

南湖片区新建、改扩建提品升级项目

收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

2025年3月17日





深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN QIANYUAN ACCOUNTING FIRM

深乾源咨字[2025]第 A-022 号

南湖片区新建、改扩建提品升级项目 收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

我们接受委托，对南湖片区新建、改扩建提品升级项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券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》。项目单位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。

本评估报告仅供项目申请和发行债券的目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评估报告作为申请发行债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“南湖片区新建、改扩建提品升级项目”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。

经测算，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 1.24 倍。

总体评估结果如下：

一、应付本息情况

本项目拟发行专项债券 28000.00 万元，其中 2025 年计划发行债券 14000.00 万元，债券年利率按 3.20% 测算，债券期限为 30 年；2026 年计划发行债券 14000.00 万元，债券年利率按 3.20% 测算，债券期限为 30 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。自发行之日起，还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	本期应付利息	本期偿还本息
合计	——	28000.00	28000.00	——	——	26880.00	54880.00
2025 年		14000.00		14000.00	3.20%	224.00	224.00
2026 年	14000.00	14000.00		28000.00	3.20%	672.00	672.00
2027 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2028 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2029 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2030 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2031 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2032 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2033 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2034 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2035 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	本期应付利息	本期偿还本息
2036 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2037 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2038 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2039 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2040 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2041 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2042 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2043 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2044 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2045 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2046 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2047 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2048 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2049 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2050 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2051 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2052 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2053 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2054 年	28000.00			28000.00	3.20%	896.00	896.00
2055 年	28000.00		14000.00	14000.00	3.20%	672.00	14672.00
2056 年	14000.00		14000.00		3.20%	224.00	14224.00

还本付息总额为 54880.00 万元。

二、净现金流入

1. 基本条件假设及依据

(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) 对项目有影响的法律法规无重大变化；

(4) 项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

(6) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

(7) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

2. 净现金流入

项目建设期自 2023 年至 2026 年，经营期自 2027 年至 2056 年，假设债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年开始运营，以融资开始日起经营期内营业现金流入（以后附“项目收益及现金流入预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑项目运行成本等情况，可用于资金平衡的项目收益总额为 68290.64 万元。

三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本项目收益为数字化公交站广告位出租服务、充电桩充电服务、停车位服务等经营活动产生的现金净流入。建设期需支付的资金利息由资本金支付。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的情况为：债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年开始运营，于 2055 年至 2056 年期间归还本金，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.24 倍。

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。在诸多不确定性因素中，项目运营产生的收益变动对本项目影响最为重要。

当经营净现金流比预测下降 5%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.18 倍。

当经营净现金流比预测下降 10%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.12 倍。

由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以发行债券方式完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，满足本项目专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入预测说明

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 3 月 17 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

南湖片区新建、改扩建提品升级项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益及现金流入预测以本项目数字化公交站广告位收入、充电桩收入、停车位收入等收入为基础，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，以市场调研价格为基准，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）对项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目运营计划以及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，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

（六）本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目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）项目参与主体

主管部门：自贡高新技术产业开发区管理委员会城市建设和管理执法局。

项目单位：自贡汇东建设工程有限责任公司。

设计单位、监理单位、施工单位等均按程序依法确定。

（二）项目概况

项目位置：自贡市高新区南湖片区。

项目所属领域：本项目为符合专项债要求的，有一定收益的公益性基础设施建设项目。

1. 项目建设内容及规模

汇川路沿线地下人行通道改造（改造面积约 1000 平方米），实施装饰装修、照明、安防监控等；完善汇南路西延线道路工程（全长约 200 米）；改扩建西林街南段、南林街南段、经五路南段、龙苑南街、高升街、南湖纬四路等 10 条道路（全长约 9.06 公里），含路面改造、雨污水管道、附属设施完善。新改建停车场，设置停车位 1500 个，充电桩 450 个等建设内容。

2. 项目建设的工期

项目建设的工期 36 个月，2023 年 6 月至 2026 年 6 月。

3. 投资估算与资金筹措方案

（1）投资估算编制依据及原则

- 1) 《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2020 年）；
- 2) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

3) 《四川工程造价信息》(最新期数);

4) 四川省住房和城乡建设厅关于重新调整《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知(川建造价发〔2019〕181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费用有关事项的通知》(川发改价格〔2015〕769号);

6) 建设单位提供的可行性研究报告外部条件和资料;

7) 各专业提供的资料及说明等。

(2) 投资估算

项目总投资为 35000.00 万元, 其中, 工程费用 26808.42 万元, 占 76.60%; 工程建设其他费用 5128.13 万元, 占 14.65%; 预备费 2139.45 万元, 占 6.11%; 建设期利息 896.00 万元, 占 2.56%, 发行费用 28.00 万元, 占 0.08%。总投资具体构成如下表:

金额单位: 人民币万元

序号	名称	投资金额	投资比例
一	建设投资	34076.00	97.36%
1	工程费用	26808.42	76.60%
2	工程建设其他费用	5128.13	14.65%
3	预备费	2139.45	6.11%
二	专项费用	924.00	2.64%
1	建设期债券利息	896.00	2.56%
2	债券发行费用	28.00	0.08%
三	总投资	35000.00	100.00%

(3) 资金筹措方案

1) 资本金来源

本项目总投资为 35000.00 万元，其中资本金 7000.00 万元，占总投资的 20.00%，本项目资本金来源于业主自筹资金。

2) 融资计划

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 28000.00 万元，占总投资的 80.00%。除专项债券外，本项目没有其他融资。本项目计划 2025 年发行专项债券 14000.00 万元，债券期限为 30 年期；2026 年发行专项债券 14000.00 万元，债券期限为 30 年期。

(4) 资金使用计划

本项目 2023 年计划投资 1750.00 万元，2024 年计划投资 1750.00 万元，2025 年计划投资 15750.00 万元，2026 年计划投资 15750.00 万元。

本项目资本金 7000.00 万元，其中 896.00 万元用于支付建设期债券利息，28.00 万元用于支付债券发行费用，6076.00 万元用于项目建设和投资。本项目建设期利息和发行费用全部由资本金覆盖。

资金投入及融资计划详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	总投资	35000.00	1750.00	1750.00	15750.00	15750.00
1	建设投资	34076.00	1750.00	1750.00	15512.00	15064.00
2	建设期债券利息	896.00			224.00	672.00
3	债券发行费用	28.00			14.00	14.00
二	资金筹措	35000.00	1750.00	1750.00	15750.00	15750.00
1	发行债券	28000.00			14000.00	14000.00
2	资本金	7000.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00
2.1	用于项目投资	6076.00	1750.00	1750.00	1512.00	1064.00
2.2	用于债券发行费用	28.00			14.00	14.00

序号	项目	合计	建设期			
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
2.3	用于建设期债券利息	896.00			224.00	672.00

4. 项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况加强专项债券项目收支预算执行管理，严格按照合同约定或项目进度拨付债券资金，严禁超项目实施进度拨款，严禁将债券资金滞留国库、沉淀在部门单位，任何单位和个人不得截留、挤占、挪用。

同时本项目还制定了项目资金使用计划、项目招投标管理和合同管理等一系列资金管理措施。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景及效益

(1) 项目建设背景

自贡高新区位于四川省自贡市，是自贡市经济发展的重要引擎，于2011年6月经国务院正式批准升级为国家级高新区。多年来，高新区聚势打造占地31平方公里的产业发展区、10.51平方公里两岸科创片区，先后建成国家老工业城市产业转型升级示范园区、国家绿色产业示范基地（四川唯一）、国家科技资源支撑型特色园区等15个“国字号”，并获得四川省循环化改造试点示范园区等17个省级认定，综合实力稳居全省国家级高新区前三。

自贡市南湖片区隶属于自贡市高新区行政区域属于自流井区，该区域已建成多年，是自贡城市最核心的区域之一，该片区对自贡市的经济、城

城市发展有重要意义。但随着城市的发展，区域的过度集中，使该区域的城市配套设施不能满足发展要求，总的来看，仍需进一步加大投资，目前主要存在以下几方面的问题：

1) 交通拥堵严重

由于机动车增速过快，该片区原有建设的道路较窄，道路上车辆高度集中，车流量已经严重饱和。沿线的各类开口、左右转路口太多，对交通影响较大。部分路段无人行天桥等过街设施，使得人流与车流冲突，使交通问题更为严重。

交通管理设施缺乏，管理水平不高，行人、车辆混杂在一起，极易造成交通事故和拥堵，难以实现人、车、路三者紧密协调、和谐统一。

2) 地下通道设施不完善

汇川路地下通道年久失修，排水、照明设施缺乏，导致很少有行人走地下通道，由此对地面交通流又带来影响。

3) 配套设施破损

现状铺装部分路段老旧破损、景观品质低下，路缘石损坏，亟待结合街道空间氛围和人车布局形式进行整改统一。

片区主要以行道树绿化作为道路绿化的基本形式，修剪不到位造成路灯照明不足；因此急需进行统一规划改造，使道路两侧行道树即整体和谐又突出各自特点。

(2) 项目经济效益

基础设施提升改造后环境和形象得到提升，能够吸引更多商户入驻，形成丰富多样的商业业态，如特色餐饮、文化创意店铺、休闲娱乐场所等。

商业氛围日益浓厚，不仅能带动消费，增加商户的经营收入，还能为地方创造更多的税收，促进区域经济发展。

经过对南湖片区提品升级改造，居住品质提高，周边配套设施更加完善，其房产价值通常会随之上升。对于居民来说，房产的增值意味着资产的增加；对于整个城市而言，也有利于优化房地产市场结构，提升城市的整体经济价值。

项目的实施能够拉动就业增长：一方面，改造工程本身需要大量的劳动力，能直接提供众多就业岗位，包括建筑施工、装修、工程管理等方面；另一方面，改造后新兴产业入驻，商业繁荣，又会创造出更多间接的就业机会，如服务业、文化创意产业等领域的岗位，缓解就业压力。

(3) 项目生态效益

本项目不属于高耗能、高排放项目。本项目也将贯彻新发展理念，全方位全过程推行绿色规划、绿色设计、绿色投资、绿色建设、绿色生产、绿色流通、绿色生活、绿色消费，使发展建立在高效利用资源、严格保护生态环境、有效控制温室气体排放的基础上，统筹推进高质量发展和高水平保护，项目建设是加快构建清洁低碳安全高效的能源体系、实现碳达峰碳中和的重要一环，将助力建立健全绿色低碳循环发展的经济体系，确保实现碳达峰、碳中和目标。

(4) 项目公益性

通过项目的实施，以改善南湖片区城市形象以及城市基础设施的完善，项目的建设将进一步改善自贡市中心城区道路运输条件、方便市民日常生活与出行、不断完善城区道路网络结构具有积极的促进作用，进而对

完善自贡市城市基础设施建设和经济社会发展具有积极而深远的影响。

项目的建设将有效改善中心区域公共空间服务设施，完善中心城区通行条件，提高居民生活质量，为城市发展注入新的活力，提高城区的整体服务功能，最大限度地发挥辐射周边、带动周边经济发展的作用，从而加快自贡经济的发展。同时随着片区基础设施的改造完善，进一步构筑了经济发展平台，优化了投资环境，增强了招商引资的力度，为建设美丽自贡、打造韧性、宜居城市做出重要贡献。

2. 项目预期收益、成本及融资平衡情况

(1) 项目预期收入

1) 项目收入来源和分类

本项目收入来源于数字化公交站广告位收入、充电桩收入、停车位收入，各项收入均为专项经营收入。

2) 项目收入预测

本项目计算期内营业收入总额为 89698.74 万元，其中，数字化公交站广告位收入 5640.21 万元；停车费收入 26852.19 万元，充电桩充电服务收入 57206.34，测算情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	经营期				
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	经营收入	89698.74	1897.44	1937.19	1976.94	2146.46	2146.46
1	数字化公交站广告位收入	5640.21	110.40	117.30	124.20	135.38	135.38
	数字化公交站广告位数量（个）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	出租价格（万元/个/年）		1.15	1.15	1.15	1.25	1.25
	价格涨幅（%）					0.09	

序号	项目	合计	经营期				
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	出租率 (%)		0.80	0.85	0.90	0.90	0.90
2	停车费收入	26852.19	525.60	558.45	591.30	644.52	644.52
	停车位数量 (个)		1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
	收费标准 (元/次)		4.00	4.00	4.00	4.36	4.36
	价格涨幅 (%)					0.09	
	每车位日周转次数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率 (%)		0.80	0.85	0.90	0.90	0.90
3	充电桩充电服务收入	57206.34	1261.44	1261.44	1261.44	1366.56	1366.56
	充电桩数量 (套)		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	收费标准 (元/kwh)		0.60	0.60	0.60	0.65	0.65
	单次充电量 (kwh)		64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
	价格涨幅 (%)					0.09	
	日充电次数 (次)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

(续表一)

序号	项目	经营期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营收入	2146.46	2342.78	2342.78	2342.78	2545.44
1	数字化公交站广告位收入	135.38	147.56	147.56	147.56	160.84
	数字化公交站广告位数量 (个)	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	出租价格 (万元/个/年)	1.25	1.37	1.37	1.37	1.49
	价格涨幅 (%)		0.09			0.09
	出租率 (%)	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2	停车费收入	644.52	702.52	702.52	702.52	765.75
	停车位数量 (个)	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
	收费标准 (元/次)	4.36	4.75	4.75	4.75	5.18
	价格涨幅 (%)		0.09			0.09
	每车位日周转次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率 (%)	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
3	充电桩充电服务收入	1366.56	1492.70	1492.70	1492.70	1618.85
	充电桩数量 (套)	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	收费标准 (元/kwh)	0.65	0.71	0.71	0.71	0.77

序号	项目	经营期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	单次充电量 (kwh)	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
	价格涨幅 (%)		0.09			0.09
	日充电次数 (次)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

(续表二)

序号	项目	经营期				
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	经营收入	2545.44	2545.44	2776.01	2776.01	2776.01
1	数字化公交站广告位收入	160.84	160.84	175.32	175.32	175.32
	数字化公交站广告位数量 (个)	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	出租价格 (万元/个/年)	1.49	1.49	1.62	1.62	1.62
	价格涨幅 (%)			0.09		
	出租率 (%)	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2	停车费收入	765.75	765.75	834.67	834.67	834.67
	停车位数量 (个)	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
	收费标准 (元/次)	5.18	5.18	5.65	5.65	5.65
	价格涨幅 (%)			0.09		
	每车位日周转次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率 (%)	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
3	充电桩充电服务收入	1618.85	1618.85	1766.02	1766.02	1766.02
	充电桩数量 (套)	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	收费标准 (元/kwh)	0.77	0.77	0.84	0.84	0.84
	单次充电量 (kwh)	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
	价格涨幅 (%)			0.09		
	日充电次数 (次)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

(续表三)

序号	项目	经营期				
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	经营收入	3035.10	3035.10	3035.10	3302.37	3302.37
1	数字化公交站广告位收入	191.10	191.10	191.10	208.30	208.30
	数字化公交站广告位数量 (个)	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	出租价格 (万元/个/年)	1.77	1.77	1.77	1.93	1.93

序号	项目	经营期				
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	价格涨幅 (%)	0.09			0.09	
	出租率 (%)	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2	停车费收入	909.79	909.79	909.79	991.67	991.67
	停车位数量 (个)	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
	收费标准 (元/次)	6.15	6.15	6.15	6.71	6.71
	价格涨幅 (%)	0.09			0.09	
	每车位日周转次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率 (%)	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
3	充电桩充电服务收入	1934.21	1934.21	1934.21	2102.40	2102.40
	充电桩数量 (套)	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	收费标准 (元/kwh)	0.92	0.92	0.92	1.00	1.00
	单次充电量 (kwh)	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
	价格涨幅 (%)	0.09			0.09	
	日充电次数 (次)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

(续表四)

序号	项目	经营期				
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一	经营收入	3302.37	3599.58	3599.58	3599.58	3927.54
1	数字化公交站广告位收入	208.30	227.04	227.04	227.04	247.48
	数字化公交站广告位数量 (个)	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	出租价格 (万元/个/年)	1.93	2.10	2.10	2.10	2.29
	价格涨幅 (%)		0.09			0.09
	出租率 (%)	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2	停车费收入	991.67	1080.92	1080.92	1080.92	1178.20
	停车位数量 (个)	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
	收费标准 (元/次)	6.71	7.31	7.31	7.31	7.97
	价格涨幅 (%)		0.09			0.09
	每车位日周转次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率 (%)	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
3	充电桩充电服务收入	2102.40	2291.62	2291.62	2291.62	2501.86
	充电桩数量 (套)	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00

序号	项目	经营期				
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
	收费标准（元/kwh）	1.00	1.09	1.09	1.09	1.19
	单次充电量（kwh）	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
	价格涨幅（%）		0.09			0.09
	日充电次数（次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

（续表五）

序号	项目	经营期				
		2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	经营收入	3927.54	3927.54	4287.11	4287.11	4287.11
1	数字化公交站广告位收入	247.48	247.48	269.75	269.75	269.75
	数字化公交站广告位数量（个）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	出租价格（万元/个/年）	2.29	2.29	2.50	2.50	2.50
	价格涨幅（%）			0.09		
	出租率（%）	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2	停车费收入	1178.20	1178.20	1284.24	1284.24	1284.24
	停车位数量（个）	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
	收费标准（元/次）	7.97	7.97	8.69	8.69	8.69
	价格涨幅（%）			0.09		
	每车位日周转次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	使用率（%）	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
3	充电桩充电服务收入	2501.86	2501.86	2733.12	2733.12	2733.12
	充电桩数量（套）	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	收费标准（元/kwh）	1.19	1.19	1.30	1.30	1.30
	单次充电量（kwh）	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
	价格涨幅（%）			0.09		
	日充电次数（次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

具体预测说明：

1) 数字化公交站广告位收入

项目建设数字化公交站广告位 120 个用于出租，根据自贡市公交集团有限责任公司出租的公交候车亭挂牌价格 1.15 万元/年，本项目按照 1.15

万元/年，价格每 3 年增长 9%，广告位首年出租率按照 80%，第二年按照 85%，第三年及以后按照 90%。

一、标的基本信息								
标的简介	1、标的是自贡市公交集团有限责任公司出租的公交候车亭中的62座182块大灯箱广告位，主要位于自流井区、大安区、贡井区、沿滩区等地。详见资产信息表、候车亭广告位情况明细表。 2、该项目采取动态报价方式，交易保证金缴纳的截止时间为公告截止日当日16:00时前，限时报价期为公告期，延时报价期开始时间为公告截止日当日17:00,延时报价期为120秒。加价幅度均为0.2万元及0.2万元的整数倍，最高不超过10倍。意向承租方在公告期内报名成功后即可参与报价。 3、候车亭广告位地址：自贡市市区内。 4、联系人：余老师，联系电话：13778571670。							
	标的名称	标的出租范围	租赁期限 (年)	挂牌租金 (万元/年)	加价幅度 (万元/次)	竞租保证金 (万元)	租金递增方 式	出租培育期
	自贡市公交集团 有限责任公司 部分公交候 车亭广告位出 租（第一批）	公交候车亭中62 座182块大灯箱 广告位	3年	21.0	0.2	30	每年递增 3%	2个月（出租 培育期间租 金减半收 费）

2) 停车位收入

本项目停车位共 1500 个。

根据《自贡市 2022 年度政府定价的经营服务性收费目录清单》（发改收费[2022]613 号）和《自江城区 1539 个智慧停车位价目表》，其中一类区域起价 5 元/小时，每超 1 小时加收 1 元，不足 1 小时按 1 小时计算；其他区域起价 4 元/小时，每超 2 小时加收 1 元，不足 2 小时按 2 小时计算。

参考内江市停车位收费情况，本项目保守测算，每个车位使用一次平均收费 4.00 元，每日周转 3 次，停车费涨幅按每 3 年增长 9%。停车位首年使用率按照 80%，第二年使用率按照 85%，第三年及以后使用率按照 90%。

3) 充电桩充电服务费收入

根据省发改委转发《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（川发改价格〔2014〕879号），充换电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充换电服务费两项费用。其中，电费执行国家规定的电价政策，充换电服务费用于弥补充换电设施运营成本。借鉴省内其他城市充（换）电服务收费情况，本项目充电桩服务费按0.6元/kWh计，价格每3年增长9%。

本项目设置充电桩450套，平均每辆电动汽车单次充电按64kWh测算（目前市面上主流纯电汽车平均电池容量约80千瓦时，每次充电电量按电池总容量的80%考虑），保守估计运营期单根充电桩每天服务2辆车。

(2) 项目运营成本预测

本项目经营期内总成本费用为76056.28万元，其中，经营成本总计为16822.28万元，折旧摊销费总计为33250.00万元，利息支出总计为25984.00万元。

1) 财务费用

本项目拟发行专项债券28000.00万元，债券年利率按3.20%计算，利息费用共计26880.00万元，其中2025年至2026年债券资金用于项目建设，建设期利息896.00万元计入总投资；经营期利息25984.00万元计入当期经营成本。债券利率以实际发行为准。本项目财务费用详情见下表：

金额单位：人民币万元

项目 年度	期初本金金额	本年新增 债券融资	本年偿还本金	债券 利率	本年应计 债券利息	其中：	
						计入建设期 债券利息	计入经营期 债券利息
合计	—	28000.00	28000.00	—	26880.00	896.00	25984.00

项目 年度	期初本 金金额	本年新增 债券融资	本年偿 还本金	债券 利率	本年应计 债券利息	其中：	
						计入建设期 债券利息	计入经营期 债券利息
2025 年		14000.00		3.20%	224.00	224	
2026 年	14000.00	14000.00		3.20%	672.00	672	
2027 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2028 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2029 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2030 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2031 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2032 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2033 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2034 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2035 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2036 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2037 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2038 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2039 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2040 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2041 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2042 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2043 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2044 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2045 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2046 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2047 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2048 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2049 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2050 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2051 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2052 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2053 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2054 年	28000.00			3.20%	896.00		896.00
2055 年	28000.00		14000.00	3.20%	672.00		672.00
2056 年	14000.00		14000.00	3.20%	224.00		224.00

2) 经营成本

本项目经营成本费用为 16822.28 万元，其中，燃料动力费 2690.93 万元，工资和福利费 6423.01 万元，修理费 5272.03 万元，其他管理费用 642.33 万元，其他销售费用 1793.98 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	经营期					
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	工资福利费	6423.01	135.00	139.05	143.22	147.52	151.95	156.51
2	外购燃料动力费	2690.93	56.92	58.12	59.31	64.39	64.39	64.39
3	维护费	5272.03	110.83	114.15	117.57	121.10	124.73	128.47
4	其他管理费用	642.33	13.50	13.91	14.32	14.75	15.20	15.65
5	其他销售费用	1793.98	37.95	38.74	39.54	42.93	42.93	42.93
6	经营成本	16822.28	363.20	363.97	373.96	390.69	399.20	407.95

(续表一)

序号	项目	经营期					
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	工资福利费	161.21	166.05	171.03	176.16	181.44	186.88
2	外购燃料动力费	70.28	70.28	70.28	76.36	76.36	76.36
3	维护费	132.32	136.29	140.38	144.59	148.93	153.40
4	其他管理费用	16.12	16.61	17.10	17.62	18.14	18.69
5	其他销售费用	46.86	46.86	46.86	50.91	50.91	50.91
6	经营成本	426.79	436.09	445.65	465.64	475.78	486.24

(续表二)

序号	项目	经营期					
		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	工资福利费	192.49	198.26	204.21	210.34	216.65	223.15
2	外购燃料动力费	83.28	83.28	83.28	91.05	91.05	91.05
3	维护费	158.00	162.74	167.62	172.65	177.83	183.16
4	其他管理费用	19.25	19.83	20.42	21.03	21.67	22.32
5	其他销售费用	55.52	55.52	55.52	60.70	60.70	60.70

序号	项目	经营期					
		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
6	经营成本	508.54	519.63	531.05	555.77	567.90	580.38

(续表三)

序号	项目	经营期					
		2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
1	工资福利费	229.84	236.74	243.84	251.16	258.69	266.45
2	外购燃料动力费	99.07	99.07	99.07	107.99	107.99	107.99
3	维护费	188.65	194.31	200.14	206.14	212.32	218.69
4	其他管理费用	22.98	23.67	24.38	25.12	25.87	26.65
5	其他销售费用	66.05	66.05	66.05	71.99	71.99	71.99
6	经营成本	606.59	619.84	633.48	662.40	676.86	691.77

(续表四)

序号	项目	经营期					
		2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	工资福利费	274.44	282.67	291.15	299.88	308.88	318.15
2	外购燃料动力费	117.83	117.83	117.83	128.61	128.61	128.61
3	维护费	225.25	232.01	238.97	246.14	253.52	261.13
4	其他管理费用	27.44	28.27	29.12	29.99	30.89	31.82
5	其他销售费用	78.55	78.55	78.55	85.74	85.74	85.74
6	经营成本	723.51	739.33	755.62	790.36	807.64	825.45

具体预测说明:

①工资福利费

根据测算,本项目建成后管理人员定员数量 15 人,运营期首年人均工资福利费用按 9 万元/年估算。运营期工资福利费涨幅按每年增长 3%计算。

②外购燃料动力费

本项目出租部分的燃料动力费由承租人负责。本项目外购燃料动力费按照项目收入的 3%计算。

③修理费：运营期首年修理费按固定资产年折旧费用的 10%进行测算，运营期按每年增长 3%计算。

④其他管理费用：其他管理费用主要包括培训费、差旅费、行政办公费用等，拟按工资福利费用的 10%进行测算。

⑤其他销售费用：其他销售费用主要包括宣传、推广费用，拟按营业收入的 2%估算。

3) 折旧摊销

本项目 2027 年投入使用，从资产投入使用后计提折旧。本项目经营期内预测折旧摊销费为 33250.00 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	经营期					
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	折旧摊销费	33250.00	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33
2	合计	33250.00	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33

(续表一)

序号	项目	经营期					
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	折旧摊销费	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33
2	合计	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33

(续表二)

序号	项目	经营期					
		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	折旧摊销费	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33
2	合计	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33

(续表三)

序号	项目	经营期					
		2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
1	折旧摊销费	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33
2	合计	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33

(续表四)

序号	项目	经营期					
		2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	折旧摊销费	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33
2	合计	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33	1108.33

折旧摊销说明:

本项目按简易方式计提折旧摊销,项目固定资产原值 35000.00 万元,残值率按 5%计算,折旧摊销年限按 30 年,年折旧摊销费用为 1108.33 万元。

(3) 相关税费

本项目预测相关税费为 11623.49 万元,其中增值税 7037.67 万元,所得税 3741.29 万元,相关税金及附加 844.53 万元。税费具体情况如下:

金额单位:人民币万元

序号	项目	合计	经营期					
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	税金及附加	844.53	17.88	18.24	18.60	20.28	20.23	20.17
1.1	城市维护建设税	492.65	10.43	10.64	10.85	11.83	11.80	11.77
1.2	教育费附加	211.13	4.47	4.56	4.65	5.07	5.06	5.04
1.3	地方教育附加费	140.75	2.98	3.04	3.10	3.38	3.37	3.36
2	增值税	7037.67	148.96	151.95	154.93	169.07	168.59	168.11
2.1	增值税销项税	8072.87	170.77	174.35	177.92	193.18	193.18	193.18
2.2	增值税进项税	1035.20	21.81	22.40	22.99	24.11	24.59	25.07
3	所得税	3741.29						

(续表一)

序号	项目	经营期					
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	税金及附加	22.15	22.08	22.01	24.05	23.98	23.91
1.1	城市维护建设税	12.92	12.88	12.84	14.03	13.99	13.95
1.2	教育费附加	5.54	5.52	5.50	6.01	5.99	5.98
1.3	地方教育附加费	3.69	3.68	3.67	4.01	4.00	3.98
2	增值税	184.51	184.00	183.46	200.37	199.80	199.22
2.1	增值税销项税	210.85	210.85	210.85	229.09	229.09	229.09
2.2	增值税进项税	26.34	26.85	27.39	28.72	29.29	29.87
3	所得税						

(续表二)

序号	项目	经营期					
		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	税金及附加	26.21	26.15	26.07	28.67	28.58	28.51
1.1	城市维护建设税	15.29	15.25	15.21	16.72	16.67	16.63
1.2	教育费附加	6.55	6.54	6.52	7.17	7.15	7.13
1.3	地方教育附加费	4.37	4.36	4.34	4.78	4.76	4.75
2	增值税	218.47	217.86	217.22	238.88	238.21	237.51
2.1	增值税销项税	249.84	249.84	249.84	273.16	273.16	273.16
2.2	增值税进项税	31.37	31.98	32.62	34.28	34.95	35.65
3	所得税		53.47	53.64	111.58	108.57	105.47

(续表三)

序号	项目	经营期					
		2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
1	税金及附加	31.18	31.08	31.00	33.97	33.88	33.77
1.1	城市维护建设税	18.19	18.13	18.08	19.82	19.76	19.70
1.2	教育费附加	7.79	7.77	7.75	8.49	8.47	8.44
1.3	地方教育附加费	5.20	5.18	5.17	5.66	5.65	5.63
2	增值税	259.81	259.07	258.31	283.12	282.32	281.49
2.1	增值税销项税	297.21	297.21	297.21	323.96	323.96	323.96
2.2	增值税进项税	37.40	38.14	38.90	40.84	41.64	42.47
3	所得税	165.07	161.78	158.39	224.72	221.13	217.43

(续表四)

序号	项目	经营期					
		2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	税金及附加	37.07	36.96	36.85	40.45	40.33	40.22
1.1	城市维护建设税	21.62	21.56	21.50	23.60	23.53	23.46
1.2	教育费附加	9.27	9.24	9.21	10.11	10.08	10.06
1.3	地方教育附加费	6.18	6.16	6.14	6.74	6.72	6.70
2	增值税	308.88	308.00	307.10	337.12	336.16	335.17
2.1	增值税销项税	353.48	353.48	353.48	385.84	385.84	385.84
2.2	增值税进项税	44.60	45.48	46.38	48.72	49.68	50.67
3	所得税	290.66	286.73	282.68	362.99	414.70	522.28

税金测算说明：

——增值税：本项目增值税销项税率按 9%，增值税进项税率按 13%。

保守测算，本项目建设期的增值税销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%。

——所得税率：25%。

(4) 项目损益

计算期内，本项目预估总收入为 89698.74 万元，预计可实现净利润 9056.64 万元，息税折旧摊销前利润 72031.93 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	经营期					
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	89698.74	1897.44	1937.19	1976.94	2146.46	2146.46	2146.46
2	税金及附加	844.53	17.88	18.24	18.60	20.28	20.23	20.17
3	总成本费用	76056.28	2358.53	2368.30	2378.29	2395.02	2403.53	2412.28
4	补贴收入							
5	土地出让收入							

序号	项目	合计	经营期					
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
6	利润总额	12797.93	-478.97	-449.35	-419.95	-268.84	-277.30	-285.99
7	弥补以前年度亏损	372.66						
8	应纳税所得额	14965.12						
9	所得税	3741.29						
10	净利润	9056.64	-478.97	-449.35	-419.95	-268.84	-277.30	-285.99
11	息税折旧摊销前利润	72031.93	1525.36	1554.98	1584.38	1735.49	1727.03	1718.34

(续表一)

序号	项目	经营期					
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	营业收入	2342.78	2342.78	2342.78	2545.44	2545.44	2545.44
2	税金及附加	22.15	22.08	22.01	24.05	23.98	23.91
3	总成本费用	2431.12	2440.42	2449.98	2469.97	2480.11	2490.57
4	补贴收入						
5	土地出让收入						
6	利润总额	-110.49	-119.72	-129.21	51.42	41.35	30.96
7	弥补以前年度亏损				51.42	41.35	30.96
8	应纳税所得额						
9	所得税						
10	净利润	-110.49	-119.72	-129.21	51.42	41.35	30.96
11	息税折旧摊销前利润	1893.84	1884.61	1875.12	2055.75	2045.68	2035.29

(续表二)

序号	项目	经营期					
		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	营业收入	2776.01	2776.01	2776.01	3035.10	3035.10	3035.10
2	税金及附加	26.21	26.15	26.07	28.67	28.58	28.51
3	总成本费用	2512.87	2523.96	2535.38	2560.10	2572.23	2584.71
4	补贴收入						
5	土地出让收入						
6	利润总额	236.93	225.90	214.56	446.33	434.29	421.88
7	弥补以前年度亏损	236.93	12.01				
8	应纳税所得额		213.89	214.56	446.33	434.29	421.88

序号	项目	经营期					
		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
9	所得税		53.47	53.64	111.58	108.57	105.47
10	净利润	236.93	172.43	160.92	334.75	325.72	316.41
11	息税折旧摊销前利润	2241.26	2230.23	2218.89	2450.66	2438.62	2426.21

(续表三)

序号	项目	经营期					
		2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
1	营业收入	3302.37	3302.37	3302.37	3599.58	3599.58	3599.58
2	税金及附加	31.18	31.08	31.00	33.97	33.88	33.77
3	总成本费用	2610.92	2624.17	2637.81	2666.73	2681.19	2696.10
4	补贴收入						
5	土地出让收入						
6	利润总额	660.27	647.12	633.56	898.88	884.51	869.71
7	弥补以前年度亏损						
8	应纳税所得额	660.27	647.12	633.56	898.88	884.51	869.71
9	所得税	165.07	161.78	158.39	224.72	221.13	217.43
10	净利润	495.20	485.34	475.17	674.16	663.38	652.28
11	息税折旧摊销前利润	2664.60	2651.45	2637.89	2903.21	2888.84	2874.04

(续表四)

序号	项目	经营期					
		2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	营业收入	3927.54	3927.54	3927.54	4287.11	4287.11	4287.11
2	税金及附加	37.07	36.96	36.85	40.45	40.33	40.22
3	总成本费用	2727.84	2743.66	2759.95	2794.69	2587.97	2157.78
4	补贴收入						
5	土地出让收入						
6	利润总额	1162.63	1146.92	1130.74	1451.97	1658.81	2089.11
7	弥补以前年度亏损						
8	应纳税所得额	1162.63	1146.92	1130.74	1451.97	1658.81	2089.11
9	所得税	290.66	286.73	282.68	362.99	414.70	522.28
10	净利润	871.97	860.19	848.06	1088.98	1244.11	1566.83
11	息税折旧摊销前利润	3166.96	3151.25	3135.07	3456.30	3439.14	3421.44

(5) 项目现金流量预测情况

本项目收入全部来源于项目自身产生的数字化公交站广告位收入、充电桩收入、停车位收入。以项目收入为计算基础，债券还本付息期内累计资金流入 132771.61 万元，累计资金流出 118464.97 万元，累计现金结余 14306.64 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期				经营期	
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	经营活动净现金流量	68290.64					1525.36	1554.98
1.1	现金流入	97771.61					2068.21	2111.54
1.1.1	专项收入	89698.74					1897.44	1937.19
1.1.2	补贴收入							
1.1.3	增值税销项税额	8072.87					170.77	174.35
1.1.4	土地出让收入							
1.2	现金流出	29480.97					542.85	556.56
1.2.1	经营成本	16822.28					354.20	363.97
1.2.2	增值税进项税额	1035.20					21.81	22.40
1.2.3	税金及附加	844.53					17.88	18.24
1.2.4	增值税	7037.67					148.96	151.95
1.2.5	所得税	3741.29						
1.2.6	土地出让计提的各项基金							
2	投资活动净现金流量	-34076.00	-1750.00	-1750.00	-15512.00	-15064.00		
2.1	现金流入							
2.2	现金流出	34076.00	1750.00	1750.00	15512.00	15064.00		
2.2.1	建设投资	34076.00	1750.00	1750.00	15512.00	15064.00		
2.2.2	维持运营投资							
2.2.3	流动资金							
2.2.4	其他流出							

序号	项目	合计	建设期				经营期	
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
3	筹资活动净现金流量	-19908.00	1750.00	1750.00	15512.00	15064.00	-896.00	-896.00
3.1	现金流入	35000.00	1750.00	1750.00	15750.00	15750.00		
3.1.1	项目资本金投入	7000.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00		
3.1.2	建设投资借款							
3.1.3	流动资金借款							
3.1.4	债券	28000.00			14000.00	14000.00		
3.1.5	短期借款							
3.1.6	市场化融资							
3.2	现金流出	54908.00			238.00	686.00	896.00	896.00
3.2.1	债券利息支付	26880.00			224.00	672.00	896.00	896.00
3.2.2	债券发行费用	28.00			14.00	14.00		
3.2.3	偿还债券本金	28000.00						
3.2.4	市场化融资还本							
3.2.5	市场化融资付息							
4	净现金流量	14306.64					629.36	658.98
5	累计盈余资金	—					629.36	1288.34

(续表一)

序号	项目	经营期						
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营活动净现金流量	1584.38	1735.49	1727.03	1718.34	1893.84	1884.61	1875.12
1.1	现金流入	2154.86	2339.64	2339.64	2339.64	2553.63	2553.63	2553.63
1.1.1	专项收入	1976.94	2146.46	2146.46	2146.46	2342.78	2342.78	2342.78
1.1.2	补贴收入							
1.1.3	增值税销项税额	177.92	193.18	193.18	193.18	210.85	210.85	210.85
1.1.4	土地出让收入							
1.2	现金流出	570.48	604.15	612.61	621.30	659.79	669.02	678.51
1.2.1	经营成本	373.96	390.69	399.20	407.95	426.79	436.09	445.65
1.2.2	增值税进项税额	22.99	24.11	24.59	25.07	26.34	26.85	27.39
1.2.3	税金及附加	18.60	20.28	20.23	20.17	22.15	22.08	22.01
1.2.4	增值税	154.93	169.07	168.59	168.11	184.51	184.00	183.46
1.2.5	所得税							

序号	项目	经营期						
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.2.6	土地出让计提的各项基金							
2	投资活动净现金流量							
2.1	现金流入							
2.2	现金流出							
2.2.1	建设投资							
2.2.2	维持运营投资							
2.2.3	流动资金							
2.2.4	其他流出							
3	筹资活动净现金流量	-896.00	-896.00	-896.00	-896.00	-896.00	-896.00	-896.00
3.1	现金流入							
3.1.1	项目资本金投入							
3.1.2	建设投资借款							
3.1.3	流动资金借款							
3.1.4	债券							
3.1.5	短期借款							
3.1.6	市场化融资							
3.2	现金流出	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00
3.2.1	债券利息支付	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00
3.2.2	债券发行费用							
3.2.3	偿还债券本金							
3.2.4	市场化融资还本							
3.2.5	市场化融资付息							
4	净现金流量	688.38	839.49	831.03	822.34	997.84	988.61	979.12
5	累计盈余资金	1976.72	2816.21	3647.24	4469.58	5467.42	6456.03	7435.15

(续表二)

序号	项目	经营期						
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	经营活动净现金流量	2055.75	2045.68	2035.29	2241.26	2176.76	2165.25	2339.08
1.1	现金流入	2774.53	2774.53	2774.53	3025.85	3025.85	3025.85	3308.26
1.1.1	专项收入	2545.44	2545.44	2545.44	2776.01	2776.01	2776.01	3035.10
1.1.2	补贴收入							

序号	项目	经营期						
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1.1.3	增值税销项税额	229.09	229.09	229.09	249.84	249.84	249.84	273.16
1.1.4	土地出让收入							
1.2	现金流出	718.78	728.85	739.24	784.59	849.09	860.60	969.18
1.2.1	经营成本	465.64	475.78	486.24	508.54	519.63	531.05	555.77
1.2.2	增值税进项税额	28.72	29.29	29.87	31.37	31.98	32.62	34.28
1.2.3	税金及附加	24.05	23.98	23.91	26.21	26.15	26.07	28.67
1.2.4	增值税	200.37	199.80	199.22	218.47	217.86	217.22	238.88
1.2.5	所得税					53.47	53.64	111.58
1.2.6	土地出让计提的各项基金							
2	投资活动净现金流量							
2.1	现金流入							
2.2	现金流出							
2.2.1	建设投资							
2.2.2	维持运营投资							
2.2.3	流动资金							
2.2.4	其他流出							
3	筹资活动净现金流量	-896.00	-896.00	-896.00	-896.00	-896.00	-896.00	-896.00
3.1	现金流入							
3.1.1	项目资本金投入							
3.1.2	建设投资借款							
3.1.3	流动资金借款							
3.1.4	债券							
3.1.5	短期借款							
3.1.6	市场化融资							
3.2	现金流出	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00
3.2.1	债券利息支付	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00
3.2.2	债券发行费用							
3.2.3	偿还债券本金							
3.2.4	市场化融资还本							
3.2.5	市场化融资付息							
4	净现金流量	1159.75	1149.68	1139.29	1345.26	1280.76	1269.25	1443.08

序号	项目	经营期						
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
5	累计盈余资金	8594.90	9744.58	10883.87	12229.13	13509.89	14779.14	16222.22

(续表三)

序号	项目	经营期						
		2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	经营活动净现金流量	2330.05	2320.74	2499.53	2489.67	2479.50	2678.49	2667.71
1.1	现金流入	3308.26	3308.26	3599.58	3599.58	3599.58	3923.54	3923.54
1.1.1	专项收入	3035.10	3035.10	3302.37	3302.37	3302.37	3599.58	3599.58
1.1.2	补贴收入							
1.1.3	增值税销项税额	273.16	273.16	297.21	297.21	297.21	323.96	323.96
1.1.4	土地出让收入							
1.2	现金流出	978.21	987.52	1100.05	1109.91	1120.08	1245.05	1255.83
1.2.1	经营成本	567.90	580.38	606.59	619.84	633.48	662.40	676.86
1.2.2	增值税进项税额	34.95	35.65	37.40	38.14	38.90	40.84	41.64
1.2.3	税金及附加	28.58	28.51	31.18	31.08	31.00	33.97	33.88
1.2.4	增值税	238.21	237.51	259.81	259.07	258.31	283.12	282.32
1.2.5	所得税	108.57	105.47	165.07	161.78	158.39	224.72	221.13
1.2.6	土地出让计提的各项基金							
2	投资活动净现金流量							
2.1	现金流入							
2.2	现金流出							
2.2.1	建设投资							
2.2.2	维持运营投资							
2.2.3	流动资金							
2.2.4	其他流出							
3	筹资活动净现金流量	-896.00	-896.00	-896.00	-896.00	-896.00	-896.00	-896.00
3.1	现金流入							
3.1.1	项目资本金投入							
3.1.2	建设投资借款							
3.1.3	流动资金借款							

序号	项目	经营期						
		2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
3.1.4	债券							
3.1.5	短期借款							
3.1.6	市场化融资							
3.2	现金流出	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00
3.2.1	债券利息支付	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00
3.2.2	债券发行费用							
3.2.3	偿还债券本金							
3.2.4	市场化融资还本							
3.2.5	市场化融资付息							
4	净现金流量	1434.05	1424.74	1603.53	1593.67	1583.50	1782.49	1771.71
5	累计盈余资金	17656.27	19081.01	20684.54	22278.21	23861.71	25644.20	27415.91

(续表四)

序号	项目	经营期						
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	经营活动净现金流量	2656.61	2876.30	2864.52	2852.39	3093.31	3024.44	2899.16
1.1	现金流入	3923.54	4281.02	4281.02	4281.02	4672.95	4672.95	4672.95
1.1.1	专项收入	3599.58	3927.54	3927.54	3927.54	4287.11	4287.11	4287.11
1.1.2	补贴收入							
1.1.3	增值税销项税额	323.96	353.48	353.48	353.48	385.84	385.84	385.84
1.1.4	土地出让收入							
1.2	现金流出	1266.93	1404.72	1416.50	1428.63	1579.64	1648.51	1773.79
1.2.1	经营成本	691.77	723.51	739.33	755.62	790.36	807.64	825.45
1.2.2	增值税进项税额	42.47	44.60	45.48	46.38	48.72	49.68	50.67
1.2.3	税金及附加	33.77	37.07	36.96	36.85	40.45	40.33	40.22
1.2.4	增值税	281.49	308.88	308.00	307.10	337.12	336.16	335.17
1.2.5	所得税	217.43	290.66	286.73	282.68	362.99	414.70	522.28
1.2.6	土地出让计提的各项基金							
2	投资活动净现金流量							
2.1	现金流入							
2.2	现金流出							

序号	项目	经营期						
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
2.2.1	建设投资							
2.2.2	维持运营投资							
2.2.3	流动资金							
2.2.4	其他流出							
3	筹资活动净现金流量	-896.00	-896.00	-896.00	-896.00	-896.00	-14672.00	-14224.00
3.1	现金流入							
3.1.1	项目资本金投入							
3.1.2	建设投资借款							
3.1.3	流动资金借款							
3.1.4	债券							
3.1.5	短期借款							
3.1.6	市场化融资							
3.2	现金流出	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	14672.00	14224.00
3.2.1	债券利息支付	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00	672.00	224.00
3.2.2	债券发行费用							
3.2.3	偿还债券本金						14000.00	14000.00
3.2.4	市场化融资还本							
3.2.5	市场化融资付息							
4	净现金流量	1760.61	1980.30	1968.52	1956.39	2197.31	-11647.56	-11324.84
5	累计盈余资金	29176.52	31156.82	33125.34	35081.73	37279.04	25631.48	14306.64

(6) 现金流覆盖融资本息测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的项目收益为 68290.64 万元，经营活动产生的现金净流量对债券融资本息的覆盖倍数为 1.24 倍。预计项目营业活动产生的现金净流量能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			经营活动 净现金流
	本金	利息	本息合计	
2025 年度		224.00	224.00	
2026 年度		672.00	672.00	
2027 年度		896.00	896.00	1525.36
2028 年度		896.00	896.00	1554.98
2029 年度		896.00	896.00	1584.38
2030 年度		896.00	896.00	1735.49
2031 年度		896.00	896.00	1727.03
2032 年度		896.00	896.00	1718.34
2033 年度		896.00	896.00	1893.84
2034 年度		896.00	896.00	1884.61
2035 年度		896.00	896.00	1875.12
2036 年度		896.00	896.00	2055.75
2037 年度		896.00	896.00	2045.68
2038 年度		896.00	896.00	2035.29
2039 年度		896.00	896.00	2241.26
2040 年度		896.00	896.00	2176.76
2041 年度		896.00	896.00	2165.25
2042 年度		896.00	896.00	2339.08
2043 年度		896.00	896.00	2330.05
2044 年度		896.00	896.00	2320.74
2045 年度		896.00	896.00	2499.53
2046 年度		896.00	896.00	2489.67
2047 年度		896.00	896.00	2479.5
2048 年度		896.00	896.00	2678.49
2049 年度		896.00	896.00	2667.71
2050 年度		896.00	896.00	2656.61
2051 年度		896.00	896.00	2876.3
2052 年度		896.00	896.00	2864.52
2053 年度		896.00	896.00	2852.39
2054 年度		896.00	896.00	3093.31

年度	借贷本息支付			经营活动 净现金流
	本金	利息	本息合计	
2055 年度	14000.00	672.00	14672.00	3024.44
2056 年度	14000.00	224.00	14224.00	2899.16
合计	28000.00	26880.00	54880.00	68290.64
本息覆盖倍数	1.24			

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入进行预测，存在较大的不确定性。本着保守性原则，下面对经营净现金流的波动进行敏感性分析。

金额单位：人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营活动净现金流量	61461.58	64876.11	68290.64	71705.17	75119.70
债券还本付息额	54880.00	54880.00	54880.00	54880.00	54880.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.12	1.18	1.24	1.31	1.37

当经营净现金流比预测下降 5%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.18 倍。

当经营净现金流比预测下降 10%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.12 倍。

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

（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)

统一社会信用代码
91440300MA5FNMQ43Y



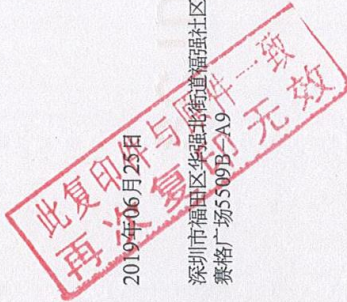
名称 深圳乾源会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 刘衍源

成立日期 2019年06月25日

主要经营场所 深圳市福田区华强北街道福强社区华强北路1002号
赛格广场5509B-A9



重要提示

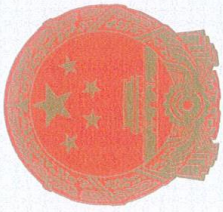
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关





会计师事务所
执业证书

名称 深圳前海会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人 刘衍淑

主任会计师 刘衍淑

经营场所 深圳市福田区华强北路1003号赛格广场5509B-A9

组织形式 普通合伙

执业证书编号 47470296

批准执业文号 深财会[2019]87号

批准执业日期 2019年8月7日

证书序号: 0012517

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》。

复印件与原件一致
再次复印无效

发证机关: 深圳市财政局

二〇二〇年十二月十五日

中华人民共和国财政部制



刘衍淑 511803112731



刘衍淑

会员编号 511803112731

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-06-25

通过

2022年

2022-07-30

通过

2014年

2014-03-26

通过



王晓艳 511803112730



王晓艳

会员编号 511803112730

最后年检时间
2024年08月

年检结果
年检通过

历年记录

2023年

2023-06-25

通过

2022年

2022-07-30

通过

2014年

2014-03-26

通过