

资阳高新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

容泰会咨字【2022】第 C09-010 号

四川容泰会计师事务所有限责任公司



四川容泰会计师事务所有限责任公司

SiChuan RongTai Certified Public Accountants Co., Ltd

容泰会咨字[2022]第 C11-010 号

资阳高新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

资阳市高鑫建设发展有限公司：

我们接受资阳市高鑫建设发展有限公司（以下简称“发行人”）委托，对资阳高新区老旧小区改造项目专项债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，本次评价的资阳高新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 12,000.00 万元。其中资本金 4,000.00 万元，专项债融资 8,000.00 万元。

本期债券拟融资金额 8,000.00 万元，其中：2023 年发行 4,000.00 万元，2024 年发行 3,000.00 万元，2025 年发行 1,000.00 万元，期限为 20 年，融资利率 3.6%，每半年支付利息，到期偿还本金，应还本付息总额 13,760.00 万元。详见表 1.1

表 1.1 专项债还本付息测算表 (单位: 万元)

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
期初本金余额	-	-	4,000.00	7,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	4,000.00	1,000.00
本期增加金额	8,000.00	4,000.00	3,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还金额	8,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末本金余额	-	4,000.00	7,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	4,000.00	3,000.00	1,000.00
当期利息	-	-	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%
当期应付利息总额	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息 (1+15)	5,760.00	144.00	252.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	144.00	36.00
当期利息资本化	-	是	是	是	是	是	是	是	是	是	是	是	是	是	是	是	是	是	是	是	是	是	是
期末化债利息	684.00	144.00	252.00	288.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末应付利息	5,076.00	-	-	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	144.00	36.00
应付本息 (3+12)	10,760.00	144.00	252.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	4,288.00	3,144.00	1,036.00

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、项目运营期产生的净现金流入

项目收入来源包括。各项收入单价均按市场调节价或根据同类业务市场单价估算。

(1) 项目收入

1. 项目收入

本项目收入来源为停车费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、物业费收入。项目收入全部为专项收入，没有政府性基金收入。资阳高新区老旧小区改造项目运营期预计总收入 26,664.83 万元。

(1) 项目收入测算

①基础数据

本项目通过停车费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、物业费收入。项目收入用于本项目债券资金偿还。

项目取得的收入可以弥补资阳高新区老旧小区改造项目的运营成本、偿还债券本息等。项目建设投入使用后，业主方承诺将每年各项收入的净收益（扣除必要的经营成本）全部用来偿还此次专项债务融资本息，直到专项债融资本息偿还完毕为止。项目收入主要依据参照《国家发展改革委等部门关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975号）、《四川省发展和改革委员会关于进一步加强机动车停放服务收费管理的通知》（川发改价格〔2013〕1046号）、《资阳市主城区停车差别化收费标准（征求意见稿）》、《资阳市物业服务收费管理实施细则》（资发改物价〔2015〕46号）、《成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》（成发改价格【2017】611号）。

②停车位收入

停车位收入=停车位数量×收费单价×停车率

停车位数量：根据项目可行性研究报告，项目将建成停车位1376个。

收费标准根据《国家发展改革委等部门关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975号）和《四川省发展和改革委员会关于进一步加强机动车停放服务收费管理的通知》（川发改价格〔2013〕1046号）等有关规定，参考《资阳市主城区停车差别化收费标准（征求意见稿）》，停车位单日限价为13元，根据谨慎性原则，不计算周转次数，本项目按8元/天估算，每三年增长5%。停车率运营期第一年按70%测算，第二年按

80%，第三年及以后按 90%。

关于公开征求《资阳市主城区机动车停车差别化收费标准（征求意见稿）》意见 建议的公告

2. 室外停车场收费标准。

（1）中小型汽车。每次停车时间未超过4小时的，3元/辆/次；超过4小时后，每增加2小时加收1元（不足2小时按2小时计算），24小时内连续计费不超过13元/辆/次，24小时后重新计费。

（2）大型汽车。每次停车时间未超过4小时的，6元/辆/次；超过4小时后，每增加2小时加收1元（不足2小时按2小时计算），24小时内连续计费不超过16元/辆/次，24小时后重新计费。

（3）摩托车。每次停车时间未超过4小时的，1元/辆/次；超过4小时后，每增加2小时加收1元（不足2小时按2小时计算），24小时内连续计费不超过4元/辆/次，24小时后重新计费。

③充电桩服务费收入

充电桩服务费收入=充电桩个数×运行时间×充电桩服务费单价

充电桩个数：根据项目可行性研究报告，项目将建成充电桩180个。

根据成都市发展和改革委员会2017年8月7日发布的《成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》（成发改价格【2017】611号）（以下简称“《通知》”），成都市各市区县相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务，可在收取电费的同时，收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格为0.60元/千瓦时。

资阳市发展和改革委员会目前暂未发布有关充电桩服务费收费标准的通知。参照成都市的充电桩服务费的收费标准，电动汽车充电桩服务费的收费标准为0.60元/千瓦时。参考市面上一个充电桩每小时充电度数和一辆车充满需要的度数，按照谨慎性原则，每小

时充电桩服务费=0.40 元/千瓦时×30 千瓦时=12 元，每天运行 10 个小时。

电动汽车充满电要多少度

🔗 推荐文章



方第科技

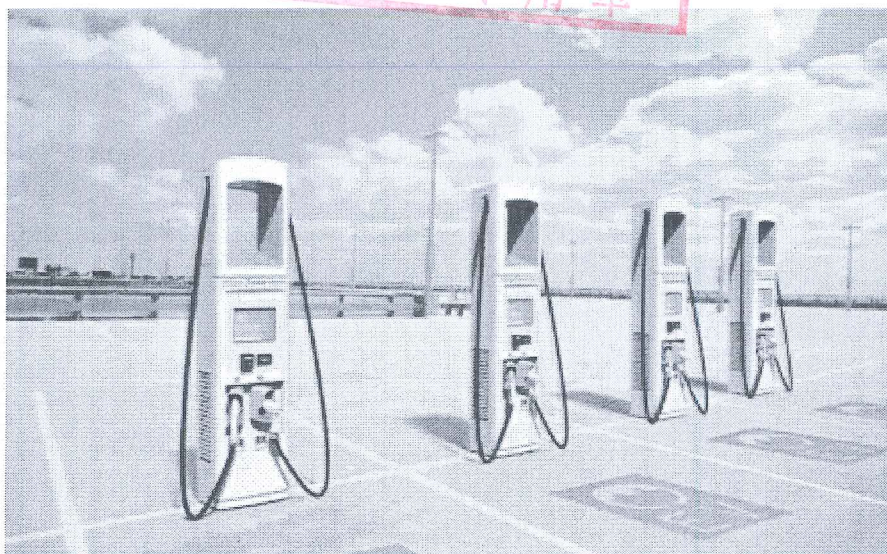
2022-03-06 11:42

关注

(续航400公里以上)的电池容量为82千瓦时，也就是说电池完全放电需要98度(82度×1.2(最大充电损失率)=98.4)，遵循了大多数家庭0.4883/千瓦时的第一电价。

续航大于200公里)的电池容量是30.4kwh，就是说电池全放干了进而充满要36.5度上下(30.4度×1.2(大多数充电损耗率)=36.48)，遵循大多数家用第一阶梯电价0.4883元/度。

充电桩的功率决定了新能源车的充电效率，60KW和120KW的充电桩是最为常见的，几乎大多数新能源车车主都用过。那么120kw充电桩一小时充多少电？下面就带大家科普一下关于充电桩的只是。



120kw充电桩一小时可以充120度电，60KW一小时可以充60KW电。当然这个是比较理想的状态，有的车本身不能使用快充或对充电功率有限制的话，一小时是充不进那么多电的。因此充电效率除了看充电桩的电压，还得看车辆的实际充电效果。同时，如果在冬季的话，新能源车的充电效率会比较慢一点，这是电池性能受到低温影响所导致的。



成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知

www.chengdu.gov.cn 发布日期: 2017-08-07 责任单位: 市发改委

【字体: 大 中 小】 【打印】 【收藏】 【分享】

文 号: 成发改价格〔2017〕511号

签发单位: 成都市发展和改革委员会

签发时间: 2017-08-03

生效时间:

各区(市)县发改委(经发)局, 相关充电设施经营企业:

为促进电动汽车推广应用, 根据国务院办公厅《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》(国办发〔2015〕73号)、国家发改委《转发〈国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知〉的通知》(川发改价格〔2014〕879号)、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市加快新能源汽车推广应用实施方案(2017-2020年)〉的通知》(成办发〔2017〕71号)、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市支持新能源汽车推广应用的若干政策〉的通知》(成办发〔2017〕20号)精神, 形成推动形成以市场调节为主、供需双方平等协商、发挥市场中介和社会组织作用的电价形成机制。在广泛听取各方意见、建议基础上, 经研究, 现就我市电动汽车充电服务费有关问题通知如下:

- 一、相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务, 可在收取电费的同时, 收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取。充电服务费最高限价上限定为0.60元/千瓦时, 鼓励充电设施经营企业向下浮动充电服务费。
- 二、各区(市)县价格主管部门要加强价格政策宣传, 严格执行查处价格违法行为, 落实政策落实到位。
- 三、相关充电设施经营企业要严格执行价格政策和用电标价等规定, 自觉接受社会监督。

c. 广告位出租收入

广告位出租收入=广告位数量×广告位出租单价×出租率

本项目完工后, 小区拟设置小区灯箱广告位150个; 参考资阳当地广告位出租市场价格为500-5000元/月/个, 结合本项目特点, 按照谨慎性原则, 灯箱广告位按1000元/月/个估算, 每五年增长5%; 出租率运营期第一年按70%, 第二年按80%, 第三年及以后按80%。

一、小区广告位收费标准

1、小区门禁道闸广告

小区门禁道闸广告由人行通道门禁和汽车出入道闸构成。设置在小区的大门口, 具有一定的强制传播效果。广告位投放价格大致范围: 1000-2000元一月一座。

2、小区电梯广告

小区电梯广告主要媒体形式有框架看板广告和数字刷屏广告。这个基本设置在一楼电梯口和电梯轿厢内, 近距离与受众接触是电梯广告的主要特点, 广告位投放收费标准, 框架按单面投放, 投放周期最低一周起, 刷屏广告按投放时间与周期计算费用。

3、小区灯箱广告

小区灯箱广告分为门禁灯箱和落地灯箱, 设置在门禁闸门和小区的道路两侧。广告可对受众形成重复曝光, 增强广告记忆。广告位投放大致范围: 500-5000元一月。

d. 物业管理费收入

物业管理费收入=小区总户数×每户面积×物管费

根据可行性研究报告，本次项目改造涉及小区总户数为4000户，总面积508,089.32平方米。

物管费：参考《资阳市物业服务收费管理实施细则》（资发改物价[2015]46号）物管费最低为0.4元/m².月，按照谨慎性原则，物管费按0.4元/m².月估算。



主办：资阳新闻传媒中心

据统计，资阳市2000年底前建成的老旧小区共有488个、5.3万户、487万平方米。其中，资阳中心城区364个，安岳县85个，乐至39个。今年全市正式启动实施老旧小区改造三年攻坚行动，自2020年起，计划用3年时间完成2000年底前建成的老旧小区改造。其中，计划2020年完成121个、1.6万余户、146万平方米；剩余367个老旧小区在2021年和2022年完成。

截至11月16日，老旧小区改造已开工小区56个，涉及居民6995户。

全媒体记者 韩成玺

责任编辑：张珊

审核：王斌

未经授权，严禁转载！联系电话：028-26223105

附件一：

资阳市雁江区物业服务收费政府指导价

物业服务等级	普通商品住宅前期物业服务收费基准价标准			保障性住房、老旧小区物业服务收费基准价标准		
	基准		浮动幅度	基准		浮动幅度
	(元/米 ² ·月)			(元/米 ² ·月)		
	有电梯	无电梯		有电梯	无电梯	
四级	2.40	2.00	±15%	1.40	0.90	±10%
三级	1.80	1.10	±15%	1.05	0.65	±10%
二级	1.40	0.75	±15%	0.80	0.45	±10%
一级	1.00	0.55	±15%		0.40	±10%

经测算，本项目在债券存续期内的总收入合计26,664.83万元。详细的运营收入估算见下表。

表 2.1 项目收入测算表 (单位: 万元)

项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
一、总收入	25,075.59	971.74	1,123.54	1,275.34	1,259.01	1,259.01	1,259.01	1,323.85	1,323.85	1,323.85	1,349.84	1,349.84	1,349.84	1,377.33	1,377.33	1,377.33	1,406.09	1,406.09	1,406.09	1,436.30
(一) 运营收入	25,075.59	971.74	1,123.54	1,275.34	1,259.01	1,259.01	1,259.01	1,323.85	1,323.85	1,323.85	1,349.84	1,349.84	1,349.84	1,377.33	1,377.33	1,377.33	1,406.09	1,406.09	1,406.09	1,436.30
1、停车费收入	7,304.75	265.93	303.24	341.44	358.20	358.20	358.20	376.11	376.11	376.11	394.92	394.92	394.92	414.66	414.66	414.66	435.40	435.40	435.40	457.17
2、充电桩服务费收入	11,062.23	446.26	520.64	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02
3、广告位出租收入	2,823.50	99.08	115.60	132.11	138.72	138.72	138.72	145.65	145.65	145.65	152.93	152.93	152.93	160.59	160.59	160.59	168.61	168.61	168.61	177.04
4、物业费收入	3,665.31	161.05	184.06	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07

表 2.2 项目总收入预测明细表 (单位: 万元)

项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
一、总收入 (含税)	28,664.83	1,033.01	1,194.42	1,355.83	1,381.11	1,381.11	1,381.11	1,407.65	1,407.65	1,407.65	1,435.52	1,435.52	1,435.52	1,464.79	1,464.79	1,464.79	1,495.52	1,495.52	1,495.52	1,527.78
(一) 运营收入 (含税)	28,664.83	1,033.01	1,194.42	1,355.83	1,381.11	1,381.11	1,381.11	1,407.65	1,407.65	1,407.65	1,435.52	1,435.52	1,435.52	1,464.79	1,464.79	1,464.79	1,495.52	1,495.52	1,495.52	1,527.78
1、停车费收入	7,743.03	281.25	321.43	361.61	379.69	379.69	379.69	398.68	398.68	398.68	418.61	418.61	418.61	439.54	439.54	439.54	461.52	461.52	461.52	484.60
车位数 (个)	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00
停车费单价 (元/车)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21	10.72
充电桩数量	5%				5%	5%	5%	5%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
运营率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2、充电桩服务费收入	11,747.16	473.04	551.88	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72
充电桩数量 (个)	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
每天运行时间 (小时)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
服务费单价 (元/时)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
运营率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3、广告位出租收入	3,077.40	108.00	126.00	144.00	151.20	151.20	151.20	158.76	158.76	158.76	166.70	166.70	166.70	175.03	175.03	175.03	183.78	183.78	183.78	192.97
数量 (个)	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
单价 (万元/年)	1.20	1.20	1.20	1.20	1.25	1.25	1.25	1.32	1.32	1.32	1.39	1.39	1.39	1.46	1.46	1.46	1.53	1.53	1.53	1.61
出租率 (%)		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
充电桩数量	5%				5%	5%	5%	5%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4、物业费收入	4,067.23	170.72	195.11	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49
单价 (元/平米/月)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
面积 (平米)	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32
运营率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

三、项目收益覆盖融资本息情况

根据融资平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目计算期内融资经营期息前现金净流量 16,858.59 万元，项目融资本息覆盖倍数=经营期息前现金净流量÷运营期债券本息和= 1.23 。详见表 3.1。

表 3.1 项目本息覆盖倍数计算表 (单位: 万元)

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
本金	8,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000.00	3,000.00	1,000.00
利息	5,760.00	144.00	252.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	144.00	36.00
本息合计 (1+2)	13,760.00	144.00	252.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	4,288.00	3,144.00	1,036.00
运营期现金流量	16,656.59	-	-	-	597.70	757.49	917.28	942.32	942.32	942.32	942.32	942.32	942.32	942.32	942.32	942.32	942.32	942.32	942.32	942.32	862.57	846.57	841.82
本息覆盖倍数 (4+3)	1.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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，认为资阳高新区老旧小区改造项目以专项债融资与市场化融资完成资金筹措，为资阳高新区老旧小区改造项目提供足够的资金支持，保证资阳高新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，充分满足资阳高新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

四川容泰会计师事务所有限责任公司



中国·四川

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年十一月三十日

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

本期债券预测以资阳高新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、《可行性研究报告》及其他相关资料，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：资阳市高鑫建设发展有限公司

住址：绵四川省资阳市雁江区现代大道1号

负责人：刘强

统一社会信用代码：91512000742266334M

简介：机构地址：四川省资阳市雁江区现代大道1号，法定代表人：刘强，统一社会信用代码：91512000742266334M。经营范围：建设工程施工；房地产开发经营；建设工程监理；建筑物拆除作业（爆破作业除外）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程造价咨询业务；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；招投标代理服务；工程管理服务；停车场服务；环境保护专用设备销售；金属材料销售；再生资源销售；市政设施管理；土石方工程施工；园林绿化工程施工；花卉种植；城乡市容管理；广告设计、代理；广告制作；广告发布；物业管理；企业管理咨询；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）项目概况

1、项目范围及规模

该项目总建筑面积约 508089.32 平方米，主要建设内容：对教育局小区、博雅花园小区、食品工业园小区等 30 个老旧小区（约 4000 户住户）的管网、外立面、公共区域等内容进行改造。

2、建设工期

建设工期 36 个月。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资为 12,000.00 万元，其中建设投资 11,308.00 万元，占总投资比例为 94.23%；建设期债券利息为 684.00 万元，占总投

资比例为 5.70%；发行费用为 8.00 万元，占总投资比例为 0.07%。

详见下表：

行次	投资总额构成	金额	投资比例
1	一、建设投资	11,308.00	94.23%
2	（一）工程费用	10,000.11	83.33%
3	1、建筑安装工程	10,000.11	83.33%
4	2、设备购置	-	-
5	（二）工程建设其他费用	1,111.00	9.26%
6	（三）预备费用	196.89	1.64%
7	（四）土地费用	-	-
8	（五）征地费用	-	-
9	二、流动资金	-	-
10	三、建设期利息及发行费用	692.00	5.77%
11	（一）专项债券建设期利息	684.00	5.70%
12	（二）专项债券发行费用	8.00	0.07%
13	四、投资总额（1+9+10）	12,000.00	100.00%

资阳高新区老旧小区改造项目建设投资是依据《资阳高新区老旧小区改造项目可行性研究报告》，该可行性研究报告已通过资阳市发展和改革委员会的审批，批复文件为（资发改高新〔2022〕84号）。

（2）资金筹措方式

项目总投资 12,000.00 万元。其中：项目资本金 4,000.00 万元，占总投资的 33.33%；项目专项债券 8,000.00 万元，占总投资的 66.67%。项目资本金 4,000.00 万元由业主单位自筹，按项目实施进度到位。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

（1）国家政策背景

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总

书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和服 务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

2019 年 3 月 5 日，国务院总理李克强在发布的《2019 年国务院政府工作报告》中提出，城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯和无障碍环境建设，健全便民市场、便利店、步行街、停车场等生活服务设施。

2019 年 12 月 12 日中央经济工作会议明确强调，要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造。

2020 年 4 月 14 日国务院常务会议指出，推进城镇老旧小区改造，是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措。根据各地创造的实践经验看，建立政府与居民、社会力量合理共担改造资金的机制，是破解老旧小区改造资金难题的有效方法。会议明确要求，今年各地计划改造城镇老旧小区 3.9 万个，涉及居民近 700 万户，比去年增加一倍，重点是 2000 年底前建成的住宅区。各地要统筹负责，按照居民意愿，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平。建立政府与居民、社会力量合理共担改造资金的机制，中央财政给予补助，地方政府专项债给予倾斜，鼓励社会资本参与改造运营。“老百姓在社区里过日子，有多种多样的需求，比如养老、托育、医疗和家政服务等等。通过改造新增这些服务，不仅可以创造大量的

就业创业岗位，同时能够带动有效投资，直接提升小区居民的生活品质。

（2）项目背景

资阳高新区正创建国家高新区，系资阳“五区共兴”战略的重要组成部分，目前正在加速完善“居、职、学、娱”配套体系，着力提升辖区综合服务环境。资阳高新区老旧小区原有的供水管道大都老化严重，楼栋建筑部分外墙砖脱落，公共区域环境“脏、乱、差”现象严重，为保证资阳高新区老旧小区的正常使用，有必要对资阳高新区老旧小区的以上问题进行整治。拟由高投集团下属子公司资阳高投建筑工程有限公司实施该项目的建设。

资阳高新区正创建国家高新区，系资阳“五区共兴”战略的重要组成部分，目前正在加速完善“居、职、学、娱”配套体系，着力提升辖区综合服务环境。资阳市高新区拟对区域范围内的 30 个老旧小区（约 4000 户住户）进行环境及建筑设施改造。

2、项目建设的必要性

①项目建设是完善城市功能、促进城市发展的客观要求

老旧小区的配套基础设施功能破旧薄弱、安全隐患突出，严重影响居民群众的生活水平，与城市现代化建设很不协调。本项目的实施，通过完善市政配套设施和公共服务设施，将老旧小区改造与城市建设紧密结合，充分考虑与周边环境的关系，实现项目从平面到空间与周边环境的完美融合，有利于改善城市形象、集约利用土地、完善城市景观轴线的节点布局、提升城市品位、推进城市化健康发展。

②项目建设是落实国家政策，密切联系党和人民群众感情的重要举措

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和服 务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。通过老旧小区的基础设施改造，变无序为有序，不仅使群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于社区的管理；良好的生活环境，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。因此，本项目的建设是落实国家政策，密切联系党和政府与人民群众感情的重要举措。

③项目建设是改善资阳高新区老旧小区人居环境生活条件的需要

本项目的实施，将有效改善资阳高新区老旧小区的配套基础设施条件，且解决排水防涝隐患，强弱电安全隐患等。提升资阳高新区老旧小区居民的生活质量和小区居民的生活幸福指数，使当地居民拥有更多更直接更实在的获得感、幸福感和安全感。同时，通过老旧小区的改造，创造环境优美的生活空间，能够让社区居民的关系变得更加和谐，有助于维护社会安定团结，有助于协调社区内各方面的关系，化解不和谐因素，营造良好的生活条件。

随着社会经济的不断发展，生活水平的不断提高，生活质量的不断改善，人们对生存环境、生活环境及城市基础设施条件的要求越来越高，项目建成后将必然给人们工作和生活带来便捷。工程的实施亦对加快地区经济发展将产生显著效益，本项目具有十分重要的现实意义。

④项目实施是构建社会主义和谐社会的需要

在当前全面建设小康社会的攻关期，努力构建社会主义和谐社会的新形势下，加快资阳高新区老旧小区改造项目对于促进社会和谐，保证社会稳定具有重要的现实意义。加强项目的建设，加大对民生工程的投入，是一项十分重要和紧迫的任务。

⑤项目实施是着力保障和改善民生的需要

民生是人民幸福之基、社会和谐之本。资阳高新区老旧小区改造项目的建设质量和数量一直是群众关注的热点问题，本项目的建设有利于提升资阳高新区老旧小区居民的居住条件和生活品质，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好，是践行以人民为中心的发展理念的必然要求，解决群众最关心最直接最现实的问题，是保障基本民生，让群众有获得感的实事。因此，资阳高新区老旧小区改造项目能够满足居民对高质量居住环境的要求。

⑥项目实施是改善城市面貌、提高城市形象，促进经济社会发展的需要

老旧小区普遍存在着年久失修、基础设施老化、环境秩序较差、雨污未分流、信息智能化服务水平落后等问题，亟待更新建设以凝聚小区活力，整合社会、市场资源提升公共服务水平的公共空间及服务设施。项目通过老旧小区改造，完善城市基础设施，提升区域整体形象，打造良好城镇品牌，优化招商引资环境，进而促进经济社会的发展。

根据国家住房和城乡建设部办公厅、国家发展和改革委员会办公厅、财政部办公厅等部门相关文件和四川省城镇老旧小区改造技

术导则（试行）文件精神，合理安排小区改造计划和任务，根据摸底调查情况，按照实现一批，谋划一批、储备一批的原则，区分轻重缓急，统筹安排符合条件老旧小区改造条件单元的实施，重点解决老旧小区基础设施更新，完善公共服务设施的建设；改造提升与小区住户直接相关联基础设施，有利于保持良好的市容市貌，有利于提升居民生活品质，营造良好生活休息环境。

综上所述，该项目符合资阳市老旧小区改造建设的要求，能够满足人民群众对高质量居住品质的美好向往，社会效益显著，建设是十分必要的。

3、项目收益及现金流入预测

（1）项目收入的测算情况

项目收入来源于停车费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、物业费收入。预计含税总收入共计 26,664.83 万元，全部为专项收入，没有政府性基金收入。项目全部 8,000.00 万元专项债在偿还当年到期的债券本息后，仍有累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。

根据融资平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目计算期内融资经营期息前现金净流量 16,858.59 万元，项目融资本息覆盖倍数=经营期息前现金净流量÷运营期债券本息和= 1.23 。

项目收入、成本、收益预测基于市场情况，较为合理。

（1）项目收入测算

①基础数据

本项目通过停车费收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入、物业费收入进行偿还。项目收入用于本项目债券资金偿还。

项目取得的收入可以弥补资阳高新区老旧小区改造项目的运营成本、偿还债券本息等。项目建设投入使用后，业主方承诺将每年各项收入的净收益（扣除必要的经营成本）全部用来偿还此次专项债务融资本息，直到专项债融资本息偿还完毕为止。项目收入主要依据参照《国家发展改革委等部门关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975号）、《四川省发展和改革委员会关于进一步加强机动车停放服务收费管理的通知》（川发改价格〔2013〕1046号）、《资阳市主城区停车差别化收费标准（征求意见稿）》、《资阳市物业服务收费管理实施细则》（资发改物价〔2015〕46号）、《成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》（成发改价格【2017】611号）。

②停车位收入

停车位收入=停车位数量×收费单价×停车率

停车位数量：根据项目可行性研究报告，项目将建成停车位1376个。

收费标准根据《国家发展改革委等部门关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975号）和《四川省发展和改革委员会关于进一步加强机动车停放服务收费管理的通知》（川发改价格〔2013〕1046号）等有关规定，参考《资阳市主城区停车差别化收费标准（征求意见稿）》，停车位单日限

价为 13 元，根据谨慎性原则，不计算周转次数，本项目按 8 元/天估算，每三年增长 5%。停车率运营期第一年按 70%测算，第二年按 80%，第三年及以后按 90%。

关于公开征求《资阳市主城区机动车停车差别化收费标准（征求意见稿）》意见 建议的公告

2021/10/25 9:15:15来源：资阳市发展和改革委员会网站：18871

2. 室外停车场收费标准：

《1》中小型汽车。每次停车时间未超过4小时的，3元/辆/次；超过4小时后，每增加2小时加收1元（不足2小时按2小时计算），24小时内连续计费不超过13元/辆/次，24小时后重新计费。

《2》大型汽车。每次停车时间未超过4小时的，6元/辆/次；超过4小时后，每增加2小时加收1元（不足2小时按2小时计算），24小时内连续计费不超过16元/辆/次，24小时后重新计费。

《3》摩托车。每次停车时间未超过4小时的，1元/辆/次；超过4小时后，每增加2小时加收1元（不足2小时按2小时计算），24小时内连续计费不超过4元/辆/次，24小时后重新计费。

③充电桩服务费收入

充电桩服务费收入=充电桩个数×运行时间×充电桩服务费单价

充电桩个数：根据项目可行性研究报告，项目将建成充电桩 180 个。

根据成都市发展和改革委员会 2017 年 8 月 7 日发布的《成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》（成发改价格【2017】611 号）（以下简称“《通知》”），成都市各市区县相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务，可在收取电费的同时，收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格为 0.60 元/千瓦时。

资阳市发展和改革委员会目前暂未发布有关充电桩服务费收费标准的通知。参照成都市的充电桩服务费的收费标准，电动汽车充

电桩服务费的收费标准为 0.60 元/千瓦时。参考市面上一个充电桩每小时充电度数和一辆车充满需要的度数，按照谨慎性原则，每小时充电桩服务费=0.40 元/千瓦时×30 千瓦时=12 元，每天运行 10 个小时。

电动汽车充满电要多少度

插图文章



方弟科技

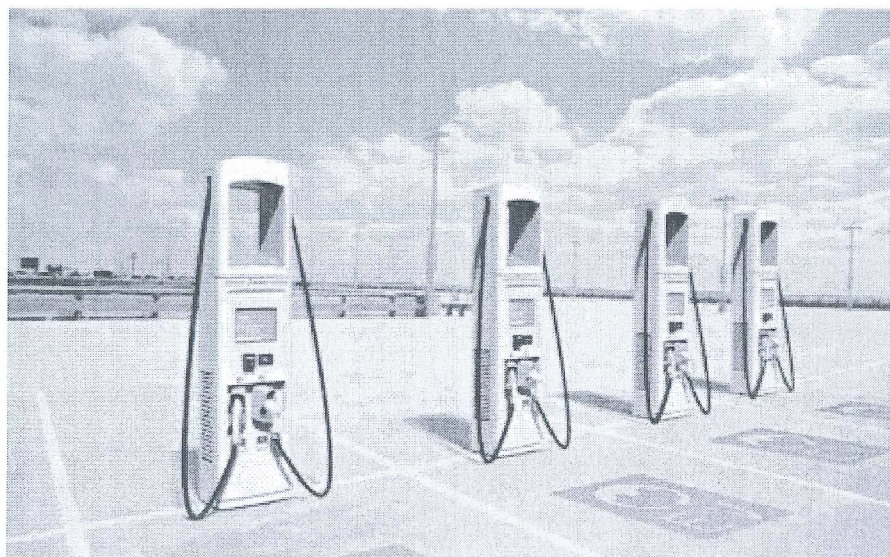
2022-03-08 11:42

关注

(续航400公里以上)的电池容量为82千瓦时，也就是说电池完全放电需要98度(82度×1.2(最大充电损耗率)=98.4)，遵循了大多数家庭0.4883/千瓦时的第一电价。

续航大于200公里)的电池容量是30.4kwh，就是说电池全放干了进而充满要36.5度上下 (30.4度×1.2 (大多数充电损耗率)=36.48)，遵循大多数家用第一阶梯电价0.4883元/度。

充电桩的功率决定了新能源车的充电效率，60KW和120KW的充电桩是最为常见的，几乎大多数新能源车车主都用过。那么120kw充电桩一小时充多少电？下面就带大家科普一下关于充电桩的只是。



120kw充电桩一小时可以充120度电，60KW一小时可以充60KW电。当然这个是比较理想的状态，有的车本身不能使用快充或对充电功率有限制的活，一小时是充不进那么多电的。因此充电效率除了看充电桩的电压，还得看车辆的实际充电效果。同时，如果在冬季的话，新能源车的充电效率会比较慢一点，这是电池性能受到低温影响所导致的。



成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知

www.chengdu.gov.cn 发布时间: 2017-08-07 责任单位: 市发改委

【字体: 大 中 小】 【打印】 【收藏】 【分享】

文 号: 成发改价情〔2017〕611号

签发单位: 成都市发展和改革委员会

签发时间: 2017-08-03

生效时间:

各区(市)发展改革委(经发)局, 相关充电设施经营企业:

为促进电动汽车推广应用, 根据国务院办公厅《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》(国办发〔2015〕73号)、国家发展改革委《关于印发国家发展和改革委员会关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(发改价格〔2014〕276号)、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市加快推进新能源汽车推广应用实施方案(2017-2020年)〉的通知》(成办发〔2017〕71号)、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市支持新能源汽车推广应用的若干政策〉的通知》(成办发〔2017〕20号)精神, 积极引导形成以市场调节为主、供需双方平等沟通、发挥市场中介和社会组织作用的价格形成机制, 在广泛听取各方意见、建议基础上, 经研究, 现就我市电动汽车充电服务费有关问题通知如下:

- 一、相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务, 可在收取电费的同时, 收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取, 充电服务费指导价格上限为0.60元/千瓦时, 鼓励充电设施经营企业向下浮动充电服务费。
- 二、各区(市)县价格主管部门要加强价格政策宣传, 严格依法查处价格违法行为, 确保政策落实到位。
- 三、相关充电设施经营企业要严格执行价格政策和明码标价等规定, 自觉接受社会监督。

④ 广告位出租收入

广告位出租收入=广告位数量×广告位出租单价×出租率

本项目完工后, 小区拟设置小区灯箱广告位150个; 参考资阳当地广告位出租市场价格为500-5000元/月/个, 结合本项目特点, 按照谨慎性原则, 灯箱广告位按1000元/月/个估算, 每五年增长5%; 出租率运营期第一年按70%, 第二年按80%, 第三年及以后按80%。

一、小区广告位收费标准

1、小区门禁道闸广告

小区门禁道闸广告由人行道道闸门禁和汽车出入道闸构成, 设置在小区的大门口, 具有一定的强制传播效果。广告位投放价格大致范围: 1000-2000元一月一座。

2、小区电梯广告

小区电梯广告主要媒体形式有框架看板广告和数字刷屏广告, 这个基本设置在一楼电梯口和电梯轿厢内, 近距离与受众接触是电梯广告的主要特点, 广告位投放收费标准, 框架按单面投放, 投放周期最低一周起, 刷屏广告按投放时间与周期计算费用。

3、小区灯箱广告

小区灯箱广告分为门禁灯箱和落地灯箱, 设置在门禁闸门和小区的道路两侧, 广告可对受众形成重复曝光, 增强广告记忆。广告位投放大致范围: 500-5000元一月。

⑤物业管理费收入

物业管理费收入=小区总户数×每户面积×物管费

根据可行性研究报告，本次项目改造涉及小区总户数为4000户，总面积508,089.32平方米。

物管费：参考《资阳市物业服务收费管理实施细则》（资发改物价[2015]46号）物管费最低为0.4元/m².月，按照谨慎性原则，物管费按0.4元/m².月估算。



主办：资阳新闻传媒中心

据统计，资阳市2000年底前建成的老旧小区共有488个、5.3万户、487万平方米。其中，资阳中心城区364个，安岳县85个，乐至39个。今年全市正式启动实施老旧小区改造三年攻坚行动，自2020年起，计划用3年时间完成2000年底前建成的老旧小区改造。其中，计划2020年完成121个、1.6万余户、146万平方米；剩余367个老旧小区在2021年和2022年完成。

截至11月16日，老旧小区改造已开工小区56个，涉及居民6995户。

全媒体记者 韩成玺

责任编辑：张珊

审核：王斌

未经授权，严禁转载！联系电话：028-26223105

附件一：

资阳市雁江区物业服务收费政府指导价

物业服务等级	普通商品住宅前期物业服务收费基准价标准			保障性住房、老旧小区物业服务收费基准价标准		
	准		浮动幅度	准		浮动幅度
	(元/米 ² ·月)			(元/米 ² ·月)		
	有电梯	无电梯		有电梯	无电梯	
四级	2.40	2.00	±15%	1.40	0.90	±10%
三级	1.80	1.10	±15%	1.05	0.65	±10%
二级	1.40	0.75	±15%	0.80	0.45	±10%
一级	1.00	0.55	±15%		0.40	±10%

经测算，本项目在债券存续期内的总收入合计 26,664.83 万元。
详细的运营收入估算见下表。

3.1 项目总收入预测表 (单位: 万元)

项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
一、总收入	25,075.59	971.74	1,123.54	1,275.34	1,299.01	1,299.01	1,299.01	1,323.85	1,323.85	1,323.85	1,349.94	1,349.94	1,349.94	1,377.33	1,377.33	1,377.33	1,405.09	1,405.09	1,405.09	1,433.30
(一) 经营收入	25,075.59	971.74	1,123.54	1,275.34	1,299.01	1,299.01	1,299.01	1,323.85	1,323.85	1,323.85	1,349.94	1,349.94	1,349.94	1,377.33	1,377.33	1,377.33	1,405.09	1,405.09	1,405.09	1,433.30
1. 售电收入	7,394.75	265.33	303.24	341.14	358.20	358.20	358.20	376.11	376.11	376.11	394.92	394.92	394.92	414.66	414.66	414.66	435.40	435.40	435.40	457.17
2. 充电桩服务费收入	11,062.23	446.26	520.64	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02
3. 广告位出租收入	2,823.30	99.08	115.60	132.11	138.72	138.72	138.72	145.65	145.65	145.65	152.93	152.93	152.93	160.58	160.58	160.58	168.61	168.61	168.61	177.04
4. 物业收入	3,835.31	161.05	184.05	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07

3.2 总收入预测明细表 (单位: 万元)

项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
一、总收入 (含税)	26,654.83	1,033.01	1,184.42	1,355.83	1,381.11	1,381.11	1,381.11	1,407.65	1,407.65	1,407.65	1,435.52	1,435.52	1,435.52	1,464.79	1,464.79	1,464.79	1,495.52	1,495.52	1,495.52	1,527.78
(一) 经营收入 (含税)	26,654.83	1,033.01	1,184.42	1,355.83	1,381.11	1,381.11	1,381.11	1,407.65	1,407.65	1,407.65	1,435.52	1,435.52	1,435.52	1,464.79	1,464.79	1,464.79	1,495.52	1,495.52	1,495.52	1,527.78
1. 售电收入	7,743.03	281.25	321.43	361.61	379.69	379.69	379.69	398.68	398.68	398.68	418.61	418.61	418.61	439.54	439.54	439.54	461.52	461.52	461.52	484.60
单位数 (个)	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00
售电单价 (元/度)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21	10.72
价格增长率	5%				5%			5%			5%			5%			5%			5%
运营率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2. 充电桩服务费收入	11,747.16	473.04	551.88	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72
单位数 (个)	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
单位运营时间 (小时)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
服务费单价 (元/小时)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
运营率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3. 广告位出租收入	3,077.40	108.00	125.00	144.00	151.20	151.20	151.20	158.76	158.76	158.76	165.70	165.70	165.70	175.03	175.03	175.03	183.78	183.78	183.78	192.97
数量 (个)	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
单价 (元/元/年)	1.20	1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32	1.32	1.39	1.39	1.39	1.46	1.46	1.46	1.53	1.53	1.53	1.61
运营率 (个)		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
价格增长率	5%				5%			5%			5%			5%			5%			5%
4. 物业收入	4,087.23	170.72	195.11	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49	219.49
单价 (元/平米/月)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
面积 (平米)	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32	508,089.32
运营率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

(2) 项目成本的预测

项目经营成本包括动力费、运营管理成本、工资及福利费、修理费。

①动力费

动力费成本指本项目运营期间在日常运营过程中的电力等费用。动力成本按运营收入的 1% 测算。

②运营管理成本

项目运营费用主要指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用。主要包括:企业行政管理部门在企业经营管理中发生的,应当由企业统一负担的公司经费、工会经费、待业保险费、劳动保险费、咨询费、诉讼费、业务招待费、办公费、差旅费、邮电费等。运营管理成本按工资及福利的 10% 测算。

③工资及福利费

企业职工福利费是指企业为职工提供的除职工工资、奖金、津贴、纳入工资总额管理的补贴、职工教育经费、社会保险费和补充养老保险费(年金)、补充医疗保险费及住房公积金以外的福利待遇支出,包括发放给职工或为职工支付的以下各项现金补贴和非货币性集体福利。

本项目员工 60 人,人均年工资 5 万元,工资每 5 年增长 5%。社保费及福利费按总工资的 16% 计取。

④修理费

修理费主要指项目在项目运营过程中每年对本项目所涉及设备进行的维护管理,修理费按固定资产折旧费的 8% 测算。

⑤总成本费用

本次发债项目根据相关项目的可研数据及上述计算结果，测算的项目总成本费用为 23,868.65 万元（经营成本 8,711.48 万元、税金及附加 63.17 万元、折旧摊销费 10,017.99 万元、财务费用 5,076.00 万元）总成本费用包括经营成本、税金及附加、折旧及摊销费、财务费用。详见下表：

3.3 项目总成本预测表 (单位: 万元)

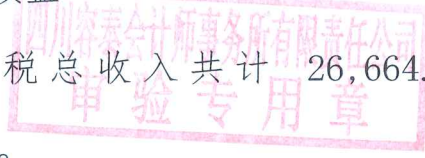
项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
二、总成本	23,858.55	1,242.58	1,243.99	1,245.42	1,245.64	1,245.64	1,254.68	1,254.92	1,254.92	1,254.92	1,255.17	1,255.18	1,255.18	1,250.78	1,254.57	1,254.87	1,318.35	1,316.35	1,172.35	1,054.88
(一) 运营成本	8,711.48	427.30	428.73	430.16	430.38	430.38	449.42	449.66	449.66	449.66	449.66	449.66	449.66	470.16	470.16	470.16	481.42	481.42	481.42	481.71
1、维护修理费(折旧费*8%)	709.24	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33
2、工资及福利费	7,095.76	345.00	348.00	348.00	348.00	348.00	365.40	365.40	365.40	365.40	365.40	365.40	365.67	365.67	365.67	365.67	402.85	402.85	402.85	402.85
3、管理费(工资及福利的10%)	699.51	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	34.47	34.47	34.47	34.47	34.47	34.47	35.20	35.20	35.20	35.20	38.01	38.01	38.01	38.01
4、折旧费及动力费(运营收入	235.97	9.14	10.57	12.00	12.22	12.22	12.45	12.45	12.45	12.45	12.70	12.70	12.70	12.95	12.95	12.95	13.23	13.23	13.23	13.52
5、	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6、	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 税金及附加	63.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 折旧摊销费	10,017.68	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26
(四) 财务费用	5,076.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	144.00	36.00

3.4 项目总成本预测明细表 (单位: 万元)

项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
(一) 运营成本(合计)	8,874.53	435.31	436.93	438.54	438.79	438.79	457.93	458.20	458.20	458.20	458.48	478.57	478.57	478.67	478.67	478.67	500.28	500.28	500.28	500.60
1、维护修理费(折旧费*8%)	801.44	42.18	42.18	42.18	42.18	42.18	42.18	42.18	42.18	42.18	42.18	42.18	42.18	42.18	42.18	42.18	42.18	42.18	42.18	42.18
2、工资及福利费	7,095.76	345.00	348.00	348.00	348.00	348.00	365.40	365.40	365.40	365.40	365.40	365.67	365.67	365.67	365.67	365.67	402.85	402.85	402.85	402.85
(1) 工资总额	6,167.90	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75	330.75	330.75	347.29	347.29	347.29	347.29
工作人员数量(人)	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	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
人均年工资(万元)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79	5.79	5.79
增长率	5%						5.00%					5.00%					5%			
(2) 社保福利费(工资总额*16%)	978.66	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	52.92	52.92	52.92	52.92	52.92	55.57	55.57	55.57	55.57
3、管理费(工资及福利的10%)	706.68	34.80	34.80	34.80	34.80	34.80	36.54	36.54	36.54	36.54	36.54	38.37	38.37	38.37	38.37	38.37	40.29	40.29	40.29	40.29
4、折旧费及动力费(运营收入	256.65	10.33	11.94	13.56	13.81	13.81	13.81	14.08	14.08	14.08	14.36	14.36	14.36	14.65	14.65	14.65	14.96	14.96	14.96	15.28

(3) 项目损益

本项目含税总收入共计 26,664.83 万元，预计息前净现金流量 16,858.59 万元。



3.5 项目损益测算表 (单位: 万元)

项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
一、总收入	25,075.59	97.74	1,123.34	1,275.34	1,299.01	1,299.01	1,299.01	1,299.01	1,323.85	1,323.85	1,349.94	1,349.94	1,349.94	1,377.33	1,377.33	1,377.33	1,406.09	1,406.09	1,406.09	1,436.30
(一) 经营收入	25,075.59	97.74	1,123.34	1,275.34	1,299.01	1,299.01	1,299.01	1,299.01	1,323.85	1,323.85	1,349.94	1,349.94	1,349.94	1,377.33	1,377.33	1,377.33	1,406.09	1,406.09	1,406.09	1,436.30
1. 停车费收入	7,264.75	265.33	303.24	341.84	356.20	356.20	356.20	356.20	376.11	376.11	384.92	384.92	384.92	414.66	414.66	414.66	435.40	435.40	435.40	457.17
2. 充电桩服务费收入	11,082.23	448.26	520.64	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02
3. 广告位出租收入	2,823.30	99.08	115.60	132.11	138.72	138.72	138.72	138.72	145.65	145.65	152.93	152.93	152.93	160.58	160.58	160.58	168.61	168.61	168.61	177.04
4. 物业费收入	3,855.31	161.05	184.06	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07
二、总成本	23,868.65	1,242.56	1,243.99	1,245.42	1,245.64	1,245.64	1,245.69	1,245.92	1,264.92	1,264.92	1,265.17	1,265.16	1,265.16	1,290.78	1,294.87	1,294.87	1,316.35	1,316.35	1,172.35	1,064.88
(一) 运营成本	8,711.48	427.30	428.73	430.16	430.38	430.38	449.42	449.66	449.66	449.66	449.90	449.90	449.90	470.15	470.15	470.15	491.42	491.42	491.42	491.71
1. 维护修理费(折旧费)	709.24	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33
2. 工资及福利费	7,068.76	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	365.40	365.40	365.40	365.40	365.40	383.67	383.67	383.67	402.85	402.85	402.85	402.85
3. 管理费(工资及福利费)	669.51	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	34.47	34.47	34.47	34.47	34.47	36.20	36.20	36.20	38.01	38.01	38.01	38.01
4. 折旧费及折旧费(续)	235.97	9.14	10.57	12.00	12.22	12.22	12.22	12.46	12.46	12.46	12.70	12.70	12.70	12.95	12.95	12.95	13.23	13.23	13.23	13.52
(二) 税金及附加	83.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.36	9.45	9.45	9.67	9.67	9.67	9.91
(三) 折旧摊销费	10,017.66	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26	527.26
(四) 财务费用	5,076.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	144.00	36.00
(五) 开发成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额(1-13)	1,206.94	-270.83	-120.45	29.92	53.36	53.36	34.32	58.93	58.93	58.93	64.77	64.76	64.76	86.56	82.46	82.46	89.74	89.74	233.74	371.41
四、所得税费用	342.08	-	-	-	-	-	-	-	14.73	14.73	21.19	16.19	16.19	21.64	20.62	20.62	22.44	22.44	58.44	92.83
五、净利润(23-30)	864.86	-270.83	-120.45	29.92	53.36	53.36	34.32	58.93	44.20	44.20	43.58	48.58	48.58	64.92	61.85	61.85	67.31	67.31	175.31	278.56

3.6 项目运营期可以用于资金平衡的相关收益情况表

项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
经营收入	26,654.83	1,033.01	1,155.83	1,361.11	1,361.11	1,361.11	1,361.11	1,407.65	1,407.65	1,407.65	1,435.52	1,435.52	1,435.52	1,464.79	1,464.79	1,464.79	1,485.52	1,485.52	1,485.52	1,527.76
经营支出	9,806.24	435.31	438.54	438.54	438.79	438.79	457.93	459.20	472.93	472.93	479.87	494.77	494.77	550.52	557.68	557.68	612.95	612.95	648.95	685.95
经营净收入	16,848.59	597.70	717.29	922.57	922.32	922.32	903.18	948.45	934.72	934.72	955.65	940.75	940.75	914.27	907.11	907.11	872.57	872.57	836.57	841.82

(4) 资金测算平衡情况

1) 偿债计划

本项目拟发行专项债券8,000.00 万元，其中：2023 年发行4,000.00 万元，2024年发行 3,000.00 万元，2025年发行1,000.00 万元，期限为20年，融资利率3.6%，每半年支付利息，到期偿还本金，应还本付息总额 13,760.00 万元。详见下表：

3.7 专项债还本付息测算表 (单位: 万元)

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
期初本金余额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期发行金额	8,000.00	4,000.00	3,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	4,000.00	1,000.00
本期偿还金额	8,000.00	-	1,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末本金余额	-	4,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	4,000.00	1,000.00
当期利息	-	3,600%	3,600%	3,600%	3,600%	3,600%	3,600%	3,600%	3,600%	3,600%	3,600%	3,600%	3,600%	3,600%	3,600%	3,600%	3,600%	3,600%	3,600%	3,600%	3,600%	3,600%
本期应还利息	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
本期应还本金	5,760.00	144.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	144.00	36.00
本期应还本息	5,760.00	144.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	144.00	36.00
期末利息	684.00	144.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	144.00	36.00
期末本息	5,076.00	-	-	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	144.00	36.00
应付本息	13,760.00	144.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	3,444.00	1,036.00

2) 资金测算平衡情况

根据融资平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目计算期内融资经营期息前现金净流量 16,858.59 万元，项目融资本息覆盖倍数=经营期息前现金净流量÷运营期债券本息和=1.23。

若运营期某一年对市场化融资的收益分配不足以偿还市场化融资当年本息时，可将在分配给专项债券的收益临时周转用于市场化融资当年本息偿还。

详见下表：

3.8 项目资金测算平衡情况表 (金额单位: 万元)

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
合计	16,888.59	-	-	597.70	757.49	917.26	942.32	942.32	923.18	945.46	934.72	934.72	955.85	940.76	940.76	914.27	877.11	877.11	882.57	882.57	845.57	841.82
一、运营费用	25,654.83	-	-	1,033.01	1,694.42	1,355.83	1,381.11	1,381.11	1,381.11	1,407.85	1,407.85	1,407.85	1,435.52	1,435.52	1,435.52	1,454.79	1,454.79	1,454.79	1,455.52	1,455.52	1,455.52	1,527.78
(一) 运营费用	25,095.59	-	-	971.74	1,123.54	1,276.34	1,299.01	1,299.01	1,299.01	1,323.85	1,323.85	1,323.85	1,349.94	1,349.94	1,349.94	1,377.33	1,377.33	1,377.33	1,405.09	1,405.09	1,405.09	1,436.30
1. 管理费	7,304.75	-	-	285.33	303.24	341.14	358.20	358.20	358.20	376.11	376.11	376.11	384.92	384.92	384.92	414.65	414.65	414.65	435.40	435.40	435.40	457.17
2. 折旧费	21,492.23	-	-	445.25	520.94	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02	595.02
3. 利息支出	3,802.30	-	-	80.08	115.80	132.11	138.72	138.72	138.72	145.65	145.65	145.65	152.93	152.93	152.93	160.59	160.59	160.59	168.61	168.61	168.61	177.04
4. 折旧费	3,885.31	-	-	161.05	184.06	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07	207.07
(二) 运营费用	1,559.23	-	-	61.28	70.88	80.48	82.10	82.10	82.10	83.80	83.80	83.80	85.59	85.59	85.59	87.46	87.46	87.46	89.42	89.42	89.42	91.48
二、运营费用	8,805.24	-	-	435.31	438.53	438.54	438.78	438.78	438.78	442.65	442.65	442.65	449.65	449.65	449.65	470.16	470.16	470.16	481.42	481.42	481.42	491.71
(一) 运营费用	8,711.48	-	-	427.30	428.73	430.16	430.38	430.38	430.38	442.65	442.65	442.65	449.65	449.65	449.65	470.16	470.16	470.16	481.42	481.42	481.42	491.71
1. 管理费	7,709.24	-	-	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33	37.33
2. 折旧费	7,068.76	-	-	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	348.00	365.40	365.40	365.40	383.67	383.67	383.67	383.67	383.67	383.67	402.85	402.85	402.85	402.85
3. 管理费	659.31	-	-	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	34.47	34.47	34.47	34.47	34.47	34.47	34.47	34.47	34.47	36.01	36.01	36.01	36.01
4. 折旧费	235.97	-	-	9.14	10.57	12.00	12.22	12.22	12.22	12.46	12.46	12.46	12.70	12.70	12.70	12.95	12.95	12.95	13.23	13.23	13.23	13.52
(二) 运营费用	1,094.76	-	-	8.01	8.20	8.38	8.41	8.41	8.51	8.54	8.54	8.54	8.69	8.69	8.69	8.84	8.84	8.84	8.92	8.92	8.92	9.01
三、运营费用	680.51	-	-	8.01	8.20	8.38	8.41	8.41	8.51	8.54	8.54	8.54	8.69	8.69	8.69	8.84	8.84	8.84	8.92	8.92	8.92	9.01
1. 管理费	63.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.45	9.45	9.67	9.67	9.67	9.67
2. 折旧费	342.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 管理费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 折旧费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
七、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
九、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十一、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十二、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十三、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十四、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十五、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十六、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十七、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十八、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十九、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二十、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二十一、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二十二、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二十三、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二十四、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二十五、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二十六、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二十七、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二十八、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二十九、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三十、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三十一、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三十二、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三十三、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三十四、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三十五、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三十六、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三十七、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三十八、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三十九、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四十、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四十一、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四十二、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四十三、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四十四、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四十五、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四十六、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四十七、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四十八、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四十九、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五十、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五十一、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五十二、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五十三、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五十四、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五十五、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五十六、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五十七、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五十八、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五十九、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六十、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六十一、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六十二、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六十三、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六十四、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六十五、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六十六、运营费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六十七、运营费用	-	-	-	-																		

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。

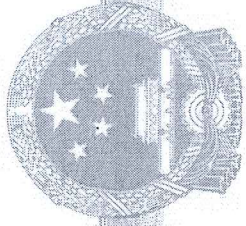
（二）使用限制

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。

四川容泰会计师事务所有限责任公司

2022 年 11 月 30 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510106MA6C7KCU35



扫描二维码
“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。

副本编号: 1-1

名称 四川容泰会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王冬梅

经营范围 审计服务; 会计服务; 税务服务; 资产评估、清算服务; 财务咨询服务; 企业管理咨询。(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 壹佰万无壹圆整
成立日期 2017年12月07日
营业期限 2017年12月07日至长期

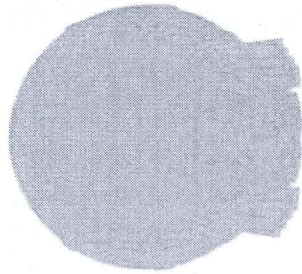
住所 成都市金牛区星辉中路16号6楼624室



登记机关

2020

年10月20日



会计师事务所
执业证书

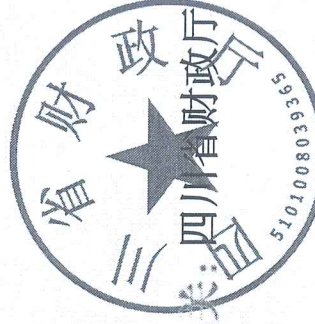
名称：四川容泰会计师事务所有限责任公司
首席合伙人：王冬梅
主任会计师：成都市金牛区星辉中路16号6楼624
经营场所：室

组织形式：有限责任
执业证书编号：51010251
批准执业文号：川财审批（2018）1号
批准执业日期：2018年1月2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

2022年5月26日



中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

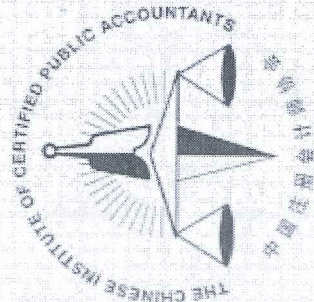
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：230000062000
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：2005 年 1 月 31 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d



姓名：王冬梅
Full name: 王冬梅
Sex: 女

出生日期：1972年6月14日
Date of birth

工作单位：四川隆泰会计师事务所有限责任公司
Working unit

执业证书编号：23070719720614004X
Profession card No.





年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

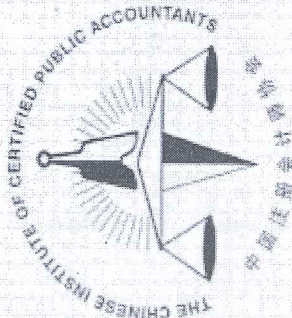
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 510100831176
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: 1998 年 5 月 8 日
Date of Issuance

年 月 日
/ /



姓名: 王五一
Sex: 男
出生日期: 1951年5月1日
Date of Birth: 1951年5月1日
工作单位: 四川联合会计师事务所
Working Unit: 四川联合会计师事务所
身份证号码: 510103195105012815
ID Card No.: 510103195105012815

