

四川蜀鸿会计师事务所有限公司

川蜀会审[2026]2572 号



蓬安县 2025 年城市老旧小区及配套基础设施改造项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

四川蜀鸿会计师事务所有限公司

二〇二六年八月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：川126WMB0GGD



目录

注册会计师声明	1
财务评价咨询报告	2
专项债券财务评价说明	4
一、 行业专项规划	4
（一） 地区基本情况	4
（二） 项目相关规划	5
二、 项目概述	6
（一） 参与主体	6
（二） 项目基本情况	7
三、 经济社会效益分析	10
（一） 经济效益	10
（二） 社会效益	11
四、 评价基础与假设	12
（一） 编制依据	12
（二） 工程其他建设内容	12
（三） 投资估算相关办法	12
（四） 相关依据	12
五、 评价要素	13
（一） 投资估算与资金筹措	14
（二） 项目收入与成本费用估算	15
（三） 资金测算平衡情况	31
（四） 项目偿付能力分析	32
六、 评价结论	32



注册会计师声明

我们对蓬安县 2025 年城市老旧小区及配套基础设施改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了核对,对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序,对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项:

- (1) 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设;
- (2) 假设提供给我们所有资料(未经独立核实)为准确、真实、完整和有效;
- (3) 在报告日后的有关法律法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性,我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑;
- (4) 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。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的做参考之用。其内容(无论整体或部分)不构成我们审计或审阅的意见;与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。



四川蜀鸿会计师事务所

SICHUAN SHUHONG UNITED CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

川蜀会审[2026]2572 号



蓬安县 2025 年城市老旧小区及配套基础设施改造项目收益与 融资自求平衡专项债券 财务评价咨询报告

四川蓬鑫投资发展有限责任公司：

我们接受委托，对蓬安县 2025 年城市老旧小区及配套基础设施改造项目收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》（统称“中国注册会计师鉴证业务准则”）执行的鉴证业务，因此我们不对上述数据发表审计或审阅意见。



我们按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照《中共中央办公厅 国务院办公厅关于做好地方专项债券发行及项目配套融资工作的通知》《地方政府债券发行管理办法》等规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表是雅安市住房和城乡建设局的责任。

我们对蓬安县 2025 年城市老旧小区及配套基础设施改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标



以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了核对,对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序,对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价,为发行蓬安县 2025 年城市老旧小区及配套基础设施改造项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件,对蓬安县 2025 年城市老旧小区及配套基础设施改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下:

1.若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下,政府专项债到期日累计资金结余 2623.12 万元,项目在预测期内可实现息前净现金流 24283.12 万元,政府专项债券到期本息合计 21660.00 万元,本项目息前净现金流的收益覆盖倍数为 1.12 倍,期间不存在资金缺口。

2.我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

附件:专项债券财务评价说明



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二六年八月三日



专项债券财务评价说明

一、行业专项规划

（一）地区基本情况

蓬安位于四川省东北部，介于北纬 $30^{\circ} 44'$ - $31^{\circ} 17'$ ，东经 $106^{\circ} 10'$ - $106^{\circ} 41'$ 之间，东西宽 22.11 千米，南北长 61 千米。全境从西北至东南呈长条状，纵长横短，略似一条吐丝的蚕。东出达州通湖北，南进广安达重庆，西经顺庆进成都，北上巴中出秦川，面积 1332 平方千米。

2021 年，全县有锦屏、河舒、正源、利溪、龙蚕、罗家、杨家、福德、银汉、兴旺、巨龙、睦坝、金溪、徐家等 14 个镇，石孔、新园、鲜店、平头、金甲等 5 个乡，相如、周口 2 个街道，84 个社区，228 个村委会。县政府驻地周口街道政府街 18 号。

蓬安为典型丘陵地貌，南北两高中间低。最高海拔 827.3 米，其中平坝占 7.8%，浅丘宽谷占 7.97%，高山管谷占 22.64%，浅丘低山占 4.72%，中丘中谷占 11.98%，中丘中谷带坝占 38.4%。县境无完整山系，海拔 600 米以上的低山 50 余座，集中分布在县南的凤石、罗家、南燕、新河及县北的诸家、鲜店等地，面积为 349.52 平方千米，约占全县面积的 26.24%。县境丘陵集中分布于兴旺、河舒、巨龙等 3 个区域为中心的乡镇，面积 556.91 平方千米，约占全县面积的 41.81%。

根据地区生产总值统一核算初步结果，2025 年蓬安县地区生产总值（GDP）224.0 亿元，按可比价格计算，比上年增长 3.1%。其中，



第一产业增加值 48.4 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值 54.8 亿元，增长 1.6%；第三产业增加值 120.8 亿元，增长 3.8%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 25.2%、13.4%和 61.4%。三次产业结构由上年的 21.9：25.8：52.3 调整为 21.6：24.5：53.9。人均地区生产总值 50110 元，增长 4.1%。

（二）项目相关规划

（1）国家相关政策及规划

在财政部住房和城乡建设部关于印发《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》的通知(财综〔2024〕15 号)中明确了补助资金支持范围，本项目为蓬安县 2025 年城市老旧小区及配套基础设施改造，属于《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》中第六条第二点“城镇老旧小区改造，主要用于小区内水电路气等配套基础设施和公共服务设施建设改造，小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造，支持有条件的加装电梯等支出。”范围，满足补助资金支持范围要求。

（2）四川省相关政策及规划

在四川省人民政府 2021 年 2 月印发的《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中明确提出：实施城市更新行动，加强城市规划设计，强化城中村和城乡接合部的规划建设管理。建设韧性城市，提升城市建筑灾害防御能力，完善应急基础设施。建设绿色城市，打造生态休闲公园和绿色健身廊道，构建城市生态绿地系统，优化城市路网结构，提升绿色出行便利程度。建设智慧城市，推进社区治理、交通管理等领域智慧创新应用。建设人文城市，传承历史文脉，保护城市传统风貌，加强历史文化街区保护



利用，建设文化休闲街区。改造老旧街区、老旧小区、老旧厂区，改善提升人居环境质量。推动智能建造、绿色建材与建筑工业化协同发展。

建立健全租购并举的住房保障制度，实现城镇低保低收入住房困难家庭应保尽保，解决新市民为主的常住人口阶段性住房困难。实施保障标准动态调整和进入退出审核监管，规范发展公租房。完善长租房政策，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，扩大保障性租赁住房供给。重点改造完善小区配套和市政基础设施，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

（3）南充市相关政策及规划

在《南充市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中提到：完善城市服务和产业功能，统筹把握城市生产、生活、生态空间的内在联系，增加生态、居住、生活服务配套，打造绿色低碳、服务同享、开放协调的城市空间。改造升级老旧小区，着力打造中央商务区、城市会客厅、城市地标、特色街区、标美街道、城市公园、城市门户，建设高能级高品质生活城区。更新完善城市服务设施，全面提升教育、医疗卫生、文化体育等公共服务水平，推动生活性服务业便利化、精细化、品质化发展。升级中心城区产业功能，强化优势产业辐射带动，加强创新要素集聚引领，打造高层次产业发展平台，推进非核心功能疏解，不断提升人口吸纳和综合承载能力。

二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：蓬安县住房和城乡建设局

项目业主：四川蓬鑫投资发展有限责任公司



（二）项目基本情况

1. 项目基本信息

项目名称：蓬安县 2025 年城市老旧小区及配套基础设施改造项目

项目所属领域：保障性安居工程-城镇老旧小区改造

项目建设工期：2026-2028 年

项目区位：蓬安县相如街道

项目说明：本项目为改建工程，本项目资产无抵押或质押情况

2. 项目建设内容及产出

主要建设内容：实施蓬安县文君路片区老旧小区改造项目、蓬安县文君路片区老旧小区改造配套基础设施建设项目、和蓬安县真武街片区老旧小区改造项目、蓬安县真武街片区老旧小区改造配套基础设施建设项目。共涉及 22 个小区内外配套基础设施（楼栋 100 栋，户数 3011 户，建筑面积 30.59 万平方米）。共主要改造小区内院坝、小区内外部给排水、燃气、电力、通信等管线、小区内配套道路、以及改造便民服务中心、社区医疗服务中心、停车场、垃圾收储、健身设施、加装电梯、增设养老抚幼及残疾人无障碍设施、整治安全隐患、安防、消防设施等内容。

3. 项目实施计划

本项目工期建设计划从 2026 年 5 月至 2028 年 4 月，时间进度安排如下：

第一阶段：2026 年 5 月前：项目前期工作；



第二阶段：2026 年 6 月-2028 年 3 月：拆迁安置补偿，土地征拆等工作；

第三阶段：2028 年 4 月：竣工验收；

4. 运营方案

（1）管理原则

本项目的实施管理工作由项目业主单位全权负责，项目实施机构对项目运营进行监管。项目运营与组织管理原则为：

①运营期资金实行统一管理，由财务单独立账、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。

②合理安排资金，积极、充分、扎实抓好建设前期的各项工作。

③为确保运营期项目质量和资金的合理使用，实行以主要负责人全面负责实施和管理的项目法人责任制，严把质量和资金关。

（2）管理方案

项目单位坚持“勤奋严谨，求实创新，规范有序，团结奉献”的思想理念，成立精细化管理工作领导小组，一把手全面抓，分管主任具体抓。把任务分解到每个岗位，责任落实到每个人。召开专题会议，层层进行动员，形成全员共同参与、齐抓共管的工作格局。

（3）财务管理

项目单位根据项目经营的业务性质，按照国家有关法律法规及财务制度，制定《财务管理制度》《会计核算基础工作规定》《借款和各项费用开支标准及审批程序》，以规范会计核算行为，提升财务管理水平，保证项目运营账账相符、账实相符。

5.项目公益性论证



按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）文件有关的要求，结合本地区实际情况，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、水电气热等公用事业、公立医院、公立学校、交通、水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的新建、在建和改建项目。

蓬安县正处于快速发展之中，土地开发强度逐渐变大，与城区间的交流与交通也将日益增长，同时随着经济的快速发展，人民生活水平的提高，生活方式不断改善，但早期建设的部分老旧小区的环境日趋滞后，逐渐成为城市化进程中的薄弱环节。这些老旧小区大都存在雨污混排、管道缺陷、错接混接问题、消防设施等多种基础设施缺失等问题。本项目的建设是改善区域居住环境，提高人民生活水平的需要。

本项目的建设是保障广大群众生活的需要，符合国家政策和国家老旧小区改造发展规划和有关政策。项目建成后，通过改造，使得配套设施不完善的老旧小区重新集中焕发生机与活力，可提升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，促进了社会和谐治理，改善了城市人居环境，更提升了城市宜居品质。同时项目建成后可以

对老旧雨水管网进行更新改造、错接混接问题整治、管道缺陷修复，对污水管网进行更新改造、缺陷修复、错接混接问题整治、砖砌检查井更新改造，改善蓬安生态环境问题，改善蓬安县容市貌，将带动更多的相关产业链的发展，从而增加就业机会，形成良性循环，提高居民幸福感，推动蓬安县经济和社会和谐健康发展。



本项目为城镇老旧小区改造项目工程，符合川财金〔2018〕93号文“重点支持长江经济带发展、“一带一路”建设、自然灾害防治能力若干重点工程、易地扶贫搬迁、贫困地区特别是“三区三州”等深度贫困地区基础设施、污染防治、棚户区改造，重大铁路项目、高速公路、重大水利工程、乡村振兴、生态环保、城镇基础设施等方面公益性基础设施建设”的领域要求。

本项目满足《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

故该项目具有公益性。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

项目的实施将对周边区域的生活品质有着广泛的影响，将对社会经济发展与环境保护目标进行有效协调，给蓬安的经济带来极大的益处，本项目在运营期除了增加地方财政收入外，经济效益主要体现在以下几个方面：

一是项目基础设施投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。

二是项目的建设增大了该区域招商引资的吸引力，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应也可分为两部分，其一是固定资产投资（不包括设备投资）增加时带来的收入效应，



其二是项目运营时带来的通过工人工资形式取得的收入。项目的建设对增强蓬安的综合竞争能力有极大的意义。

本项目的实施建设将促进蓬安县城镇建设的步伐，改善投资环境，将吸引国内外资本参与蓬安旅游、特色农产品深加工产业等优势产业的开发，将会带动一批重大项目的建设和产业结构的优化升级，为蓬安的发展提供广阔的空间。本项目的实施建设将对提升蓬安城乡形象、改善投资环境、增强蓬安的综合竞争能力有极大的意义。

（二）社会效益

由于蓬安县城旧小区周边污水处理系统不完善，雨污未分流，部分污水未经处理散排至现状水体，从而污染城区环境，影响河流的水质，影响人类居住环境。随着蓬安经济的发展及人口的增加，可见城市今后污水排放量将会逐年增加，如果污水管网设施不完善，河道污染日趋严重，将一方面直接影响蓬安的投资环境和居民正常生活、工作环境，制约其社会经济的发展。

本项目的建成对人民安居乐业社会繁荣稳定，保障人民群众的生命财产安全，减少污水污染引起的疾病流行、避免环境污染等方面，可建立区域安全、完整、独立的雨污分流工程体系，完善区域城市功能，使区域的生产、生活环境得到大力改善。

完善老旧小区基础设施，建设小区农贸市场，为居民提供便利生活，提高居民生活幸福感。本项目的建设是进一步完善蓬安县基础设施，改善投资环境，吸引投资和人才，积极促进蓬安经济的发展，带动蓬安社会经济的增长的重要举措。

项目的建设可以提升地块的价值，完善了周边道路网络、雨污排水管网等基础设施的建设，使该片区交通更加便利、基础配套设施齐



全、环境优良、生活舒适，从而对项目沿线周边房地产的发展有十分积极的意义，对城区土地增值，带动土地市场和推动房地产业的快速发展有着不可低估的影响。

项目的建设，既能在其建设过程中带来大量的就业岗位，更能通过招商引资带来更多的就业岗位。该项目建成后能够带来蓬安县劳动力转移的加快、社会消费需求量的增加、服务行业的繁荣、城市化步伐的加快等。

四、评价基础与假设

（一）投资估算范围

本项目投资估算范围包括工程费用、工程建设其他费用、预备费。

（二）投资估算依据

- 国家发展和改革委员会、建设部《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》(发改投资[2006]1325号)；
- 国家发展和改革委员会《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299号)；
- 四川省发展和改革委员会《关于进一步放开住建部门专业服务收费有关事项的通知》(川发改价格[2015]769号文)；
- 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；
- 《四川省建设工程工程量清单计价定额》(2020)；
- 《四川省工程造价信息》(2025年2期)；中“南充市及各
县、区主要建材市场信息价格”之“蓬安县”栏目价格及当地市场材料价格；
- 国家发展改革委关于印发《投资项目可行性研究报告编写大纲



及说明》的通知 ([2023]304 号文)；

- 各专业提供的资料、条件、图标说明等。

(三) 投资估算说明

1.材料价格：采用《四川省工程造价信息》 (2025 年 2 期)公布的指导价格，不足部分采用市场价格。

2.根据本项目的实际情况，基本预备费按照工程费用、工程建设其他费用之和的 8%计取。

五、评价要素

财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对蓬安县 2025 年城市老旧小区及配套基础设施改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：



（一）投资估算与资金筹措

本项目投资总额为 24500.00 万元,静态总投资为 23634.00 万元, 占总投资 96.47%。其中,工程费用 20844.34 万元,占总投资 85.08%, 包括真武街片区、文君路片区等老旧小区的给排水工程、电力工程、燃气工程等;工程建设其他费用 1840.85 万元,占总投资 7.51%,包括建设单位管理费、前期工程咨询费、水土保持方案编制费、水土保持补偿费、工程监理费等;预备费 1,252.81 万元,占总投资 5.11%;建设期利息 550.00 万元,占总投资 2.24%;债券发行费用 12.00 万元,占总投资 0.05%。详见下表:项目投资汇总表、项目投资估算明细表。

本项目资本金来源:本项目资本金为 12500.00 万元,占总投资的 51.02%,资本金来源于业主自筹,将按照项目进度及时到位。

融资来源:本项目拟发行政府专项债券总额为 12000.00 万元,占总投资的 48.98%。其中:第 1 年拟申请发行专项债券额度为 10000.00 万元,第 2 年申请发行专项债券额度为 2000.00 万元。发行债券期限为 15 年,债券利率按 2.5%测算,发行费为面值的 1%。

资金使用与筹措表(单位:万元)

序号	合计		建设期	
			2025 年	2026 年
一	资金使用	24500.00	13000.00	11500.00
1	建设投资	23938.00	12740.00	11198.00
2	建设期债券利息	550.00	250.00	300.00
3	债券发行费用	12.00	10.00	2.00
二	资金筹措	24500.00	13000.00	11500.00
1	项目资本金	12500.00	3000.00	9500.00
2	专项债券	12000.00	10000.00	2000.00



（二）项目收入与成本费用估算

1. 项目收入

（1）项目收入可行性

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本息。

城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类3类。

1.基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。**本项目进行小区外配套基础设施改造：道路改造、燃气管道改造、排水管道改造、供水管道改造、通信管道改造、供电管道改造以及车行道改造。**

2.完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。**停车场（位）约 35476 平方米，停车位 2200 个，配套安装充电基础设施，直流快充充电桩 284 个，增设小区道闸 75 个，可产生收入。**



3.提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。**小区建筑改造：屋顶防漏改造、楼道整治、走廊照明改造，增设楼宇对讲系统、健身设施、垃圾收储箱、社区卫生服务设施，增设便民服务中心 5000 m²。**

四川省《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（川发改价格〔2016〕81号）规定：“对具有自然垄断经营和公益性特征的停车设施服务收费，实行政府定价管理，即：政府投资建设的公共停车设施，经批准占用公共道路建设的停车场（点），以及机场、码头、城市交通场站等特定场所机动车停车设施停车服务收费。旅游景点、公立医院、公办普通高校的机动车停车设施停放服务收费，按特定场所的机动车停放服务收费进行政府定价管理。

收费按照国家有关政策规定和价格政策，并参照国家、四川省、南充市、蓬安县收费标准测算，本次对项目收入的预测依据充分，合法合规，有较强的可行性。



1) 本项目收入来源：停车位收入、智能充电桩服务收入、物业管理费、便民服务中心出租收入、道闸广告收入。

2) 收入主要参考依据：

线上房屋租赁网站数据；

线上广告传媒网站数据；

高德地图云快充充电服务数据等。



（2）项目收入的分类

本项目全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理。

（3）项目收入预测

◆停车收入

停车收入=停车位收入+智能充电桩服务收入

1) 停车位收入

①收入预测分析公式

停车位收入=停车位个数（个）×停车位停放单价（元/辆/次）×
车位日周转次数（次）×停车位使用率

停车位个数：根据立项文件及《四川蓬鑫投资发展有限责任公司关于蓬安县2025年城市老旧小区及配套基础设施改造项目规划情况的说明》可知，本项目停车场（位）约35476平方米，停车位2270个。（详见图一：项目规划情况的说明），即项目停车场更新改造后，整理、增设停车位2270个，本项目基于谨慎性考虑，测算取值2200个。



四川蓬鑫投资发展有限责任公司 关于蓬安县 2025 年城市老旧小区及配套基 础设施改造项目规划情况的说明

本项目实施蓬安县文君路片区老旧小区改造项目、蓬安县文君路片区老旧小区改造配套基础设施建设项目、和蓬安县真武街片区老旧小区改造项目、蓬安县真武街片区老旧小区改造配套基础设施建设项目。共涉及 22 个小区内配套基础设施（楼栋 100 栋，户数 3011 户，建筑面积 30.59 万平方米）。具体产出情况如下：

根据统计，本次停车场改造总面积为 35476m²，涉及停车位约 2270 个，以满足周边小区住户停车的需求。本项目新增充电桩按照停车位数量设计，共设置 284 个充电桩。按实际需求加建电梯设置，共加建电梯 38 部。本项目改造真武街片区、文君路片区便民服务中心共计 5000 m²。本项目其它工程主要为各小区设置安防监控以及小区门禁、单元门禁等。



四川蓬鑫投资发展有限责任公司

2025 年 4 月 17 日



图一：项目规划情况的说明

停车位停放单价：参考蓬安县城城区小区停车收费标准可知，0.5 小时内免费，0.5 小时—4 小时 3 元，超过 4 小时，每小时加收 1 元（24 小时内不超过 10 元），本项目保守估计，运营期第一年停车单



价按照 0.5 小时—4 小时区间，3 元/次计取，不考虑价格增长。

 柏亚滨江城二期停车收费公示栏

收费依据：蓬住建发【2021】19 号

收 费 项 目 及 标 准	临 停 车 辆		
	0.5 小时内	免费	24 小时内 不超过10 元
	0.5 小时—4 小时	3 元	
	超过 4 小时	每小时加 收 1 元	
	租 赁 车 辆		
	租 金	服 务 费	合 计
	120 元/月	30 元/月	150 元/月
	已 购 车 位 车 辆		
	服务费 30 元/月，一车一位		

温馨提示：车辆进入小区后，请您按停车位停放，自行锁好车门窗，保管好随身物品，勿将现金等贵重物品遗留在车上，慎防被窃。



图二：停车场收费标准

车位日周转次数：本项目停车位运营期内按每辆车停车 4 小时进行停放服务收费，考虑到本项目停车位为老旧小区增设改造停车位，



车位停放主要为周边居住来往人员，有些车辆停放时间较长，由于项目属于老旧小区改造，入住率较高，本项目保守估计项目运营期前三年车位日周转次数为 2 次，且不考虑车辆增加带来的周转次数增加问题。

停车位使用率：随着群众生活质量水平不断提升，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，购买汽车的业主越来越多，目前项目改造的各个老旧小区车位使用处于饱和状态，但随着小区的发展，人流量的增加，停车需求也随之增加。结合此现状，本项目保守估计运营期内第一年停车位出租率为 85%，且运营期不考虑出租率增长问题。



2) 智能充电桩服务收入

①收入预测分析公式

**智能充电桩服务收入=充电枪个数（个）×充电服务费（元/kwh）
×车次充电量（kwh）×日充电次数（次）×充电桩使用率×365 天**

充电枪个数：根据立项文件及《四川蓬鑫投资发展有限责任公司关于蓬安县 2025 年城市老旧小区及配套基础设施改造项规划情况的说明》可知（详见图三：项规划情况的说明），项目改建停车场（位）约 35476 平方米，停车位 2270 个，**配套安装充电基础设施，直流快充充电桩 284 个。**



四川蓬鑫投资发展有限责任公司 关于蓬安县 2025 年城市老旧小区及配套基 础设施改造项目规划情况的说明

本项目实施蓬安县文君路片区老旧小区改造项目、蓬安县文君路片区老旧小区改造配套基础设施建设项目、和蓬安县真武街片区老旧小区改造项目、蓬安县真武街片区老旧小区改造配套基础设施建设项目。共涉及 22 个小区内外配套基础设施（楼栋 100 栋，户数 3011 户，建筑面积 30.59 万平方米）。具体产出情况如下：

根据统计，本次停车场改造总面积为 35476m²，涉及停车位约 2270 个，以满足周边小区住户停车的需求。本项目新增充电桩按照停车位数量设计，共设置 284 个充电桩。按实际需求加建电梯设置，共加建电梯 38 部。本项目改造真武街片区、文君路片区便民服务中心共计 5000 m²。本项目改造其它工程主要为各小区设置安防监控以及小区门禁、单元门禁等。



四川蓬鑫投资发展有限责任公司

2025 年 4 月 17 日



图三：项目规划情况的说明

充电服务费：根据《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（川办发[2017]19 号），允许电动汽车充电设施运营企业向电动汽车用户收取电费及充换电服务费，结合市



场发展情况，通过市场竞争形成价格。参考蓬安县当地充电桩服务费的收费标准，电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费价格为 0.59 元/千瓦时—0.7 元/千瓦时（图四：充电桩服务收费价格）。本项目参考此标准，项目运营期充电服务费按 0.59 元/千瓦时。（注：充电桩服务费收入仅考虑充电桩服务费，电费全额上缴至国家电网，本项目不做留存，且充电桩的自耗电量已计入成本）



图四：充电桩服务收费价格

车次充电量：根据汽车电池容量参数图参数可知，目前民用范围最广的电动汽车电池平均容量为 73.69kwh（详见图五：汽车电池容量参数图）。考虑到日常使用购买中、低电池容量的电动汽车较多，故本项目以 70kwh 电池容量作为参照，在电池能量剩余约 17%时进



行充电，充电量则约为 58kwh。

车型	车型级别	NEDC续航里程 (km)	电池容量 (kWh)	最高车速 (km/h)
比亚迪EV	中大型车	605	76.9	2020
小鹏P7	中型车	670	80.9	1935
广汽埃安007	中型SUV	643	93	2030
蔚来C	紧凑型SUV	550	70	1665
广汽埃安Aion V	紧凑型SUV	600	80	1930
ARCFOX 7	中型SUV	600	93.6	—
BEIJING-EU5	紧凑型车	501	60.2	1680
蔚来ES7	小型SUV	500	55.6	1660
蔚来X	中型SUV	500	82.8	2330
广汽埃安A5	紧凑型车	510	58.8	1625
BEIJING-EU7	中型车	451	60.225	1725
蔚来ES8	中大型SUV	425	84	—
蔚来EU	紧凑型SUV	500	68	—
蔚来EQC	中型SUV	415	79.2	—
蔚来2	紧凑型车	450	71	—
特斯拉Model 3	中型车	445	52	1614
蔚来on-tron	中大型SUV	470	95	2630
蔚来EX5-Z	紧凑型SUV	520	69	—
蔚来EC6	中型SUV	430	70	—

图五：电动汽车续航里程情况

日充电次数：城区小区居住人员多，私家车购买多。随着电动汽车的普及，可充分保证项目充电桩的使用率。根据现有充电桩的充电效率，平均每辆电动汽车充满电需要 2 小时，但考虑夜晚时间和充电桩的普及度，项目运营期充电次数按照 2 次/天计算。

充电桩使用率：考虑到蓬安县目前的电动汽车普及程度、公交车基本已全部更新升级为新能源混合电动及纯电动公交车、以及政策支持力度和产业发展趋势等，本项目保守估计运营期内充电桩使用率为 80%。



3) 物业管理费

①收入预测分析公式

物业管理费收入=户数×每月物业管理费×月数×缴费率。

户数：根据《四川蓬鑫投资发展有限责任公司关于蓬安县2025 年



城市老旧小区及配套基础设施改造项目规划情况的说明》可知，改造涉及 3011 户。(详见图六：项目规划情况的说明)

四川蓬鑫投资发展有限责任公司
关于蓬安县 2025 年城市老旧小区及配套基础设施改造项目规划情况的说明

本项目实施蓬安县文君路片区老旧小区改造项目、蓬安县文君路片区老旧小区改造配套基础设施建设项目、和蓬安县真武街片区老旧小区改造项目、蓬安县真武街片区老旧小区改造配套基础设施建设项目。共涉及 22 个小区内外配套设施(楼栋 100 栋，户数 3011 户，建筑面积 30.59 万平方米)。具体产出情况如下：

根据统计，本次停车场改造总面积为 35476m²，涉及停车位约 2270 个，以满足周边小区住户停车的需求。本项目新增充电桩按照停车位数量设计，共设置 284 个充电桩。按实际需求加建电梯设置，共加建电梯 38 部。本项目改造真武街片区、文君路片区便民服务中心共计 5000 m²。本项目其它工程主要为各小区设置安防监控以及小区门禁、单元门禁等。



四川蓬鑫投资发展有限责任公司

2025 年 4 月 17 日



图六：项目规划情况的说明

每月物业管理费：根据《蓬安县发展和改革局关于进一步规范蓬安县住房前期物业服务收费政府指导价及有关问题的通知》中载明，8 层以上住宅物业费为 0.7—1.8 元/平方米/月，本项目基于谨慎性考虑，物业管理费取 1 元/平方米。结合本项目可研批复内容，本项目改造建筑面积 30.59 万平方米，涉及 3011 户，每户平均面积 101.6 平



米，本项目取每户居住面积 100 平米。考虑到本项目实施后居住环境提升，每户缴纳的物业费取 100 元/月，另每户收取垃圾清理费 5 元/月，每户需要缴纳物业费 105 元/月。

蓬安县发展和改革局

蓬安县房地产管理局

2019年9月26日

附件1:

蓬安县住房前期物业服务政府指导价标准

企业 服务 等级	政府指导价标准(元/建筑面积平方米·月)		备注
	多层	高层	
	住宅	住宅	
一级	0.80-----1.00	1.60----1.80	县房地产管理局对 服务等级进行核 准。 县发改价格部门对 收费标准进行备 案。
二级	0.60-----0.80	1.00----1.60	
三级	0.40-----0.60	0.70----1.00	

注：1、多层住宅指七层（含）以下住宅，高层指八层以上的住宅（含电梯房）。

2、建筑面积指以产权登记建筑面积计费，未办产权证的以售房合同中建筑面积计费。

3、普通商品住房前期物业服务收费实行政府指导价，除此以外的其他收费实行市场调节价。

图七：南充物业费收费情况

缴费率：本项目考虑老旧小区存在物业费收纳不齐的情形，基于谨慎性考虑，缴费率取 80%。



4) 便民服务中心出租收入

①收入预测分析公式

便民服务中心出租收入=便民服务中心出租面积（m²）×便民服务中心出租单价（元/m²/天）×出租率×365 天

便民服务中心出租面积：根据可研批复和项目详细规划可知，小区建筑改造：屋顶防漏改造、楼道整治、走廊照明改造，增设楼宇对



讲系统、健身设施、垃圾收储箱、社区卫生服务设施，增设便民服务中心 5000 m²。（详见图八）本项目便民服务中心出租面积为 5000 平方米。

四川蓬鑫投资发展有限责任公司
关于蓬安县 2025 年城市老旧小区及配套基
础设施改造项目规划情况的说明

本项目实施蓬安县文君路片区老旧小区改造项目、蓬安县文君路片区老旧小区改造配套基础设施建设项目、和蓬安县真武街片区老旧小区改造项目、蓬安县真武街片区老旧小区改造配套基础设施建设项目。共涉及 22 个小区内外配套基础设施（楼栋 100 栋，户数 3011 户，建筑面积 30.59 万平方米）。具体产出情况如下：

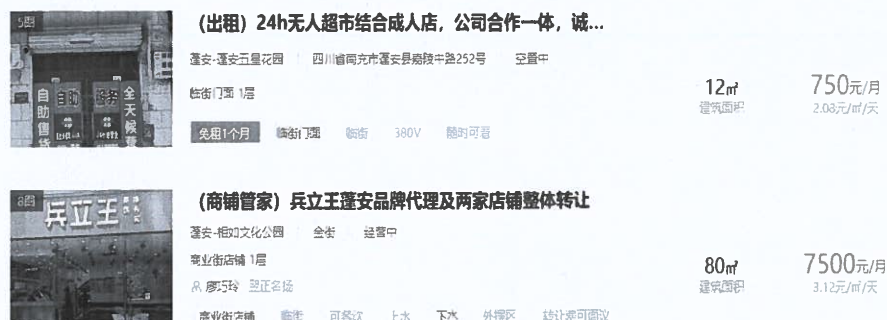
根据统计，本次停车场改造总面积为 35476m²，涉及停车位约 2270 个，以满足周边小区住户停车的需求。本项目新增充电桩按照停车位数量设计，共设置 284 个充电桩。按实际需求加建电梯设置，共加建电梯 38 部。本项目改造真武街片区、文君路片区便民服务中心共计 5000 m²。本项目其它工程主要为各小区设置安防监控以及小区门禁、单元门禁等。

四川蓬鑫投资发展有限责任公司
2025 年 4 月 17 日

图八：便民服务中心面积

便民服务中心出租单价：根据蓬安县即周边区域商铺出租单价可知（详见图八：出租单价），由于位置、人流量的不同，商铺出租单价为 2.08 元/m²/天—3.12 元/m²/天，便民服务中心位于城区老旧小区范围，人流量较多的，即本项目保守估计便民服务中心出租单价按照 2.5 元/m²/天计取，本项目便民服务中心出租单价在运营期不考虑价格增长。





图九：出租单价

出租率：项目建成后，考虑到本项目为老旧小区改造，本项目运营期出租率按照 80%计取，不考虑上涨。

5) 道闸广告收入

道闸广告出租收入=广告位个数（个）×广告位出租单价（万元/年/个）×广告位出租率

道闸广告数量：根据本项目可行性研究报告，共计安装道闸 75 个，其中真武街片区老旧小区 17 个、真武街片区配套基础设施 13 个、文君路片区老旧小区 36 个，文君路片区配套基础设施 9 个。

广告位出租单价：通过“易播网”查询结果，南充市小区道闸广告招租价格为 3000 元/月，广告设计商设计及投放报价为 1 万元/月。本项目主要是对广告位出租，基于谨慎性考虑，本项目广告位出租价格取 3000 元/月，即 3.6 万元/年，运营期不考虑价格上涨。



媒体介绍 ● 南充中高端社区车行道闸广告

经营单位



刊例价: 3000元/月/块

所在地区: 四川>南充

资源类型: 楼宇>道闸

资源规格: 3m(L)*0.83m (H) 2.84m(L)*0.33m(H)

资源标签: 顺庆区 嘉陵区 南坪区

媒体概述: 媒体位于中高端社区, 人型车流, 医院等公共停车场出入口, 旁经通顺路, 嘉陵社区+户外的发布优势, 客户可按社区人群、区域、商圈、长短租期灵活投放, 使投放更加精准。

158****9215

运营

人 3436 更新时间: 2020-05-28

南充城市介绍

南充是国家重要的商品粮和农副产品生产基地、四川省石油天然气和能源化工基地、川东北区域科教文化中心、西部地区重要的交通枢纽城市、是川东北经济、物流、商贸和金融中心。素有“水果之乡”、“丝绸之都”的美誉。2019年10月23日, 被确定为“第三批城市黑臭水体治理示范城市”。

小区道闸广告



广告形式

画面尺寸

广告位置

刊例价格

广告优势

小区道闸广告

310cm*80cm/43cm*80cm (宽*高)

社区进出口

10800元/4周/块

1. 视觉冲击力强大。
2. 精准投放驾车的主流消费人群。
3. 强制性展示, 99%以上的到达率 (车走即看)。
4. 广告信息独享, 动态展示。



图十 南充道闸广告依据

出租率: 项目建成后, 考虑到本项目为老旧小区改造, 居住环境较为成熟, 本项目运营期出租率按照 80% 计取, 不考虑上涨。

综上, 根据上述分析可对本项目债权期限内, 项目收入进行测算, 预测收入为: 25,857.97 万元



综上所述，本项目运营期收入 26,981.25 万元。

详见附表 1 “项目收入测算表”

2. 项目经营成本费用估算

(1) 经营成本

项目成本包括：经营成本、固定资产折旧费、无形资产摊销费、财务费用、相关税费。

经营成本包括：工资及福利费（包括人员工资、社保、管理人员公积金等）、燃料及动力费（一般为电费、水费和燃料费等）、维修费、管理费用等。

(1) 经营成本

1) 工资及福利费

项目在运营过程中，预计员工总人数为 18 人。其中管理人员 2 人，平均年薪 7.2 万元/年/人；物业工作人员 8 人，平均年薪 5.4 万元/年/人；车位管理人员 4 人，平均年薪 5.4 万元/年/人；其他工作人员 4 人，平均年薪 4.8 万元/年/人。福利费记取标准为年薪的 14%。详见下表

员工工资福利表			
序号	类别	人员（名）	工资及福利费（万元/年）
合计	员工总人数	18	85.04
1	管理人员	2	15.05
2	物业工作人员	8	44.5
3	车位管理人员	4	20.76
4	其他工作人员（维修保养、保洁等）	4	19.78

2) 燃料及动力费



燃料及动力费：本项目燃料及动力费主要来源于充电桩本身耗电量、道闸用电等，本项目燃料及动力费取充电桩运营收入的 3%。

3) 维修费

本项目考虑设施的维修保养，根据行业平均标准，维修保养费按固定资产折旧费的 3%计取。

4) 管理费用

管理费包括管理人员经费、日常办公，后续设备管理、电费、水费、燃料费等，本项目管理费运营期内按人员工资及福利的 23%计取。

(2) 财务费用

债券运营期内产生的“费用化”费用，债券年利率按 2.5%计取。



CCDC

ChinaBond

中国债券信息网 中央结算公司

请输入关键字



 登录

© 关于公司 新闻公告 市场指引 信息披露 中债数据 研究分析 客户中心

债券资料查询结果一览表



债券基本资料

债券全称	2025年四川省政府专项债券（十四期）	债券简称	25四川债21
债券代码	2505275	ISIN码	
债券类型	地方政府债	币种	人民币
计息方式	附息式固定利率	票面利率(%)	2.2600
付息周期(月)	6	债权债务登记日	2025-04-02
债券期限	30年	起息日	2025-04-01
发行人简称	其它	到期日	2055-04-01
年度计息天数	365	闰年计息天数	365
229是否计息	不计息	首次发行价格(元)	100.000
发行日	2025-03-31	计划发行总额(亿元)	204.1603
实际发行总额(亿元)	204.1603	首次发行范围	银行间市场、柜台市场、交易所
流通场所	银行间债券市场 柜台 上交所 深交所	流通标志	已流通
流通日	2025-04-03	基本利息(%)	0
基准利率	0	下一次行权日	
选择权种类		剩余本金值	
是否分期还本	否	债券初始信用评级	
评级机构	联合资信评估有限公司	备注	
发行人初始信用评级			

2025年4月1日

上海浦东发展银行

SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT BANK

(3) 相关税费

其他运营支出主要为相关税费。

根据前文可知，本项目运营期预期收入全部为项目本身产生的专



项收入，反映地方政府专项债券对应项目形成、可用于偿还专项债券本息的经营收入。依据《2020 年政府收支分类科目》与《政府非税收入管理办法》（财税[2016]33 号），专项收入属于政府性基金收入中的“其他非税收入”，纳入政府性基金预算管理，需遵循非税收入设立、征收、票据、资金管理的一般规定。

因此，其他运营支出为 0.00 万元。

综上所述，经测算可知，项目运营成本(不含财务费用)为 2185.68 万元，项目运营支出为 6135.68 万元，

详见附表 2“成本费用测算表”

3.本项目损益状况

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 45973.70 万元，总成本预计为 6135.68 万元；项目在预测期内可实现息前净现金流 19722.29 万元，本项目息前净现金流/政府专项债券本息的收益覆盖倍数为 1.2 倍。

详见下表 3：项目损益表。

（三）资金测算平衡情况

1.债券还本付息计划情况

本项目发行债券需支付的利息，按照 2.5%利率计算，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 6750.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 700 万元计入建设成本，专项债券在运营期间产生的利息费用 6050 万元。

专项债券存续期还本付息估算如下表 4：还本付息表。



2.项目资金平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，项目在预测期内可实现息前净现金流 19722.29 万元，政府专项债券到期本息合计 16500.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.2 倍。期间不存在资金缺口。

资金测算平衡情况详见表 5：《资金测算平衡表》。

（四）项目偿付能力分析

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 3222.29 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 19722.29 万元，政府专项债券到期本息合计 16500.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.2 倍。期间不存在资金缺口。期间不存在资金缺口，能较好地实现收益与融资自求平衡，且具备较好的抗风险能力。

六、评价结论

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，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利实施。同时，项目建成后通过项目收益提供充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足项目专项债券还本付息要求。



附表 1 项目收入测算表 (单位: 万元)

项目	合计	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
1. 停车收入															
1.1 停车位收入	5,733.42	409.53	409.53	409.53	409.53	409.53	409.53	409.53	409.53	409.53	409.53	409.53	409.53	409.53	409.53
停车位个数		2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
停车位停放单价		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
车位日周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
缴费率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.2 充电桩运营收入	7,945.83	567.56	567.56	567.56	567.56	567.56	567.56	567.56	567.56	567.56	567.56	567.56	567.56	567.56	567.56
充电桩数量 (个)		284.00	284.00	284.00	284.00	284.00	284.00	284.00	284.00	284.00	284.00	284.00	284.00	284.00	284.00
单次用电 (度)		58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00
服务费 (元/度)		0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
日周转次数 (次/天)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
年运营天数 (天)		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
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%
2. 物业管理费	4,249.12	303.51	303.51	303.51	303.51	303.51	303.51	303.51	303.51	303.51	303.51	303.51	303.51	303.51	303.51
户数		3,011.00	3,011.00	3,011.00	3,011.00	3,011.00	3,011.00	3,011.00	3,011.00	3,011.00	3,011.00	3,011.00	3,011.00	3,011.00	3,011.00
每月物管费		105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
月数		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
收费率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3. 便民服务中心出租收入	4,905.60	350.40	350.40	350.40	350.40	350.40	350.40	350.40	350.40	350.40	350.40	350.40	350.40	350.40	350.40
便民服务中心出租面积		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
出租单价 (元/月/平米)		2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
出租面积		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
4. 道闸广告收入	25,857.97	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
道闸广告位数量 (个)		75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
出租单价 (万元/月)		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
出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
项目运营预期收入总计	25,857.97	1847.00	1847.00	1847.00	1847.00	1847.00	1847.00	1847.00	1847.00	1847.00	1847.00	1847.00	1847.00	1847.00	1847.00



附表 2 成本费用测算表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	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
1	运营成本	2185.68	156.12	156.12	156.12	156.12	156.12	156.12	156.12	156.12	156.12	156.12	156.12	156.12	156.12	156.12
1.1	员工工资及福利费	1190.56	85.04	85.04	85.04	85.04	85.04	85.04	85.04	85.04	85.04	85.04	85.04	85.04	85.04	85.04
1.2	燃料及动力费	238.37	17.03	17.03	17.03	17.03	17.03	17.03	17.03	17.03	17.03	17.03	17.03	17.03	17.03	17.03
1.3	维修保养费	488.74	34.91	34.91	34.91	34.91	34.91	34.91	34.91	34.91	34.91	34.91	34.91	34.91	34.91	34.91
1.4	其他运营支出	268.00	19.14	19.14	19.14	19.14	19.14	19.14	19.14	19.14	19.14	19.14	19.14	19.14	19.14	19.14
2	折旧费	3950.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3	其他运营支出	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
3.1	相关税费	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
	项目运营支出	6135.68	456.12	456.12	456.12	456.12	456.12	456.12	456.12	456.12	456.12	456.12	456.12	456.12	456.12	206.12



附表 4 还本付息表（专项债券）（单位：万元）

序 号	发行专项债本息计算	合计	建设期		运营期															
			2025年	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		
1	期初尚未归还本金			10000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	8000.0 0		
2	本期借款	12000.0 0	10000.0 0	8000.00	0.00															
3	本期还本	12000.0 0															10000.0 0	8000.0 0		
4	期末尚未归还本金		10000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	12000.0 0	8000.00	0.00		
5	本期付息	6750.00	250.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	200.00		
5.1	资本化	700.00	250.00	450.00																
5.2	费用化	6050.00			450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	200.00		
6	还本付息	16500.0 0	250.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	10450.0 0	8200.0 0		



附表 5

资金平衡表 (单位: 万元)

收支类别	公式	合计		第一年		第二年		第三年		第四年		第五年		第六年		第七年		第八年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、资产类	A=H+K+L+M	24500.00	-	13000.00	-	11500.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-
(一) 流动资产	H=AA+AB+AC+AD+AE	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-
其中: 中央预算内投资	AA	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	AB	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	AC	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中: 一般公共预算	AD	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	AE	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 非流动资产	L	12000.00	-	10000.00	-	2000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中: 用于资本金	AF	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 项目单位市场化融资	K	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 单位自筹资金	L	12000.00	-	3000.00	-	9500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 其他资金	M	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、项目支出	B=H+O+P+Q	24500.00	-	13000.00	-	11500.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-
(一) 项目单位基本支出 (不含资本性支出)	N	23338.00	-	12740.00	-	11198.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 项目单位项目支出	O	550.00	-	250.00	-	300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 项目单位市场化融资	P	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 其他支出	Q	12.00	-	10.00	-	2.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、项目收入	C=R+S+T	25857.97	-	0.00	-	0.00	-	1847.00	-	1847.00	-	1847.00	-	1847.00	-	1847.00	-	1847.00	-
(一) 项目单位基本收入	R=AG+AH+AI+AJ	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-
其中: 项目单位基本收入	AG	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他项目单位基本收入	AH	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一般公共预算收入	AI	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他项目单位收入	AJ	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 项目单位收入	S	25857.97	-	-	-	-	-	1847.00	-	1847.00	-	1847.00	-	1847.00	-	1847.00	-	1847.00	-
(三) 其他收入	T	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中: 其他项目单位收入	AK	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、项目结余	D=U+V+W+X	6135.68	-	0.00	-	0.00	-	456.12	-	456.12	-	456.12	-	456.12	-	456.12	-	456.12	-
(一) 项目单位基本结余 (不含资本性支出)	U	2185.68	-	-	-	-	-	156.12	-	156.12	-	156.12	-	156.12	-	156.12	-	156.12	-
(二) 项目单位项目结余	V	3950.00	-	-	-	-	-	300.00	-	300.00	-	300.00	-	300.00	-	300.00	-	300.00	-
(三) 项目单位市场化融资	W	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 其他结余	X	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、市场化融资	F	12000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六、市场化融资支出	F	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



[illegible]



营业执照

统一社会信用代码

915105259050512322



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。

(副本)

名称 四川蜀鸿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 罗英武

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，法律法规规定的其他审计业务，承办会计咨询，会计服务，财会用品销售。（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03月20日

营业期限 2000年03月20日至 长期

住所 成都市青羊区金盾路52号国栋中央商务1栋14楼1号



登记机关

2020年11月18日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：四川蜀鸿会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：罗英武

经营场所：成都市青羊区金盾路52号国栋中央商务楼14楼1号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51040151

批准执业文号：川财注【1999】496号

批准执业日期：1999年12月30日



说明

证书序号：0008025

- 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：

二〇〇一年十二月

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： 511302502350
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 /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



姓名 罗英武
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1957年5月6日
Date of birth
工作单位 四川蜀鸿会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 512901195705060039
Identity 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：510101610009
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：2008年6月13日
Date of Issuance

年 月 日
/ /



姓名 邹定林
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1972年2月13日
Date of birth
工作单位 四川蜀鸿会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 510322197202131129
Identity card No.

