古蔺县四小片区城中村改造配套基础设施项目

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 7 月 31 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-021 号

古蔺县四小片区城中村改造配套基础设施项目
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，对古蔺县四小片区城中村改造配套基础设施项目（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“古蔺县四小片区城中村改造配套基础设施项目”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1.11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 12800.00 万元，其中 2026 年计划发行债券 5800.00 万元，债券年利率按 2.5%测算，债券期限为 30 年；2027 年计划发行债券 4000.00 万元，债券年利率按 2.5%测算，债券期限为 30 年；2028 年计划发行债券 3000.00 万元，债券年利率按 2.5%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		12800.00	12800.00			9600.00	22400.00
2026 年	0.00	5800.00		5800.00	2.50%	72.50	72.50
2027 年	5800.00	4000.00		9800.00	2.50%	195.00	195.00
2028 年	9800.00	3000.00		12800.00	2.50%	282.50	282.50
2029 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2030 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2031 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2032 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2033 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00

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
2034 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2035 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2036 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2037 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2038 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2039 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2040 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2041 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2042 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2043 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2044 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2045 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2046 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2047 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2048 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2049 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2050 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2051 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2052 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2053 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2054 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2055 年	12800.00			12800.00	2.50%	320.00	320.00
2056 年	12800.00		5800.00	7000.00	2.50%	247.50	6047.50
2057 年	7000.00		4000.00	3000.00	2.50%	125.00	4125.00
2058 年	3000.00		3000.00	0.00	2.50%	37.50	3037.50

还本付息总额为 22400.00 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2026年至2028年，经营期自2029年至2058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24797.05万元。

三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本项目收益为农贸市场出租、社区服务中心出租、养老托育服务设施出租、自动售卖柜出租、停车场服务、充电桩充电服务和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2056年至2058年期间归

还本金，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.11 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 4%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.06 倍。

当经营净现金流比预测下降 8%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.02 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

（此页无正文）

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·深圳　　中国注册会计师：

2026 年 7 月 31 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

古蔺县四小片区城中村改造配套基础设施项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益及现金流入预测以本项目农贸市场租金收入、社区服务中心租金收入、养老托育服务设施租金收入、自动售卖柜出租收入、停车费收入、充电桩充电服务收入和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：古蔺县住房和城乡建设局。

项目单位：古蔺县蔺州原乡建设投资有限责任公司。

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：古蔺县东区城市更新重点片区。

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

古蔺县东区城市更新重点片区

2.项目建设工期

本项目建设周期24个月，2026年6月至2028年5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）国家发改委、建设部2006年7月颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2）《泸州市国有土地使用权出让收支管理实施细则》；

3）《泸州市人民政府关于公布实施泸州市征收农用地区片综合地价标准的通告》(泸市府地布〔2023〕1号)；

4）《泸州市人民政府关于印发泸州市征收农村集体土地补偿安置办法的通知》(泸市府规〔2022〕4号)；

5）《土地开发整理项目预算编制规定》（2011）；

6）四川省、泸州市其他有关文件资料；

7）2024《四川省建设工程工程量清单计价定额》；

8）业主提供的相关基础资料。

（2）投资估算

项目总投资为本项目总投资 16015.00 万元。其中，工程费用 10152.20 万元，占总投资比例 63.39%；工程建设其他费 4417.51 万元，占总投资比例 27.58%；预备费 882.49 万元，占总投资比例 5.52%；建设期利息 550.00 万元，占总投资比例 3.43%；债券发行费用 12.80 万元，占总投资比例 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	15452.20	96.49%
1	工程费用	10152.20	63.39%
2	工程建设其他费用	4417.51	27.58%
3	预备费	882.49	5.52%
二	专项费用	562.80	3.51%
1	建设期债券利息	550.00	3.43%
2	债券发行费用	12.80	0.08%
三	总投资	16015.00	100.00%

（3）资金筹措方案

1）资本金来源

本项目总投资为 16015.00 万元，其中资本金 3215.00 万元，占总投资的 20.07%，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 12800.00 万元，占总投资的 79.93%。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 5800.00 万元，债券期限为 30 年期；2027 年发行专项债券 4000.00 万元，债券期限为 30 年期；2028 年发行专项债券 3000.00 万元，债券期限为 30 年期。

（4）资金使用计划

本项目 2026 年计划投资 7015.00 万元，2027 年计划投资 5000.00 万元，2028 年计划投资 4000.00 万元。

本项目资本金 3215.00 万元，其中 550.00 万元用于支付建设期债券利息，12.80 万元用于支付债券发行费用，2652.20 万元用于项目建设投资。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	16015.00	7015.00	5000.00	4000.00
1	建设投资	15452.20	6936.70	4801.00	3714.50
2	建设期债券利息	550.00	72.50	195.00	282.50
3	债券发行费用	12.80	5.80	4.00	3.00
二	资金筹措	16015.00	7015.00	5000.00	4000.00
1	发行债券	12800.00	5800.00	4000.00	3000.00
2	资本金	3215.00	1215.00	1000.00	1000.00
2.1	用于项目投资	2652.20	1136.70	801.00	714.50
2.2	用于建设期债券利息	550.00	72.50	195.00	282.50
2.3	用于债券发行费用	12.80	5.80	4.00	3.00

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

古蔺县地处四川盆地南缘、云贵高原北麓，地域呈半岛形嵌入黔北，西与叙永接壤，东南北三面与贵州华市、金沙、仁怀、习水、赤水五县（市）毗邻。全县共有 23 个乡镇（街道），包含 3 个街道办事处、17 个镇、3 个苗族乡。全县行政区域面积 3185 平方公里。在户籍人口统计年度内，全县公安户籍登记户数 22.7 万户，户籍总人口 87.5 万人，其中乡村人口 72.77 万人、城镇人口 14.82 万人。

2025 年，古蔺县实现地区生产总值(GDP)287.65 亿元，同比增长 6.7%。其中，第一产业增加值 35.91 亿元，同比增长 4.2%；第二产业增加值 126.52 亿元，增长 6.7%；第三产业增加值 125.22 亿元，增长 7.6%。

城中村作为城市发展中的“洼地”，与周边现代化城区形成鲜明反差，制约了古蔺县城市功能的整体提升。破旧的建筑风貌、混乱的空间秩序，不仅影响城市景观风貌，也对招商引资、产业布局产生负面效应。古蔺县

四小片区城中村因建设年代久远、规划滞后，存在较大安全风险。老旧建筑密集、消防通道堵塞、燃气管道老化、防汛能力薄弱等问题，已成为威胁居民生命财产安全的严重隐患。

本项目建成后，可针对性解决上述问题：拓宽消防通道、更新消防设施，提升火灾应急处置能力；改造排水系统、加固防洪设施，增强极端天气应对能力；规范电力、燃气管道布局，消除易燃易爆隐患。同时，通过建设智慧安防系统、完善应急管理体系，可构建全方位、立体化的安全防护网络。此举既是保障民生安全的必要举措，也是筑牢城市安全底线、实现高质量发展的重要支撑，为古蔺县经济社会稳定运行提供坚实保障。

本项目通过配套基础设施建设，可同步推进城中村道路网络优化、管线入地、公共服务设施补短板，推动城中村与城市功能体系深度融合。这有助于破解“城村二元结构”，完善城市空间结构，提升城市整体形象与品位，为古蔺县新型城镇化建设奠定坚实基础，增强区域综合竞争力。

（2）项目经济效益

1）提高土地利用率，优化资源配置。目前，古蔺县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要求和污染物排放标准，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古蔺县四小片区人居环境，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

本项目收入来源于农贸市场租金收入、社区服务中心租金收入、养老托育服务设施租金收入、自动售卖柜出租收入、停车费收入、充电桩充电

服务收入和土地出让收入，各项收入均为专项经营收入。

2）项目收入预测

本项目计算期内收入总额为 30248.11 万元，其中，农贸市场租金收入 2082.33 万元；社区服务中心租金收入 3157.73 万元；养老托育服务设施租金收入 2420.00 万元；自动售卖柜出租收入 177.48 万元；停车费收入 1075.21 万元；充电桩充电服务收入 4214.70；土地出让净收入 17120.66 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	2033 年
	总收入	30248.11	6413.63	6522.13	4975.67	314.93	331.37
一	经营收入	13127.45	240.69	266.29	283.79	314.93	331.37
1	农贸市场租金收入	2082.33	38.30	40.85	43.40	49.63	52.39
	可出租面积（平方米）		1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
	月租金标准（元/平方米）		33.00	37.00	37.00	39.96	39.96
	价格涨幅（%）					8.00%	
	空置率（%）		25.00%	20.00%	15.00%	10.00%	5.00%
2	社区服务中心租金收入	3157.73	58.05	61.92	65.79	75.23	79.41
	可出租面积（平方米）		1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
	月租金标准（元/平方米）		43.00	43.00	43.00	46.44	46.44
	价格涨幅（%）					8.00%	
	空置率（%）		25.00%	20.00%	15.00%	10.00%	5.00%
3	养老托育服务设施租金收入	2420.00	44.51	47.47	50.44	57.68	60.88
	可出租面积（平方米）		1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
	月租金标准（元/平方米）		43.00	43.00	43.00	46.44	46.44
	价格涨幅（%）					8.00%	
	空置率（%）		25.00%	20.00%	15.00%	10.00%	5.00%
4	自动售卖柜	177.48	3.46	3.89	4.10	4.43	4.43
	数量（个）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	月租金标准（元/月）		600.00	600.00	600.00	648.00	648.00
	价格涨幅（%）					8.00%	
	空置率（%）		20.00%	10.00%	5.00%	5.00%	5.00%
5	停车费收入	1075.21	20.77	23.96	25.56	27.16	27.16
	停车位数量（个）		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00

序号	项目	合计	运营期				
			2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	收费标准（元/次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	每车位日周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	年运营天数（天）		355.00	355.00	355.00	355.00	355.00
	使用率（%）		65.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%
6	充电桩充电服务收入	4214.70	75.60	88.20	94.50	100.80	107.10
	充电桩数量（个）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	收费标准（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单次充电量（kwh）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日充电次数（次）		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
	使用率（%）		60.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%
二	土地出让净收入	17120.66	6172.94	6255.84	4691.88		
1	土地出让收入	30104.25	10854.25	11000.00	8250.00		
1.1	住宅用地出让收入	30104.25	10854.25	11000.00	8250.00		
	出让单价（万元/亩）		275.00	275.00	275.00		
	价格涨幅（%）						
	出让面积（亩）	109.47	39.47	40.00	30.00		
2	计提基金	12983.59	4681.31	4744.16	3558.12		
2.1	国有土地收益基金	1204.17	434.17	440.00	330.00		
2.2	农业土地开发资金	21.89	7.89	8.00	6.00		
2.3	用于农业农村的资金	3010.43	1085.43	1100.00	825.00		
2.4	保障性安居工程基金	2186.78	788.45	799.04	599.28		
2.5	征地调节基金	2186.78	788.45	799.04	599.28		
2.6	农田水利建设基金	2186.78	788.45	799.04	599.28		
2.7	教育基金	2186.78	788.45	799.04	599.28		

（续表一）

序号	项目	运营期					
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
	总收入	331.37	347.15	347.15	347.15	364.17	431.30
一	经营收入	331.37	347.15	347.15	347.15	364.17	431.30
1	农贸市场租金收入	52.39	56.58	56.58	56.58	61.10	61.10
	可出租面积（平方米）	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
	月租金标准（元/平方米）	39.96	43.16	43.16	43.16	46.61	46.61
	价格涨幅（%）		8.00%			8.00%	
	空置率（%）	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
2	社区服务中心租金收入	79.41	85.77	85.77	85.77	92.63	92.63
	可出租面积（平方米）	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
	月租金标准（元/平方米）	46.44	50.16	50.16	50.16	54.17	54.17
	价格涨幅（%）		8.00%			8.00%	

序号	项目	运营期					
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
	空置率（%）	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
3	养老托育设施租金收入	60.88	65.75	65.75	65.75	71.01	71.01
	可出租面积（平方米）	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
	月租金标准（元/平方米）	46.44	50.16	50.16	50.16	54.17	54.17
	价格涨幅（%）		8.00%			8.00%	
	空置率（%）	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
4	自动售卖柜	4.43	4.79	4.79	4.79	5.17	5.17
	数量（个）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	月租金标准（元/月）	648.00	699.84	699.84	699.84	755.83	755.83
	价格涨幅（%）		8.00%			8.00%	
	空置率（%）	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
5	停车费收入	27.16	27.16	27.16	27.16	27.16	40.74
	停车位数量（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	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	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	3.00
	年运营天数（天）	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00
	使用率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
6	充电桩充电服务收入	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10	160.65
	充电桩数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	收费标准（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单次充电量（kwh）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日充电次数（次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	3.00
	年运营天数（天）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	使用率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%

（续表二）

序号	项目	运营期					
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	总收入	431.30	449.69	449.69	449.69	469.56	469.56
一	经营收入	431.30	449.69	449.69	449.69	469.56	469.56
1	农贸市场租金收入	61.10	65.99	65.99	65.99	71.27	71.27
	可出租面积（平方米）	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
	月租金标准（元/平方米）	46.61	50.34	50.34	50.34	54.37	54.37
	价格涨幅（%）		8.00%			8.00%	
	空置率（%）	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
2	社区服务中心租金收入	92.63	100.04	100.04	100.04	108.04	108.04
	可出租面积（平方米）	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
	月租金标准（元/平方米）	54.17	58.50	58.50	58.50	63.18	63.18
	价格涨幅（%）		8.00%			8.00%	
	空置率（%）	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%

序号	项目	运营期					
		2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
3	养老托育设施租金收入	71.01	76.69	76.69	76.69	82.83	82.83
	可出租面积（平方米）	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
	月租金标准（元/平方米）	54.17	58.50	58.50	58.50	63.18	63.18
	价格涨幅（%）		8.00%			8.00%	
	空置率（%）	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
4	自动售卖柜	5.17	5.58	5.58	5.58	6.03	6.03
	数量（个）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	月租金标准（元/月）	755.83	816.29	816.29	816.29	881.60	881.60
	价格涨幅（%）		8.00%			8.00%	
	空置率（%）	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
5	停车费收入	40.74	40.74	40.74	40.74	40.74	40.74
	停车位数量（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	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	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数（天）	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00
	使用率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
6	充电桩充电服务收入	160.65	160.65	160.65	160.65	160.65	160.65
	充电桩数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	收费标准（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单次充电量（kwh）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日充电次数（次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数（天）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	使用率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%

（续表三）

序号	项目	运营期					
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
	总收入	469.56	491.01	491.01	491.01	514.18	514.18
一	经营收入	469.56	491.01	491.01	491.01	514.18	514.18
1	农贸市场租金收入	71.27	76.97	76.97	76.97	83.13	83.13
	可出租面积（平方米）	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
	月租金标准（元/平方米）	54.37	58.71	58.71	58.71	63.41	63.41
	价格涨幅（%）		8.00%			8.00%	
	空置率（%）	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
2	社区服务中心租金收入	108.04	116.68	116.68	116.68	126.02	126.02
	可出租面积（平方米）	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
	月租金标准（元/平方米）	63.18	68.24	68.24	68.24	73.69	73.69
	价格涨幅（%）		8.00%			8.00%	
	空置率（%）	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
3	养老托育设施租金收入	82.83	89.46	89.46	89.46	96.61	96.61

序号	项目	运营期					
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
	可出租面积（平方米）	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
	月租金标准（元/平方米）	63.18	68.24	68.24	68.24	73.69	73.69
	价格涨幅（%）		8.00%			8.00%	
	空置率（%）	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
4	自动售卖柜	6.03	6.51	6.51	6.51	7.03	7.03
	数量（个）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	月租金标准（元/月）	881.60	952.12	952.12	952.12	1028.29	1028.29
	价格涨幅（%）		8.00%			8.00%	
	空置率（%）	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
5	停车费收入	40.74	40.74	40.74	40.74	40.74	40.74
	停车位数量（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	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	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数（天）	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00
	使用率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
6	充电桩充电服务收入	160.65	160.65	160.65	160.65	160.65	160.65
	充电桩数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	收费标准（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单次充电量（kwh）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日充电次数（次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数（天）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	使用率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%

（续表四）

序号	项目	运营期						
		2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年
	总收入	514.18	539.21	539.21	539.21	566.61	566.61	566.62
一	经营收入	514.18	539.21	539.21	539.21	566.61	566.61	566.62
1	农贸市场租金收入	83.13	89.78	89.78	89.78	96.97	96.97	96.97
	可出租面积（平方米）	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00
	月租金标准（元/平方米）	63.41	68.48	68.48	68.48	73.96	73.96	73.96
	价格涨幅（%）		8.00%			8.00%		
	空置率（%）	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
2	社区服务中心租金收入	126.02	136.10	136.10	136.10	147.36	147.36	147.36
	可出租面积（平方米）	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
	月租金标准（元/平方米）	73.69	79.59	79.59	79.59	85.96	85.96	85.96
	价格涨幅（%）		8.00%			8.00%		
	空置率（%）	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
3	养老托育设施租金收入	96.61	104.34	104.34	104.34	112.69	112.69	112.69
	可出租面积（平方米）	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00	1150.00

序号	项目	运营期						
		2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年
	月租金标准（元/平方米）	73.69	79.59	79.59	79.59	85.96	85.96	85.96
	价格涨幅（%）		8.00%			8.00%		
	空置率（%）	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
4	自动售卖柜	7.03	7.60	7.60	7.60	8.20	8.20	8.21
	数量（个）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	月租金标准（元/月）	1028.29	1110.56	1110.56	1110.56	1199.40	1199.40	1199.40
	价格涨幅（%）		8.00%			8.00%		
	空置率（%）	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
5	停车费收入	40.74	40.74	40.74	40.74	40.74	40.74	40.74
	停车位数量（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	收费标准（元/次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	每车位日周转次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数（天）	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00	355.00
	使用率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
6	充电桩充电服务收入	160.65	160.65	160.65	160.65	160.65	160.65	160.65
	充电桩数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	收费标准（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	单次充电量（kwh）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日充电次数（次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	年运营天数（天）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
	使用率（%）	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%

具体预测说明：

1） 农贸市场租赁收入

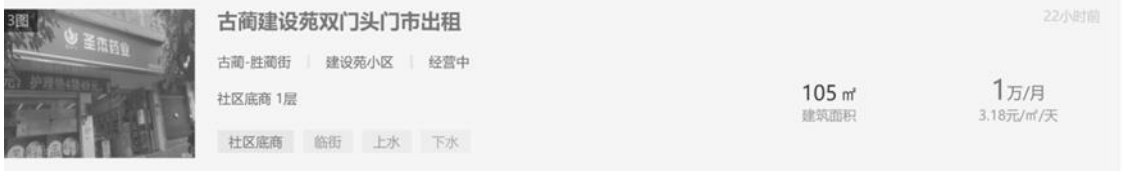
本项目改建农贸市场 1150 平方米，可全部对外出租。经查询 58 同城等公开平台，泸州市农贸市场摊位和门市的月租金在 37.5 元/平方米-50 元/平方米。

基于谨慎性原则，本项目农贸市场运营期首年月租金标准拟定为 37 元/平方米。运营期价格涨幅按每三年增长 8%计算，存续期复合增长率 2.42%，低于 2025 年四川省 GDP 涨幅 5.5%。运营期首年空置率按 25%、第二年空置率按 20%、第三年空置率按 15%、第四年空置率按 10%、第五年及以后空置率按 5%计算。

2）社区服务中心和养老托育服务设施租金收入

本项目改建社区服务中心 1500.06 平方米、养老托育服务设施 1150 平方米，可全部对外出租。经查询 58 同城等公开平台，泸州市古蔺县商铺的月租金在 48.6-95.4 元/平方米.月。

基于谨慎性原则，本项目社区服务中心和养老托育服务设施租金标准拟定为 43 元/平方米/月。运营期价格涨幅按每三年增长 8%计算，存续期复合增长率 2.42%，低于 2025 年四川省 GDP 涨幅 5.5%。运营期首年空置率按 25%、第二年空置率按 20%、第三年空置率按 15%、第四年空置率按 10%、第五年及以后空置率按 5%计算。



3）自动售货柜租赁收入

本项目拟在项目区域内设置自动售货柜 6 个，可全部对外租赁。根据四川交子公园（含交子人行桥）及锦江绿道智能售货机点位公开出租公告，自动售货机月租金在 867.27 元/个。

交子公园（含交子人行桥）及锦江绿道智能售货机点位公开出租公告

发布时间：2025-04-15 14:53 来源：

成都交子商圈物业服务有限公司拟对交子公园（含交子人行桥）及锦江绿道智能售货机点位面向社会公开招租，相关情况公告如下：

一、出租标的情况

名称：交子公园（含交子人行桥）及锦江绿道智能售货机点位

位置：成都交子公园（含交子人行桥）及锦江绿道

租赁面积及点位个数：智能售货机点位[illegible]个。分别为交子公园西区公共厕所旁（3个）、西区篮球场（1个）、西区北区（1个）、绿道西岸（1个）、绿道东岸（1个）、交子人行桥清吧区（1个）、公园东区网球场内（1个）、东区A地块外（1个）、交子会客厅（1个）。点位分布详见下图。交子人行桥售货机点位单个单位面积不超过6m²，其余售货机点位单个单位面积不超过3m²。

招租年限：3年。

含税租金底价：9540元/月，即总价114480元/年；租金包含场地使用费及能耗费用。

基于谨慎性原则，考虑地区差距，本项目自动售卖柜运营期首年月租金标准拟定为 600 元/个。运营期价格涨幅按每三年增长 8%计算，存续期复合增长率 2.42%，低于 2025 年四川省 GDP 涨幅 5.5%。运营期首年空置率按 20%、第二年空置率按 10%、第三年起空置率按 5%计算。

4）停车位收入

本项目设置停车位 150 个，拟采取全部对外运营的方式收取停车费用。

根据《泸州市发展和改革委员会关于公布泸州市 2023 年政府定价的经营服务性收费目录清单的通知》（泸市发改价费〔2023〕424 号）文件、《泸州市临时占道停车收费管理方案》标准执行。收费时段为：早 7 点—晚 9 点按次收费，收费时段内车辆未挪动的情况下一类路段收费为 5 元/次，二类路段收费为 3 元/次，次日则按当日收费时段再次进行计费。

参考泸州市停车费收费标准，谨慎保守估算，本项目停车位按 3 元/次元测算。运营期前十年停车位按每日周转 2 次计算，随着项目运营成熟，运营期第十一年后按每日周转 3 次计算，年运营 355 天。运营期不考虑价格涨幅。运营期第 1 年停车位使用率按 65%进行测算；第 2 年使用率按 75%进行测算；第 3 年使用率按 80%进行测算；第 4 年起使用率按 85%进行测算。

5）充电桩服务费收入预测

本项目建有 60kW 充电桩 50 套，拟采取全部对外运营的方式收取充电桩服务费。参照特来电 APP 显示的泸州市充电服务费收费标准为 0.6 元/千瓦时。本项目充电桩服务费按照 0.60 元/千瓦时计算，保守测算，债券存续期内不考虑充电桩服务费价格涨幅。

本项目保守测算，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 75%考虑，拟按每次约充电 60 千瓦时计算。运营期充电桩按每日周转 2 次计算，随着项目运营成熟，运营期第十一年后按每日周转 3 次计算，每年运营按 350 天进行测算。运营期第 1 年充电桩使用率按 60%进行测算、第 2 年使用率按 70%进行测算、第 3 年使用率按 75%进行测算、第 4 年使用率按 80%进行测算、第 5 年及以后使用

率按 85%进行测算。

6）土地出让收入

①土地出让价格及出让计划

据项目单位提供资料，经梳理，本项目可整理出集体和国有土地共计约 147.94 亩，其中本方案拟出让用地 109.47 亩，均为城镇住宅用地。

根据古蔺县人民政府网上的信息，近期古蔺县住宅用地成交情况如下：位于古蔺县老城区环城路的一宗居住用地(2024-84 号地块)，最终成交价为 310 万元/亩；2025-77 号宗地(蔺州大道南侧居住用地)经过 43 轮竞拍，最终以单价 287 万元/亩成交；2025-78 号宗地(西区人民医院东侧居住用地)，最终以单价 296 万元/亩成交；2025-79 号宗地(金兰高中东北侧

居住用地），最终以单价 265 万元/亩成交。经计算，古蔺县近期住宅用地出让成交平均单价为 289.5 万元/亩。

古蔺又一地块成功拍卖，溢价46.9%

来源：县自然资源和规划局 发布时间：2024-11-18 09:31:35 浏览次数：341 次 【字体：小 大】

11月12日，位于古蔺县老城区环城路的一宗居住用地（2024-84号地块），面积29.99亩，经过数十轮竞价，最终四川金蔺耀地产有限公司以9296.9万元将该地块收入囊中，竞拍起始价211万元/亩，最终成交价为310万元/亩，以成交价计算该地块溢价率46.9%。

古蔺县人民政府
www.gulin.gov.cn

首页 政务公开 办事服务 互动交流 走进古蔺 专题专栏

一天成交3宗居住用地，古蔺房地产市场持续升温

来源：县自然资源和规划局 发布时间：2025-04-03 11:03:59 浏览次数：250 次 【字体：小 大】

4月1日，古蔺县土地拍卖市场迎来一场备受瞩目的盛会。3宗优质居住用地在同一天出让，吸引了众多实力强劲的开发商参与竞拍，最终全部成交，总金额达6.73亿元。

此次出让的三宗地块均位于彰德街道联合村，土地用途为城镇住宅-普通商品住房用地（二类），属县城开发核心区域，周边交通网络发达，配套设施完善，各地块都有其独特的地理位置和发展潜力。

拍卖现场气氛激烈，叫价声此起彼伏。2025-77号宗地（蔺州大道南侧居住用地）经过43轮竞拍，以成交价计算该地块溢价率达36.67%，最终以单价287万元/亩成交。2025-78号宗地（西区人民医院东侧居住用地）经过29轮竞拍，以成交价计算该地块溢价率达[illegible]%，最终以单价296万元/亩成交。2025-79号宗地（金兰高中东北侧居住用地）经过28轮竞拍，以成交价计算该地块溢价率达3[illegible]%，最终以单价285万元/亩成交。

本项目保守测算，住宅用地出让价格拟定为 275.00 万元/亩，运营期内不考虑价格涨幅。本项目计划于 2029 年出让 39.47 亩土地，2030 年出让 40 亩土地，2031 年出让 30 亩土地。

②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（古蔺县为第十四级，20 元/平方米）*计提比例。

C.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。

D.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。

E.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。

F.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。

G.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。

（2）项目运营成本预测

项目经营期内总成本费用为 28681.73 万元，其中，经营成本总计为 4417.48 万元，折旧摊销费总计为 15214.25 万元，利息支出总计为 9050.00 万元。

1）财务费用

本项目拟发行专项债券 12800.00 万元，债券年利率按 2.50%计算，利息费用共计 9600.00 万元，其中 2026 年至 2028 年债券资金用于项目建设，建设期利息 550.00 万元计入总投资；经营期利息 9050.00 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		12800.00	12800.00		9600.00	550.00	9050.00
2026 年	0.00	5800.00		2.50%	72.50	72.50	

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
2027 年	5800.00	4000.00		2.50%	195.00	195.00	
2028 年	9800.00	3000.00		2.50%	282.50	282.50	
2029 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2030 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2031 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2032 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2033 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2034 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2035 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2036 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2037 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2038 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2039 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2040 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2041 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2042 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2043 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2044 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2045 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2046 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2047 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2048 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2049 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2050 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2051 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2052 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2053 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2054 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2055 年	12800.00			2.50%	320.00		320.00
2056 年	12800.00		5800.00	2.50%	247.50		247.50
2057 年	7000.00		4000.00	2.50%	125.00		125.00
2058 年	3000.00		3000.00	2.50%	37.50		37.50

2）经营成本

本项目经营成本费用为 4417.48 万元，其中，工资和福利费 2830.89 万元，燃料动力费 262.58 万元，维护费 966.25 万元，其他管理费用 226.48 万元，其他销售费用 131.28 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	2033 年	2034 年
1	工资福利费	2830.89	59.50	61.29	63.13	65.02	66.97	68.98
2	外购燃料动力费	262.58	4.81	5.33	5.68	6.30	6.63	6.63
3	维护费	966.25	20.29	20.90	21.53	22.18	22.85	23.54
4	其他管理费用	226.48	4.76	4.90	5.05	5.20	5.36	5.52
5	其他销售费用	131.28	2.41	2.66	2.84	3.15	3.31	3.31
6	经营成本	4417.48	91.77	95.08	98.23	101.85	105.12	107.98

（续表一）

序号	项目	运营期					
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	工资福利费	71.05	73.18	75.38	77.64	79.97	82.37
2	外购燃料动力费	6.94	6.94	6.94	7.28	8.63	8.63
3	维护费	24.25	24.98	25.73	26.50	27.30	28.12
4	其他管理费用	5.68	5.85	6.03	6.21	6.40	6.59
5	其他销售费用	3.47	3.47	3.47	3.64	4.31	4.31
6	经营成本	111.39	114.42	117.55	121.27	126.61	130.02

（续表二）

序号	项目	运营期					
		2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	工资福利费	84.84	87.39	90.01	92.71	95.49	98.35
2	外购燃料动力费	8.99	8.99	8.99	9.39	9.39	9.39
3	维护费	28.96	29.83	30.72	31.64	32.59	33.57
4	其他管理费用	6.79	6.99	7.20	7.42	7.64	7.87
5	其他销售费用	4.50	4.50	4.50	4.70	4.70	4.70
6	经营成本	134.08	137.70	141.42	145.86	149.81	153.88

（续表三）

序号	项目	运营期					
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
1	工资福利费	101.30	104.34	107.47	110.69	114.01	117.43

序号	项目	运营期					
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
2	外购燃料动力费	9.82	9.82	9.82	10.28	10.28	10.28
3	维护费	34.58	35.62	36.69	37.79	38.92	40.09
4	其他管理费用	8.10	8.35	8.60	8.86	9.12	9.39
5	其他销售费用	4.91	4.91	4.91	5.14	5.14	5.14
6	经营成本	158.71	163.04	167.49	172.76	177.47	182.33

（续表四）

序号	项目	运营期					
		2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年
1	工资福利费	120.95	124.58	128.32	132.17	136.14	140.22
2	外购燃料动力费	10.78	10.78	10.78	11.33	11.33	11.40
3	维护费	41.29	42.53	43.81	45.12	46.47	47.86
4	其他管理费用	9.68	9.97	10.27	10.57	10.89	11.22
5	其他销售费用	5.39	5.39	5.39	5.67	5.67	5.67
6	经营成本	188.09	193.25	198.57	204.86	210.50	216.37

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租赁和商务服务业就业人员平均工资为 73729 元。

根据测算，本项目建成后人员定员数量 7 人，运营期首年人均工资福利费用按 85000 元/年估算、高于 2024 年四川省城镇非私营单位租赁和商务服务业就业人员平均工资。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：运营期首年维护费按固定资产年折旧费用的 4%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 8%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 1%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 15214.25 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	合计	运营期							
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
折旧摊销费	15214.25	507.14	507.14	507.14	507.14	507.14	507.14	507.14	507.14

（续表一）

项目	运营期							
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
折旧摊销费	507.14	507.14	507.14	507.14	507.14	507.14	507.14	507.14

（续表二）

项目	运营期							
	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
折旧摊销费	507.14	507.14	507.14	507.14	507.14	507.14	507.14	507.14

（续表三）

项目	运营期					
	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年
折旧摊销费	507.14	507.14	507.14	507.14	507.14	507.14

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 16015.00 万元，残值率按 5%计算，折旧年限 30 年，年折旧费为 507.14 万元。

（3）相关税费

本项目预测相关税费为 2177.41 万元，其中增值税 1143.83 万元，相

关税金及附加 1033.58 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	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	税金及附加	1033.58	18.94	20.34	21.64	24.66	26.03	26.02
1.1	城市维护建设税	57.19	1.02	1.16	1.24	1.38	1.46	1.45
1.2	教育费附加	34.30	0.61	0.69	0.74	0.83	0.87	0.87
1.3	地方教育附加费	22.88	0.41	0.46	0.50	0.55	0.58	0.58
1.4	房产税	919.21	16.90	18.03	19.16	21.90	23.12	23.12
2	增值税	1143.83	20.49	23.10	24.76	27.59	29.15	29.04
2.1	增值税销项税	1350.07	24.69	27.49	29.32	32.38	34.11	34.11
2.2	增值税进项税	206.24	4.20	4.39	4.56	4.79	4.96	5.07
3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续表一）

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	税金及附加	28.00	27.99	27.97	30.11	30.89	30.87
1.1	城市维护建设税	1.51	1.51	1.50	1.57	1.96	1.95
1.2	教育费附加	0.91	0.91	0.90	0.94	1.18	1.17
1.3	地方教育附加费	0.61	0.60	0.60	0.63	0.78	0.78
1.4	房产税	24.97	24.97	24.97	26.97	26.97	26.97
2	增值税	30.29	30.17	30.05	31.39	39.18	39.05
2.1	增值税销项税	35.53	35.53	35.53	37.06	45.24	45.24
2.2	增值税进项税	5.24	5.36	5.48	5.67	6.06	6.19
3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续表二）

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	税金及附加	33.19	33.17	33.15	35.64	35.62	35.60
1.1	城市维护建设税	2.03	2.02	2.01	2.09	2.08	2.07
1.2	教育费附加	1.22	1.21	1.21	1.25	1.25	1.24
1.3	地方教育附加费	0.81	0.81	0.80	0.84	0.83	0.83
1.4	房产税	29.13	29.13	29.13	31.46	31.46	31.46
2	增值税	40.50	40.36	40.22	41.78	41.63	41.47
2.1	增值税销项税	46.90	46.90	46.90	48.69	48.69	48.69
2.2	增值税进项税	6.40	6.54	6.68	6.91	7.06	7.22
3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续表三）

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
1	税金及附加	38.28	38.27	38.25	41.15	41.13	41.12
1.1	城市维护建设税	2.16	2.15	2.14	2.23	2.22	2.21

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
1.2	教育费附加	1.29	1.29	1.28	1.34	1.33	1.33
1.3	地方教育附加费	0.86	0.86	0.86	0.89	0.89	0.89
1.4	房产税	33.97	33.97	33.97	36.69	36.69	36.69
2	增值税	43.16	42.99	42.82	44.63	44.45	44.26
2.1	增值税销项税	50.62	50.62	50.62	52.70	52.70	52.70
2.2	增值税进项税	7.46	7.63	7.80	8.07	8.25	8.44
3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续表四）

序号	项目	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年
1	税金及附加	44.25	44.23	44.21	47.64	47.62	47.60
1.1	城市维护建设税	2.31	2.30	2.29	2.40	2.39	2.38
1.2	教育费附加	1.39	1.38	1.37	1.44	1.43	1.43
1.3	地方教育附加费	0.92	0.92	0.92	0.96	0.96	0.95
1.4	房产税	39.63	39.63	39.63	42.84	42.84	42.84
2	增值税	46.22	46.02	45.82	47.97	47.75	47.52
2.1	增值税销项税	54.95	54.95	54.95	57.42	57.42	57.42
2.2	增值税进项税	8.73	8.93	9.13	9.45	9.67	9.90
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：本项目充电桩充电服务费收入增值税销项税率按 13%，其他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 5%。

——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%。

——房产税：按房屋租赁收入的 12%计征。

（4）项目损益

计算期内，本项目预估总收入为 30248.11 万元，预计可实现息税折旧摊销前利润 24797.05 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	2033 年	2034 年
1	营业收入	13127.45	240.69	266.29	283.79	314.93	331.37	331.37
2	税金及附加	1033.58	18.94	20.34	21.64	24.66	26.03	26.02
3	总成本费用	28681.73	918.91	922.22	925.37	928.99	932.26	935.12
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	土地出让净收入	17120.66	6172.94	6255.84	4691.88	0.00	0.00	0.00
6	利润总额	532.80	5475.78	5579.56	4028.65	-638.72	-626.92	-629.77
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	净利润	532.80	5475.78	5579.56	4028.65	-638.72	-626.92	-629.77
11	息税折旧摊销前利润	24797.05	6302.92	6406.71	4855.80	188.42	200.22	197.37

（续表一）

序号	项 目	运营期					
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	营业收入	347.15	347.15	347.15	364.17	431.30	431.30
2	税金及附加	28.00	27.99	27.97	30.11	30.89	30.87
3	总成本费用	938.53	941.56	944.69	948.41	953.75	957.16
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	土地出让净收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	利润总额	-619.38	-622.40	-625.51	-614.35	-553.34	-556.73
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	净利润	-619.38	-622.40	-625.51	-614.35	-553.34	-556.73
11	息税折旧摊销前利润	207.76	204.74	201.63	212.79	273.80	270.41

（续表二）

序号	项 目	运营期					
		2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	营业收入	449.69	449.69	449.69	469.56	469.56	469.56
2	税金及附加	33.19	33.17	33.15	35.64	35.62	35.60
3	总成本费用	961.22	964.84	968.56	973.00	976.95	981.02
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	土地出让净收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	利润总额	-544.72	-548.32	-552.02	-539.08	-543.01	-547.06
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项 目	运营期					
		2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
9	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	净利润	-544.72	-548.32	-552.02	-539.08	-543.01	-547.06
11	息税折旧摊销前利润	282.42	278.82	275.12	288.06	284.13	280.08

（续表三）

序号	项 目	运营期					
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
1	营业收入	491.01	491.01	491.01	514.18	514.18	514.18
2	税金及附加	38.28	38.27	38.25	41.15	41.13	41.12
3	总成本费用	985.85	990.18	994.63	999.90	1004.61	1009.47
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	土地出让净收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	利润总额	-533.12	-537.44	-541.87	-526.87	-531.56	-536.41
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	净利润	-533.12	-537.44	-541.87	-526.87	-531.56	-536.41
11	息税折旧摊销前利润	294.02	289.70	285.27	300.27	295.58	290.73

（续表四）

序号	项 目	运营期					
		2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年
1	营业收入	539.21	539.21	539.21	566.61	566.61	566.62
2	税金及附加	44.25	44.23	44.21	47.64	47.62	47.60
3	总成本费用	1015.23	1020.39	1025.71	959.50	842.64	761.01
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	土地出让净收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	利润总额	-520.27	-525.41	-530.71	-440.53	-323.65	-241.99
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	净利润	-520.27	-525.41	-530.71	-440.53	-323.65	-241.99
11	息税折旧摊销前利润	306.87	301.73	296.43	314.11	308.49	302.65

（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农贸市场租金收入、社区服务中心租金收入、养老托育服务设施租金收入、自动售卖柜出租收入、停车费收入、充电桩充电服务收入和土地出让净收入。以项目收入为计算基础，

债券还本付息期内累计资金流入 60596.77 万元，累计资金流出 57649.72 万元，累计现金结余 2947.05 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	24797.05	0.00	0.00	0.00
1.1	现金流入	44581.77	0.00	0.00	0.00
1.1.1	专项收入	13127.45	0.00	0.00	0.00
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	1350.07	0.00	0.00	0.00
1.1.4	土地出让收入	30104.25	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	19784.72	0.00	0.00	0.00
1.2.1	经营成本	4417.48	0.00	0.00	0.00
1.2.2	增值税进项税额	206.24	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	1033.58	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	1143.83	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	土地出让计提的各项基金	12983.59	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-15452.20	-6936.70	-4801.00	-3714.50
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	15452.20	6936.70	4801.00	3714.50
2.2.1	建设投资	15452.20	6936.70	4801.00	3714.50
2.2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.4	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动净现金流量	-6397.80	6936.70	4801.00	3714.50
3.1	现金流入	16015.00	7015.00	5000.00	4000.00
3.1.1	项目资本金投入	3215.00	1215.00	1000.00	1000.00
3.1.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4	债券	12800.00	5800.00	4000.00	3000.00
3.1.5	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.6	市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	22412.80	78.30	199.00	285.50
3.2.1	债券利息支付	9600.00	72.50	195.00	282.50
3.2.2	债券发行费用	12.80	5.80	4.00	3.00
3.2.3	偿还债券本金	12800.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	2947.05	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	建设期		
			2026 年	2027 年	2028 年
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00

（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	6302.92	6406.71	4855.80	188.42	200.22
1.1	现金流入	11119.63	11293.78	8563.11	347.31	365.48
1.1.1	专项收入	240.69	266.29	283.79	314.93	331.37
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	24.69	27.49	29.32	32.38	34.11
1.1.4	土地出让收入	10854.25	11000.00	8250.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	4816.71	4887.07	3707.31	158.89	165.26
1.2.1	经营成本	91.77	95.08	98.23	101.85	105.12
1.2.2	增值税进项税额	4.20	4.39	4.56	4.79	4.96
1.2.3	税金及附加	18.94	20.34	21.64	24.66	26.03
1.2.4	增值税	20.49	23.10	24.76	27.59	29.15
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	土地出让计提的各项基金	4681.31	4744.16	3558.12	0.00	0.00
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	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00
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	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
3.2.1	债券利息支付	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
3.2.2	债券发行费用					
3.2.3	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	5982.92	6086.71	4535.80	-131.58	-119.78

序号	项目	运营期				
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
5	累计盈余资金	5982.92	12069.63	16605.43	16473.85	16354.07

（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	197.37	207.76	204.74	201.63	212.79
1.1	现金流入	365.48	382.68	382.68	382.68	401.23
1.1.1	专项收入	331.37	347.15	347.15	347.15	364.17
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	34.11	35.53	35.53	35.53	37.06
1.1.4	土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	168.11	174.92	177.94	181.05	188.44
1.2.1	经营成本	107.98	111.39	114.42	117.55	121.27
1.2.2	增值税进项税额	5.07	5.24	5.36	5.48	5.67
1.2.3	税金及附加	26.02	28.00	27.99	27.97	30.11
1.2.4	增值税	29.04	30.29	30.17	30.05	31.39
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	土地出让计提的各项基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00
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	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
3.2.1	债券利息支付	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
3.2.2	债券发行费用					
3.2.3	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	-122.63	-112.24	-115.26	-118.37	-107.21

序号	项目	运营期				
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
5	累计盈余资金	16231.44	16119.20	16003.94	15885.57	15778.36

（续表三）

序号	项目	运营期				
		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	经营活动净现金流量	273.80	270.41	282.42	278.82	275.12
1.1	现金流入	476.54	476.54	496.59	496.59	496.59
1.1.1	专项收入	431.30	431.30	449.69	449.69	449.69
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	45.24	45.24	46.90	46.90	46.90
1.1.4	土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	202.74	206.13	214.17	217.77	221.47
1.2.1	经营成本	126.61	130.02	134.08	137.70	141.42
1.2.2	增值税进项税额	6.06	6.19	6.40	6.54	6.68
1.2.3	税金及附加	30.89	30.87	33.19	33.17	33.15
1.2.4	增值税	39.18	39.05	40.50	40.36	40.22
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	土地出让计提的各项基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00
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	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
3.2.1	债券利息支付	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	-46.20	-49.59	-37.58	-41.18	-44.88

序号	项目	运营期				
		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
5	累计盈余资金	15732.16	15682.57	15644.99	15603.81	15558.93

（续表四）

序号	项目	运营期				
		2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	经营活动净现金流量	288.06	284.13	280.08	294.02	289.70
1.1	现金流入	518.25	518.25	518.25	541.63	541.63
1.1.1	专项收入	469.56	469.56	469.56	491.01	491.01
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	48.69	48.69	48.69	50.62	50.62
1.1.4	土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	230.19	234.12	238.17	247.61	251.93
1.2.1	经营成本	145.86	149.81	153.88	158.71	163.04
1.2.2	增值税进项税额	6.91	7.06	7.22	7.46	7.63
1.2.3	税金及附加	35.64	35.62	35.60	38.28	38.27
1.2.4	增值税	41.78	41.63	41.47	43.16	42.99
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	土地出让计提的各项基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00
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	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
3.2.1	债券利息支付	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	-31.94	-35.87	-39.92	-25.98	-30.30

序号	项目	运营期				
		2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
5	累计盈余资金	15526.99	15491.12	15451.20	15425.22	15394.92

（续表五）

序号	项目	运营期				
		2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
1	经营活动净现金流量	285.27	300.27	295.58	290.73	306.87
1.1	现金流入	541.63	566.88	566.88	566.88	594.16
1.1.1	专项收入	491.01	514.18	514.18	514.18	539.21
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	50.62	52.70	52.70	52.70	54.95
1.1.4	土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	256.36	266.61	271.30	276.15	287.29
1.2.1	经营成本	167.49	172.76	177.47	182.33	188.09
1.2.2	增值税进项税额	7.80	8.07	8.25	8.44	8.73
1.2.3	税金及附加	38.25	41.15	41.13	41.12	44.25
1.2.4	增值税	42.82	44.63	44.45	44.26	46.22
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	土地出让计提的各项基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00
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	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
3.2.1	债券利息支付	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	-34.73	-19.73	-24.42	-29.27	-13.13

序号	项目	运营期				
		2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
5	累计盈余资金	15360.19	15340.46	15316.04	15286.77	15273.64

（续表六）

序号	项目	运营期				
		2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年
1	经营活动净现金流量	301.73	296.43	314.11	308.49	302.65
1.1	现金流入	594.16	594.16	624.03	624.03	624.04
1.1.1	专项收入	539.21	539.21	566.61	566.61	566.62
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	54.95	54.95	57.42	57.42	57.42
1.1.4	土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	292.43	297.73	309.92	315.54	321.39
1.2.1	经营成本	193.25	198.57	204.86	210.50	216.37
1.2.2	增值税进项税额	8.93	9.13	9.45	9.67	9.90
1.2.3	税金及附加	44.23	44.21	47.64	47.62	47.60
1.2.4	增值税	46.02	45.82	47.97	47.75	47.52
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	土地出让计提的各项基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-320.00	-320.00	-6047.50	-4125.00	-3037.50
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	320.00	320.00	6047.50	4125.00	3037.50
3.2.1	债券利息支付	320.00	320.00	247.50	125.00	37.50
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	偿还债券本金	0.00	0.00	5800.00	4000.00	3000.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	-18.27	-23.57	-5733.39	-3816.51	-2734.85

序号	项目	运营期				
		2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年
5	累计盈余资金	15255.37	15231.80	9498.41	5681.90	2947.05

（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 24797.05 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 1.11 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		72.50	72.50	0.00
2027 年度		195.00	195.00	0.00
2028 年度		282.50	282.50	0.00
2029 年度		320.00	320.00	6302.92
2030 年度		320.00	320.00	6406.71
2031 年度		320.00	320.00	4855.80
2032 年度		320.00	320.00	188.42
2033 年度		320.00	320.00	200.22
2034 年度		320.00	320.00	197.37
2035 年度		320.00	320.00	207.76
2036 年度		320.00	320.00	204.74
2037 年度		320.00	320.00	201.63
2038 年度		320.00	320.00	212.79
2039 年度		320.00	320.00	273.80
2040 年度		320.00	320.00	270.41
2041 年度		320.00	320.00	282.42
2042 年度		320.00	320.00	278.82

年度	借贷本息支付			经营活动净现金流
	本金	利息	本息合计	
2043 年度		320.00	320.00	275.12
2044 年度		320.00	320.00	288.06
2045 年度		320.00	320.00	284.13
2046 年度		320.00	320.00	280.08
2047 年度		320.00	320.00	294.02
2048 年度		320.00	320.00	289.70
2049 年度		320.00	320.00	285.27
2050 年度		320.00	320.00	300.27
2051 年度		320.00	320.00	295.58
2052 年度		320.00	320.00	290.73
2053 年度		320.00	320.00	306.87
2054 年度		320.00	320.00	301.73
2055 年度		320.00	320.00	296.43
2056 年度	5800.00	247.50	6047.50	314.11
2057 年度	4000.00	125.00	4125.00	308.49
2058 年度	3000.00	37.50	3037.50	302.65
合计	12800.00	9600.00	22400.00	24797.05
本息覆盖倍数		1.11		

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				
	-8.00%	-4.00%	0.00%	4.00%	8.00%
经营活动净现金流量	22813.28	23805.16	24797.05	25788.93	26780.81
债券还本付息额	22400.00	22400.00	22400.00	22400.00	22400.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.02	1.06	1.11	1.15	1.20

当经营净现金流比预测下降 4%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.06 倍。

当经营净现金流比预测下降 8%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.02 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。

统一社会信用代码

91440300MA5FNMQ43Y

营业执照

（副 本）

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[illegible]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登记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　深圳市市场监督管理局福田局

2020年　12月　07日

本附件仅用于出具报告
不作他用

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5509B-A8

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》。

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

本附件仅用于出具报告，不作他用

本附件仅用于出具报告，不作他用

刘衍淑 511803112731

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

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

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

证书编号：No. of Certificate 474702960001
批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 深圳市注册会计师协会
发证日期：Date of Issuance 2024 年 04 月 30 日

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王丹

会员编号 474702960001

最后年检时间	年检结果
2025年07月	年检通过

历年记录

暂无年检记录

本附件仅用于出具报告，不作他用

王丹　474702960001