

# 自流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目

## 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 101 号

自贡明川联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年二月二十八日

# 自流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目

## 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 101 号

自贡市盐都建设有限责任公司：

我们接受委托，对自流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目专项债券（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。

我们对自流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的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，为发行自流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件，对自流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目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 63,768.30 万元，总债务本息合计 39,560.00 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：自流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目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）

中国注册会计师：

中国 · · 四川 · · 自贡

中国注册会计师：



报告日期：二〇二五年二月二十八日

附件

## 自流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目专项债券 项目 收益与现金流量预测说明书

自贡市盐都建设有限责任公司拟发行自流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目专项债券计划。该项目地址位于自贡市自流井区东街。

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，自贡市盐都建设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）以自流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目为基础，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流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目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）；

（2）国务院关于印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》的通知（国发〔2024〕17 号）；

（3）住房和城乡建设部关于印发《推进建筑和市政基础设施设备更新工作实施方案的通知》（建城规〔2024〕2 号）；

（4）国家发展改革委住房和城乡建设部《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》（发改投资〔2021〕1275 号）；

（5）城乡建设厅、发展改革委、财政厅办公厅《关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》建办城〔2021〕50 号；

（6）《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》；

（7）自然资源部办公厅《关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》自然资办发〔2024〕25 号；

（8）《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》；

（9）四川省《“十四五”新型基础设施建设规划》川府发〔2021〕19 号；

（10）四川省人民政府办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（川办发〔2020〕63 号）；

（11）《自贡市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》；

（12）《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二〇三五年远景目标纲要》；

（13）《产业结构调整指导目录（2024 年本）》；

（14）《四川省“十四五”城市市政基础设施建设规划》；

（15）《自贡市城市总体规划》（2011-2030）；

（16）《四川省城镇老旧小区改造工作手册（试行）》。

（17）国家、省、市、区其他法律法规。

（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

自流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目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 1 月至 2045 年 12 月自流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目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：假设自流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目收入、支出都能按照业主单位为自贡市盐都建设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、本项目为自流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目，项目领域为保障性安居工程-城镇老旧小区改造。

2、项目业主单位自贡市盐都建设有限责任公司位于自贡市自流井区五星街新建一组百利大厦综合楼，项目实施地点位于自贡市自流井区东街。

3、本项目建设规模及内容为：

建设内容及主要规模：改造老旧小区 77 个，居民 7636 户，建筑面积约 75.27 万平方米，完善小区内给水、排水、电，改造道路、消防、安防、生活垃圾分类、适老设施、无障碍设施；增设停车位及充电桩、广告牌、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

4、项目建设期限

本项目建设期预计为 18 个月，预计 2025 年 6 月-2026 年 12 月。

#### （二）项目建设背景

1、项目背景

##### （1）政策支持

党中央、国务院高度重视老旧小区改造工作。习近平总书记多次强调要加强

城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，以加快补齐老旧小区在卫生防疫、社区服务等方面的短板。为此，国家出台了一系列相关政策，如国务院《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》、国家发改委、住建部、财政部出台老旧小区改造政策，四川省、自贡市、自流井区政府及其部门也相应出台了老旧小区改造的政策，对老旧小区改造工作进行了全面部署和指导。这些政策为本项目老旧小区改造提供了有力的政策支持和组织保障。

## （2）城市发展中补短板

随着自流井区城市化、工业化进程的加快，自流井区老旧小区逐渐成为城市发展的短板。这些小区由于建设年代较早，普遍存在市政配套设施不完善、运营设施老化和功能缺失、社区服务设施不健全、失养失修失管等问题，严重影响了居民的生活质量。因此，自流井区人民政府实施自流井区老旧小区改造是为了提高城市居民生活质量、促进城市可持续发展的必然选择。

## （3）居民需求

老旧小区改造是满足城市居民日益增长的美好生活需要的重要举措。随着居民生活水平的提高，他们对居住环境、社区服务等方面的要求也越来越高。改造老旧小区可以完善基础设施、提升社区服务水平、改善居住环境，从而满足居民的基本生活需求和改善型生活需求。自流井区人民政府实施本项目就是满足自流井区老旧小区居民的需求。

## （4）经济发展需要

老旧小区改造是推动经济发展的重要手段。通过小区改造，可以激发老旧小区的经济活力，促进相关产业的发展，如建筑业、装饰业、服务业等。同时，改造还可以带动居民的消费和投资，为经济增长提供新的动力。本项目的实施就是为了促进自流井区建筑及相关产业的发展。

## （5）社会意义重大

老旧小区改造还具有深远的社会意义。老旧小区改造可以提升城市形象，改善居民的生活环境，增强居民的幸福感和获得感。同时，改造还可以促进社区和谐稳定，增强社区凝聚力和向心力，促进自流井区的社会和谐。

综上所述，本项目是自流井区城市化进程中的补短板、落实政策国家政策、满足居民需求、推进经济发展以及社会的需要。这些因素共同构成了本项目建设

的必要性和紧迫性。

## 2、项目建设的必要性

### （1）是自流井区落实国家重大战略和规划实施的需求

该项目是响应国家新型城镇化战略的重要举措，通过完善基础设施，推动城乡一体化发展，提高城镇化和现代化水平。自贡市作为四川省的重要城市，其基础设施项目的建设有助于推动区域协调发展，加强与周边地区的联系与合作，提升整体区域竞争力。该项目符合自流井区的发展规划，有助于推动镇域经济社会的全面发展，提升城镇功能和品质。随着自流井区居民生活水平的提高，对基础设施的需求也日益增长。项目的建设有助于满足居民的基本生活需求，提升生活质量。基础设施的完善有助于吸引更多优质企业和项目入驻自流井区，推动当地产业的发展和升级，为经济增长提供有力支撑。同时，也是落实自贡市积极实施老旧城区改造行动等城市更新“九大行动”的重要内容。

### （2）是自流井区落实四川省加快城镇产业发展的需要

自流井区老旧小区改造项目是积极响应四川省政府加快城镇化和产业升级战略的具体体现。通过项目的实施，可以推动城市基础设施的完善和产业结构的优化升级，为城市的可持续发展奠定基础。老旧小区改造项目将直接带动建筑业、设计业、物业管理等相关产业的发展。这些产业的发展不仅为城市的经济增长提供了新的动力，也为居民提供了更多的就业机会和创业机会。改造后的老旧小区将呈现出更加整洁、美观的外观，提升城市的整体形象。完善的基础设施和公共服务设施也将增强城市的吸引力和竞争力，吸引更多的投资和人才涌入。同时，通过改善居住环境和完善公共服务设施，可以缩小不同区域间的差距，促进资源的均衡配置和区域的协调发展。

因此，自流井区的老旧小区改造项目建设的必要性不仅体现在对居民生活质量的提升上，更是推动城市产业升级、落实四川省加快城镇产业发展需要的重要举措。通过项目的实施，可以推动城市的可持续发展和区域的协调发展，为居民提供更加优质的生活环境和服务。

### （3）是自流井区推动经济协调发展的需要

促进基础设施升级与完善：老旧小区改造项目涉及对小区内道路、照明、供电、消防、安防等基础设施的全面升级。这些基础设施的改善将直接提升居民的

生活质量，同时也有助于优化城市的整体环境。基础设施的完善是经济协调发展的基础，它能够各种经济活动提供必要的支持和保障。

**带动相关产业发展：**老旧小区改造项目将带动一系列相关产业的发展，包括建筑业、设计业、物业管理等。这些产业的发展不仅能够城市经济注入新的活力，还能够提供更多的就业机会，促进居民收入的增加。同时，这些产业的发展也将进一步推动城市产业结构的优化和升级，为经济的协调发展提供动力。

**提升城市形象与吸引力：**改造后的老旧小区将呈现出更加整洁、美观的外观，这将有助于提升城市的整体形象。一个环境优美、设施完善的城市对于吸引投资、人才和游客等方面都具有重要作用。因此，老旧小区改造项目有助于提升城市的吸引力，为城市的经济发展创造更多的机遇。

**推动区域协调发展：**老旧小区改造项目还能够促进区域间的协调发展。通过改善居住环境和完善公共服务设施，可以缩小不同区域间的差距，促进资源的均衡配置。这有助于形成更加均衡、协调的区域经济格局，为城市的整体发展奠定基础。

**增强居民消费能力：**改造后的老旧小区将提升居民的生活质量，改善居住环境，这将有助于增强居民的消费能力。随着居民收入的增加和消费环境的改善，居民消费将呈现多样化、个性化的趋势，这将为城市经济提供更多的增长点。

#### （4）是自流井区实现居民生活需求的需要

随着城市快速发展，自流井区 77 个老旧小区的基础设施不配套，现有的配套设施已经无法满足自流井区居民的生活需求。如小区内配套设施老化、公共服务设施匮乏等问题日益突出，严重影响了居民的日常生活。

随着自流井区城镇人口的增长，许多老旧小区已经无法适应自流井区发展的需要。对这些小区进行改造，不仅可以提升旧城城区的整体形象，还可以优化旧城区布局，提高旧城城区的综合竞争力。此外，改造后的小区还可以为自流井区的发展提供更多的空间和机遇。通过对自流井区 77 个老旧小区配套基础设施进行建设，可以带动自流井区相关产业的发展，如建筑、建材、家居等。这将有助于扩大内需，促进经济的持续健康发展。同时，改造后的小区将为居民提供更加舒适的居住环境，进一步刺激居民的消费欲望，推动消费升级。

因此，对这些小区配套基础设施进行改造建设，改善居民的居住环境，是应

广大群众要求十分迫切需要的。

（5）是自流井区项目单位履职尽责的要求

本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。

综上，本项目通过规划实施、区域政策、产业政策和当地社会经济发展分析和项目单位履职尽责的研判论证，项目建设是完全必要的，建设的时机是适当的。

3、项目建设的可行性

（1）政策可行性

本项目属于《产业结构调整指导目录（2024 年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 7 号）中鼓励类第二十二、城镇基础设施。为鼓励类项目。

项目建设符合国家、四川省、自贡市相关政策、规划、方案要求。同时，自贡市积极实施老旧城区改造行动等城市更新“九大行动”，将老旧小区改造作为重要内容，为该项目提供了有利的政策依据和导向，有利于项目的顺利推进。

（2）项目建设可行性

项目所在区域存在基础设施落后的问题，如小区内配套设施老化、公共服务设施匮乏等问题，严重影响了居民的生活质量。随着城市化进程的推进，居民对基础设施的需求日益增加，项目所在区域老旧小区改造配套基础设施建设项目的建设正好满足了这一需求。

项目所在区域存在居住环境较差，存在安全隐患和环境污染等问题。通过改造配套基础设施，可以显著提升居住环境，吸引更多的居民入住，从而增加市场需求，对于推动区域发展具有重要意义。通过完善基础设施，可以吸引更多的投资和人才流入，促进区域经济的繁荣和发展。

（3）经济可行性

项目的建设将直接带动建筑业、材料供应业等相关产业的发展，创造就业机会，增加地方财政收入。项目的实施将提升周边地区的土地价值和房产价值，吸引更多的商业和服务业入驻，进一步促进区域经济的发展。同时，改善后的居住环境将提升居民的生活质量，增加消费支出，带动区域消费市场的繁荣。

（4）建设可行性

项目主要工程技术相对简单容易实施，且国内相关工程实施经验十分丰富，通过合理的方式优先选择有资质的单位进行建设实施，项目建设方案实施可行。项目场址现有地质、供水、供电、排水等条件能够满足项目建设需求。项目建设单位为自贡市盐都建设有限责任公司，具有较强的综合管理实力，能为项目顺利建设保驾护航。

综上，本项目的建设是必要和可行的。

（三）拟建项目的计划筹资情况

自流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目由自贡市自流井区住房和城乡建设局作为项目主管部门，自贡市盐都建设有限责任公司作为项目业主单位。本项目总投资为 38,175.00 万元，其中：业主自筹资金 13,375.00 万元，发行专项债券筹集资金 24,800.00 万元。

自流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目专项债券拟发行规模 24,800.00 万元，本项目 2025 年拟发行 8,000.00 万元，2026 年拟发行 16,800.00 万元。拟发行的专项债券利率按照 3%考虑，每年付息一次，本金到期一次性偿还，债券期限为 20 年期（债券存续期为 2025-2045 年）；本项目建设期为 18 个月，即 2025 年 7 月至 2026 年 12 月，运营期为 2027 年 1 月至 2045 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 38,175.00 万元。资金来源为业主自筹资金和发行地方政府专项债券，其中业主自筹资金 13,375.00 万元，占项目总投资的 35.04%；发行地方政府专项债券 24,800.00 万元，占项目总投资的 64.96%；

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 | 8,000.00  | 20 年 |
| 2026 年 | 16,800.00 | 20 年 |
| 合计     | 24,800.00 |      |

（二）资金使用计划

项目总投资估算为 38,175.00 万元：

- 1、第一部分工程费用 31,342.52 万元，占总投资的 82.10%；
- 2、第二部分工程建设其他费用 2,865.01 万元，占总投资的 7.5%；
- 3、第三部分基本预备费 3,078.68 万元，占总投资的 8.06%。
- 4、第四部分财务成本 888.80 万元，占总投资的 2.33%。

业主自筹资金与债券融资资金将分别于 2025、2026 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

| 时间     | 资金使用计划      | 资金来源        |             |
|--------|-------------|-------------|-------------|
|        |             | 项目资本金       | 本次债券融资      |
| 2025 年 | 12, 300. 00 | 4, 300. 00  | 8, 000. 00  |
| 2026 年 | 25, 875. 00 | 9, 075. 00  | 16, 800. 00 |
| 合计     | 38, 175. 00 | 13, 375. 00 | 24, 800. 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，本项目主要为商铺出租收入、停车场收入、充电桩收入、智能柜收入、物业管理费收入、广告牌收入等，运营期内（2027 年-2045 年）含税收入 87,242.48 万元，未包含折旧摊销利息的经营成本为 15,387.54 万元，收入扣除经营成本后的项目收益 63,768.30 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

本项目主要为出租收入、停车场收入、充电桩收入、车棚收入、智能柜收入、物业管理费收入、广告牌收入等，运营期含税总计 87,242.48 万元，不含税收入为 79,155.84 万元。

1、出租收入

（1）商铺出租面积：根据项目建设内容，本项目可出租配套业务用房面积

约 3000 m²。

（2）出租价格及出租率的确定：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 2.13 元/m²/天预估，按照 365 天计算。出于谨慎性考虑，商铺出租率在项目运营期第一年按 70%计算，以后每年增长 5%，出租率达到 85%以后不再增长。预测依据如下：

| 序号 | 区域  | 单价          | 图片                                                                                                                                                                             |
|----|-----|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 自贡市 | 2.54 元/m²/天 |  <p>旺铺转租，拿着就营业，临街店铺，夜市热闹地段<br/>自流井-五星街   宜嘉便利店(同兴路店)   经营中<br/>临街门面 1层<br/>32.8㎡<br/>建筑面积</p> |
| 2  | 自贡市 | 2.58 元/m²/天 |  <p>汇东实验学校梨园菜市场临街商铺<br/>自流井-丹桂大街   华园街   空置中<br/>临街门面 1层<br/>31㎡<br/>建筑面积</p>                 |
| 3  | 自贡市 | 1.67 元/m²/天 |  <p>梨园临街商铺，位置好，无转让费<br/>自流井-丹桂大街   梨园   经营中<br/>临街门面 1层<br/>30㎡<br/>建筑面积</p>                 |

根据上述假设，计算出租收入=Σ租金标准\*出租面积\*出租率\*365 天，经测算，出租收入为 4,458.19 万元。

2、停车场收入

本项目新建共计 2000 个停车位，项目停车位收费定价参考《自贡市发展和改革委员会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、参考《自贡市发展和改革委员会关于公布自贡市 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）收费标准。

露天专业停车场，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。

室内专业停车场，小型车辆停放前 4 小时按 5.00 元/次收费，超过 4 小时每 1 小时加收 1.00 元；大型车辆停放前 4 小时按 7.00 元/次收费，超过 4 小时每小

时再加收 2.00 元。

考虑到本项目为新建公益性项目，故收费标准参考收费较低的露天专业停车场进行收费。并考虑通货膨胀因素，单价每年上涨 2%。车位使用率在项目运营期第一年按 80%计算，以后每年增长 5%，使用率达到 95%以后不再增长。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<br>收费标准<br>车类 | 露天专业停车场<br>(4小时/次)           | 室内专业停车场<br>(4小时/次)        | 临时占道停车场点                     |                              |
|--------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                    |                              |                           | 普通临时占道停车<br>(4小时/次)          | 差别化临时占道停车<br>(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，计算停车位收入=∑服务收费标准\*可停放车位数\*使用率\*365 天，经测算，停车位收入为 10,582.92 万元。

3、充电桩收入

近年来新能源汽车呈继续快速增长的趋势，电动车的存量大幅增长，充电桩市场需求量变大。根据国办发〔2014〕35 号及国办发〔2015〕73 号文件对于充电桩配建标准的规定：文件中明确要求“按照适度超前的原则规划设置新能源汽车充电桩，新建住宅配件停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件。大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 10%，每 2000 辆电动汽车至少配套建设一座公共充电站。鼓励建设占地少、成本低、见效快的机械式与立体式停车充电一体化设施。”根据本项目建设内容及规模，将建设 600 个充电桩，建设完成后，全部投入使用。

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。

根据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，参考成都市发展和改革委员会成发改价格【2017】611 号文件，规范充电桩服务费为 0.6 元/千瓦时。

预测依据如下：

充电桩基本信息

充电站：自贡鑫妍充电站

运营商：自贡鑫妍新能源有限公司

站地址：四川省自贡市大安区大安...

站状态：正常使用

停车费：{"rules":["免费"],"freeDura...

电费： 时间：00:00-07:00 费用：0.46元 展开

服务费：时间：00:00-07:00 费用：0.6元 展开

根据市场上 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。项目建设完工时间为 2027 年，现下新能源汽车市场发展迅猛，车辆行驶距离需求不断增加，电池容量同样需要增加。本次测算社会车辆电池容量按每年增长 10%计算，预估到 2027 年每辆社会车辆容量为 136.07 千瓦时。秉持谨慎性原则，调减 10%计算，预计每辆电动车电池容量为 110.00 千瓦时。依据如下：

| 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，现有电动车充满电大约需要 1-1.5 小时，随着技术提升充电时间将愈加缩减，但考虑到技术突破的不可预见，暂不考虑缩减时长，本项目充电位置优越且社会停车数量相对较多，预计每日周转率为 2 次/天。

参考最近几年新能源车市场增长率和国家积极鼓励支持新能源汽车政策的出台，预计 2027 年新能源电动车保有量十分庞大，充电需求量较大，假设运营期第一年充电桩使用率拟按 75%测算，以后每年增长 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= $\sum$ 充电桩数量\*服务收费标准\*周转次数\*使用率\*365 天，经测算，充电桩收入为 47,623.16 万元

#### 4、智能柜收入

本项目新建智能柜 500 个智能柜，出租率在项目运营期第一年按 40%计算，以后每年增长 5%，使用率达到 70%以后不再增长。出租月份一年按 12 个月来计算。考虑到本项目建设位置，以及项目公益性质，收费标准根据平均价格 5 元/月。依据如下：

- 1、普通用户：12小时内免费保管包裹，超时后0.5元/12小时，3元封顶，节假日期间不计费，享两次免费超时取件体验。
- 2、会员用户（月卡：5元/月，季卡：12元/季）：有效期内不限保管次数，7天长时存放，且享丰巢寄件折扣优惠及品牌联合权益。
- 3、丰巢快递柜提供给用户的免费保管时长为18小时，超时后每12小时收费0.5元，3元封顶，法定节假日不计费，写字楼周六日不计费。

根据上述假设，在项目运营期间，计算智能柜收入= $\sum$ 智能柜数量\*服务收费标准\*出租率\*月份，经测算，智能柜收入为 26.82 万元。

#### 5、物业管理收入

物业管理费标准分析：本项目涉及新建安置房面积约 22 万 m<sup>2</sup>，完全建成运营后，将提供物业管理服务，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、1.04 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/m<sup>2</sup>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<br>服务<br>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、供暖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，物业管理服务收入为 24,165.86 万元。

6、广告牌收入

本项目新建 30 个广告牌，分布于老旧小区建设区域内，预计全部出租，根据近期市场类似广告位租赁价格，采用市场平均价格约 550.00 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 60%计算，以后每年增长 5%，出租率达到 90%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 |    |

|   |      |                        |           |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|------|------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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>刊例价：550元/月/块<br/>所在地区：四川&gt;自贡<br/>资源类型：楼宇&gt;灯箱<br/>资源规格：1.4m(L)*2.35m (H)<br/>资源标签：住宅楼 小区灯箱<br/>[立即下载] [加入询价单]</div></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>刊例价：680元/个/月<br/>所在地区：四川&gt;自贡<br/>资源类型：楼宇&gt;灯箱<br/>资源规格：1300mm (L) *1800mm (H)<br/>资源标签：荣县小区灯箱广告<br/>[立即下载] [加入询价单]</div></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 385.52 万元。

综上，本项目总收入为 87,242.48 万元，不含增值税收入为 79,155.84 万元。详见“附表 1-营业收入预测表”。

（三）项目成本预测

本次对自流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目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，包括外购资源、职工薪酬、其他费用、折旧费用、财务费用等。

1、外购资源

（1）电费

预估本项目运营期用电量约为 199.65 万 kW·h，集中于日常运营消耗，估算采用四川电网目录最新单价标准 0.64 元/kW·h，即外购电费=外购用电量×单价。

经测算，外购电费为 2,918.48 万元（详见表 4-2）。

依据如下：

附件1

四川电网目录销售电价表

| 用电分类          |      |                  | 电度电价（元/千瓦时） |        |         |
|---------------|------|------------------|-------------|--------|---------|
|               |      |                  | 不满1千伏       | 1-10千伏 | 35千伏及以上 |
| 一、居民生活用电      | 合表   |                  | 0.5464      | 0.5364 | 0.5364  |
|               | 一户一表 | 月用电量180千瓦时及以下部分  | 0.5224      | 0.5124 | 0.5124  |
|               |      | 月用电量180至280千瓦时部分 | 0.6224      | 0.6124 | 0.6124  |
|               |      | 月用电量超过280千瓦时部分   | 0.8224      | 0.8124 | 0.8124  |
| 二、农业生产用电      |      |                  | 0.5063      | 0.4973 | 0.4883  |
| 其中：原贫困县农业排灌用电 |      |                  | 0.2521      | 0.2421 | 0.2321  |

注：1、上表所列居民生活用电价格，含农网还贷资金2分/千瓦时、大中型水库移民后期扶持基金0.62分/千瓦时、重大水利工程建设基金 0.196875分/千瓦时、可再生能源电价附加0.1分/千瓦时。

2、上表所列农业生产用电价格，含农网还贷资金2分/千瓦时、重大水利工程建设基金0.196875分/千瓦时。

3、上表所列原贫困县农业排灌用电价格，含重大水利工程建设基金0.196875分/千瓦时。原国家级贫困县农业排灌用电免征重大水利工程建设基金，用电价格在表列“原贫困县农业排灌用电”价格基础上降低0.196875分/千瓦时。

附件2

四川电网输配电价表

| 用电分类     |     | 电度电价（元/千瓦时） |        |        |        |        | 容（需）量电价          |                    |
|----------|-----|-------------|--------|--------|--------|--------|------------------|--------------------|
|          |     | 不满1千伏       | 1—10千伏 | 35千伏   | 110千伏  | 220千伏  | 最大需量<br>（元/千瓦·月） | 变压器容量<br>（元/千伏安·月） |
| 工商业及其它用电 | 单一制 | 0.2734      | 0.2511 | 0.2288 |        |        |                  |                    |
|          | 两部制 |             | 0.1626 | 0.1355 | 0.0958 | 0.0668 | 33               | 22                 |

注：1、表中各电价含增值税、线损、交叉补贴及区域电网容量电价，不含政府性基金及附加。

2、工商业用户的输配电价执行上表价格，并另行征收政府性基金及附加。具体征收标准为：农网还贷资金2分/千瓦时（其中：核工业铀扩散厂和堆化工厂生产用电按0.3分/千瓦时征收；抗灾救灾用电免征农网还贷资金）；重大水利工程建设基金 0.196875分/千瓦时；大中型水库移民后期扶持基金0.62分/千瓦时；可再生能源电价附加1.9分/千瓦时（其中：汶川地震重灾区按1.8分/千瓦时执行）。

3、500千伏“网对网”外送电省外购电用户承担的送出省输电价格为每千瓦时0.06元（含税、含线损）。

2、工资及福利费

- （1）人员确定：本项目职工人数暂定 19 人(普通员工 10 人，专业技术 6 人，管理层人员 3 人)。
- （2）员工结合网络招聘信息，普通员工薪资 3.60 万元/年·人；专业技术维护薪资 5.40 万元/年·人；管理层人员 7.20 万元/年·人。

| 序号 | 工种   | 人数 | 薪酬         | 备注 |
|----|------|----|------------|----|
| 1  | 一般人员 | 10 | 3.60 万元/年· |    |

|    |      |    |             |  |
|----|------|----|-------------|--|
|    |      |    | 人           |  |
| 2  | 技术人员 | 6  | 5.40 万元/年·人 |  |
| 3  | 管理人员 | 3  | 7.20 万元/年·人 |  |
| 合计 |      | 19 |             |  |

预测依据如下：

| 号 | 类<br>型   | 工资水平                | 图 片                                                                                   |
|---|----------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|   | 一<br>般人员 | 2300-2400 元/<br>月/人 | <b>保洁（包吃）</b><br>2400元   自贡-自流井区   无经验经验   不限学历<br>包吃                                 |
|   | 一<br>般人员 | 3500-4000 元/<br>月/人 | <b>前台（买社保）</b><br>3500-4000元   自贡-自流井区   无经验经验   不限学历<br>交通方便 购买社保 管理规范 有提成 压力小       |
|   | 技<br>术人员 | 5000-6000 元/<br>月/人 | <b>维修工（意外险+包吃住）</b><br>5000-6000元   自贡-自流井区   1年以下经验   不限学历<br>有提成 技术培训 包食宿 管理规范 加班补助 |
|   | 技<br>术人员 | 4000-6000 元/<br>月/人 | <b>电工（买五险+工作餐）</b><br>4000-6000元   自贡-自流井区   无经验经验   不限学历<br>有提成 全勤奖 购买五险 管理规范 压力小 技  |
|   | 管<br>理人员 | 3800-5000 元/<br>月/人 | <b>财务会计 急聘</b><br>3800-5000元   自贡-自流井区   1-3年经验   大专学历<br>年终奖 五险一金 加班费 交通方便 加班补助      |

|                                                                                                                                                                                          |          |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                          | 管<br>理人员 | 3500-7000 元/<br>月/人  | <b>人事经理 (买五险+下午4点下班)</b>  <br>3500-7000元   自贡-自流井区   无经验经验   不限学历<br>交通方便 管理规范 有提成 压力小 技术培训 |
|                                                                                                                                                                                          | 管<br>理人员 | 9000-10000 元/<br>月/人 | <b>市场经理</b>  <br>9000-10000元   自贡-自流井区   1-3年经验   高中学历<br>有提成                                   |
| 数据来源：<br><a href="https://zg.neijob.com/job">https://zg.neijob.com/job</a><br> 内自生活网<br>—— 本地生活服务平台 —— |          |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                   |

由于近年来人力成本逐渐上涨，基于谨慎性考虑，根据近期的自贡市自流井区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 24.00%、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为 2,816.25 万元。

3、折旧费

本项目假设采用平均年限法计提折旧，房屋建筑物按 20 年计提折旧，预计残值率为 5%。本项目预计投资 38,175.00 万元。折旧费用=投资总额×（1-5%）÷预计使用年限×使用年限。

经测算，年折旧费为 1,813.31 万元。

4、维护费

按照固定资产折旧额的 5%计算维护保养费用，即固定资产年折旧额\*5%。按照上述假设，项目运营期内维修费共计 1,722.64 万元。

5、其他费用

按照项目不含折旧摊销成本的 5%计算其他费用，即不含折旧摊销成本\*5%。按照上述假设，项目运营期内其他费用共计 1,803.34 万元。

6、财务费用

本项目专项债券借款利率假设按照 3%进行计算，根据本次债券发行计划，

本次专项债在 2025 年-2045 年利息合计 14,760.00 万元。其中建设期利息计入建设总投资，共计 864.00 万元；其余利息计入经营期经营成本，共计 13689.60 万元。

## 7、相关税费

本项目相关税费经计算为 6,462.59 万元。

根据上述假设，经计算，运营期项目不含折旧摊销、利息的总成本为 15,387.54 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结存 25,072.30 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%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。专项债券本息偿还计划表详见“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，自流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目运营收入（不含收入）79,155.84 万元，未包含折旧摊销、利息的经营成本为 15,387.54 万元，扣除经营成本后的项目收益 63,768.30 万元，本次自流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目专项债券发行规模 24,800.00 万元，发行期限为 20.00 年，利息按照 3%/年计算，本次债券本息合计共 39,560.00 万元，项目收益是债券本息的 1.24 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，自流井区 2025 年老旧小区配套基础设施建设项目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。

当收入预测下降 5%时，预计债券存续期收入合计 75,198.05 万元，项目总收益 59,810.50 万元，本债券的本息覆盖倍数为 1.14 倍。

当收入预测下降 10%时，预计债券存续期收入合计 71,240.25 万元，项目总收益 55,852.71 万元，本债券的本息覆盖倍数为 1.04 倍，详见下表：

项目敏感性分析表

单位：万元

| 项目       | 收入下降5%    |           |      | 收入下降10%   |           |      |
|----------|-----------|-----------|------|-----------|-----------|------|
|          | 收入        | 收益        | 覆盖倍数 | 收入        | 收益        | 覆盖倍数 |
| 专项债券覆盖情况 | 75,198.05 | 59,810.50 | 1.14 | 71,240.25 | 55,852.71 | 1.04 |

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

单位：万元

| 年度<br>项目         | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   |
|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、总收入（含税）        | 3,309.44 | 3,616.71 | 3,934.86 | 4,093.76 | 4,177.26 | 4,262.38 | 4,349.11 | 4,436.28 | 4,525.11 | 4,615.61 |
| 1.商铺出租收入         | 163.26   | 178.21   | 193.60   | 209.42   | 214.07   | 218.73   | 223.38   | 228.03   | 232.69   | 237.34   |
| 2.停车场收入          | 408.80   | 446.76   | 486.07   | 495.80   | 505.71   | 515.83   | 526.14   | 536.67   | 547.40   | 558.35   |
| 3.充电桩收入          | 1,839.60 | 2,010.42 | 2,187.34 | 2,231.08 | 2,275.71 | 2,321.22 | 2,367.64 | 2,415.00 | 2,463.30 | 2,512.56 |
| 4.智能柜收入          | 0.72     | 0.83     | 0.94     | 1.05     | 1.17     | 1.29     | 1.42     | 1.45     | 1.48     | 1.51     |
| 5.物业管理收入         | 885.18   | 967.37   | 1,052.50 | 1,140.65 | 1,163.46 | 1,186.73 | 1,210.46 | 1,234.67 | 1,259.36 | 1,284.55 |
| 6.广告牌收入          | 11.88    | 13.13    | 14.42    | 15.76    | 17.15    | 18.58    | 20.07    | 20.47    | 20.88    | 21.30    |
| 二、销项税            | 276.20   | 338.73   | 368.53   | 380.76   | 388.52   | 396.39   | 404.45   | 412.55   | 420.80   | 429.23   |
| 2.1 出租收入销项税 9%   | 13.48    | 51.60    | 56.12    | 58.23    | 59.43    | 60.65    | 61.89    | 63.14    | 64.41    | 65.70    |
| 2.2 充电桩收入销项税 13% | 211.64   | 231.29   | 251.64   | 256.67   | 261.81   | 267.04   | 272.38   | 277.83   | 283.39   | 289.06   |
| 2.3 物业管理收入销项税 6% | 50.10    | 54.76    | 59.58    | 64.56    | 65.86    | 67.17    | 68.52    | 69.89    | 71.28    | 72.71    |
| 2.4 广告牌收入销项税 9%  | 0.98     | 1.08     | 1.19     | 1.30     | 1.42     | 1.53     | 1.66     | 1.69     | 1.72     | 1.76     |
| 三、不含税收入合计        | 3,033.24 | 3,277.98 | 3,566.33 | 3,713.00 | 3,788.74 | 3,865.99 | 3,944.66 | 4,023.73 | 4,104.31 | 4,186.38 |

续表

单位：万元

| 年度<br>项目         | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年   | 2043 年   | 2044 年   | 2045 年   | 合计        |
|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 一、总收入（含税）        | 4,707.83 | 4,801.79 | 4,897.55 | 4,995.13 | 5,095.50 | 5,197.77 | 5,301.96 | 5,408.12 | 5,516.31 | 87,242.48 |
| 1.商铺出租收入         | 242.00   | 246.65   | 251.30   | 255.96   | 261.54   | 267.13   | 272.71   | 278.29   | 283.88   | 4,458.19  |
| 2.停车场收入          | 569.51   | 580.90   | 592.52   | 604.37   | 616.46   | 628.79   | 641.37   | 654.19   | 667.28   | 10,582.92 |
| 3.充电桩收入          | 2,562.81 | 2,614.07 | 2,666.35 | 2,719.68 | 2,774.07 | 2,829.55 | 2,886.14 | 2,943.87 | 3,002.74 | 47,623.16 |
| 4.智能柜收入          | 1.54     | 1.57     | 1.60     | 1.63     | 1.66     | 1.70     | 1.73     | 1.76     | 1.80     | 26.82     |
| 5.物业管理收入         | 1,310.24 | 1,336.45 | 1,363.18 | 1,390.44 | 1,418.25 | 1,446.61 | 1,475.55 | 1,505.06 | 1,535.16 | 24,165.86 |
| 6.广告牌收入          | 21.72    | 22.16    | 22.60    | 23.05    | 23.51    | 23.98    | 24.46    | 24.95    | 25.45    | 385.52    |
| 二、销项税            | 437.80   | 446.54   | 455.45   | 464.52   | 473.86   | 483.36   | 493.04   | 502.92   | 512.99   | 8,086.64  |
| 2.1 出租收入销项税 9%   | 67.01    | 68.33    | 69.67    | 71.04    | 72.50    | 73.98    | 75.47    | 76.99    | 78.54    | 1,208.18  |
| 2.2 充电桩收入销项税 13% | 294.84   | 300.73   | 306.75   | 312.88   | 319.14   | 325.52   | 332.03   | 338.68   | 345.45   | 5,478.77  |
| 2.3 物业管理收入销项税 6% | 74.16    | 75.65    | 77.16    | 78.70    | 80.28    | 81.88    | 83.52    | 85.19    | 86.90    | 1,367.87  |
| 2.4 广告牌收入销项税 9%  | 1.79     | 1.83     | 1.87     | 1.90     | 1.94     | 1.98     | 2.02     | 2.06     | 2.10     | 31.82     |
| 三、不含税收入合计        | 4,270.03 | 4,355.25 | 4,442.10 | 4,530.61 | 4,621.64 | 4,714.41 | 4,808.92 | 4,905.20 | 5,003.32 | 79,155.84 |

附表 2：成本费用预测表

成本费用预测表

| 年度<br>项目               | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   |
|------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1、经营成本                 | 358.80   | 364.15   | 369.63   | 375.21   | 380.89   | 386.71   | 499.63   | 505.28   | 511.05   | 517.94   |
| 1.1 外购燃料及动力费           | 127.78   | 130.33   | 132.94   | 135.60   | 138.31   | 141.08   | 143.90   | 146.77   | 149.71   | 152.70   |
| 1.1.1 电费               | 127.78   | 130.33   | 132.94   | 135.60   | 138.31   | 141.08   | 143.90   | 146.77   | 149.71   | 152.70   |
| 1.3 工资及福利费             | 123.30   | 125.76   | 128.28   | 130.85   | 133.46   | 136.14   | 138.86   | 141.63   | 144.46   | 147.36   |
| 1.4 维护费（折旧额 5%）        | 90.67    | 90.67    | 90.67    | 90.67    | 90.67    | 90.67    | 90.67    | 90.67    | 90.67    | 90.67    |
| 1.5 其他费用（不含折旧摊销成本的 5%） | 17.05    | 17.39    | 17.74    | 18.10    | 18.46    | 18.83    | 126.21   | 126.21   | 126.21   | 127.21   |
| 1.6 经营成本中的进项税额         | 14.70    | 14.99    | 15.29    | 15.60    | 15.91    | 16.23    | 16.55    | 16.89    | 17.22    | 17.57    |
| 不含增值税进项税额的经营成本小计       | 344.10   | 349.16   | 354.33   | 359.61   | 364.98   | 370.48   | 483.08   | 488.40   | 493.82   | 500.37   |
| 2、折旧费                  | 1,813.31 | 1,813.31 | 1,813.31 | 1,813.31 | 1,813.31 | 1,813.31 | 1,813.31 | 1,813.31 | 1,813.31 | 1,813.31 |
| 3、相关税费                 | 66.69    | 133.40   | 208.09   | 245.76   | 264.34   | 283.26   | 275.80   | 295.25   | 315.06   | 334.98   |
| 3.1 企业所得税              | 16.81    | 74.37    | 143.77   | 178.24   | 195.40   | 212.90   | 203.97   | 221.97   | 240.29   | 258.72   |
| 3.2 税金及附加              | 49.88    | 59.03    | 64.32    | 67.52    | 68.94    | 70.36    | 71.83    | 73.28    | 74.77    | 76.26    |
| 3.2.1 城市建设维护费          | 18.31    | 22.66    | 24.73    | 25.56    | 26.08    | 26.61    | 27.15    | 27.70    | 28.25    | 28.82    |
| 3.2.2 教育费附加            | 7.85     | 9.71     | 10.60    | 10.95    | 11.18    | 11.40    | 11.64    | 11.87    | 12.11    | 12.35    |
| 3.2.3 地方教育费附加          | 5.23     | 6.47     | 7.06     | 7.30     | 7.45     | 7.60     | 7.76     | 7.91     | 8.07     | 8.23     |
| 3.2.4 其他税费             | 18.49    | 20.19    | 21.93    | 23.71    | 24.23    | 24.75    | 25.28    | 25.80    | 26.34    | 26.86    |
| 4、利息支出                 | 744.00   | 744.00   | 744.00   | 744.00   | 744.00   | 744.00   | 744.00   | 744.00   | 744.00   | 744.00   |

|                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 不含折旧摊销利息的成本费用小计 | 410.79 | 482.56 | 562.42 | 605.37 | 629.32 | 653.74 | 758.88 | 783.65 | 808.88 | 835.35 |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

续表：

单位：万元

| 年度<br>项目               | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年   | 2043 年   | 2044 年   | 2045 年   | 合计        |
|------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 1、经营成本                 | 524.94   | 532.07   | 539.30   | 546.67   | 554.17   | 561.79   | 569.56   | 577.44   | 585.48   | 9,260.71  |
| 1.1 外购燃料及动力费           | 155.76   | 158.87   | 162.05   | 165.29   | 168.60   | 171.97   | 175.41   | 178.92   | 182.50   | 2,918.48  |
| 1.1.1 电费               | 155.76   | 158.87   | 162.05   | 165.29   | 168.60   | 171.97   | 175.41   | 178.92   | 182.50   | 2,918.48  |
| 1.3 工资及福利费             | 150.30   | 153.32   | 156.37   | 159.50   | 162.69   | 165.94   | 169.27   | 172.65   | 176.11   | 2,816.25  |
| 1.4 维护费（折旧额 5%）        | 90.67    | 90.67    | 90.67    | 90.67    | 90.67    | 90.67    | 90.67    | 90.67    | 90.67    | 1,722.64  |
| 1.5 其他费用(不含折旧摊销成本的 5%) | 128.21   | 129.21   | 130.21   | 131.21   | 132.21   | 133.21   | 134.21   | 135.21   | 136.21   | 1,803.34  |
| 1.6 经营成本中的进项税额         | 17.92    | 18.28    | 18.64    | 19.02    | 19.40    | 19.78    | 20.18    | 20.58    | 21.00    | 335.75    |
| 不含增值税进项税额的经营成本小计       | 507.02   | 513.79   | 520.66   | 527.65   | 534.77   | 542.00   | 549.38   | 556.86   | 564.49   | 8,924.95  |
| 2、折旧费                  | 1,813.31 | 1,813.31 | 1,813.31 | 1,813.31 | 1,813.31 | 1,813.31 | 1,813.31 | 1,813.31 | 1,813.31 | 34,452.89 |
| 3、相关税费                 | 355.27   | 375.95   | 397.02   | 418.49   | 440.64   | 463.22   | 486.22   | 509.65   | 593.50   | 6,462.59  |
| 3.1 企业所得税              | 277.50   | 296.64   | 316.16   | 336.05   | 356.51   | 377.36   | 398.61   | 420.27   | 502.34   | 5,027.88  |
| 3.2 税金及附加              | 77.77    | 79.31    | 80.86    | 82.44    | 84.13    | 85.86    | 87.61    | 89.38    | 91.16    | 1,434.71  |
| 3.2.1 城市建设维护费          | 29.39    | 29.98    | 30.58    | 31.19    | 31.81    | 32.45    | 33.10    | 33.76    | 34.44    | 542.57    |

|                 |        |        |        |        |        |          |          |          |          |           |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 3.2.2 教育费附加     | 12.60  | 12.85  | 13.10  | 13.37  | 13.63  | 13.91    | 14.19    | 14.47    | 14.76    | 232.54    |
| 3.2.3 地方教育费附加   | 8.40   | 8.57   | 8.74   | 8.91   | 9.09   | 9.27     | 9.46     | 9.65     | 9.84     | 155.01    |
| 3.2.4 其他税费      | 27.38  | 27.91  | 28.44  | 28.97  | 29.60  | 30.23    | 30.86    | 31.50    | 32.12    | 504.59    |
| 4、利息支出          | 744.00 | 744.00 | 744.00 | 744.00 | 744.00 | 744.00   | 744.00   | 744.00   | 504.00   | 13,896.00 |
| 不含折旧摊销利息的成本费用小计 | 862.29 | 889.74 | 917.68 | 946.14 | 975.41 | 1,005.22 | 1,035.60 | 1,066.51 | 1,157.99 | 15,387.54 |

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

单位：万元

| <div>年度</div> <div>项目</div> | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   |
|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1、总收入                       | 3,295.28 | 3,641.03 | 3,938.44 | 4,246.24 | 4,337.70 | 4,431.00 | 4,526.18 | 4,616.50 | 4,708.50 |
| 2、总成本                       | 451.24   | 552.55   | 635.37   | 721.04   | 749.16   | 777.85   | 887.36   | 915.19   | 943.52   |
| 3、项目收益                      | 2,843.97 | 3,088.48 | 3,303.07 | 3,525.20 | 3,588.54 | 3,653.15 | 3,638.82 | 3,701.24 | 3,764.97 |

续表：

单位：万元

| <div>年度</div> <div>项目</div> | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年   | 2043 年   | 2044 年   | 2045 年   | 合计        |
|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 1、总收入                       | 4,802.25 | 4,898.82 | 4,997.22 | 5,097.45 | 5,199.53 | 5,303.56 | 5,409.52 | 5,517.47 | 5,627.44 | 5,739.49 | 90,333.62 |
| 2、总成本                       | 973.15   | 1,003.69 | 1,034.79 | 1,066.45 | 1,098.67 | 1,131.48 | 1,164.87 | 1,198.90 | 1,233.52 | 1,398.99 | 15,387.54 |
| 3、项目收益                      | 3,829.09 | 3,895.13 | 3,962.42 | 4,031.01 | 4,100.86 | 4,172.08 | 4,244.65 | 4,318.57 | 4,393.91 | 4,340.51 | 63,768.30 |

附表 4：资金平衡测算表

## 资金平衡测算表

单位：万元

| 项目 \ 年度            | 2025<br>年 | 2026<br>年 | 2027<br>年 | 2028<br>年 | 2029<br>年 | 2030<br>年 | 2031<br>年 | 2032<br>年 | 2033<br>年 | 2034<br>年 | 2035<br>年 |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1、资金流入             | 12,300.00 | 25,875.00 | 3,033.24  | 3,277.98  | 3,566.33  | 3,713.00  | 3,788.74  | 3,865.99  | 3,944.66  | 4,023.73  | 4,104.31  |
| 1.1、资本金流入          | 4,300.00  | 9,075.00  | -         | -         |           |           |           |           |           |           |           |
| 1.2、债券资金流入         | 8,000.00  | 16,800.00 | -         | -         |           |           |           |           |           |           |           |
| 1.3、运营现金流入         |           |           | 3,033.24  | 3,277.98  | 3,566.33  | 3,713.00  | 3,788.74  | 3,865.99  | 3,944.66  | 4,023.73  | 4,104.31  |
| 2、资金流出             | 12,300.00 | 25,875.00 | 1,154.79  | 1,226.56  | 1,306.42  | 1,349.37  | 1,373.32  | 1,397.74  | 1,502.88  | 1,527.65  | 1,552.88  |
| 2.1、建设投资资金流<br>出   | 12,300.00 | 25,875.00 | -         | -         | -         |           |           |           |           |           |           |
| 2.2、运营现金流出         |           |           | 410.79    | 482.56    | 562.42    | 605.37    | 629.32    | 653.74    | 758.88    | 783.65    | 808.88    |
| 2.3、利息支出           | -         | -         | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    |
| 2.4、归还本金           | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |           |           |
| 3、现金净流入            | -         | -         | 1,878.45  | 2,051.43  | 2,259.91  | 2,363.63  | 2,415.42  | 2,468.25  | 2,441.78  | 2,496.09  | 2,551.42  |
| 3.1、本息前运营现金<br>净流入 | -         | -         | 2,622.45  | 2,795.43  | 3,003.91  | 3,107.63  | 3,159.42  | 3,212.25  | 3,185.78  | 3,240.09  | 3,295.42  |
| 4、期末累计现金结存         | -         | -         | 1,878.45  | 3,929.88  | 6,189.79  | 8,553.41  | 10,968.83 | 13,437.08 | 15,878.86 | 18,374.95 | 20,926.37 |

续表：

单位：万元

| 年度<br>项目       | 2036<br>年 | 2037<br>年 | 2038<br>年 | 2039<br>年 | 2040<br>年 | 2041<br>年 | 2042<br>年 | 2043<br>年 | 2044<br>年 | 2045<br>年  | 合<br>计     |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 1、资金流入         | 4,186.38  | 4,270.03  | 4,355.25  | 4,442.10  | 4,530.61  | 4,621.64  | 4,714.41  | 4,808.92  | 4,905.20  | 5,003.32   | 117,330.84 |
| 1.1、资本金流入      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            | 13,375.00  |
| 1.2、债券资金流入     |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            | 24,800.00  |
| 1.3、运营现金流入     | 4,186.38  | 4,270.03  | 4,355.25  | 4,442.10  | 4,530.61  | 4,621.64  | 4,714.41  | 4,808.92  | 4,905.20  | 5,003.32   | 79,155.84  |
| 2、资金流出         | 1,579.35  | 1,606.29  | 1,633.74  | 1,661.68  | 1,690.14  | 1,719.41  | 1,749.22  | 1,779.60  | 9,810.51  | 18,461.99  | 92,258.54  |
| 2.1、建设投资资金流出   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            | 38,175.00  |
| 2.2、运营现金流出     | 835.35    | 862.29    | 889.74    | 917.68    | 946.14    | 975.41    | 1,005.22  | 1,035.60  | 1,066.51  | 1,157.99   | 15,387.54  |
| 2.3、利息支出       | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 504.00     | 13,896.00  |
| 2.4、归还本金       |           |           |           |           |           |           |           |           | 8,000.00  | 16,800.00  | 24,800.00  |
| 3、现金净流入        | 2,607.02  | 2,663.74  | 2,721.51  | 2,780.42  | 2,840.47  | 2,902.23  | 2,965.18  | 3,029.33  | -4,905.31 | -13,458.66 | 25,072.30  |
| 3.1、本息前运营现金净流入 | 3,351.02  | 3,407.74  | 3,465.51  | 3,524.42  | 3,584.47  | 3,646.23  | 3,709.18  | 3,773.33  | 3,838.69  | 3,845.34   | 63,768.30  |

|            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |  |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|
| 4、期末累计现金结存 | 23,533.40 | 26,197.13 | 28,918.64 | 31,699.06 | 34,539.53 | 37,441.76 | 40,406.94 | 43,436.27 | 38,530.96 | 25,072.30 |  |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|

附表 5：还本付息计划表

还本付息计划表

单位：万元

| 序号 | 项目        | 计算期/年    |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|----|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1  | 年度        | 2025年    | 2026年     | 2027年     | 2028年     | 2029年     | 2030年     | 2031年     | 2032年     | 2033年     | 2034年     | 2035年     |
| 2  | 年初债券本金累计  | -        | 8,000.00  | 24,800.00 | 24,800.00 | 24,800.00 | 24,800.00 | 24,800.00 | 24,800.00 | 24,800.00 | 24,800.00 | 24,800.00 |
| 3  | 本年新增债券    | 8,000.00 | 16,800.00 | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 4  | 本年应付利息    | 120.00   | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    |
| 5  | 本年还本      | -        | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |           |           |
| 6  | 本年应支付本息金额 | 120.00   | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    |

续表：

单位：万元

| 序号 | 项目        | 计算期/年     |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1  | 年度        | 2036年     | 2037年     | 2038年     | 2039年     | 2040年     | 2041年     | 2042年     | 2043年     | 2044年     | 2045年     | 合计        |
| 2  | 年初债券本金累计  | 24,800.00 | 24,800.00 | 24,800.00 | 24,800.00 | 24,800.00 | 24,800.00 | 24,800.00 | 24,800.00 | 24,800.00 | 16,800.00 |           |
| 3  | 本年新增债券    |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 24,800.00 |
| 4  | 本年应付利息    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 504.00    | 14,760.00 |
| 5  | 本年还本      |           |           |           |           |           |           |           |           | 8,000.00  | 16,800.00 | 24,800.00 |
| 6  | 本年应支付本息金额 | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 744.00    | 8,744.00  | 17,304.00 | 39,560.00 |