

自贡市东部新城坳店片区城中村改造项目

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）

2026年3月11日





深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN QIANYUAN ACCOUNTING FIRM

深乾源咨字[2026]第 A-035 号

自贡市东部新城坳店片区城中村改造项目 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，对自贡市东部新城坳店片区城中村改造项目（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“自贡市东部新城坳店片区城中村改造项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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 1.34 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 78000.00 万元，其中 2026 年计划发行债券 38000.00 万元，债券年利率按 3.00% 测算，债券期限为 10 年；2027 年计划发行债券 30000.00 万元，债券年利率按 3.00% 测算，债券期限为 10 年；2028 年计划发行债券 10000.00 万元，债券年利率按 3.00% 测算，债券期限为 10 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	—	78000.00	78000.00	—	3.00%	23400.00	101400.00
2026 年	0.00	38000.00		38000.00	3.00%	570.00	570.00
2027 年	38000.00	30000.00		68000.00	3.00%	1590.00	1590.00
2028 年	68000.00	10000.00		78000.00	3.00%	2190.00	2190.00
2029 年	78000.00			78000.00	3.00%	2340.00	2340.00
2030 年	78000.00			78000.00	3.00%	2340.00	2340.00
2031 年	78000.00			78000.00	3.00%	2340.00	2340.00
2032 年	78000.00			78000.00	3.00%	2340.00	2340.00
2033 年	78000.00			78000.00	3.00%	2340.00	2340.00
2034 年	78000.00			78000.00	3.00%	2340.00	2340.00

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
2035 年	78000.00			78000.00	3.00%	2340.00	2340.00
2036 年	78000.00		38000.00	40000.00	3.00%	1770.00	39770.00
2037 年	40000.00		30000.00	10000.00	3.00%	750.00	30750.00
2038 年	10000.00		10000.00	0.00	3.00%	150.00	10150.00

还本付息总额为 101400.00 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，项目投资估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 2026 年至 2028 年，经营期自 2029 年至 2038 年，假设债券募集资金投资项目自债券存续期第 4 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 135523.99 万元。

三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本项目收益为停车位租赁、土地出让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 4 年开始运营,于 2036 年至 2038 年期间归还本金,项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.34 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 1.27 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 1.20 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：



2026 年 3 月 11 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

自贡市东部新城坳店片区城中村改造项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益及现金流入预测以本项目停车费收入、土地出让收入等收入为基础，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：自贡市住房和城乡建设局。

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：自贡市沿滩区灯城中街东侧（J7-10 地块）。

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

城中村涉及范围东至自贡市高铁站，西至 G85 国道，北至东盐都大道，南至鱼洞村，涉及土地 2552.4 亩、户数 1508 户、人数约 4787 人。新建总建筑面积约 27.91 万平方米。其中 A 区总建筑面积约 14.85 万平方米，地上建筑面积约 12.46 万平方米，地下建筑面积约 2.39 万平方米，包括安置房约 11.97 万平方米（约 1352 套）；B 区总建筑面积约 13.06 万平方米，地上建筑面积约 11.04 万平方米，地下建筑面积约 2.02 万平方米，包括安置房约 10.85 万平方米（约 1175 套）。配套建设水、电、气、通讯管网等附属设施。

2. 项目建设的工期

本项目建设周期 27 个月，2026 年 3 月至 2028 年 5 月。计划于 2026 年 3 月开工，2028 年 5 月完成竣工验收。

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) 《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304号）；
- 2) 《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 4) 《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2020年）；
- 5) 材料价格采用2025年一季度《四川工程造价信息》中眉山市信息价及眉山市市场价；
- 6) 《四川省建设工程工程量清单计价定额》（装饰定额说明及计算规则）（2020）；
- 7) 《四川省建设工程工程量清单计价定额》（市政定额说明及计算规则）（2020）；
- 8) 《市政工程投资估算编制办法的通知》（建标〔2007〕164号）；
- 9) 《四川省施工企业工程规费计取标准》（川建发〔2008〕94号）；
- 10) 关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》（发改价格〔2007〕670号）；
- 11) 《基本建设财务管理费规定》（财建〔2002〕394号）；
- 12) 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）；
- 13) 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）；
- 14) 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）；

15) 四川省物价局、四川省建设厅关于《工程造价咨询服务收费标准》的通知（川建发〔2008〕141号）；

16) 投资估算以本项目工程方案为基础，参照近年来已修类似工程概预算造价及工程量清单计价，结合《自贡市建筑工程材料表》和相关文件规定，结合本工程设计方案的标准及规模进行编制。

17) 政府或行业规定的其他相关文件等。

(2) 投资估算

项目总投资为 112226.00 万元，其中，工程费用 96634.63 万元，占 86.10%；工程建设其他费用 4843.27 万元，占 4.32%；预备费 6320.10 万元，占 5.63%；建设期利息 4350.00 万元，占 3.88%，发行费用 78.00 万元，占 0.07%。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	107798.00	96.05%
1	工程费用	96634.63	86.10%
2	工程建设其他费用	4843.27	4.32%
3	预备费	6320.10	5.63%
二	专项费用	4428.00	3.95%
1	建设期债券利息	4350.00	3.88%
2	债券发行费用	78.00	0.07%
三	总投资	112226.00	100.00%

(3) 资金筹措方案

1) 资本金来源

本项目总投资为 112226.00 万元，其中资本金 34226.00 万元，占总投资的 30.50%，本项目资本金来源于业主自筹、对上争取资金。

2) 融资计划

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 78000.00 万元，占总投资的 69.50%。除专项债券外，本项目没有其他融资。本项目计划 2026 年发行专项债券 38000.00 万元，债券期限为 10 年期；2027 年发行专项债券 30000.00 万元，债券期限为 10 年期；2028 年发行专项债券 10000.00 万元，债券期限为 10 年期。

(4) 资金使用计划

本项目 2026 年计划投资 49460.00 万元，2027 年计划投资 49730.00 万元，2028 年计划投资 13036.00 万元。

本项目资本金 34226.00 万元，其中 4350.00 万元用于支付建设期债券利息，78.00 万元用于支付债券发行费用，29798.00 万元用于项目投资。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		
			2026 年	2027 年	2028 年
一	总投资	112226.00	49460.00	49730.00	13036.00
1	建设投资	107798.00	48852.00	48110.00	10836.00
2	建设期债券利息	4350.00	570.00	1590.00	2190.00
3	债券发行费用	78.00	38.00	30.00	10.00
二	资金筹措	112226.00	49460.00	49730.00	13036.00
1	发行债券	78000.00	38000.00	30000.00	10000.00
2	资本金	34226.00	11460.00	19730.00	3036.00
2.1	用于项目投资	29798.00	10852.00	18110.00	836.00
2.2	用于债券发行费用	78.00	38.00	30.00	10.00
2.3	用于建设期债券利息	4350.00	570.00	1590.00	2190.00

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

自贡市东部新城坳店片区在城镇化进程中，由于建设用地规模扩张过快，存在土地利用低效、粗放等问题。节约集约用地是大势所趋，土地利用已到了新的转折期，土地利用正步入存量时代，从过去的规模扩张转为盘活存量土地。

目前，按照东部新城坳店片区未来城市发展定位，城中村无论从规模还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，城中村“脏、乱、差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视。

本项目的建设能盘活自贡市东部新城坳店片区城中村的建设用地，可以集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。

安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的城中村土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

本项目的实施可以改善民生，增强群众向心力和凝聚力，完善城市功能，提高城市品位。本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于自贡市东部新城坳店片区以及四川省的社会经济发展，都有十分重要的作用。因此，本项目的开发建设是非常必要的。

（2）项目经济效益

1) 提高土地利用率，优化资源配置。目前，自贡市城中村的土地资源管理相对滞后，致使土地利用率很低。本项目通过对城中村进行改造，盘活存量土地资产，提高城市的土地利用率，可有效促进城市经济的快速发展，全面提升和加快城市化进程，更好的实现社会主义现代化。

2) 改善项目区域投资环境，拉动相关产业发展。随着经济的持续增长和社会的持续发展，投资者对投资环境的要求也愈见愈高。通过城中村的改造，项目区域及周边环境质量可以获得极大提高，使得土地的相对价值更为提升，也使得城市投资环境得到改善，同时拉动相关产业发展，促使二、三产业的比重大大提升，有利于提高城市的核心竞争力，增加对投资商的吸引力，促进城市经济持续快速发展。

3) 在当前拉动内需的大政策环境下，项目的建设能带动建材、商业、娱乐等相关行业的发展，能强力拉动当地投资，推动民生及社会事业发展，增加当地群众的就业机会和收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长。

（3）项目生态效益

1) 在本项目建设和运营过程中,将根据国家环境保护法的有关规定,认真落实各项污染治理措施。经采取有效措施处理,项目能达到当地环境质量和污染物排放标准,不会对场区环境质量产生不利影响。

2) 项目选址符合城市总体规划,项目建设不存在环境制约因素,实施后能满足区域环境质量与环境功能要求,与周围外环境相容。

(4) 项目公益性

本项目建设可以改善自贡市东部新城坳店片区人居环境,有效补足在城市快速发展过程中遗留的短板,是实现发展成果由人民共享的有效举措,能够促进和谐社会建设。通过城中村改造打造现代城市空间,汇聚人流及提供更多的就业机会,不仅实现当地居民就近就业而且提升了城市容纳能力,为打造充满活力的现代化都市贡献力量。

因而,本项目建设具有显著公益性。

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

本项目收入来源于停车费收入、土地出让收入,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 137003.17 万元,其中,停车费收入 2672.17 万元;土地出让净收入 134331.00 万元,测算情况如下表:

金额单位:人民币万元

序号	项目	合计	运营期			
			2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	总收入	137003.17	18927.65	27252.25	43283.92	19870.09
一	经营收入	2672.17	115.07	243.53	267.89	292.24
1	停车费收入	2672.17	115.07	243.53	267.89	292.24
1.1	地上停车费收入	138.88	10.96	12.18	13.40	14.62
	停车位数量（个）		232.00	232.00	232.00	232.00
	收费标准（元/次）		3.00	3.00	3.00	3.00
	每车位日周转次数		1.00	1.00	1.00	1.00
	年运营天数（天）		350.00	350.00	350.00	350.00
	使用率（%）		45.00%	50.00%	55.00%	60.00%
1.2	地下停车费收入	2533.29	104.11	231.35	254.49	277.62
	停车位数量（个）		1322.00	1322.00	1322.00	1322.00
	收费标准（元/次）		5.00	5.00	5.00	5.00
	每车位日周转次数		1.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数（天）		350.00	350.00	350.00	350.00
	使用率（%）		45.00%	50.00%	55.00%	60.00%
二	土地出让净收入	134331.00	188125.58	27008.72	43016.03	19577.85
1	土地出让收入	282639.64	39584.26	56830.91	90507.10	41195.45
1.1	住宅用地出让收入	250722.04	33585.76	47374.36	81204.00	34036.00
	出让单价（万元/亩）		268.00	268.00	268.00	268.00
	出让面积（亩）	935.53	125.32	176.77	303.00	127.00
1.2	商业用地出让收入	31917.60	5998.50	9456.55	9303.10	7159.45
	出让单价（万元/亩）		155.00	155.00	155.00	155.00
	出让面积（亩）	205.92	38.70	61.01	60.02	46.19
2	计提基金	148308.64	20771.68	29822.19	47491.07	21617.60
2.1	国有土地收益基金	11305.59	1583.37	2273.24	3620.28	1647.82
2.2	农业土地开发资金	342.44	49.21	71.33	108.91	51.96
2.3	用于农业农村的资金	28263.97	3958.43	5683.09	9050.71	4119.55
2.4	保障性安居工程基金	27099.16	3795.17	5448.63	8677.79	3949.57
2.5	征地调节基金	27099.16	3795.17	5448.63	8677.79	3949.57
2.6	农田水利建设基金	27099.16	3795.17	5448.63	8677.79	3949.57
2.7	教育基金	27099.16	3795.17	5448.63	8677.79	3949.57

（续表一）

序号	项目	运营期					
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
	总收入	26208.06	292.24	292.24	292.24	292.24	292.24
一	经营收入	292.24	292.24	292.24	292.24	292.24	292.24
1	停车费收入	292.24	292.24	292.24	292.24	292.24	292.24
1.1	地上停车费收入	14.62	14.62	14.62	14.62	14.62	14.62
	停车位数量（个）	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00
	收费标准（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	每车位日周转次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	年运营天数（天）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	使用率（%）	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
1.2	地下停车费收入	277.62	277.62	277.62	277.62	277.62	277.62
	停车位数量（个）	1322.00	1322.00	1322.00	1322.00	1322.00	1322.00
	收费标准（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	每车位日周转次数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数（天）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	使用率（%）	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
二	土地出让净收入	25915.82					
1	土地出让收入	54521.92					
1.1	住宅用地出让收入	54521.92					
	出让单价（万元/亩）	268.00					
	出让面积（亩）	203.44					
1.2	商业用地出让收入	0.00					
	出让单价（万元/亩）	155.00					
	出让面积（亩）						
2	计提基金	28606.10					
2.1	国有土地收益基金	2180.88					
2.2	农业土地开发资金	61.03					
2.3	用于农业农村的资金	5452.19					
2.4	保障性安居工程基金	5228.00					
2.5	征地调节基金	5228.00					
2.6	农田水利建设基金	5228.00					
2.7	教育基金	5228.00					

具体预测说明：

①停车费收入

本项目设置停车位 1554 个,其中地上停车位 232 个,地下停车位 1322 个,拟采取全部对外运营的方式收取停车费用。参考《自贡市发展和改革委员会关于公布自贡市 2025 年度政府定价的经营服务性收费等目录清单的通知（自发改发〔2025〕2 号）》的附件 1,《自贡市 2025 年政府定价的经营性服务性收费目录清单》,小型汽车停车收费标准为:1、小型汽车:普通临时占道停车 3 元/4 小时(超过 4 小时每增加 2 小时加收 1 元);差别化临时占道停车 4 元/1 小时(超过 1 小时,每增加 1 小时加收 2 元);露天专业停车场 4 元/4 小时(超过 4 小时,每增加 2 小时加收 1 元);室内专业停车场 5 元/4 小时(超过 4 小时,每增加 1 小时加收 1 元)。

自贡市发展和改革委员会关于公布自贡市2025年度政府
定价的经营服务性收费等目录清单的通知（自发改发
〔2025〕2号）

来源：自贡市发展和改革委员会 发布时间：2025-01-06 浏览量：3 字号：【大 中 小】

自贡市发展和改革委员会

关于公布自贡市2025年度政府定价的经营服务性收费等目录清单的通知

自发改发〔2025〕2号

附件1										
自贡市2025年度政府定价的经营服务性收费目录清单										
类型	一级项目	二级项目	收费标准（详见表后相关文件）	收费文件（文号）	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否涉进出口环节	备注
二、停车收费		具有自然垄断经营和公益性特征的机动车停放服务收费	1、小型汽车：普通临时占道停车3元/4小时（超过4小时每增加2小时加收1元）；差别化临时占道停车4元/1小时（超过1小时，每增加1小时加收2元）；露天专业停车场4元/4小时（超过4小时，每增加2小时加收1元）；室内专业停车场5元/4小时（超过4小时，每增加1小时加收1元）。	川发改价格规〔2021〕237号，自发改发〔2017〕270号，自发改发〔2020〕187号，自发改发〔2020〕318号	授权市、县（区）人民政府	城市行政管理执法部门	是	否	否	住宅小区停车服务除外
		政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费	2、其它大型汽车、摩托车具体收费标准详见文件。	川发改价格规〔2021〕237号，自发改发〔2017〕270号，自发改发〔2020〕187号，自发改发〔2020〕318号	授权市、县（区）人民政府	城市行政管理执法部门	是	否	否	

本项目保守测算，地上停车位参考普通临时占道收费标准，按平均每次停车 4 小时以内计算，地上停车位收费为 3 元/次；每日停车位周转次

数按 1 次计算。

地下停车位参考室内专业停车场收费标准，按平均每次停车 4 小时以内计算，地下停车位收费为 5 元/次。运营期内不考虑价格涨幅。年运营天数按 350 天计算。运营期首年每日停车位周转次数按 1 次计算，运营期第二年起每日停车位周转次数按 2 次计算。

运营期第 1 年停车位使用率按 45%进行测算；第 2 年使用率按 50%进行测算；第 3 年使用率按 55%进行测算；第 4 年及以后使用率按 60%进行测算。

②土地出让收入

I. 土地出让价格及出让计划

本项目计入总收入的土地收入为扣除所有计提基金的土地出让净收入。

据项目单位提供资料，为满足城中村改造资金平衡需求，本项目可出让住宅用地和商业用地共计 1141.45 亩，其中住宅用地 935.53 亩，商业用地 205.92 亩。

根据自贡市公共资源交易服务中心国有土地使用权招拍挂出让信息，自贡东部新城及周边近期住宅用地及商住用地出让情况如下表所示：

自贡东部新城及周边近期住宅用地及商住用地出让情况表

地块编号	地块位置	土地用途	面积 (亩)	地价	总价(万元)
				(万元/ 亩)	
D3-61-1	汇川路与南林街交叉路口西侧	普通商品住房用地(二类)	58.36	251.00	14649.29
D3-63-1	自贡南湖	商服、城镇住宅用地	45.49	340.00	15465.00
D3-19	自贡南湖	商服、城镇住宅用地	46.63	295.00	13754.95
J1-43	东部新城	城镇住宅用地	35.35	207.00	7317.14

地块编号	地块位置	土地用途	面积 (亩)	地价	总价(万元)
				(万元/亩)	
J6-45	东部新城	城镇住宅用地	124.06	203.00	25183.83
D3-35	自贡南湖	商服、城镇住宅用地	45.73	325.00	14861.08
住宅用地出让均价				270.17	
J4—12—1	自贡市城区	商业用地	28.27	150.00	4240.74
J1-42	翁塘水库东侧	商服用地	7.12	210.00	1495.73
K6-04	沿滩城区	商服用地	7.33	192.00	1406.88
商业用地出让均价				184.00	

公示预览

自贡市公共资源交易服务中心国有土地使用权招拍挂出让成交公示

自国土招拍挂示〔2025〕8号 2025年06月20日

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我局 拍卖出让 1 宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块的基本情况：

宗地编号：	D3—61—1地块	宗地总面积：	3.890915公顷	宗地坐落：	汇川路与南林街交叉口西侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房用地(二类)	项目名称：	
成交价：	14649.294975万元	受让单位：	自贡市华煜置地有限公司		
备注：					

自贡市公共资源交易服务中心
国有土地使用权招拍挂出让成交公示

自国土招拍挂示〔2023〕26号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我中心于 2023年4月17日至2023年4月27日拍卖出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

地块编号	S102002023B0043	地块位置	D3-63-11地块	土地用途	商服、城镇住宅用地
土地面积(公顷)	3.032352	出让年限	商服40年 住宅70年	成交价	15464.9952
受让单位	自贡展信房地产开发有限公司				
备注					

自贡市公共资源交易服务中心
国有土地使用权招拍挂出让成交公示

自国土招拍挂示〔2023〕15号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我中心于 2023年4月28日至2023年5月22日拍卖出让2宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

宗地编号	S102002023B0023	地块位置	D3-19地块	土地用途	商服、城镇住宅用地		
土地面积(公顷)	3.108464	出让年限	商服40年、住宅70年	成交价(万元)	13754.9532		
明细用途							
用途名称			面积				
工业用地			3.108464				
受让单位	自贡恒泰置业有限公司						
备注							

自贡市公共资源交易服务中心
国有土地使用权招拍挂出让成交公示

自国土招拍挂示〔2023〕32号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我中心于 2023年11月30日至2023年12月20日拍卖出让2宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

地块编号	S102002023B0056	地块位置	J1—43地块	土地用途	城镇住宅用地
土地面积(公顷)	2.356568	出让年限	住宅70年	成交价(万元)	7317.14364
受让单位	自贡市东建置地有限公司				
备注					

地块编号	5102002023B0045	地块位置	J6—45地块	土地用途	城镇住宅用地
土地面积 (公顷)	8.270553	出让年限	住宅70年	成交价 (万元)	25183.833885
受让单位	自贡市东建置地有限公司				
备注					
地块编号	5102002023B0046	地块位置	K6-04地块	土地用途	商服用地
土地面积 (公顷)	0.4885	出让年限	商服40年	成交价 (万元)	1406.88
受让单位	自贡泰恒建设开发有限公司				
备注					

二、公示期：2023年12月9日 至 2023年12月13日
三、该宗地双方已签订成交确认书，在出让文件规定时间内签订出让合同，相关事宜在合同中约定。
四、 联系方式

联系单位：自贡市公共资源交易服务中心
单位地址：四川省自贡市汇东新区丹桂北大街777号
联系电话：0813-8126300
联 系 人：卢天桃/兰帆

自贡市公共资源交易服务中心
2023年12月9日

自贡市公共资源交易服务中心 国有土地使用权招拍挂出让成交公示 自国土招拍挂示（2023）22号					
按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标投标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标投标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我中心于 2023年10月13日至2023年11月2日拍卖出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：					
一、地块基本情况：					
宗地编号	5102002023B0039	地块位置	D3-35地块	土地用途	商服、城镇住宅用地
土地面积(公顷)	3.048428	出让年限	商服40年 住宅70年	成交价(万元)	14861.08
规划用途					
用途名称					
商服、城镇住宅用地					
受让单位	自贡顺恒房地产开发有限公司				
备注					

自贡市公共资源交易服务中心 国有土地使用权招拍挂出让成交公示 自国土招拍挂示（2024）16号					
按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标投标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标投标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我中心于 2024年11月25日起至2024年12月27日挂牌出让2宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：					
一、地块基本情况：					
地块编号	5102002024C0021	地块位置	J4—12—1地块	土地用途	商业用地
土地面积(公顷)	1.884772	出让年限	40年	成交价 (万元)	4240.737
受让单位	自贡市高新城市投资开发有限公司				

自贡市公共资源交易服务中心 国有土地使用权招拍挂出让成交公示 自国土招拍挂示（2023）28号					
按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标投标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标投标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我中心于 2023年11月18日至 2023年12月18日挂牌出让2宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：					
一、地块基本情况：					
地块编号	5102002023C0047	地块位置	J1—42地块	土地用途	商服用地
土地面积(公顷)	0.474834	出让年限	40年	成交价 (万元)	1495.7271
受让单位	自贡市东建置地有限公司				

地块编号	5102002023B0046	地块位置	K6-04地块	土地用途	商服用地
土地面积 (公顷)	0.4885	出让年限	商服40年	成交价 (万元)	1406.88
受让单位	自贡泰恒建设开发有限公司				
备注					

二、公示期：2023年12月9日至2023年12月13日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在出让文件规定时间内签订出让合同，相关事宜在合同中约定。

四、联系方式

联系单位：自贡市公共资源交易服务中心

单位地址：四川省自贡市汇东新区丹桂北大街777号

联系电话：0813-8126300

联系人：卢天桃/兰帆

自贡市公共资源交易服务中心

2023年12月9日

自贡市东部新城及周边地区住宅用地价格在 203.00 万元/亩-340.00 万元/亩之间，出让平均价格约为 270.17 万元/亩；商业用地价格在 150.00 万元/亩-210.00 万元/亩之间，出让平均价格约为 184.00 万元/亩。本项目保守测算，住宅用地出让价格拟定为 268.00 万元/亩，商业用地出让价格拟定为 155.00 万元/亩。运营期内不考虑价格涨幅。

运营期土地出让计划如下表所示。

本项目土地出让计划表

序号	地块编码	土地性质	面积(亩)	计划出让年份
1	J8-38	商业	38.70	2029 年
2	J8-43	商业	61.01	2030 年
3	J8-54	商业	60.02	2031 年
4	J8-55	商业	46.19	2032 年
商业合计		205.92		
5	J8-53	住宅	57.16	2029 年
6	J8-57	住宅	3.64	
7	J8-56	住宅	59.38	
8	J8-58	住宅	5.14	
9	J8-59	住宅	43.46	2030 年
10	J8-60	住宅	58.79	
11	J8-61	住宅	45.52	
15	J8-12	住宅	29.00	
12	J8-21	住宅	183.00	2031 年
13	J8-18	住宅	120.00	

序号	地块编码	土地性质	面积(亩)	计划出让年份
14	J8-16	住宅	127.00	2032 年
16	J8-17	住宅	38.00	2033 年
17	J8-03	住宅	45.00	
18	J8-14	住宅	64.92	
19	J8-15	住宅	55.52	
住宅合计			935.53	
合计			1141.45	

II. 土地出让计提的各项基金

A. 国有土地收益基金

文件依据：文件依据：财综〔2006〕68 号、川财综〔2007〕27 号、内财综〔2007〕60 号（地方文件依据）。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的 4%。用途：主要用于国有土地储备支出。

B. 农业土地开发资金。

文件依据：财综[2004]49 号。计提标准：不低于土地出让平均收益的 15%，本项目计提标准为 15%。农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均收益标准（沿滩区为第十二级，30 元/平方米）*计提比例。

C. 保障性安居工程基金

文件依据：川财综[2011]55 号。计提标准：不低于土地收益的 10%。本项目计提标准为 10%。用途：专项用于保障性安居工程建设。

D. 征地调节基金

文件依据：财综[2005]26 号。计提标准：不低于土地收益的 10%。本项目计提标准为 10%。用途：专项用于解决因征地而失地无业农民的安置补偿遗留问题。

E. 农田水利建设基金

文件依据：财综[2011]48 号、川财综[2011]44 号、川财综[2011]55 号。计提标准：土地收益的 10%。用途：专项用于农田水利建设，并重点向粮食主产区倾斜。具体使用范围：小型农田水利建设、田间工程和管区末级渠系的新建、修复、续建、配套、山丘区小水窖、小水池、小塘坝、小泵站、小水渠等“五小水利”工程建设；发展节水灌溉、推广渠道防渗、管道输水、喷灌滴灌等技术。牧区农田水利建设。同时，也可用于上述农田水利设施的日常维护支出，但不得用于人员经费、公用经费等开支。

F. 教育基金

文件依据：财综[2011]62 号、川财综[2011]55 号。计提标准：土地收益的 10%。用途：重点用于农村（含县镇）等学前教育、义务教育和高中阶段学校校舍建设和维修改造、教学设备购置等项目支出。具体包括前期工作费、工程施工费、设备购置费、竣工验收费、项目管理费和不可预见费等。不得用于学校人员经费、公用经费等经常性开支。在保障农村基础教育发展需要前提下，计提的教育资金仍有富余的可用于城市基础教育上述相前开支。

G. 用于农业农村的资金

文件依据：中共四川省委办公厅、四川省人民政府办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的实施方案》的通知。计提标准：各市（州）按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到 10%以上的方式进行计提，2022 年至 2025 年的计提比例应分别不低于 5%、7%、9%、10%，本项目按 10%计提。

扣除以上所有计提基金后即为土地出让净收入，土地出让净收入为

134331.00 万元。

(2) 项目运营成本预测

本项目经营期内总成本费用为 27013.91 万元，其中，经营成本总计为 1463.14 万元，折旧摊销费总计为 6500.77 万元，利息支出总计为 19050.00 万元。

1) 财务费用

本项目拟发行专项债券 78000.00 万元，债券年利率按 3.00% 计算，利息费用共计 23400.00 万元，其中 2026 年至 2028 年债券资金用于项目建设，建设期利息 4350.00 万元计入总投资；经营期利息 19050.00 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	本年应 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	—	78000.00	78000.00	3.00%	23400.00	4350.00	19050.00
2026 年	0.00	38000.00		3.00%	570.00	570.00	
2027 年	38000.00	30000.00		3.00%	1590.00	1590.00	
2028 年	68000.00	10000.00		3.00%	2190.00	2190.00	
2029 年	78000.00			3.00%	2340.00		2340.00
2030 年	78000.00			3.00%	2340.00		2340.00
2031 年	78000.00			3.00%	2340.00		2340.00
2032 年	78000.00			3.00%	2340.00		2340.00
2033 年	78000.00			3.00%	2340.00		2340.00
2034 年	78000.00			3.00%	2340.00		2340.00
2035 年	78000.00			3.00%	2340.00		2340.00
2036 年	78000.00		38000.00	3.00%	1770.00		1770.00
2037 年	40000.00		30000.00	3.00%	750.00		750.00
2038 年	10000.00		10000.00	3.00%	150.00		150.00

2) 经营成本

本项目经营成本费用为 1463.14 万元，其中，燃料动力费 53.41 万元，工资和福利费 642.01 万元，修理费 650.10 万元，其他管理费用 64.21 万元，其他销售费用 53.41 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期			
			2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	工资福利费	642.01	56.00	57.68	59.41	61.19
2	外购燃料动力费	53.41	2.30	4.87	5.36	5.84
3	维护费	650.10	65.01	65.01	65.01	65.01
4	其他管理费用	64.21	5.60	5.77	5.94	6.12
5	其他销售费用	53.41	2.30	4.87	5.36	5.84
6	经营成本	1463.14	131.21	138.20	141.08	144.00

(续表一)

序号	项目	运营期					
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	工资福利费	63.03	64.92	66.87	68.88	70.95	73.08
2	外购燃料动力费	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84
3	维护费	65.01	65.01	65.01	65.01	65.01	65.01
4	其他管理费用	6.30	6.49	6.69	6.89	7.10	7.31
5	其他销售费用	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84
6	经营成本	146.02	148.10	150.25	152.46	154.74	157.08

具体预测说明：

①工资福利费：根据统计数据，2024 年四川省城镇非私营单位就业人员年平均工资 110177 元。根据测算，本项目建成后人员定员数量 5 人，运营期首年人均工资福利费用按 11.2 万元/年估算、高于 2024 年四川省城镇非私营单位就业人员平均工资。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：本项目燃料动力费主要为用电、用水费，按照营业收入的 2%进行估算。

③维护费：运营期维护费按固定资产年折旧费用的 10%进行测算。

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 2029 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 6500.77 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目		运营期			
			2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	折旧摊销费	6500.77	650.08	650.08	650.08	650.08
2	合计	6500.77	650.08	650.08	650.08	650.08

(续表一)

序号	项目	运营期					
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	折旧摊销费	650.08	650.08	650.08	650.08	650.08	650.08
2	合计	650.08	650.08	650.08	650.08	650.08	650.08

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 13685.83 万元，残值率按 5%计算，折旧年限 20 年；年折旧摊销费用为 650.08 万元。

(3) 相关税费

本项目预测相关税费为 149.77 万元，其中增值税 133.73 万元，所得

税 0.00 万元，相关税金及附加 16.04 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	运营期			
			2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	税金及附加	16.04	0.07	1.37	1.61	1.87
1.1	城市维护建设税	9.36	0.04	0.80	0.94	1.09
1.2	教育费附加	4.00	0.02	0.34	0.40	0.47
1.3	地方教育附加费	2.68	0.01	0.23	0.27	0.31
2	增值税	133.73	0.58	11.45	13.49	15.53
2.1	增值税销项税	240.49	10.36	21.92	24.11	26.30
2.2	增值税进项税	106.76	9.78	10.47	10.62	10.77
3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(续表一)

序号	项目	运营期					
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	税金及附加	1.87	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85
1.1	城市维护建设税	1.09	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08
1.2	教育费附加	0.47	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46
1.3	地方教育附加费	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
2	增值税	15.51	15.49	15.46	15.43	15.41	15.38
2.1	增值税销项税	26.30	26.30	26.30	26.30	26.30	26.30
2.2	增值税进项税	10.79	10.81	10.84	10.87	10.89	10.92
3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

税金测算说明：

——增值税：本项目停车位收入增值税销项税率按 9%，增值税进项税率按 13%。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

——城市建设维护税为增值税款的 7%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

——所得税率：25%。

(4) 项目损益

计算期内，本项目预估总收入为 137003.17 万元，预计可实现净利润 109973.22 万元，息税折旧摊销前利润 135523.99 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	合计	运营期			
			2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	2672.17	115.07	243.53	267.89	292.24
2	税金及附加	16.04	0.07	1.37	1.61	1.87
3	总成本费用	27013.91	3121.29	3128.28	3131.16	3134.08
4	补贴收入					
5	土地出让净收入	134331.00	18812.58	27008.72	43016.03	19577.85
6	利润总额	109973.22	15806.29	24122.60	40151.16	16734.15
7	弥补以前年度亏损					
8	应纳税所得额					
9	所得税					
10	净利润	109973.22	15806.29	24122.60	40151.16	16734.15
11	息税折旧摊销前利润	135523.99	18796.37	27112.68	43141.23	19724.22

(续表一)

序号	项 目	运营期					
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	营业收入	292.24	292.24	292.24	292.24	292.24	292.24
2	税金及附加	1.87	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85
3	总成本费用	3136.10	3138.18	3140.33	2572.54	1554.82	957.16
4	补贴收入						
5	土地出让净收入	25915.82					
6	利润总额	23070.09	-2847.79	-2849.94	-2282.15	-1264.43	-666.77
7	弥补以前年度亏损						
8	应纳税所得额						
9	所得税						
10	净利润	23070.09	-2847.79	-2849.94	-2282.15	-1264.43	-666.77

序号	项 目	运营期					
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
11	息税折旧摊销前利润	26060.17	142.29	140.14	137.93	135.65	133.31

(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停车费收入、土地出让收入。以项目收入为计算基础,债券还本付息期内累计资金流入 397778.30 万元,累计资金流出 359304.31 万元,累计现金结余 38473.99 万元。详见下表:

金额单位:人民币万元

序号	项目	合计	建设期		
			2026 年	2027 年	2028 年
1	经营活动净现金流量	135523.99			
1.1	现金流入	285552.30			
1.1.1	专项收入	2672.17			
1.1.2	补贴收入	0.00			
1.1.3	增值税销项税额	240.49			
1.1.4	土地出让收入	282639.64			
1.2	现金流出	150028.31			
1.2.1	经营成本	140304.46			
1.2.2	增值税进项税额	106.76			
1.2.3	税金及附加	16.04			
1.2.4	增值税	133.73			
1.2.5	所得税	0.00			
1.2.6	土地出让计提的各项基金	148308.64			
2	投资活动净现金流量	-107798.00	-48852.00	-48110.00	-10836.00
2.1	现金流入				
2.2	现金流出	107798.00	48852.00	48110.00	10836.00
2.2.1	建设投资	107798.00	48852.00	48110.00	10836.00
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	10748.00	48852.00	48110.00	10836.00

序号	项目	合计	建设期		
			2026 年	2027 年	2028 年
3.1	现金流入	112226.00	49460.00	49730.00	13036.00
3.1.1	项目资本金投入	34226.00	11460.00	19730.00	3036.00
3.1.2	建设投资借款				
3.1.3	流动资金借款				
3.1.4	债券	78000.00	38000.00	30000.00	10000.00
3.1.5	短期借款				
3.1.6	市场化融资				
3.2	现金流出	101478.00	608.00	1620.00	2200.00
3.2.1	债券利息支付	23400.00	570.00	1590.00	2190.00
3.2.2	债券发行费用	78.00	38.00	30.00	10.00
3.2.3	偿还债券本金	78000.00			
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	38473.99			
5	累计盈余资金				

(续表一)

序号	项目	运营期				
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营活动净现金流量	18796.37	27112.68	43141.23	19724.22	26060.17
1.1	现金流入	39709.69	57096.36	90799.10	41513.99	54840.46
1.1.1	专项收入	115.07	243.53	267.89	292.24	292.24
1.1.2	补贴收入					
1.1.3	增值税销项税额	10.36	21.92	24.11	26.30	26.30
1.1.4	土地出让收入	39584.26	56830.91	90507.10	41195.45	54521.92
1.2	现金流出	20913.32	29983.68	47657.87	21789.77	28780.29
1.2.1	经营成本	131.21	138.20	141.08	144.00	146.02
1.2.2	增值税进项税额	9.78	10.47	10.62	10.77	10.79
1.2.3	税金及附加	0.07	1.37	1.61	1.87	1.87
1.2.4	增值税	0.58	11.45	13.49	15.53	15.51
1.2.5	所得税					
1.2.6	土地出让计提的各项基金	20771.68	29822.19	47491.07	21617.60	28606.10
2	投资活动净现金流量					

序号	项目	运营期				
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
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	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00
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	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00
3.2.1	债券利息支付	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00
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	16456.37	24772.68	40801.23	17384.22	23720.17
5	累计盈余资金	16456.37	41229.04	82030.28	99414.50	123134.67

(续表二)

序号	项目	运营期				
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	经营活动净现金流量	142.29	140.14	137.93	135.65	133.31
1.1	现金流入	318.54	318.54	318.54	318.54	318.54
1.1.1	专项收入	292.24	292.24	292.24	292.24	292.24
1.1.2	补贴收入					
1.1.3	增值税销项税额	26.30	26.30	26.30	26.30	26.30
1.1.4	土地出让收入					
1.2	现金流出	176.25	178.40	180.61	182.89	185.23

序号	项目	运营期				
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1.2.1	经营成本	148.10	150.25	152.46	154.74	157.08
1.2.2	增值税进项税额	10.81	10.84	10.87	10.89	10.92
1.2.3	税金及附加	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85
1.2.4	增值税	15.49	15.46	15.43	15.41	15.38
1.2.5	所得税					
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	-2340.00	-2340.00	-39770.00	-30750.00	-10150.00
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	2340.00	2340.00	39770.00	30750.00	10150.00
3.2.1	债券利息支付	2340.00	2340.00	1770.00	750.00	150.00
3.2.2	债券发行费用					
3.2.3	偿还债券本金			38000.00	30000.00	10000.00
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	-2197.71	-2199.86	-39632.07	-30614.35	-10016.69
5	累计盈余资金	120936.96	118737.10	79105.03	48490.68	38473.99

(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 135523.99 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 1.34 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	
2026 年度		570.00	570.00	
2027 年度		1590.00	1590.00	
2028 年度		2190.00	2190.00	
2029 年度		2340.00	2340.00	18796.37
2030 年度		2340.00	2340.00	27112.68
2031 年度		2340.00	2340.00	43141.23
2032 年度		2340.00	2340.00	19724.22
2033 年度		2340.00	2340.00	26060.17
2034 年度		2340.00	2340.00	142.29
2035 年度		2340.00	2340.00	140.14
2036 年度	38000.00	1770.00	39770.00	137.93
2037 年度	30000.00	750.00	30750.00	135.65
2038 年度	10000.00	150.00	10150.00	133.31
合计	78000.00	23400.00	101400.00	135523.99
本息覆盖倍数	1.34			

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	121971.59	128747.79	135523.99	142300.19	149076.39
债券还本付息额	101400.00	101400.00	101400.00	101400.00	101400.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.20	1.27	1.34	1.40	1.47

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 1.27 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 1.20 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

执行事务合伙人 刘衍淑

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路华强社区华强北路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。经营范围登记事项发生变更的，企业应当及时申请办理变更登记。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关信息，需要通过企业公开信息平台信息公示的企业，应当依法通过企业信用信息公示系统向社会公示。
3. 商事主体年度报告公示事项，应当符合法律法规的规定，不得公示涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私以及违反法律法规、公序良俗的信息。



登记机关

2020年 12月 07日



会计师事务所
执业证书

名称：深圳乾源会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人：刘衍淑

主任会计师：

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5505室

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



本附件仅用于出具报告，

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》。

发证机关：深圳市财政局
2020年12月15日
中华人民共和国财政部制



刘衍淑 511803112731



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



中国注册会计师协会

此复印件与原件一致
再次复印无效

姓名
Full name

王丹

性别
Sex

女

出生日期
Date of birth

1989-11-29

工作单位
Working unit

深圳乾源会计师事务所(普通合伙)

身份证号码
Identity card No.

513701198911294024



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号:
No. of Certificate

474702960001

批准注册协会:
Authorized Institute of

深圳市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2024

年

04

月

00

日

/d

年

/y

月

/m

日

/d