	1.12	1.14	1.16	1.19	7.65
充电桩收入销项税额（13%）	129.56	139.93	150.66	153.67	156.74	159.88	163.08	1,053.52
9、不含税收入	20,643.16	20,018.87	2,604.11	2,721.49	2,847.74	2,983.69	22,806.11	74,625.16
合 计	20,791.15	20,178.70	2,776.20	2,897.02	3,026.78	3,166.31	22,992.39	75,828.55

地址：自贡市汇东新区会溪七组公交大厦三楼附 305 室

邮 编：643000

电 话：（0813）8258589 8258561 13309008800

传 真：（0813）8258589

收入预测表（银行融资）

单位：万元

年 度 项 目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1、停车场收入	635.52	686.36	738.98	753.76	768.83	784.21	799.89	5,167.55
2、广告收入	49.85	53.84	57.96	59.12	60.30	61.51	62.74	405.32
2.1广告牌收入	9.18	9.91	10.67	10.89	11.11	11.33	11.55	74.65
2.2墙体广告收入	40.67	43.92	47.29	48.23	49.20	50.18	51.19	330.68
3、充电桩收入	3,378.62	3,648.91	3,928.66	4,007.24	4,087.38	4,169.13	4,252.51	27,472.45
4、土地出让收入	57,316.50	55,074.60	2,448.38	2,693.21	2,962.54	3,258.79	62,612.21	186,366.23
4.1住宅用地	54,144.00	50,633.10	1,865.43	2,051.97	2,257.17	2,482.89	60,905.23	174,339.79
4.2商业用地	3,172.50	4,441.50	582.95	641.24	705.37	775.90	1,706.99	12,026.45
5、物业收入	235.62	254.47	273.98	279.46	285.05	290.75	296.56	1,915.89
6、出租收入	757.35	817.94	880.65	898.26	916.22	934.55	953.24	6,158.21
7、含税收入	62,373.46	60,536.11	8,328.61	8,691.05	9,080.33	9,498.94	68,977.16	227,485.64
8、销项税额合计	443.99	479.51	516.27	526.59	537.12	547.86	558.83	3,610.16
停车场收入销项税额（9%）	52.48	56.67	61.02	62.24	63.48	64.75	66.05	426.68
广告收入（6%）	2.82	3.05	3.28	3.35	3.41	3.48	3.56	22.94
充电桩收入销项税额（13%）	388.69	419.79	451.97	461.01	470.23	479.63	489.23	3,160.55
9、不含税收入	61,929.47	60,056.61	7,812.34	8,164.46	8,543.21	8,951.08	68,418.33	223,875.49
合 计	62,373.46	60,536.11	8,328.61	8,691.05	9,080.33	9,498.94	68,977.16	227,485.64

地址：自贡市汇东新区会溪七组公交大厦三楼附 305 室

邮 编： 643000

电 话：（0813）8258589 8258561 13309008800

传 真：（0813）8258589

附表 2：成本费用预测表

项目成本测算表（总表）

单位：万元

项目 \ 年度	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1.外购燃料和动力费	270.93	292.61	315.04	321.34	327.77	334.32	341.01	2,203.02
2、维护保养费（折旧额的1%）	87.88	87.88	87.88	87.88	87.88	87.88	87.88	615.16
3、工资及福利费	84.94	86.64	88.37	90.14	91.94	93.78	95.66	631.48
3.1工资总额	59.40	60.59	61.80	63.04	64.30	65.58	66.89	441.60
3.2福利	25.54	26.05	26.57	27.11	27.65	28.20	28.76	189.89
4、广告日常维护费（20%）	13.29	14.36	15.46	15.77	16.08	16.40	16.73	108.09
5、其他费用（经营成本的5%）	22.19	23.36	24.56	24.97	25.38	25.80	26.23	172.48
经营成本中的进项税额（13%）	31.17	33.66	36.24	36.97	37.71	38.46	39.23	253.44
不含增值税进项税额的经营成本小计	448.07	471.18	495.07	503.13	511.34	519.73	528.28	3,476.79
5、折旧费	8,787.50	8,787.50	8,787.50	8,787.50	8,787.50	8,787.50	8,787.50	61,512.50
6、财务费用	5,920.00	3,552.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00	15,392.00
7、相关税费	67.63	73.04	78.64	80.21	82.81	85.45	88.12	555.91
7.1城市维护建设税 7%	39.26	42.40	45.65	46.56	47.49	48.44	49.41	319.21
7.2教育费附加 3%	16.82	18.17	19.56	19.95	20.35	20.76	21.18	136.80
7.3地方教育费附加 2%	11.22	12.11	13.04	13.30	13.57	13.84	14.12	91.20
7.4印花税	0.33	0.36	0.39	0.39	0.40	0.41	0.42	2.70
成本费用小计	15,223.19	12,883.72	10,545.22	10,554.84	10,565.66	10,576.68	10,587.90	80,937.20
成本费用小计(不含折旧、利息)	515.69	544.22	573.72	583.34	594.16	605.18	616.40	4,032.70

地址：自贡市汇东新区会溪七组公交大厦三楼附 305 室

邮 编： 643000

电 话：（0813）8258589 8258561 13309008800

传 真：（0813）8258589

项目成本测算表（专项债）

单位：万元

年度 项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1.外购燃料和动力费	67.73	73.15	78.76	80.34	81.94	83.58	85.25	550.76
2、维护保养费（折旧额的1%）	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	153.79
3、工资及福利费	21.24	21.66	22.09	22.54	22.99	23.45	23.91	157.87
3.1工资总额	14.85	15.15	15.45	15.76	16.07	16.40	16.72	110.40
3.2福利	6.39	6.51	6.64	6.78	6.91	7.05	7.19	47.47
4、广告日常维护费（20%）	13.29	14.36	15.46	15.77	16.08	16.40	16.73	27.02
5、其他费用（经营成本的5%）	5.55	5.84	6.14	6.24	6.34	6.45	6.56	43.12
经营成本中的进项税额（13%）	7.79	8.42	9.06	9.24	9.43	9.62	9.81	63.36
不含增值税进项税额的经营成本小计	112.02	117.79	123.77	125.78	127.84	129.93	132.07	869.20
5、折旧费	2,196.88	2,196.88	2,196.88	2,196.88	2,196.88	2,196.88	2,196.88	15,378.13
6、财务费用	1,480.00	888.00	296.00	296.00	296.00	296.00	296.00	3,848.00
7、相关税费	16.91	18.26	19.66	20.05	20.70	21.36	22.03	138.98
7.1城市维护建设税 7%	9.81	10.60	11.41	11.64	11.87	12.11	12.35	79.80
7.2教育费附加 3%	4.21	4.54	4.89	4.99	5.09	5.19	5.29	34.20
7.3地方教育费附加 2%	2.80	3.03	3.26	3.33	3.39	3.46	3.53	22.80
7.4印花税	0.08	0.09	0.10	0.10	0.10	0.10	0.11	0.68
成本费用小计	3,805.80	3,220.93	2,636.30	2,638.71	2,641.41	2,644.17	2,646.97	20,234.30
成本费用小计(不含折旧、利息)	128.92	136.05	143.43	145.83	148.54	151.29	154.10	1,008.18

地址：自贡市汇东新区会溪七组公交大厦三楼附 305 室

邮 编： 643000

电 话：（0813）8258589 8258561 13309008800

传 真：（0813）8258589



项目成本测算表（银行融资）

单位：万元

年度 项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1.外购燃料和动力费	203.20	219.46	236.28	241.01	245.83	250.74	255.76	1,652.27
2、维护保养费（折旧额的1%）	65.91	65.91	65.91	65.91	65.91	65.91	65.91	461.37
3、工资及福利费	63.71	64.98	66.28	67.61	68.96	70.34	71.74	473.61
3.1工资总额	44.55	45.44	46.35	47.28	48.22	49.19	50.17	331.20
3.2福利	19.16	19.54	19.93	20.33	20.74	21.15	21.57	142.42
4、广告日常维护费（20%）	13.29	14.36	15.46	15.77	16.08	16.40	16.73	81.07
5、其他费用（经营成本的5%）	16.64	17.52	18.42	18.73	19.03	19.35	19.67	129.36
经营成本中的进项税额（13%）	23.38	25.25	27.18	27.73	28.28	28.85	29.42	190.08
不含增值税进项税额的经营成本小计	336.05	353.38	371.30	377.35	383.51	389.79	396.21	2,607.59
5、折旧费	6,590.63	6,590.63	6,590.63	6,590.63	6,590.63	6,590.63	6,590.63	46,134.38
6、财务费用	4,440.00	2,664.00	888.00	888.00	888.00	888.00	888.00	11,544.00
7、相关税费	50.72	54.78	58.98	60.16	62.11	64.09	66.09	416.93
7.1城市维护建设税 7%	29.44	31.80	34.24	34.92	35.62	36.33	37.06	239.41
7.2教育费附加 3%	12.62	13.63	14.67	14.97	15.27	15.57	15.88	102.60
7.3地方教育费附加 2%	8.41	9.09	9.78	9.98	10.18	10.38	10.59	68.40
7.4印花税	0.25	0.27	0.29	0.29	0.30	0.31	0.32	2.03
成本费用小计	11,417.39	9,662.79	7,908.91	7,916.13	7,924.24	7,932.51	7,940.92	60,702.90
成本费用小计(不含折旧、利息)	386.77	408.16	430.29	437.50	445.62	453.88	462.30	3,024.53

地址：自贡市汇东新区会溪七组公交大厦三楼附 305 室

邮 编： 643000

电 话：（0813）8258589 8258561 13309008800

传 真：（0813）8258589

附表 3：项目损益状况及可偿债收益测算表

项目损益状况及可偿债收益测算表（总表）

单位：万元

年度 项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1、总收入	82,572.63	80,075.48	10,416.45	10,885.94	11,390.94	11,934.77	91,224.45	298,500.65
2、总成本	515.69	544.22	573.72	583.34	594.16	605.18	616.40	4,032.70
3、项目收益	82,056.94	79,531.26	9,842.73	10,302.61	10,796.78	11,329.59	90,608.05	294,467.95

项目损益表（专项债）

单位：万元

年度 项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1、总收入	20643.16	20018.87	2604.11	2721.49	2847.74	2983.69	22806.11	74,625.16
2、总成本	128.92	136.05	143.43	145.83	148.54	151.29	154.10	1,008.17
3、项目收益	20514.23	19882.81	2460.68	2575.65	2699.20	2832.40	22652.01	73,616.99

项目损益表（银行融资）

单位：万元

年度 项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1、总收入	61929.47	60056.61	7812.34	8164.46	8543.21	8951.08	68418.33	223,875.49
2、总成本	386.77	408.16	430.29	437.50	445.62	453.88	462.30	3,024.52
3、项目收益	61542.70	59648.44	7382.05	7726.96	8097.59	8497.19	67956.04	220,850.96

附表 4：资金平衡测算表

资金平衡测算表

单位：万元

年度 项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1、资金流入	90,000.00	60,000.00	35,000.00	82,572.63	80,075.48	10,416.45	10,885.94	11,390.94	11,934.77	91,224.45	483,500.65
1.1、债券资金流入	18,000.00	12,000.00	7,000.00								37,000.00
1.2、贷款资金流入	72,000.00	48,000.00	28,000.00								148,000.00
1.3、运营现金流入				82,572.63	80,075.48	10,416.45	10,885.94	11,390.94	11,934.77	91,224.45	298,500.65
2、资金流出	90,000.00	60,000.00	35,000.00	80,435.69	78,096.22	1,757.72	1,767.34	19,778.16	13,789.18	8,800.40	389,424.70
2.1、建设投资资金流出	90,000.00	60,000.00	35,000.00	-							185,000.00
2.2、运营现金流出	-			515.69	544.22	573.72	583.34	594.16	605.18	616.40	4,032.70
2.3、发债利息支出	-		-	1,184.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00	8,288.00
2.4、贷款利息支出	-	-	-	4,736.00	2,368.00	-	-	-	-	-	7,104.00
2.5、归还债券本金		-	-	-	-	-	-	18,000.00	12,000.00	7,000.00	37,000.00
2.6、归还贷款本金		-	-	74,000.00	74,000.00	-	-	-	-	-	148,000.00
3、现金净流入	-	-	-	2,136.94	1,979.26	8,658.73	9,118.61	-8,387.22	-1,854.41	82,424.05	94,075.95
3.1、息前运营现金净流入	-	-	-	82,056.94	79,531.26	9,842.73	10,302.61	10,796.78	11,329.59	90,608.05	294,467.95
4、期末累计现金结存	-	-	-	2,136.94	4,116.19	12,774.92	21,893.53	13,506.31	11,651.90	94,075.95	

地址：自贡市汇东新区会溪七组公交大厦三楼附 305 室

邮 编： 643000

电 话：（0813）8258589 8258561 13309008800

传 真：（0813）8258589

附表 5：还本付息计划表

还本付息计划表（总表）

单位：万元

序号	项目	计算期/年									
1	年度	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
2	年初债券本金累计	-	90,000.00	150,000.00	185,000.00	111,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	19,000.00	7,000.00
3	本年新增债券	18,000.00	12,000.00	7,000.00							
4	本年新增贷款	72,000.00	48,000.00	28,000.00							
5	本年应付利息	2,880.00	4,800.00	5,920.00	5,920.00	3,552.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00
6	本年还本	-	-	-	74,000.00	74,000.00	-	-	18,000.00	12,000.00	7,000.00
7	本年应支付本息金额	2,880.00	4,800.00	5,920.00	79,920.00	77,552.00	1,184.00	1,184.00	19,184.00	13,184.00	8,184.00

## 还本付息计划表（专项债）

单位：万元

序号	项目	计算期/年										
1	年度	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
2	年初债券本金累计	-	18,000.00	30,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	37,000.00	
3	本年新增债券	18,000.00	12,000.00	7,000.00								37,000.00
4	本年应付利息	576.00	960.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00	11,008.00
5	本年还本								18,000.00	12,000.00	7,000.00	37,000.00
6	本年应支付本息金额	576.00	960.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00	19,184.00	13,184.00	8,184.00	48,008.00

## 还本付息计划表（银行融资）

单位：万元

序号	项目	计算期/年										
1	年度	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
2	年初贷款本金累计	-	72,000.00	120,000.00	148,000.00	74,000.00						
3	本年新增贷款	72,000.00	48,000.00	28,000.00								148,000.00
4	本年应付利息	2,304.00	3,840.00	4,736.00	4,736.00	2,368.00						17,984.00
5	本年还本				74,000.00	74,000.00						148,000.00
6	本年应支付本息金额	2,304.00	3,840.00	4,736.00	78,736.00	76,368.00						165,984.00