青川县乔庄片区老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债

专项评价报告

川公砝会咨字（2025）第B-J009号

四川公砝会计师事务所有限公司

四川公砝会计师事务所有限公司

川公砝会咨字（2025）第 B-J009 号

青川县乔庄片区老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债专项评价报告

四川青川县建设发展集团有限公司：

我们接受四川青川县建设发展集团有限公司（以下简称“发行人”）委托，对青川县乔庄片区老旧小区改造项目专项债券的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。发行人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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目的收益与融资自求平衡情况。由于在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此，我们提醒信息使用者注意，该评价报告不得用于评价项目的收益与融资自求平衡情况目的以外的其他目的。

经专项审核，我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的青川县乔庄片区老旧小区改造项目预期收益对应的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目投资总额29200.00万元。其中资本金8200.00万元，剩余21000.00万元以青川县乔庄片区老旧小区改造项目专项债券融资。

本期债券拟融资金额21000.00万元，其中：2026年发行11000.00万元，2027年发行10000.00万元，期限为30年，假设融资利率2.5%，每半年支付利息，到期偿还本金，应还本付息36750.00万元，情况如下：

专项债还本付息测算表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期借入本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息
2026年		11,000.00		11,000.00	2.50%	275.00
2027年	11,000.00	10,000.00		21,000.00	2.50%	525.00
2028年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2029年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2030年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2031年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2032年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2033年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2034年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2035年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2036年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2037年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2038年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2039年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2040年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2041年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2042年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2043年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2044年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2045年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2046年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2047年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2048年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2049年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2050年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2051年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2052年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2053年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2054年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2055年	21,000.00			21,000.00	2.50%	525.00
2056年	21,000.00		11,000.00	10,000.00	2.50%	250.00
2057年	10,000.00		10,000.00	-	2.50%	-
合计		21,000.00	21,000.00			15,750.00

二、项目产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）相关法律法规无重大变化；

（4）发行人制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（5）市场价格在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、项目营运期产生的净现金流入

本期债券对应项目收入来源包括停车位租赁收入、充电桩服务费收入、广告位租赁收入、物业管理服务费收入等。各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价估算。

四川公证会计师事务所有限公司 审验专用章

（1）广告位收入

广告位数量：项目规划设置户外灯箱广告位共计 123 个。

投放价格：在运营初期，广告位投放单价按 800/月.个估算，价格每五年增加 5%；

投放率：运营初期按 70.0%，逐年增加 10.0%，稳妥性起见达到 95.0%后不再增加。

经测算，广告位租赁收入合计 3800.05 万元。

（2）物业管理服务费收入

物业管理面积：根据项目可行性研究报告，本项目物业管理面积共计 43.69 万平方米。

收费价格：本项目位于青川县核心区域，基于谨慎性原则本项目物业费按照 1.00 元/平方米/月估算。

价格增长率：结合近五年 CPI 增长率平均增速，取值假设为每 5 年提高 5%。

收费达成率：收费达成率在运营期初期按 70.0%，每年增加 10.0%，谨慎性起见使用率达到 95.0%不再考虑增加。

经测算，项目运营期内物业管理服务费收入合计 16872.45 万元。

（3）停车位收入

停车位数量：根据项目可行性研究报告，本项目共设置停车位 1467 个。

收费价格：本项目位于青川县核心区域，且周边现有车位较紧张，停车位供不应求。考虑项目的公益性，基于稳妥性原则，本项目停车位月租金按照 180 元/个.月估算，基于财务测算的谨慎性，本次地下停车位测算收入价格按较低价格月租赁价格进行测算。

价格增长率：结合近五年 CPI 增长率平均增速，取值假设为每 5 年提高 5%。

出租率：停车位使用率在运营期初期按 70.0%，每年增加 10.0%，直至使用率达到 90.0%后，不再增加。

经测算，项目运营期内停车位收入合计 9700.90 万元。

（4）充电桩服务费收入

充电桩数量：根据项目可行性研究报告，项目拟新增 120kw 充电桩 200 桩，7kw 充电桩 107 桩。

服务单价：根据广元市各区域充电桩充电服务收费情况，每充一度电服务费收取在 0.5—0.6 元区间内。考虑青川县未来新能源汽车的增加量，以及本项目运营初期市场的培育，充电服务费暂按 0.45 元/度估算，价格每五年增长 5%。

耗电量：本项目建设的充电桩 200 个为快充充电桩，按 120kw.h/小时估算，107 个为慢充充电桩按 7kw.h/小时估算。

每天工作量：基于稳妥性起见原则，本次测算的充电桩每天使用时长：快充充电桩暂按 3 小时估算，慢充充电桩按 6 小时估算。

使用率：结合项目单位充电桩实际运营情况，以及青川县现有新能源汽车增长比例，在运营初期快充充电桩使用率为 30%，每年增加 10%，增加至 60%以后不再增加，慢充充电桩使用率为 50%，每年增加 10%，增加至 80%以后不再增加。

经测算，运营期内充电桩服务收入共计 33184.13 万元。

综上所述，经测算项目总收入为 63557.53 万元。项目运营活动现金流具体情况见后附件“项目收益及现金流入评价说明”中的“项目总收益测算表”。

三、项目收益覆盖融资本息情况

本次融资项目收益为经营收入产生的净现金流入。通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资本金和利息情况为：本息覆盖倍数为 1.10。本息覆盖倍数计算见下表：

项目本息覆盖测算表

金额单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益		
	期末应还本金	利息	本息合计	政府性基金收入收益	专项收益	合计
2026 年	-	275.00	275.00			-
2027 年	-	525.00	525.00			-
2028 年	-	525.00	525.00		573.84	573.84
2029 年	-	525.00	525.00		799.61	799.61
2030 年	-	525.00	525.00		1,025.35	1,025.35
2031 年	-	525.00	525.00		1,193.05	1,193.05
2032 年	-	525.00	525.00		1,268.35	1,268.35
2033 年	-	525.00	525.00		1,264.22	1,264.22
2034 年	-	525.00	525.00		1,260.04	1,260.04
2035 年	-	525.00	525.00		1,255.83	1,255.83
2036 年	-	525.00	525.00		1,251.59	1,251.59
2037 年	-	525.00	525.00		1,328.72	1,328.72
2038 年	-	525.00	525.00		1,339.39	1,339.39
2039 年	-	525.00	525.00		1,335.00	1,335.00

四川省会计师事务所有限公司 审验专用章

2040 年	-	525.00	525.00		1,330.58	1,330.58
2041 年	-	525.00	525.00		1,326.12	1,326.12
2042 年	-	525.00	525.00		1,405.15	1,405.15
2043 年	-	525.00	525.00		1,400.59	1,400.59
2044 年	-	525.00	525.00		1,395.99	1,395.99
2045 年	-	525.00	525.00		1,391.33	1,391.33
2046 年	-	525.00	525.00		1,386.63	1,386.63
2047 年	-	525.00	525.00		1,486.97	1,486.97
2048 年	-	525.00	525.00		1,482.17	1,482.17
2049 年	-	525.00	525.00		1,477.32	1,477.32
2050 年	-	525.00	525.00		1,472.44	1,472.44
2051 年	-	525.00	525.00		1,467.51	1,467.51
2052 年	-	525.00	525.00		1,569.97	1,569.97
2053 年	-	525.00	525.00		1,564.91	1,564.91
2054 年	-	525.00	525.00		1,559.84	1,559.84
2055 年	-	525.00	525.00		1,554.70	1,554.70
2056 年	11,000.00	250.00	11,250.00		1,549.52	1,549.52
2057 年	10,000.00	-	10,000.00		1,654.17	1,654.17
合计	21,000.00	15,750.00	36,750.00	-	40,370.90	40,370.90
本息覆盖倍数						1.10

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，认为青川县乔庄片区老旧小区改造项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为青川县乔庄片区老旧小区改造项目提供足够的资金支持，保证青川县乔庄片区老旧小区改造项目顺利施工。符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足青川县乔庄片区老旧小区改造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

四川公祛会计师事务所有限公司

中国 成都

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025 年 12 月 17 日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本期债券预测以青川县乔庄片区老旧小区改造项目预期项目收入为基础，结合项目的建设期、参考青川县等相近市场的价格等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目建设单位基本情况

单位名称：四川青川县建设发展集团有限公司

住所：四川省广元市青川县竹园镇塔坝产业园 10 号

法定代表人：白海波

类型：有限责任公司(国有独资)

统一社会信用代码：91510822MA68XC2D71

（二）项目概况

1、项目范围及规模

对乔庄片区方维社区、秦兴社区、万众社区所属 34 个老旧小区实施改造，共涉及房屋 253 栋、4639 户，总建筑面积 43.69 万平方米。改造内容为水电气及给排水管网梳理、外墙及屋顶防水、消防、建筑节能、环境整治、停车位（含充电桩）、围墙，电动车棚、垃圾分类、休闲健身、无障碍设施、智慧化设施、文化墙及公示栏等设施。

2、建设工期

项目建设工期 24 个月。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资 29200.00 万元，其中静态投资（建设投资）28379.00 万元，建设期债券利

息为800.00万元，发行费用为21.00万元，青川县乔庄片区老旧小区改造项目总投资是依据《青川县乔庄片区老旧小区改造项目可性行研究报告》，该项目已经青川县发展和改革局审批，批复文件《青发改发【2025】201号》。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政投入和项目专项债券。项目拟发行专项债券融资21000.00万元。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

青川县乔庄片区34个2010年前建成的老旧小区，因长期使用陷入设施老化、民生配套不足的困境，其改造项目应运而生。这些小区水电管网锈蚀破裂、下水道频繁堵塞，屋顶渗漏、门窗性能滞后，消防设施失效且“飞线充电”“占消防通道”等安全隐患突出，既影响生活也暗藏风险；同时缺乏规范车棚、充电桩及充足停车位，公共空间荒芜无休闲设施，环境治理缺位导致人居脏乱、纠纷频发，居民对“乐居”的期盼愈发迫切。

当前政策为改造提供了有力支撑：国家将老旧小区改造纳入保障性安居工程，建立“中央补助+省级配套+专项债”资金机制；2024年青川县入选省级城市更新重点城市、县城体检样本先行县，广元市也明确相关攻坚任务，提供了政策背书与技术指导。作为县城核心区，该改造是青川破解“城市病”、强化城乡辐射力、提升城市品质的关键举措，通过管网梳理、闲置空间利用等方式，既能补齐基建短板，也能完善“15分钟便民生活圈”。

本项目将通过建筑修缮、设施更新、环境整治与配套完善，破解困扰居民的难题，打造安全舒适的宜居家园，让老旧小区重焕生机。

2、项目建设的必要性

青川县乔庄片区老旧小区改造项目的实施具有多重必要性：既是响应国办发〔2020〕23号、川办发〔2020〕63号等政策，践行以人民为中心思想、提升群众获得感的重要举措，也能承接省级城市更新重点城市的政策红利，争取专项资金与专业指导，避免错失县域发展机遇。

该项目是保障居民基本居住权益的迫切需求 —— 片区老旧小区管网老化、屋顶渗漏、消防设施缺失等问题频发，“飞线充电”“污水外溢” 威胁居民安全，改造是满足 “住得安全舒心” 需求的关键。同时，这也是破解县城 “城市病” 的核心抓手：小区车辆乱停、路面坑洼、环境杂乱等问题，已形成治理恶性循环，项目通过设施完善可推动县城治理从 “被动应对” 转向 “主动预防”，提升精细化水平。

此外，作为县城核心聚居区，改造能强化乔庄片区的人口集聚能力，优化配套以吸引乡村人口流入，筑牢城乡融合的 “人口与功能基础”；更能直接回应居民集中诉求，化解因设施问题引发的邻里矛盾，提升群众认同感，维护社会和谐稳定。

3、项目收益及现金流入预测

（1）项目收入的测算情况

本期债券对应项目收入来源包括停车位租赁收入、充电桩服务费收入、广告位租赁收入、物业管理服务费收入等。各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价估算。

1）广告位收入

广告位数量：项目规划设置户外灯箱广告位共计 123 个。

投放价格：本项目按谨慎性原则，在运营初期，广告位投放单价按 800/月.个估算，价格每五年增加 5%；

投放率：运营初期按 70.0%，逐年增加 10.0%，稳妥性起见达到 95.0%后不再增加。

经测算，广告位租赁收入合计 3800.05 万元。

2）物业管理服务费收入

物业管理面积：根据项目可行性研究报告，本项目物业管理面积共计 43.69 万平方米。

收费价格：-本项目位于青川县核心区域，基于谨慎性原则本项目物业费按照 1.00 元/平方米/月估算。

价格增长率：结合近五年 CPI 增长率平均增速，取值假设为每 5 年提高 5%。

收费达成率：收费达成率在运营期初期按 70.0%，每年增加 10.0%，谨慎性起见使用率达到 95.0%不再考虑增加。

经测算，项目运营期内物业管理服务费收入合计 16872.45 万元。

3）停车位收入

停车位数量：根据项目可行性研究报告，本项目共设置停车位 1467 个。

收费价格：考虑项目的公益性，基于稳妥性原则，本项目停车位月租金按照 180 元/个.月估算。

价格增长率：结合近五年 CPI 增长率平均增速，取值假设为每 5 年提高 5%。

出租率：停车位使用率在运营期初期按 70.0%，每年增加 10.0%，直至使用率达到 90.0%后，不再增加。

经测算，项目运营期内停车位收入合计 9700.90 万元。

4）充电桩服务费收入

四川公证会计师事务所有限公司
审验专用章

充电桩数量：根据项目可行性研究报告，项目拟新增 120kw 充电桩 200 桩，7kw 充电桩 107 桩。

服务单价：根据广元市各区域充电桩充电服务收费情况，每充一度电服务费收取在 0.5—0.6 元区间内。考虑青川县未来新能源汽车的增加量，以及本项目运营初期市场的培育，充电服务费暂按 0.45 元/度估算，价格每五年增长 5%。

耗电量：本项目建设的充电桩 200 个为快充充电桩，按 120kw.h/小时估算，107 个为慢充充电桩按 7kw.h/小时估算。

每天工作量：基于稳妥性起见原则，本次测算的充电桩每天使用时长：快充充电桩暂按 3 小时估算，慢充充电桩按 6 小时估算。

使用率：结合项目单位充电桩实际运营情况，以及青川县现有新能源汽车增长比例，在运营初期快充充电桩使用率为 30%，每年增加 10%，增加至 60%以后不再增加，慢充充电桩使用率为 50%，每年增加 10%，增加至 80%以后不再增加。

经测算，运营期内充电桩服务收入共计 33184.13 万元。

综上所述：经测算项目总收入为 63557.53 万元，详见下表：

四川公证会计师事务所有限公司
审验专用章

项目收入预测表　　单位：万元

序号	项目	合计	经营期													
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
	项目总收入	63557.53	1181.42	1442.39	1703.37	1900.56	1990.00	1990.00	1990.00	1990.00	1990.00	2081.69	2081.69	2081.69	2081.69	2081.69	2175.70
一	项目专项收入	63557.53	1181.42	1442.39	1703.37	1900.56	1990.00	1990.00	1990.00	1990.00	1990.00	2081.69	2081.69	2081.69	2081.69	2081.69	2175.70
1	广告位租赁收入	3800.05	82.66	94.46	106.27	112.18	117.78	117.78	117.78	117.78	117.78	123.67	123.67	123.67	123.67	123.67	129.86
1.1	广告位数量		123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123
1.2	出租单价（元/个.月）		800.00	800.00	800.00	800.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	882.00	882.00	882.00	882.00	882.00	926.10
1.3	增长率		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%
1.4	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	物业服务费收入	16872.45	367.00	419.42	471.85	498.07	522.97	522.97	522.97	522.97	522.97	549.12	549.12	549.12	549.12	549.12	576.57
2.1	物业管理面积（万平方米）		43.69	43.69	43.69	43.69	43.69	43.69	43.69	43.69	43.69	43.69	43.69	43.69	43.69	43.69	43.69
2.2	收费单价（元/平方米.月）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.16
2.3	增长率		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%
2.4	收费达成率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	停车位停车收入	9700.90	221.81	253.50	285.18	285.18	299.44	299.44	299.44	299.44	299.44	314.42	314.42	314.42	314.42	314.42	330.13
3.1	停车位数量（个）		1467	1467	1467	1467	1467	1467	1467	1467	1467	1467	1467	1467	1467	1467	1467
3.2	停车收费单价（元/月）		180.00	180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45	198.45	198.45	208.37
3.3	增长率			0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%
3.4	停车率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	充电桩服务收入	33184.13	509.95	675.01	840.07	1005.13	1049.81	1049.81	1049.81	1049.81	1049.81	1094.48	1094.48	1094.48	1094.48	1094.48	1139.14
4.1	直流快充服务收入	31220.68	473.04	630.72	788.40	946.08	988.13	988.13	988.13	988.13	988.13	1030.18	1030.18	1030.18	1030.18	1030.18	1072.22
4.1.1	充电桩数量		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
4.1.2	服务单价（元/度）		0.45	0.45	0.45	0.45	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.51
4.1.3	价格增长率		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%
4.1.3	耗电量（度/小时）		120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
4.1.4	每天工作量（小时/天）		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4.1.5	使用率		30.00%	40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
4.2	交流充电桩服务收入	1963.45	36.91	44.29	51.67	59.05	61.68	61.68	61.68	61.68	61.68	64.30	64.30	64.30	64.30	64.30	66.92
4.2.1	充电桩数量		107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107
4.2.2	服务单价（元/度）		0.45	0.45	0.45	0.45	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.51
4.2.3	价格增长率		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%
4.2.4	耗电量（度/小时）		7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
4.2.5	每天工作量（小时/天）		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
4.2.6	使用率		50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

审验专用章

续上表

序号	项目	合计	经营期													
			2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
	项目总收入	63557.53	2175.70	2175.70	2175.70	2175.70	2294.55	2294.55	2294.55	2294.55	2294.55	2415.99	2415.99	2415.99	2415.99	2415.99	2540.14
一	项目专项收入	63557.53	2175.70	2175.70	2175.70	2175.70	2294.55	2294.55	2294.55	2294.55	2294.55	2415.99	2415.99	2415.99	2415.99	2415.99	2540.14

1	广告位租赁收入	3800.05	129.86	129.86	129.86	129.86	136.35	136.35	136.35	136.35	136.35	143.17	143.17	143.17	143.17	143.17	150.33
1.1	广告位数量		123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123
1.2	出租单价（元/个.月）		926.10	926.10	926.10	926.10	972.41	972.41	972.41	972.41	972.41	1,021.03	1,021.03	1,021.03	1,021.03	1,021.03	1,072.08
1.3	增长率		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%
1.4	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	物业服务费收入	16872.45	576.57	576.57	576.57	576.57	605.40	605.40	605.40	605.40	605.40	635.67	635.67	635.67	635.67	635.67	667.46
2.1	物业管理面积（万平方米）		43.69	43.69	43.69	43.69	43.69	43.69	43.69	43.69	43.69	43.69	43.69	43.69	43.69	43.69	43.69
2.2	收费单价（元/平方米.月）		1.16	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.34
2.3	增长率		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%
2.4	收费达成率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	停车位停车收入	9700.90	330.13	330.13	330.13	330.13	346.64	346.64	346.64	346.64	346.64	363.98	363.98	363.98	363.98	363.98	382.18
3.1	停车位数量（个）		1467	1467	1467	1467	1467	1467	1467	1467	1467	1467	1467	1467	1467	1467	1467
3.2	停车收费单价（元/月）		208.37	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	229.73	229.73	241.22
3.3	增长率		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%
3.4	停车率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	充电桩服务收入	33184.13	1139.14	1139.14	1139.14	1139.14	1206.16	1206.16	1206.16	1206.16	1206.16	1273.17	1273.17	1273.17	1273.17	1273.17	1340.17
4.1	直流快充服务收入	31220.68	1072.22	1072.22	1072.22	1072.22	1135.30	1135.30	1135.30	1135.30	1135.30	1198.37	1198.37	1198.37	1198.37	1198.37	1261.44
4.1.1	充电桩数量		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
4.1.2	服务单价（元/度）		0.51	0.51	0.51	0.51	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.60
4.1.3	价格增长率		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%
4.1.3	耗电量（度/小时）		120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
4.1.4	每天工作量（小时/天）		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4.1.5	使用率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
4.2	交流充电桩服务收入	1963.45	66.92	66.92	66.92	66.92	70.86	70.86	70.86	70.86	70.86	74.80	74.80	74.80	74.80	74.80	78.73
4.2.1	充电桩数量		107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107
4.2.2	服务单价（元/度）		0.51	0.51	0.51	0.51	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.60
4.2.3	价格增长率		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%
4.2.4	耗电量（度/小时）		7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
4.2.5	每天工作量（小时/天）		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
4.2.6	使用率		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

四川公证会计师事务所有限公司 审验专用章

（2）项目成本的预测

项目总成本费用主要包括工资及福利费、外购燃料及动力费、维修维护费用、管理费用、折旧费用、利息费用等。根据本项目可行性研究报告，结合项目所在地市场情况进行测算。

1）工资及福利费用

根据项目可行性研究报告，假定本项目预计人员为55人，其中管理人员5人，一般人员50人，根据项目所在地情况考虑，假定管理人员工资8万元/年、一般人员工资5万元/年，每年增长1%，福利费按工资的14%计算。经测算，经营期工资及福利费用共计11499.91万元。

2）外购燃料及动力费

外购燃料及动力费包含电费及水费等，水年耗量6600吨，电年耗量66000度。根据本项目可行性研究报告及项目所在地市场情况，假定水费3.68元/吨、电费0.86元/度。经测算，经营期外购燃料及动力费共计243.30万元。

3）维修维护费

根据项目可行性研究报告及类似项目情况考虑，假定维修维护费根据折旧金额的10%计算。经测算，经营期维修维护费2233.10万元。

4）其他费用

其他费用主要为其他管理费用及其他营业费用，假定其他管理费用假定按工资及福利的20%估算、其他营业费用假定按项目收入的1%估算。经测算，经营期其他费用共计2935.59万元；

5）折旧及摊销

项目建成后，假设固定资产原值27475.75万元，设备工程原值1724.25万元，按平均年限法计提折旧，其中固定资产折旧年限40年，设备工程折旧年限10年，无残值测算。经测算，经营期折旧及摊销共计22331.00万元。

6）财务费用

本项目融资本金21000.00万元，本项目应付利息共15750.00万元，其中计入建设期的融资利息800.00万元，计入经营期利息14950.00万元。

综上所述，项目总成本54192.90万元。项目经营成本16911.90万元。详见下表：

四川公证会计师事务所有限公司 审验专用章

项目专项成本费用预测表单位：万元

序号	项目	合计	经营期													
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	工资和福利费	11499.91	330.60	333.91	337.25	340.62	344.02	347.46	350.94	354.45	357.98	361.57	365.19	368.85	372.53	376.25	380.02
1.1	管理人员工资	1391.39	40.00	40.40	40.80	41.21	41.62	42.04	42.46	42.89	43.31	43.75	44.18	44.63	45.07	45.52	45.98
1.1.1	人数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.1.2	人均工资（万元/年）		8.00	8.08	8.16	8.24	8.32	8.41	8.49	8.58	8.66	8.75	8.84	8.93	9.01	9.10	9.20
1.1.3	增长率			1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
1.2	普通人员工资	8696.23	250.00	252.50	255.03	257.58	260.15	262.75	265.38	268.03	270.71	273.42	276.16	278.92	281.71	284.52	287.37
1.2.1	人数		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
1.2.2	人均工资（万元/年）		5.00	5.05	5.10	5.15	5.20	5.26	5.31	5.36	5.41	5.47	5.52	5.58	5.63	5.69	5.75
1.2.3	增长率			1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
1.3	福利费（按工资的 14%计算）	1412.29	40.60	41.01	41.42	41.83	42.25	42.67	43.10	43.53	43.96	44.40	44.85	45.30	45.75	46.21	46.67
2	外购燃料动力费	243.30	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11
2.1	水费	72.90	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43
2.1.1	年耗量（吨）		6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600
2.1.2	单价（元/吨）		3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68
2.2	电费	170.40	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68
2.1.1	年耗量（千瓦）		66000	66000	66000	66000	66000	66000	66000	66000	66000	66000	66000	66000	66000	66000	66000
2.1.2	单价（元/千瓦）		0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86
3	维修维护费用	2233.10	85.93	85.93	85.93	85.93	85.93	85.93	85.93	85.93	85.93	85.93	68.69	68.69	68.69	68.69	68.69
4	其他费用	2935.59	77.93	81.20	84.48	87.13	88.70	89.39	90.09	90.79	91.50	93.13	93.86	94.59	95.33	96.07	97.76
4.1	其他管理费用	2299.97	66.12	66.78	67.45	68.12	68.80	69.49	70.19	70.89	71.60	72.31	73.04	73.77	74.51	75.25	76.00
4.2	其他营业费用	635.62	11.81	14.42	17.03	19.01	19.90	19.90	19.90	19.90	19.90	20.82	20.82	20.82	20.82	20.82	21.76
	经营成本小计	16911.90	502.57	509.15	515.77	521.79	526.76	530.89	535.07	539.28	543.52	548.74	535.85	540.24	544.66	549.12	554.58
7	折旧费	22331.00	859.32	859.32	859.32	859.32	859.32	859.32	859.32	859.32	859.32	859.32	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89
7.1	建筑物折旧费	20606.70	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89
7.1.1	建安工程原值（万元）	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75
7.1.2	折旧年限	40 年	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
7.2	设备折旧费	1724.30	172.43	172.43	172.43	172.43	172.43	172.43	172.43	172.43	172.43	172.43					
7.2.1	设备工程原值（万元）	1724.25	1724.25	1724.25	1724.25	1724.25	1724.25	1724.25	1724.25	1724.25	1724.25	1724.25					
7.2.2	折旧年限	10 年	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00					
8	利息费用	14950.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00
	总成本费用合计	54192.90	1886.89	1893.47	1900.09	1906.11	1911.08	1915.21	1919.39	1923.60	1927.84	1933.06	1747.74	1752.13	1756.55	1761.01	1766.47

四川公证会计师事务所有限公司 审验专用章

续上表

序号	项目	合计	经营期													
			2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	工资和福利费	11499.91	383.82	387.65	391.53	395.45	399.40	403.40	407.44	411.51	415.62	419.77	423.98	428.21	432.49	436.81	441.19

1.1	管理人员工资	1391.39	46.44	46.90	47.37	47.85	48.32	48.81	49.30	49.79	50.29	50.79	51.30	51.81	52.33	52.85	53.38
1.1.1	人数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.1.2	人均工资（万元/年）		9.29	9.38	9.47	9.57	9.66	9.76	9.86	9.96	10.06	10.16	10.26	10.36	10.47	10.57	10.68
1.1.3	增长率		1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
1.2	普通人员工资	8696.23	290.24	293.14	296.08	299.04	302.03	305.05	308.10	311.18	314.29	317.43	320.61	323.81	327.05	330.32	333.63
1.2.1	人数		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
1.2.2	人均工资（万元/年）		5.80	5.86	5.92	5.98	6.04	6.10	6.16	6.22	6.29	6.35	6.41	6.48	6.54	6.61	6.67
1.2.3	增长率		1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
1.3	福利费（按工资的 14%计算）	1412.29	47.14	47.61	48.08	48.56	49.05	49.54	50.04	50.54	51.04	51.55	52.07	52.59	53.11	53.64	54.18
2	外购燃料动力费	243.30	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11	8.11
2.1	水费	72.90	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43
2.1.1	年耗量（吨）		6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600
2.1.2	单价（元/吨）		3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68
2.2	电费	170.40	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68	5.68
2.1.1	年耗量（千瓦）		66000	66000	66000	66000	66000	66000	66000	66000	66000	66000	66000	66000	66000	66000	66000
2.1.2	单价（元/千瓦）		0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86
3	维修维护费用	2233.10	68.69	68.69	68.69	68.69	68.69	68.69	68.69	68.69	68.69	68.69	68.69	68.69	68.69	68.69	68.69
4	其他费用	2935.59	98.52	99.29	100.07	100.85	102.83	103.63	104.44	105.25	106.07	108.11	108.96	109.80	110.66	111.52	113.64
4.1	其他管理费用	2299.97	76.76	77.53	78.31	79.09	79.88	80.68	81.49	82.30	83.12	83.95	84.80	85.64	86.50	87.36	88.24
4.2	其他营业费用	635.62	21.76	21.76	21.76	21.76	22.95	22.95	22.95	22.95	22.95	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16	25.40
	经营成本小计	16911.90	559.14	563.74	568.40	573.10	579.03	583.83	588.68	593.56	598.49	604.68	609.74	614.81	619.95	625.13	631.63
7	折旧费	22331.00	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89
7.1	建筑物折旧费	20606.70	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89
7.1.1	建安工程原值（万元）	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75	27475.75
7.1.2	折旧年限	40 年	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
7.2	设备折旧费	1724.30															
7.2.1	设备工程原值（万元）	1724.25															
7.2.2	折旧年限	10 年															
8	利息费用	14950.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	250.00	0.00
	总成本费用合计	54192.90	1771.03	1775.63	1780.29	1784.99	1790.92	1795.72	1800.57	1805.45	1810.38	1816.57	1821.63	1826.70	1831.84	1562.02	1318.52

四川公路会计师事务所有限公司 审验专用章

（3）相关税费

本项目收入需缴纳的税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税和所得税。假定本项目增值税销项税率为6%、9%和13%；进项税税率13%；城市维护建设税为增值税款的7%；教育费附加为增值税款的3%；地方教育费附加为增值税款的2%；所得税税率为25%。

经测算，经营期内增值税5602.51万元、税金及附加672.22万元、所得税1293.36万元，合计7568.08万元。详见下表：

晋城公证会计师事务所有限公司
审验专用章

项目税金计算表单位：万元

序号	项目	合计	经营期													
			2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1	税金及附加	672.22	11.25	14.32	17.39	19.90	20.88	20.88	20.88	20.88	20.88	21.88	22.12	22.12	22.12	22.12	23.14
1.1	城市维护建设税	392.12	6.56	8.35	10.14	11.61	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18	12.76	12.90	12.90	12.90	12.90	13.50
1.2	教育费附加	168.01	2.81	3.58	4.35	4.97	5.22	5.22	5.22	5.22	5.22	5.47	5.53	5.53	5.53	5.53	5.78
1.3	地方教育附加费	112.09	1.88	2.39	2.90	3.32	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.65	3.69	3.69	3.69	3.69	3.86
1.4	房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	增值税	5602.51	93.76	119.31	144.86	165.82	174.01	174.01	174.01	174.01	174.01	182.35	184.33	184.33	184.33	184.33	192.83
2.1	增值税销项税额	5887.51	104.58	130.13	155.68	176.64	184.83	184.83	184.83	184.83	184.83	193.17	193.17	193.17	193.17	193.17	201.67
2.2	增值税进项税额	285.00	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	10.82	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84
3	所得税	1293.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34.42
	合计	7568.08	105.01	133.63	162.25	185.72	194.89	194.89	194.89	194.89	194.89	204.23	206.45	206.45	206.45	206.45	250.39

续上表

序号	项目	合计	经营期													
			2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
1	税金及附加	672.22	23.14	23.14	23.14	23.14	24.48	24.48	24.48	24.48	24.48	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	27.25
1.1	城市维护建设税	392.12	13.50	13.50	13.50	13.50	14.28	14.28	14.28	14.28	14.28	15.08	15.08	15.08	15.08	15.08	15.90
1.2	教育费附加	168.01	5.78	5.78	5.78	5.78	6.12	6.12	6.12	6.12	6.12	6.46	6.46	6.46	6.46	6.46	6.81
1.3	地方教育附加费	112.09	3.86	3.86	3.86	3.86	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	4.31	4.31	4.31	4.31	4.31	4.54
1.4	房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	增值税	5602.51	192.83	192.83	192.83	192.83	204.07	204.07	204.07	204.07	204.07	215.49	215.49	215.49	215.49	215.49	227.09
2.1	增值税销项税额	5887.51	201.67	201.67	201.67	201.67	212.91	212.91	212.91	212.91	212.91	224.33	224.33	224.33	224.33	224.33	235.93
2.2	增值税进项税额	285.00	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84
3	所得税	1293.35	47.18	46.02	44.86	43.68	68.77	67.57	66.36	65.14	63.90	89.52	88.26	86.99	85.70	153.16	241.82
	合计	7568.08	263.15	261.99	260.83	259.65	297.32	296.12	294.91	293.69	292.45	330.86	329.60	328.33	327.04	394.50	496.16

四川公证会计师事务所有限公司 审验专用章

（4）项目平衡收益预测情况

项目年损益情况根据项目收入和支出预测。根据初步测算本项目可获得可观的项目结余，本项目预计实现收入合计 63557.53 万元，增值税金额 5602.51 万元，税金及附加 672.22 万元，总成本预计 54192.90 万元，运营期利息费用 14950.00 万元，折旧摊销金额 22331.00 万元，根据上述预测，可用于项目资金平衡总收益（息税折旧摊销前利润）为 40370.90 万元。

项目收益=项目收入－增值税－税金及附加－总成本费用+利息费用+折旧摊销。根据上述预测，可用于项目资金平衡总收益为 40370.90 万元，详见下表：

深圳公证会计师事务所有限公司
审验专用章

项目损益情况测算表　　单位：万元

序号	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1	总收入	63557.53	1181.42	1442.39	1703.37	1900.56	1990.00	1990.00	1990.00	1990.00	1990.00	2081.69	2081.69	2081.69	2081.69	2081.69	2175.70
1.1	财政补助收入	0.00															
1.2	专项收入	63557.53	1181.42	1442.39	1703.37	1900.56	1990.00	1990.00	1990.00	1990.00	1990.00	2081.69	2081.69	2081.69	2081.69	2081.69	2175.70
2	增值税	5602.51	93.76	119.31	144.86	165.82	174.01	174.01	174.01	174.01	174.01	182.35	184.33	184.33	184.33	184.33	192.83
3	税金及附加	672.22	11.25	14.32	17.39	19.90	20.88	20.88	20.88	20.88	20.88	21.88	22.12	22.12	22.12	22.12	23.14
4	总成本费用	54192.90	1886.89	1893.47	1900.09	1906.11	1911.08	1915.21	1919.39	1923.60	1927.84	1933.06	1747.74	1752.13	1756.55	1761.01	1766.47
5	利润总额	3089.90	-810.48	-584.71	-358.97	-191.27	-115.97	-120.10	-124.28	-128.49	-132.73	-55.60	127.50	123.11	118.69	114.23	193.26
6	弥补以前年度亏损	539.13											127.50	123.11	118.69	114.23	55.60
7	应纳税所得额	5173.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	137.66
6	所得税	1293.35											0.00	0.00	0.00	0.00	34.42
7	税后净利润	1796.55	-810.48	-584.71	-358.97	-191.27	-115.97	-120.10	-124.28	-128.49	-132.73	-55.60	127.50	123.11	118.69	114.23	158.84
8	利息费用	14950.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00
9	息税前利润	18039.90	-285.48	-59.71	166.03	333.73	409.03	404.90	400.72	396.51	392.27	469.40	652.50	648.11	643.69	639.23	718.26
10	折旧摊销	22331.00	859.32	859.32	859.32	859.32	859.32	859.32	859.32	859.32	859.32	859.32	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89
11	项目收益（息税折旧摊销前利润）	40370.90	573.84	799.61	1025.35	1193.05	1268.35	1264.22	1260.04	1255.83	1251.59	1328.72	1339.39	1335.00	1330.58	1326.12	1405.15

续上表

序号	项目	合计	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	总收入	63557.53	2175.70	2175.70	2175.70	2175.70	2294.55	2294.55	2294.55	2294.55	2294.55	2415.99	2415.99	2415.99	2415.99	2415.99	2540.14
1.1	财政补助收入	0.00															
1.2	专项收入	63557.53	2175.70	2175.70	2175.70	2175.70	2294.55	2294.55	2294.55	2294.55	2294.55	2415.99	2415.99	2415.99	2415.99	2415.99	2540.14
2	增值税	5602.51	192.83	192.83	192.83	192.83	204.07	204.07	204.07	204.07	204.07	215.49	215.49	215.49	215.49	215.49	227.09
3	税金及附加	672.22	23.14	23.14	23.14	23.14	24.48	24.48	24.48	24.48	24.48	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	27.25
4	总成本费用	54192.90	1771.03	1775.63	1780.29	1784.99	1790.92	1795.72	1800.57	1805.45	1810.38	1816.57	1821.63	1826.70	1831.84	1562.02	1318.52
5	利润总额	3089.90	188.70	184.10	179.44	174.74	275.08	270.28	265.43	260.55	255.62	358.08	353.02	347.95	342.81	612.63	967.28
6	弥补以前年度亏损	539.13															
7	应纳税所得额	5173.37	188.70	184.10	179.44	174.74	275.08	270.28	265.43	260.55	255.62	358.08	353.02	347.95	342.81	612.63	967.28
6	所得税	1293.35	47.18	46.02	44.86	43.68	68.77	67.57	66.36	65.14	63.90	89.52	88.26	86.99	85.70	153.16	241.82
7	税后净利润	1796.55	141.52	138.08	134.58	131.06	206.31	202.71	199.07	195.41	191.72	268.56	264.76	260.96	257.11	459.47	725.46
8	利息费用	14950.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	250.00	0.00
9	息税前利润	18039.90	713.70	709.10	704.44	699.74	800.08	795.28	790.43	785.55	780.62	883.08	878.02	872.95	867.81	862.63	967.28
10	折旧摊销	22331.00	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89	686.89
11	项目收益（息税折旧摊销前利润）	40370.90	1400.59	1395.99	1391.33	1386.63	1486.97	1482.17	1477.32	1472.44	1467.51	1569.97	1564.91	1559.84	1554.70	1549.52	1654.17

四川公证会计师事务所有限责任公司 查验专用章

（四）还本付息的测算

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的青川县乔庄片区老旧小区改造项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（五）资金测算平衡情况

计算期内累计资金流入 92757.53 万元，累计资金流出 89629.98 万元，累计现金结余 3127.55 万元。本项目 21000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 3127.55 万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。本项目总收益（息税折旧摊销前利润）40370.90 万元，项目收益对全部融资本息覆盖倍数为 1.10 倍。详见下表：

资金测算平衡表　　单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	资金来源	15200.00	14000.00	1181.42	1442.39	1703.37	1900.56	1990.00	1990.00	1990.00	1990.00	1990.00	2081.69	2081.69	2081.69	2081.69	2081.69
1	自有资金	4200.00	4000.00														
2	营业收入			1181.42	1442.39	1703.37	1900.56	1990.00	1990.00	1990.00	1990.00	1990.00	2081.69	2081.69	2081.69	2081.69	2081.69
3	财政补贴																
4	专项债流入	11000.00	10000.00														
5	其他流入																
二	资金运用	15200.00	14000.00	1132.58	1167.78	1203.02	1232.51	1246.65	1250.78	1254.96	1259.17	1263.41	1277.97	1267.30	1271.69	1276.11	1280.57
1	项目投资	15200.00	14000.00														
1.1	建设投资	14914.00	13465.00														
1.2	建设期利息	275.00	525.00														
1.3	发行费用	11.00	10.00														
2	运营成本			607.58	642.78	678.02	707.51	721.65	725.78	729.96	734.17	738.41	752.97	742.30	746.69	751.11	755.57
2.1	销售税费			105.01	133.63	162.25	185.72	194.89	194.89	194.89	194.89	194.89	204.23	206.45	206.45	206.45	206.45
2.2	经营成本			502.57	509.15	515.77	521.79	526.76	530.89	535.07	539.28	543.52	548.74	535.85	540.24	544.66	549.12
3	所得税			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	偿还本金																
5	支付利息			525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00
三	盈余资金	0.00	0.00	48.84	274.61	500.35	668.05	743.35	739.22	735.04	730.83	726.59	803.72	814.39	810.00	805.58	801.12
四	累计盈余资金	0.00	0.00	48.84	323.45	823.80	1491.85	2235.20	2974.42	3709.46	4440.29	5166.88	5970.60	6784.99	7594.99	8400.57	9201.69

四川公猛会计师事务所有限公司 审验专用章

续上表

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	合计
一	资金来源	2175.70	2175.70	2175.70	2175.70	2175.70	2294.55	2294.55	2294.55	2294.55	2294.55	2415.99	2415.99	2415.99	2415.99	2415.99	2540.14	92757.53
1	自有资金																	8200.00
2	营业收入	2175.70	2175.70	2175.70	2175.70	2175.70	2294.55	2294.55	2294.55	2294.55	2294.55	2415.99	2415.99	2415.99	2415.99	2415.99	2540.14	63557.53
3	财政补贴																	0.00
4	专项债流入																	21000.00
5	其他流入																	0.00
二	资金运用	1329.97	1347.29	1350.73	1354.23	1357.75	1401.35	1404.95	1408.59	1412.25	1415.94	1460.54	1464.34	1468.14	1471.99	12269.63	11127.79	89629.98
1	项目投资																	29200.00
1.1	建设投资																	28379.00
1.2	建设期利息																	800.00
1.3	发行费用																	21.00
2	运营成本	770.55	775.11	779.71	784.37	789.07	807.58	812.38	817.23	822.11	827.04	846.02	851.08	856.15	861.29	866.47	885.97	23186.63
2.1	销售税费	215.97	215.97	215.97	215.97	215.97	228.55	228.55	228.55	228.55	228.55	241.34	241.34	241.34	241.34	241.34	254.34	6274.73
2.2	经营成本	554.58	559.14	563.74	568.40	573.10	579.03	583.83	588.68	593.56	598.49	604.68	609.74	614.81	619.95	625.13	631.63	16911.90
3	所得税	34.42	47.18	46.02	44.86	43.68	68.77	67.57	66.36	65.14	63.90	89.52	88.26	86.99	85.70	153.16	241.82	1293.35
4	偿还本金															11000.00	10000.00	21000.00
5	支付利息	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	250.00	0.00	14950.00
三	盈余资金	845.73	828.41	824.97	821.47	817.95	893.20	889.60	885.96	882.30	878.61	955.45	951.65	947.85	944.00	-9853.64	-8587.65	3127.55
四	累计盈余资金	10047.42	10875.83	11700.80	12522.27	13340.22	14233.42	15123.02	16008.98	16891.28	17769.89	18725.34	19676.99	20624.84	21568.84	11715.20	3127.55	

四川公证会计师事务所有限公司 审验专用章

四、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、本评价报告出具的意见，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、本评价报告出具的意见，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预测评价范围。

（二）使用限制

1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价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价机构及执业注册会计师无关。

四川公祛会计师事务所有限公司

2025 年 12 月 17 日

统一社会信用代码

91510105733926380

营业执照

（副 本）

副本编号：1 - 1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　四川公联会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　谢秀兰

经营范围　审查企业会计报表，验证企业资本，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，代理纳税申请，基本建设年度财务决算审计，代理记账，担任企业常年会计顾问，司法会计鉴证，提供相关业务咨询，会计培训，企业投资项目可行性研究业务，税务咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

注册资本　壹佰万元整

成立日期　2000年01月11日

住　　所　成都市青羊区光华南三路89号附214号1栋2楼A-27号

登记机关　成都市青羊区行政审批局

2024 年 5 月 23 日

会计师事务所

执业证书

名　　称：四川公砝会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：谢秀兰

经营场所：青羊区光华南三路89号附214号1栋2楼A-27号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51130247

批准执业文号：川财注【1999】547号

批准执业日期：1999年12月30日

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：四川省财政厅

2024年 7月 5日

中华人民共和国财政部制

证书编号：510501651726
No. of Certificate

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

发证日期：1996年 8月 1日
Date of Issuance

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.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name　谢秀兰
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1953年5月29日
工作单位 Working unit　四川公砝会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.　510623195305290O2X

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓 名 Full name 王伟
性 别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1951年8月5日
工作单位 Working unit 四川公咏会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 512901195108051 61X
证书编号：No. of Certificate 511302482340
批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 四川省注册会计师协会
发证日期：Date of Issuance 1996 年 8 月 1 日
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.
年 月 日
四川公咏会计师事务所有限公司
5101055628674