

四川经纬会计师事务所（普通合伙）

关于乐山市五通桥区老旧小区改造（一期）项目

总体评价的专项评价报告



目 录

项 目 内 容	页 次
一、专项评价报告	1
二、附注及相关表格	2-57
三、本所营业执照及执业证书复印件	

地址：成都市锦江区东华正街40号9楼902号

电话： 028-81262931

四川经纬会计师事务所（普通合伙）

地址：成都市锦江区东华正街40号9楼902号

邮编610020

电话：028-81262931

专项评价报告

乐山市五通桥区桥兴投资发展有限责任公司：

我们接受贵单位委托，对《乐山市五通桥区老旧小区改造（一期）项目实施方案》（本方案融资计划包含乐山市五通桥区老旧小区改造（一期）项目，本次审核范围为本项目，以下简称“方案”）进行审核，对该方案收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的责任是在实施评价工作的基础上对《方案》现金流收益规模、项目收益支出及融资平衡情况进行总体评价。我们按照《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）、《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》的规定执行了评价业务。《方案》在各种假设前提下对项目现金流收益规模、项目收益、支出及融资平衡情况进行了预测，这些假设已在具体预测说明中进行了批露。

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，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：“《方案》现金流收益规模、项目收益、支出及融资平衡情况的预测是在这些假设的基础上进行恰当编制的，并按照规定进行了列报”

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本次评价的《方案》，预期运营收入能够合理保障项目的成本费用以及偿还融资本金和利息，实现项目的收益与融资自求平衡。

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。

四川经纬会计师事务所（普通合伙）

四川·成都



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年十二月三日

附 注

一、项目概述

（一）项目基本情况

本次拟融资项目（以下简称“本项目”）为乐山市五通桥区老旧小区改造（一期）项目。

本项目主要从经济效益、项目公益性效益方面进行分析，保证财政资源配置统筹兼顾、重点突出、科学合理、节约高效。

1、经济效益

由于工程建成后通过停车位运营收入、充电桩运营收入、广告牌出租收入等产生经济效益，同时对人居环境极大改善，这些都是巨大的财富。综上所述，本工程属于政府为社会公共利益而投资建设，能够改善项目区域人民群众人居环境，并拥有相对对立的经营性收益。故项目为有一定收益的公益性项目。

2、项目公益性效益

本项目以追求社会效益为主，属于具有一定收益的公益性项目。项目受益对象为乐山市范围居民。

项目建设期间，将提供一定的就业机会，一定程度上有助于居民生活质量和水平的提高。项目所在地的供水、供电等基础配套设施解决方案力度较好，可保障项目运营所需；项目实施不会给当地基础服务容量形成超负荷的压力。

一方面工程建设需要大量的建筑工人和一定量的管理人员，对人才和劳动力市场形成一定的需求，另一方面，建成后作为五通桥重点经济建设项目，能为附近对缓解现阶段社会就业压力起到一定的作用；同时也能够提升企业的核心竞争力。

本项目的实施，将会产生良好的社会效益和经济效益，从而推动经济发展和社会进步，与建设小康社会、和谐社会的目标是一致的。必将受到社会各界和广大人民群众的大力支持，对项目顺利进行产生积极的社会反响。

3、社会效益：本项目既符合国家宏观经济政策，又符合地方发展规划，是一个可以拉动和促进区域经济全面发展，实现人与自然和谐发展的好项目。

- （1）促进城乡一体，实现城市资源共享。
- （2）完善城市功能，优化城市布局。
- （3）改善城乡居民生产生活条件，提高城乡居民生活质量。
- （4）提升城市形象，促进地方经济发展。

（二）发行主体和参与主体

1、发行主体

《中华人民共和国预算法》第三十五条，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必须的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）规定，经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。地方政府举债采取政府债券方式。剥离融资平台公司政府融资职能。推广使用政府与社会资本合作模式，鼓励社会资本通过特许经营等方式参与城市基础设施等有一定收益的公益性事业投资和运营。

《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）的相关规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

本项目地方自求平衡专项债券发行主体为四川省人民政府。本项目专项债券由四川省人民政府统一发行并转贷给乐山市人民政府，用于项目实施。

2、参与主体

项目参与主体：乐山市五通桥区桥兴投资发展有限责任公司

（三）项目类型

项目所属领域：乐山市五通桥区老旧小区改造（一期）项目属于具有一定收益的公益性事业领域。

项目主要内容：

对五通桥区10个社区200余个老旧小区及其外部设施进行升级改造，共约25000户，包括：房屋主体结构加固、外立面改造、外墙修缮、屋顶防水处理、综合管网改造、楼道修缮，小区外延道理修建、养老扶幼机构建设、便民市场打造等周边设施等。

（四）项目总投资

本项目总投资估算金额为180,000.00万元，项目投资构成见“表1.1 投资总表”

（五）发行计划

本项目总投资估算金额为180,000.00万元，其中工程费用141,201.30万元，占项目总投资的78.45%；工程建设其他费用11,141.56万元，占项目总投资的6.19%；预备费用7,617.14万元，占项目总投资的4.23%；征地拆迁及土地费8,000.00万元，占项目总投资的4.44%；专项债券建设期利息11,900.00万元，占项目总投资的6.61%；专项债券发行费用140.00万元，占项目总投资的0.08%。

本项目计划在第2023年筹集资金40000.00万元、第2024年筹集资金50000.00万元和第2025年筹集资金50000.00万元、2026年筹集资金40000.00万元，资金来源由项目资本金、项目专项收益债券组成。

发行计划、资金筹措计划见“表1.2 债券发行计划表”、“表1.4 资金筹措计划表”。

（六）基础测算参数说明

1. 债券期限

本次债券分四次发行，发行期20年，第2023年发行40,000.00万元、第2025年发行50,000.00万元和第2026年发行50,000.00万元2027年发行40,000.00万元。

2. 债券利率

债券利息参考四川近期发行的专项债利率：2022年10月17日四川省政府专项债四十二至六十八期发行公告。30年期债券票面利率3.25%；20年期债券票面利率3.14%；15年期债券票面利率3.06%，10年期债券票面利率2.88%，7年期债券票面利率2.87%，本项目发行期限20年，债券票面利率按3.40%估算。

3. 发行费

债券发行费用为发行者支付给有关债券发行中介机构和服务机构的费用，按发债金额的0.10%估算，计费基数为每年发行债券额度。

4. 登记费

登记费费率按0.01%计，计费基数为每年发行债券额度。

5. 承兑费

承兑费费率按0.005%计，计费基数为每年上缴银行额度（指该年偿还利息或本金）。

6. 管理费用

项目运营管理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。运营管理费用按运营收入的5%测算。

6. 工资福利

本项目中管理人员5人，人均年工资9万元。普通工作人员60人，人均年工资4.5万元。社保费按工资的18%计取，福利费按工资的3%计取。工资增涨按每5年增涨5%测算。

7. 燃料动力费

结合当地收费标准，按谨慎原则，燃料动力费中，电费单价按0.8元/度，水费单价按3.5元/立方米。

8. 维修费

修理费主要指运营过程中每年对本项目所涉及设备进行的维护管理所产生的费用，修理费按折旧费的5%测算。

9. 充电桩运营成本

配套充电桩运营费主要指充电桩运营过程中的电费成本、维护费等，配套充电桩运营电费单价按0.60元/kwh，单价每五年上涨5%。

（一）债券规模限额评价

严格执行法定限额管理，发行项目收益专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债券限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。本次债券发行规模符合上述限额标准规定。

（二）债券期限合规性评价

原则上债券期限与项目周期相同：本次债券发行期20年，符合规定。

（三）项目收入预测及评价

1. 项目收入预测

项目以运营收入（停车位收入、充电桩收入、广告牌收入、社区综合服务市场租收入、养老扶幼机构出租收入、智慧邻里中心出租收入）为基础。

2. 项目收入预测评价

经过数据分析并测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

（四）项目成本费用预测及评价

1. 项目财务费用以及评价

（1）财务费用预测评价

本次债券分四批次发行，发行期20年，2023年发行30,000.00万元、2024年发行40,000.00万元和2025年发行40,000.00万元。利率参考四川近期发行的专项债利率：2018年四川省已发行日换债券利率为3.84%-4%。本项目发行期限20年，根据项目实际情况及整个债券市场环境，现暂定本次债券利率为3.40%估算。上述利息费用是根据债券发行计划进行的测算，发行金额和利率水平均为发行计划数据，经过测算，认定上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

备注：上述项目数据预测的前提条件为：

- 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对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- ④发行人制定的土地出让计划、可返还政府收等能够利执行；

⑤土地出让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. 项目总成本费用测及评价

（1）项目总成本费用预测

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371,487.68万元（经营成本123,133.46万元、折旧摊销费151,465.69万元、财务费用83,300.00万元）。总成本费用包括经营成本、折旧及摊销费、财务费用；不含税金及附加的总成本费用357,899.15万元。项目总成本费用明细见“表4.7 债券存续期内总成本预测表”与“表4.8 债券存续期内总成本预测明细表”。

（2）项目总经营成本费用预测评价

经过数据分析并测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

（五）项目运营损益表

1. 运营损益预测数据

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）第六条规定，销售额为纳税人发生应税销售行为收取的全部价款和价外费用，但是不包括收取的销项税额。

本项目“应税营业收入”为不含税价，即应税营业收入不含销项税额；同理，本项目“其他直接费用”为不含税价，即其他直接费用不含进项税额。即增值税（销项税额和进项税额）均为“价外税”。

根据项目的发债年限，测算未来各项目的运营损益详见“表4.9 项目利润表”。

2. 运营损益预测评价

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）第六条规定，销售额为纳税人发生应税销售行为收取的全部价款和价外费用，但是不包括收取的销项税额。

本项目“应税营业收入”为不含税价，即应税营业收入不含销项税额；同理，本项目“其他直接费用”为不含税价，即其他直接费用不含进项税额。即增值税（销项税额和进项税额）均为“价外税”，因此，增值税不计入损益表。

经过测算，认定上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

（六）项目收益与融资自求平衡性分析

本项目现金流入来源主要来自营业收入、销项税、资本金和专项债券。

资金测算平衡明细见“表4.10 组合融资资金测算平衡情况表”和“表4.11 组合融资本息覆盖倍数计算表”。

（七）还本付息保障程度分析

项目计算期内经营期息前现金净流量275,388.60万元，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。

以本息覆盖倍数作为项目偿债能力衡量的指标。债务本息偿付保障倍数大于1，就说明项目具有偿债能力，该指标越高，说明项目的偿债能力越强；否则，如果该指标小于1，则说明项目无力偿还到期债务；指标越低，项目偿债能力越差。

以本息覆盖倍数作为项目偿债能力衡量的指标。债务本息偿付保障倍数大于1，就说明项目具有偿债能力，该指标越高，说明项目的偿债能力越强；否则，如果该指标小于1，则说明项目无力偿还到期债务；指标越低，项目偿债能力越差。

根据上述资金平衡分析的结果，项目本息覆盖倍数对专项债券项目的本息保障倍数为1.23，表明项目偿债能力强。”

组合融资本息覆盖倍数见“4.11 组合融资本息覆盖倍数计算表”。

从上述本息保障系数分析，本息覆盖倍数大于1，还本付息资金充足。

（八）偿还资金监管要求

项目产生的基金收入或专项收入用于偿付专项债券，具备了封闭运行的雏形。根据规定，项目产生的专项收入要纳入财政预算基金管理，本次债券发行方案明确了上述发行和管理要求，符合监管要求。

三、总体评价结论

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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本费用预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营的需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，本项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

四、使用提示和使用限制

（一）使用提示

本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任

本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未对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价范围。

（二）使用限制

本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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。

表1.1 投资总表

单位：万元

序号	投资总额构成	金额	投资比例
1	一、建设投资	167,960.00	93.31%
2	（一）工程费用	141,201.30	78.45%
3	1、建筑安装工程	132,081.30	73.38%
4	2、设备购置	9,120.00	5.07%
5	（二）工程建设其他费用	11,141.56	6.19%
6	（三）预备费用	7,617.14	4.23%
7	（四）征地拆迁及土地费	8,000.00	4.44%
9	二、流动资金	-	
10	三、建设期利息及发行费用	12,040.00	6.69%
11	（一）专项债券建设期利息	11,900.00	6.61%
12	（二）专项债券发行费用	140.00	0.08%
13	四、投资总额（1+9+10）	180,000.00	100.00%

表1.2 债券发行计划表

单位：万元

行次	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
1	发行金额	140,000.00	30,000.00	40,000.00	40,000.00	30,000.00	
2	债券年利率%	-	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%
3	发行期（年）	-	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
4	发行费用率	-	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
5	发行费用	140.00	30.00	40.00	40.00	30.00	-

表1.4 资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目	金额	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
	筹资	--	--	--	--	--	
1	（一）资本金	40,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-
2	（二）发行专项债券	140,000.00	30,000.00	40,000.00	40,000.00	30,000.00	-
3	小计（16+17）	180,000.00	40,000.00	50,000.00	50,000.00	40,000.00	-

表4.1 债券存续期内总收入预测表

单位：人民币万元

行次	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
1	一、总收入	410,282.71	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####
2	（一）经营收入	410,282.71	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####
3	1、停车位收入	56,712.40	2,024.72	2,169.34	2,313.96	2,606.10	2,759.40	2,759.40	2,924.96	2,924.96	2,924.96	3,100.46	3,100.46	3,100.46	3,286.49
4	2、充电桩收入	184,565.72	6,571.51	7,040.90	7,510.29	8,956.03	8,956.03	8,956.03	9,493.39	9,493.39	9,493.39	#####	#####	#####	#####
5	3、广告牌收入	76,589.54	2,852.83	3,260.38	3,464.15	3,672.00	3,672.00	3,672.00	3,892.32	3,892.32	3,892.32	4,125.86	4,125.86	4,125.86	4,373.41
6	4、社区综合服务市场租收入	28,331.62	832.29	971.01	1,109.72	1,323.35	1,396.87	1,396.87	1,480.68	1,480.68	1,480.68	1,569.52	1,569.52	1,569.52	1,663.69
7	5、养老扶幼机构出租收入	40,473.75	1,188.99	1,387.16	1,585.32	1,890.50	1,995.52	1,995.52	2,115.25	2,115.25	2,115.25	2,242.17	2,242.17	2,242.17	2,376.70
8	6、智慧邻里中心出租收入	23,609.68	693.58	809.17	924.77	1,102.79	1,164.06	1,164.06	1,233.90	1,233.90	1,233.90	1,307.93	1,307.93	1,307.93	1,386.41

表4.1 债券存续期内总收入预测表

单位：人民币万元

行次	项目	合计	2040年
1	一、总收入	410,282.71	#####
2	（一）经营收入	410,282.71	#####
3	1、停车位收入	56,712.40	3,286.49
4	2、充电桩收入	184,565.72	#####
5	3、广告牌收入	76,589.54	4,373.41
6	4、社区综合服务市场租收入	28,331.62	1,663.69
7	5、养老扶幼机构出租收入	40,473.75	2,376.70
8	6、智慧邻里中心出租收入	23,609.68	1,386.41

表4.2 债券存续期内总收入预测明细表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
13	一、总收入（含税）	443,209.10	15,292.34	16,882.48	18,256.62	21,121.98	21,545.88	21,545.88	22,838.63	22,838.63
14	（一）经营收入（含税）	443,209.10	15,292.34	16,882.48	18,256.62	21,121.98	21,545.88	21,545.88	22,838.63	22,838.63
15	1、停车位收入	60,115.15	2,146.20	2,299.50	2,452.80	2,762.47	2,924.96	2,924.96	3,100.46	3,100.46
	使用负荷		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	车位数（辆）	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
	停车费单价（元/天）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.72	12.72	12.72	13.48	13.48
	价格增涨率	6.00%				6.00%			6.00%	
16	2、充电桩收入	201,176.64	7,162.94	7,674.58	8,186.22	9,762.07	9,762.07	9,762.07	10,347.79	10,347.79
	使用负荷		70.00%	75.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	充电桩服务费	9,041.65	321.93	344.93	367.92	438.74	438.74	438.74	465.07	465.07
	快充充电桩个数（个）	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00
	每天运行时间	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	充电桩服务费单价（元/时）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.64	0.64	0.64	0.67	0.67
	价格增涨率	6.00%				6.00%			6.00%	
	充电桩电费	192,134.99	6,841.01	7,329.66	7,818.30	9,323.32	9,323.32	9,323.32	9,882.72	9,882.72
	快充充电桩个数（个）	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00
	每小时充电量（度/小时）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	每天运行时间（小时）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	充电桩服务费单价（元/时）	0.85	0.85	0.85	0.85	0.90	0.90	0.90	0.96	0.96
	价格增涨率	6.00%				6.00%			6.00%	
17	3、广告牌收入	81,184.91	3,024.00	3,456.00	3,672.00	3,892.32	3,892.32	3,892.32	4,125.86	4,125.86
	小区灯箱广告牌		1,008.00	1,152.00	1,224.00	1,297.44	1,297.44	1,297.44	1,375.29	1,375.29
	出租率		70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	工程量（个）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	单价（元/月/个）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,272.00	1,272.00	1,272.00	1,348.32	1,348.32
	价格增涨率	6.00%				6.00%			6.00%	
	路灯广告牌		2,016.00	2,304.00	2,448.00	2,594.88	2,594.88	2,594.88	2,750.57	2,750.57

表4.2 债券存续期内总收入预测明细表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
	出租率		70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	工程量（个）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	单价（元/月/个）	600.00	600.00	600.00	600.00	636.00	636.00	636.00	674.16	674.16
	价格增涨率	6.00%				6.00%			6.00%	
18	4、社区综合服务市场租收入	30,881.47	907.20	1,058.40	1,209.60	1,442.45	1,522.58	1,522.58	1,613.94	1,613.94
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	出租面积（m²）	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00
	出租单价（元/m²/月）	35.00	35.00	35.00	35.00	37.10	37.10	37.10	39.33	39.33
	价格增涨率	6.00%				6.00%			6.00%	
19	5、养老扶幼机构出租收入	44,116.38	1,296.00	1,512.00	1,728.00	2,060.64	2,175.12	2,175.12	2,305.63	2,305.63
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	出租面积（m²）	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
	出租单价（元/m²/月）	30.00	30.00	30.00	30.00	31.80	31.80	31.80	33.71	33.71
	价格增涨率	6.00%				6.00%			6.00%	
20	6、智慧邻里中心出租收入	25,734.56	756.00	882.00	1,008.00	1,202.04	1,268.82	1,268.82	1,344.95	1,344.95
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	出租面积（m²）	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	出租单价（元/m²/月）	35.00	35.00	35.00	35.00	37.10	37.10	37.10	39.33	39.33
	价格增涨率	6.00%				6.00%			6.00%	

表4.2 债券存续期内总收入预测明细表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
13	一、总收入（含税）	443,209.10	22,838.63	24,208.95	24,208.95	24,208.95	25,661.48	25,661.48
14	（一）经营收入（含税）	443,209.10	22,838.63	24,208.95	24,208.95	24,208.95	25,661.48	25,661.48
15	1、停车位收入	60,115.15	3,100.46	3,286.49	3,286.49	3,286.49	3,483.68	3,483.68
	使用负荷		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	车位数（辆）	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
	停车费单价（元/天）	12.00	13.48	14.29	14.29	14.29	15.15	15.15
	价格增涨率	6.00%		6.00%			6.00%	
16	2、充电桩收入	201,176.64	10,347.79	10,968.66	10,968.66	10,968.66	11,626.78	11,626.78
	使用负荷		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	充电桩服务费	9,041.65	465.07	492.97	492.97	492.97	522.55	522.55
	快充充电桩个数（个）	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00
	每天运行时间	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	充电桩服务费单价（元/时）	0.60	0.67	0.71	0.71	0.71	0.76	0.76
	价格增涨率	6.00%		6.00%			6.00%	
	充电桩电费	192,134.99	9,882.72	10,475.69	10,475.69	10,475.69	11,104.23	11,104.23
	快充充电桩个数（个）	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00
	每小时充电量（度/小时）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	每天运行时间（小时）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	充电桩服务费单价（元/时）	0.85	0.96	1.01	1.01	1.01	1.07	1.07
	价格增涨率	6.00%		6.00%			6.00%	
17	3、广告牌收入	81,184.91	4,125.86	4,373.41	4,373.41	4,373.41	4,635.82	4,635.82
	小区灯箱广告牌		1,375.29	1,457.80	1,457.80	1,457.80	1,545.27	1,545.27
	出租率		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	工程量（个）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	单价（元/月/个）	1,200.00	1,348.32	1,429.22	1,429.22	1,429.22	1,514.97	1,514.97
	价格增涨率	6.00%		6.00%			6.00%	
	路灯广告牌		2,750.57	2,915.61	2,915.61	2,915.61	3,090.54	3,090.54

表4.2 债券存续期内总收入预测明细表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
	出租率		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	工程量（个）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	单价（元/月/个）	600.00	674.16	714.61	714.61	714.61	757.49	757.49
	价格增涨率	6.00%		6.00%			6.00%	
18	4、社区综合服务市场租收入	30,881.47	1,613.94	1,710.78	1,710.78	1,710.78	1,813.42	1,813.42
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	出租面积（m²）	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00
	出租单价（元/m²/月）	35.00	39.33	41.69	41.69	41.69	44.19	44.19
	价格增涨率	6.00%		6.00%			6.00%	
19	5、养老扶幼机构出租收入	44,116.38	2,305.63	2,443.96	2,443.96	2,443.96	2,590.60	2,590.60
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	出租面积（m²）	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
	出租单价（元/m²/月）	30.00	33.71	35.73	35.73	35.73	37.87	37.87
	价格增涨率	6.00%		6.00%			6.00%	
20	6、智慧邻里中心出租收入	25,734.56	1,344.95	1,425.65	1,425.65	1,425.65	1,511.18	1,511.18
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	出租面积（m²）	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	出租单价（元/m²/月）	35.00	39.33	41.69	41.69	41.69	44.19	44.19
	价格增涨率	6.00%		6.00%			6.00%	

表4.3 专项债券应付本息情况表

单位：人民币万元

行次	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
6	期初本金余额	-	-	30,000.00	70,000.00	110,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00
7	本期增加金额	140,000.00	30,000.00	40,000.00	40,000.00	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
8	本期偿还金额	140,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	期末本金余额	-	30,000.00	70,000.00	110,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00
10	年利率	-	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%
11	本期应计利息月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
12	应付利息（14+15）	95,200.00	1,020.00	2,380.00	3,740.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00
13	本期利息是否资本化	-	是	是	是	是	否	否	否	否	否	否	否	否
14	资本化利息	11,900.00	1,020.00	2,380.00	3,740.00	4,760.00	-	-	-	-	-	-	-	-
15	费用化利息	83,300.00	-	-	-	-	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00
16	应付本息（8+12）	235,200.00	1,020.00	2,380.00	3,740.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00

表4.3 专项债券应付本息情况表

单位：人民币万元

行次	项目	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
6	期初本金余额	-	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	110,000.00	70,000.00	30,000.00	-
7	本期增加金额	140,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	本期偿还金额	140,000.00	-	-	-	-	-	-	-	30,000.00	40,000.00	40,000.00	30,000.00	-
9	期末本金余额	-	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	110,000.00	70,000.00	30,000.00	-	-
10	年利率	-	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	-
11	本期应计利息月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
12	应付利息（14+15）	95,200.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	3,740.00	2,380.00	1,020.00	-
13	本期利息是否资本化	-	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否
14	资本化利息	11,900.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	费用化利息	83,300.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	3,740.00	2,380.00	1,020.00	-
16	应付本息（8+12）	235,200.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	34,760.00	43,740.00	42,380.00	31,020.00	-

表4.3 专项债券应付本息情况表

单位：人民币万元

行次	项目	合计
6	期初本金余额	-
7	本期增加金额	140,000.00
8	本期偿还金额	140,000.00
9	期末本金余额	-
10	年利率	-
11	本期应计利息月数	-
12	应付利息（14+15）	95,200.00
13	本期利息是否资本化	-
14	资本化利息	11,900.00
15	费用化利息	83,300.00
16	应付本息（8+12）	235,200.00

表4.6 折旧摊销计算明细表

金额单位：人民币万元

行次	科目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	固定资产原值（2+3）	-	-	-	-	-	158,983.19	158,983.19	158,983.19	158,983.19	158,983.19	158,983.19	158,983.19	158,983.19
2	1、建筑物	-	-	-	-	-	150,912.39	150,912.39	150,912.39	150,912.39	150,912.39	150,912.39	150,912.39	150,912.39
3	2、设备	-	-	-	-	-	8,070.80	8,070.80	8,070.80	8,070.80	8,070.80	8,070.80	8,070.80	8,070.80
4	折旧月数	-	-	-	-	-	12	12	12	12	12	12	12	12
5	折旧额（6+7）	143,865.69	-	-	-	-	7,935.06	7,935.06	7,935.06	7,935.06	7,935.06	7,935.06	7,935.06	7,935.06
6	1、建筑物	136,198.44	-	-	-	-	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34
7	2、设备	7,667.26	-	-	-	-	766.73	766.73	766.73	766.73	766.73	766.73	766.73	766.73
8	固定资产净值（9+10）	-	-	-	-	-	151,048.13	143,113.06	135,178.00	127,242.93	119,307.87	111,372.80	103,437.74	95,502.68
9	1、建筑物	-	-	-	-	-	143,744.06	136,575.72	129,407.38	122,239.04	115,070.70	107,902.36	100,734.02	93,565.68
10	2、设备	-	-	-	-	-	7,304.07	6,537.35	5,770.62	5,003.89	4,237.17	3,470.44	2,703.72	1,936.99
11	无形资产	-	-	-	-	-	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
12	摊销月数	-	-	-	-	-	12	12	12	12	12	12	12	12
13	摊销额	7,600.00	-	-	-	-	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
14	无形资产净值	-	-	-	-	-	7,600.00	7,200.00	6,800.00	6,400.00	6,000.00	5,600.00	5,200.00	4,800.00
15	折旧摊销合计（5+13）	151,465.69	-	-	-	-	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06

行次	项目	合计	建筑物	设备	无形资产
16	原值	166,983.19	150,912.39	8,070.80	8,000.00
17	折旧摊销方法	-	直线法	直线法	直线法
18	折旧摊销年限（年）	-	20	10	20
19	残值率	-	5%	5%	0%
20	残值	7,949.16	7,545.62	403.54	-

表4.6 折旧摊销计算明细表

金额单位：人民币万元

行次	科目	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	固定资产原值（2+3）	-	158,983.19	158,983.19	158,983.19	158,983.19	158,983.19	158,983.19	158,983.19	158,983.19	158,983.19	158,983.19	158,983.19	-
2	1、建筑物	-	150,912.39	150,912.39	150,912.39	150,912.39	150,912.39	150,912.39	150,912.39	150,912.39	150,912.39	150,912.39	150,912.39	-
3	2、设备	-	8,070.80	8,070.80	8,070.80	8,070.80	8,070.80	8,070.80	8,070.80	8,070.80	8,070.80	8,070.80	8,070.80	-
4	折旧月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	-
5	折旧额（6+7）	143,865.69	7,935.06	7,935.06	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	-
6	1、建筑物	136,198.44	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	-
7	2、设备	7,667.26	766.73	766.73	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	固定资产净值（9+10）	-	87,567.61	79,632.55	72,464.21	65,295.87	58,127.53	50,959.19	43,790.85	36,622.51	29,454.18	22,285.84	15,117.50	-
9	1、建筑物	-	86,397.35	79,229.01	72,060.67	64,892.33	57,723.99	50,555.65	43,387.31	36,218.97	29,050.64	21,882.30	14,713.96	-
10	2、设备	-	1,170.27	403.54	403.54	403.54	403.54	403.54	403.54	403.54	403.54	403.54	403.54	-
11	无形资产	-	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	-
12	摊销月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	-
13	摊销额	7,600.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	-
14	无形资产净值	-	4,400.00	4,000.00	3,600.00	3,200.00	2,800.00	2,400.00	2,000.00	1,600.00	1,200.00	800.00	400.00	-
15	折旧摊销合计（5+13）	151,465.69	8,335.06	8,335.06	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	-

行次	项目	合计
16	原值	166,983.19
17	折旧摊销方法	-
18	折旧摊销年限（年）	-
19	残值率	-
20	残值	7,949.16

表4.6 折旧摊销计算明细表

金额单位：人民币万元

行次	科目	合计
1	固定资产原值（2+3）	-
2	1、建筑物	-
3	2、设备	-
4	折旧月数	-
5	折旧额（6+7）	143,865.69
6	1、建筑物	136,198.44
7	2、设备	7,667.26
8	固定资产净值（9+10）	-
9	1、建筑物	-
10	2、设备	-
11	无形资产	-
12	摊销月数	-
13	摊销额	7,600.00
14	无形资产净值	-
15	折旧摊销合计（5+13）	151,465.69

行次	项目	合计
16	原值	166,983.19
17	折旧摊销方法	-
18	折旧摊销年限（年）	-
19	残值率	-
20	残值	7,949.16

表4.7 债券存续期内总成本预测表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	二、总成本	371,487.68	-	18,051.95	18,408.17	18,754.21	19,664.37	19,715.73	19,735.89	20,086.81	20,086.81	20,086.81	20,458.79
2	（一）经营成本	123,133.46	-	4,601.78	4,898.82	5,185.67	6,004.69	6,024.68	6,044.84	6,360.00	6,360.00	6,360.00	6,694.07
3	1、运营管理费（运营收入*5%）	20,906.09	-	721.34	796.34	861.16	996.32	1,016.31	1,016.31	1,077.29	1,077.29	1,077.29	1,141.93
4	2、人工工资及福利费	7,772.79	-	381.15	381.15	381.15	381.15	381.15	400.21	400.21	400.21	400.21	400.21
5	3、充电桩运营费	87,303.07	-	3,108.45	3,330.48	3,552.51	4,236.37	4,236.37	4,236.37	4,490.55	4,490.55	4,490.55	4,759.98
6	4、维修费（折旧费*5%）	6,702.02	-	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81
7	5、燃料动力费	449.49	-	22.04	22.04	22.04	22.04	22.04	23.14	23.14	23.14	23.14	23.14
13	（二）税金及附加	13,588.53	-	355.10	414.29	473.47	564.62	595.98	595.98	631.74	631.74	631.74	669.65
14	（三）折旧摊销费	151,465.69	-	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06
15	（四）财务费用	83,300.00	-	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00
16	（五）开发成本	-											

表4.7 债券存续期内总成本预测表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	二、总成本	371,487.68	19,707.11	19,847.32	20,252.03	20,252.03	20,252.03	20,703.23	19,683.23	18,323.23	17,417.95	-
2	（一）经营成本	123,133.46	6,681.32	6,681.32	7,035.43	7,035.43	7,035.43	7,433.02	7,433.02	7,433.02	7,830.90	-
3	1、运营管理费（运营收入*5%）	20,906.09	1,141.93	1,141.93	1,210.45	1,210.45	1,210.45	1,283.07	1,283.07	1,283.07	1,360.06	-
4	2、人工工资及福利费	7,772.79	420.22	420.22	420.22	420.22	420.22	441.23	441.23	441.23	441.23	-
5	3、充电桩运营费	87,303.07	4,759.98	4,759.98	5,045.58	5,045.58	5,045.58	5,348.32	5,348.32	5,348.32	5,669.22	-
6	4、维修费（折旧费*5%）	6,702.02	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	-
7	5、燃料动力费	449.49	24.30	24.30	24.30	24.30	24.30	25.52	25.52	25.52	25.52	-
13	（二）税金及附加	13,588.53	697.45	837.67	888.26	888.26	888.26	941.87	941.87	941.87	998.71	-
14	（三）折旧摊销费	151,465.69	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	-
15	（四）财务费用	83,300.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	3,740.00	2,380.00	1,020.00	-
16	（五）开发成本	-										

表4.8 债券存续期内总成本预测明细表

金额单位：人民币万元
债券存续期内总成本预测明细表

金额单位：人民币万元

行次	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
17	(一) 经营成本 (含税)	130,537.73	4,881.50	5,196.36	5,500.42	6,368.58	6,389.77	6,410.03	6,744.10	6,744.10	6,744.10	7,098.22	7,081.15	7,081.15	7,456.51	7,456.51
18	1、运营管理费 (运营收入*50%)	22,160.45	764.62	844.12	912.83	1,056.10	1,077.29	1,077.29	1,141.93	1,141.93	1,141.93	1,210.45	1,210.45	1,210.45	1,283.07	1,283.07
	占运营收入比例	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
19	2、人工工资及福利费	7,772.79	381.15	381.15	381.15	381.15	381.15	400.21	400.21	400.21	400.21	400.21	420.22	420.22	420.22	420.22
	(1) 管理人员	917.69	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	47.25	47.25	47.25	47.25	47.25	49.61	49.61	49.61	49.61
	管理人员数量 (人)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	人均年工资 (万元)	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.45	9.45	9.45	9.45	9.45	9.92	9.92	9.92	9.92
	增涨率	5.00%						5.00%					5.00%			
	(2) 普通工作人员	5,506.11	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	283.50	283.50	283.50	283.50	283.50	297.68	297.68	297.68	297.68
	普通工作人员数量 (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
	人均年工资 (万元)	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.96	4.96	4.96	4.96
	增涨率	5.00%						5.00%					5.00%			
	(3) 社保费(工资*18%)	1,156.28	56.70	56.70	56.70	56.70	56.70	59.54	59.54	59.54	59.54	59.54	62.51	62.51	62.51	62.51
	(4) 福利(工资*3%)	192.71	9.45	9.45	9.45	9.45	9.45	9.92	9.92	9.92	9.92	9.92	10.42	10.42	10.42	10.42
20	3、充电桩运营费	92,541.25	3,294.95	3,530.31	3,765.66	4,490.55	4,490.55	4,490.55	4,759.98	4,759.98	4,759.98	5,045.58	5,045.58	5,045.58	5,348.32	5,348.32
	占运充电桩营业收入比例	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%
21	4、维修费 (折旧费*5%)	7,573.28	416.75	416.75	416.75	416.75	416.75	416.75	416.75	416.75	416.75	416.75	378.42	378.42	378.42	378.42
	占折旧费比例	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
22	5、燃料动力费	489.94	24.03	24.03	24.03	24.03	24.03	25.23	25.23	25.23	25.23	25.23	26.49	26.49	26.49	26.49
	水费		12.43	12.43	12.43	12.43	12.43	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.70	13.70	13.70	13.70
	用水量 (万立方米)	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55
	单价 (元/立方米)	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.86	3.86	3.86	3.86
	增涨率	5.00%						5.00%					5.00%			
	电费		11.60	11.60	11.60	11.60	11.60	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18	12.79	12.79	12.79	12.79
	电量 (万kWh)	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50
	单价 (元/kwh)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.88

表4.8 债券存续期内总成本预测明细表

金额单位：人民币万元

	增涨率	5.00%						5.00%					5.00%			
--	-----	-------	--	--	--	--	--	-------	--	--	--	--	-------	--	--	--

表4.8 债券存续期内总成本预测明细表

金额单位：人民币万元

2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
7,456.51	7,876.73	7,876.73	7,876.73	8,298.49	-
1,283.07	1,360.06	1,360.06	1,360.06	1,441.66	
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
420.22	441.23	441.23	441.23	441.23	
49.61	52.09	52.09	52.09	52.09	
5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
9.92	10.42	10.42	10.42	10.42	
	5.00%				
297.68	312.56	312.56	312.56	312.56	
60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
4.96	5.21	5.21	5.21	5.21	
	5.00%				
62.51	65.64	65.64	65.64	65.64	
10.42	10.94	10.94	10.94	10.94	
5,348.32	5,669.22	5,669.22	5,669.22	6,009.37	
46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	
378.42	378.42	378.42	378.42	378.42	
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
26.49	27.81	27.81	27.81	27.81	
13.70	14.38	14.38	14.38	14.38	
3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	
3.86	4.05	4.05	4.05	4.05	
	5.00%				
12.79	13.43	13.43	13.43	13.43	
14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	
0.88	0.93	0.93	0.93	0.93	

表4.8 债券存续期内总成本预测明细表

金额单位：人民币万元

	5.00%				
--	-------	--	--	--	--

表4.9 项目利润表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	一、总收入	410,282.71	-	14,163.92	15,637.96	16,908.22	19,550.76	19,943.87	19,943.87	21,140.50	21,140.50	21,140.50	22,408.93	22,408.93
2	（一）经营收入	410,282.71	-	14,163.92	15,637.96	16,908.22	19,550.76	19,943.87	19,943.87	21,140.50	21,140.50	21,140.50	22,408.93	22,408.93
3	1、停车位收入	56,712.40	-	2,024.72	2,169.34	2,313.96	2,606.10	2,759.40	2,759.40	2,924.96	2,924.96	2,924.96	3,100.46	3,100.46
4	2、充电桩收入	184,565.72	-	6,571.51	7,040.90	7,510.29	8,956.03	8,956.03	8,956.03	9,493.39	9,493.39	9,493.39	10,062.99	10,062.99
5	3、广告牌收入	76,589.54	-	2,852.83	3,260.38	3,464.15	3,672.00	3,672.00	3,672.00	3,892.32	3,892.32	3,892.32	4,125.86	4,125.86
6	4、社区综合服务市场租收入	28,331.62	-	832.29	971.01	1,109.72	1,323.35	1,396.87	1,396.87	1,480.68	1,480.68	1,480.68	1,569.52	1,569.52
7	5、养老扶幼机构出租收入	40,473.75	-	1,188.99	1,387.16	1,585.32	1,890.50	1,995.52	1,995.52	2,115.25	2,115.25	2,115.25	2,242.17	2,242.17
8	6、智慧邻里中心出租收入	23,609.68	-	693.58	809.17	924.77	1,102.79	1,164.06	1,164.06	1,233.90	1,233.90	1,233.90	1,307.93	1,307.93
13	二、总成本	371,487.68	-	18,051.95	18,408.17	18,754.21	19,664.37	19,715.73	19,735.89	20,086.81	20,086.81	20,086.81	20,458.79	19,707.11
14	（一）经营成本	123,133.46	-	4,601.78	4,898.82	5,185.67	6,004.69	6,024.68	6,044.84	6,360.00	6,360.00	6,360.00	6,694.07	6,681.32
15	1、运营管理费（运营收入*5%）	20,906.09	-	721.34	796.34	861.16	996.32	1,016.31	1,016.31	1,077.29	1,077.29	1,077.29	1,141.93	1,141.93
16	2、人工工资及福利费	7,772.79	-	381.15	381.15	381.15	381.15	381.15	400.21	400.21	400.21	400.21	400.21	420.22
17	3、充电桩运营费	87,303.07	-	3,108.45	3,330.48	3,552.51	4,236.37	4,236.37	4,236.37	4,490.55	4,490.55	4,490.55	4,759.98	4,759.98
18	4、维修费（折旧费*5%）	6,702.02	-	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	334.88
19	5、燃料动力费	449.49	-	22.04	22.04	22.04	22.04	22.04	23.14	23.14	23.14	23.14	23.14	24.30
25	（二）税金及附加	13,588.53	-	355.10	414.29	473.47	564.62	595.98	595.98	631.74	631.74	631.74	669.65	697.45
26	（三）折旧摊销费	151,465.69	-	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	7,568.34
27	（四）财务费用	83,300.00	-	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00
28	（五）开发成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	三、利润总额（1-13）	38,795.04	-	-3,888.04	-2,770.22	-1,845.98	-113.61	228.14	207.98	1,053.69	1,053.69	1,053.69	1,950.15	2,701.82
30	四、所得税费用	11,188.94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	235.02	487.54	675.46
31	五、净利润（29-30）	27,606.09	-	-3,888.04	-2,770.22	-1,845.98	-113.61	228.14	207.98	1,053.69	1,053.69	818.67	1,462.61	2,026.37

运营期可用于资金平衡的相关收益情况表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
----	----	----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

表4.9 项目利润表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
32	现金流入	443,209.10	-	15,292.34	16,882.48	18,256.62	21,121.98	21,545.88	21,545.88	22,838.63	22,838.63	22,838.63	24,208.95	24,208.95
33	现金流出	167,820.50	-	5,236.60	5,610.65	5,973.89	6,933.19	6,985.76	7,006.01	7,375.84	7,375.84	7,610.86	8,255.40	8,685.80
34	现金净流入	275,388.60	-	10,055.74	11,271.83	12,282.73	14,188.79	14,560.12	14,539.86	15,462.78	15,462.78	15,227.76	15,953.55	15,523.15

表4.9 项目利润表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	一、总收入	410,282.71	22,408.93	23,753.47	23,753.47	23,753.47	25,178.68	25,178.68	25,178.68	26,689.40	-
2	（一）经营收入	410,282.71	22,408.93	23,753.47	23,753.47	23,753.47	25,178.68	25,178.68	25,178.68	26,689.40	-
3	1、停车位收入	56,712.40	3,100.46	3,286.49	3,286.49	3,286.49	3,483.68	3,483.68	3,483.68	3,692.70	-
4	2、充电桩收入	184,565.72	10,062.99	10,666.77	10,666.77	10,666.77	11,306.78	11,306.78	11,306.78	11,985.18	-
5	3、广告牌收入	76,589.54	4,125.86	4,373.41	4,373.41	4,373.41	4,635.82	4,635.82	4,635.82	4,913.96	-
6	4、社区综合服务市场租收入	28,331.62	1,569.52	1,663.69	1,663.69	1,663.69	1,763.51	1,763.51	1,763.51	1,869.32	-
7	5、养老扶幼机构出租收入	40,473.75	2,242.17	2,376.70	2,376.70	2,376.70	2,519.30	2,519.30	2,519.30	2,670.46	-
8	6、智慧邻里中心出租收入	23,609.68	1,307.93	1,386.41	1,386.41	1,386.41	1,469.59	1,469.59	1,469.59	1,557.77	-
13	二、总成本	371,487.68	19,847.32	20,252.03	20,252.03	20,252.03	20,703.23	19,683.23	18,323.23	17,417.95	-
14	（一）经营成本	123,133.46	6,681.32	7,035.43	7,035.43	7,035.43	7,433.02	7,433.02	7,433.02	7,830.90	-
15	1、运营管理费（运营收入*5%）	20,906.09	1,141.93	1,210.45	1,210.45	1,210.45	1,283.07	1,283.07	1,283.07	1,360.06	-
16	2、人工工资及福利费	7,772.79	420.22	420.22	420.22	420.22	441.23	441.23	441.23	441.23	-
17	3、充电桩运营费	87,303.07	4,759.98	5,045.58	5,045.58	5,045.58	5,348.32	5,348.32	5,348.32	5,669.22	-
18	4、维修费（折旧费*5%）	6,702.02	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	-
19	5、燃料动力费	449.49	24.30	24.30	24.30	24.30	25.52	25.52	25.52	25.52	-
25	（二）税金及附加	13,588.53	837.67	888.26	888.26	888.26	941.87	941.87	941.87	998.71	-
26	（三）折旧摊销费	151,465.69	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	-
27	（四）财务费用	83,300.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	3,740.00	2,380.00	1,020.00	-
28	（五）开发成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	三、利润总额（1-13）	38,795.04	2,561.61	3,501.44	3,501.44	3,501.44	4,475.45	5,495.45	6,855.45	9,271.44	-
30	四、所得税费用	11,188.94	640.40	875.36	875.36	875.36	1,118.86	1,373.86	1,713.86	2,317.86	-
31	五、净利润（29-30）	27,606.09	1,921.21	2,626.08	2,626.08	2,626.08	3,356.59	4,121.59	5,141.59	6,953.58	-

运

行次	项目	合计	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
----	----	----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

表4.9 项目利润表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
32	现金流入	443,209.10	24,208.95	25,661.48	25,661.48	25,661.48	27,201.17	27,201.17	27,201.17	28,833.24	-
33	现金流出	167,820.50	9,959.40	10,707.06	10,707.06	10,707.06	11,516.25	11,771.25	12,111.25	13,291.32	-
34	现金净流入	275,388.60	14,249.55	14,954.42	14,954.42	14,954.42	15,684.93	15,429.93	15,089.93	15,541.92	-

表4.10 组合融资资金测算平衡情况表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	经营活动产生的现金净流量	275,388.60	-	-	-	-	10,055.74	11,271.83	12,282.73	14,188.79
2	一、经营活动产生的现金流入	443,209.10	-	-	-	-	15,292.34	16,882.48	18,256.62	21,121.98
3	（一）经营收入	410,282.71	-	-	-	-	14,163.92	15,637.96	16,908.22	19,550.76
4	1、停车位收入	56,712.40	-	-	-	-	2,024.72	2,169.34	2,313.96	2,606.10
5	2、充电桩收入	184,565.72	-	-	-	-	6,571.51	7,040.90	7,510.29	8,956.03
6	3、广告牌收入	76,589.54	-	-	-	-	2,852.83	3,260.38	3,464.15	3,672.00
7	4、社区综合服务市场租收入	28,331.62	-	-	-	-	832.29	971.01	1,109.72	1,323.35
8	5、养老扶幼机构出租收入	40,473.75	-	-	-	-	1,188.99	1,387.16	1,585.32	1,890.50
9	6、智慧邻里中心出租收入	23,609.68	-	-	-	-	693.58	809.17	924.77	1,102.79
14	（二）收到的税费	32,926.39	-	-	-	-	1,128.43	1,244.52	1,348.40	1,571.23
15	1、增值税	32,926.39	-	-	-	-	1,128.43	1,244.52	1,348.40	1,571.23
18	1、运营管理费（运营收入*5%）	20,906.09	-	-	-	-	721.34	796.34	861.16	996.32
19	2、人工工资及福利费	7,772.79	-	-	-	-	381.15	381.15	381.15	381.15
20	3、充电桩运营费	87,303.07	-	-	-	-	3,108.45	3,330.48	3,552.51	4,236.37
21	4、维修费（折旧费*5%）	6,702.02	-	-	-	-	368.81	368.81	368.81	368.81
22	5、燃料动力费	449.49	-	-	-	-	22.04	22.04	22.04	22.04
28	（二）支付的各项税费	44,687.04	-	-	-	-	634.82	711.83	788.22	928.51
32	投资活动产生的现金净流量	-167,960.00	-38,950.00	-47,580.00	-46,220.00	-35,210.00	-	-	-	-
33	一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	二、投资活动产生的现金流出	167,960.00	38,950.00	47,580.00	46,220.00	35,210.00	-	-	-	-
35	（一）建设投资	167,960.00	38,950.00	47,580.00	46,220.00	35,210.00	-	-	-	-
36	（二）流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	融资活动产生的现金净流量	-55,340.00	38,950.00	47,580.00	46,220.00	35,210.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00
38	一、融资活动产生的现金流入	180,000.00	40,000.00	50,000.00	50,000.00	40,000.00	-	-	-	-
39	（一）项目资本金流入	40,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-
40	（二）发行债券融资流入	140,000.00	30,000.00	40,000.00	40,000.00	30,000.00	-	-	-	-
41	二、融资活动产生的现金流出	235,340.00	1,050.00	2,420.00	3,780.00	4,790.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00
42	（一）偿还专项债券本金	140,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
43	（二）支付专项债券利息	95,200.00	1,020.00	2,380.00	3,740.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00
44	（三）支付专项债券发行费	140.00	30.00	40.00	40.00	30.00	-	-	-	-
45	四、期末现金增加（1+32+37）	52,088.60	-	-	-	-	5,295.74	6,511.83	7,522.73	9,428.79
46	五、累计盈余资金	-	-	-	-	-	5,295.74	11,807.57	19,330.30	28,759.09

表4.10 组合融资资金测算平衡情况表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1	经营活动产生的现金净流量	275,388.60	14,560.12	14,539.86	15,462.78	15,462.78	15,227.76	15,953.55	15,523.15	14,249.55
2	一、经营活动产生的现金流入	443,209.10	21,545.88	21,545.88	22,838.63	22,838.63	22,838.63	24,208.95	24,208.95	24,208.95
3	（一）经营收入	410,282.71	19,943.87	19,943.87	21,140.50	21,140.50	21,140.50	22,408.93	22,408.93	22,408.93
4	1、停车位收入	56,712.40	2,759.40	2,759.40	2,924.96	2,924.96	2,924.96	3,100.46	3,100.46	3,100.46
5	2、充电桩收入	184,565.72	8,956.03	8,956.03	9,493.39	9,493.39	9,493.39	10,062.99	10,062.99	10,062.99
6	3、广告牌收入	76,589.54	3,672.00	3,672.00	3,892.32	3,892.32	3,892.32	4,125.86	4,125.86	4,125.86
7	4、社区综合服务市场租收入	28,331.62	1,396.87	1,396.87	1,480.68	1,480.68	1,480.68	1,569.52	1,569.52	1,569.52
8	5、养老扶幼机构出租收入	40,473.75	1,995.52	1,995.52	2,115.25	2,115.25	2,115.25	2,242.17	2,242.17	2,242.17
9	6、智慧邻里中心出租收入	23,609.68	1,164.06	1,164.06	1,233.90	1,233.90	1,233.90	1,307.93	1,307.93	1,307.93
14	（二）收到的税费	32,926.39	1,602.01	1,602.01	1,698.13	1,698.13	1,698.13	1,800.01	1,800.01	1,800.01
15	1、增值税	32,926.39	1,602.01	1,602.01	1,698.13	1,698.13	1,698.13	1,800.01	1,800.01	1,800.01
18	1、运营管理费（运营收入*5%）	20,906.09	1,016.31	1,016.31	1,077.29	1,077.29	1,077.29	1,141.93	1,141.93	1,141.93
19	2、人工工资及福利费	7,772.79	381.15	400.21	400.21	400.21	400.21	400.21	420.22	420.22
20	3、充电桩运营费	87,303.07	4,236.37	4,236.37	4,490.55	4,490.55	4,490.55	4,759.98	4,759.98	4,759.98
21	4、维修费（折旧费*5%）	6,702.02	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	334.88	334.88
22	5、燃料动力费	449.49	22.04	23.14	23.14	23.14	23.14	23.14	24.30	24.30
28	（二）支付的各项税费	44,687.04	961.07	961.17	1,015.84	1,015.84	1,250.86	1,561.33	2,004.48	3,278.08
32	投资活动产生的现金净流量	-167,960.00								
33	一、投资活动产生的现金流入	-								
34	二、投资活动产生的现金流出	167,960.00								
35	（一）建设投资	167,960.00								
36	（二）流动资金	-								
37	融资活动产生的现金净流量	-55,340.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00
38	一、融资活动产生的现金流入	180,000.00								
39	（一）项目资本金流入	40,000.00								
40	（二）发行债券融资流入	140,000.00								
41	二、融资活动产生的现金流出	235,340.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00
42	（一）偿还专项债券本金	140,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
43	（二）支付专项债券利息	95,200.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00
44	（三）支付专项债券发行费	140.00								
45	四、期末现金增加（1+32+37）	52,088.60	9,800.12	9,779.86	10,702.78	10,702.78	10,467.76	11,193.55	10,763.15	9,489.55
46	五、累计盈余资金	-	38,559.21	48,339.07	59,041.85	69,744.64	80,212.40	91,405.94	102,169.09	111,658.64

表4.10 组合融资资金测算平衡情况表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	经营活动产生的现金净流量	275,388.60	14,954.42	14,954.42	14,954.42	15,684.93	15,429.93	15,089.93	15,541.92	-
2	一、经营活动产生的现金流入	443,209.10	25,661.48	25,661.48	25,661.48	27,201.17	27,201.17	27,201.17	28,833.24	-
3	（一）经营收入	410,282.71	23,753.47	23,753.47	23,753.47	25,178.68	25,178.68	25,178.68	26,689.40	-
4	1、停车位收入	56,712.40	3,286.49	3,286.49	3,286.49	3,483.68	3,483.68	3,483.68	3,692.70	-
5	2、充电桩收入	184,565.72	10,666.77	10,666.77	10,666.77	11,306.78	11,306.78	11,306.78	11,985.18	-
6	3、广告牌收入	76,589.54	4,373.41	4,373.41	4,373.41	4,635.82	4,635.82	4,635.82	4,913.96	-
7	4、社区综合服务市场租收入	28,331.62	1,663.69	1,663.69	1,663.69	1,763.51	1,763.51	1,763.51	1,869.32	-
8	5、养老扶幼机构出租收入	40,473.75	2,376.70	2,376.70	2,376.70	2,519.30	2,519.30	2,519.30	2,670.46	-
9	6、智慧邻里中心出租收入	23,609.68	1,386.41	1,386.41	1,386.41	1,469.59	1,469.59	1,469.59	1,557.77	-
14	（二）收到的税费	32,926.39	1,908.02	1,908.02	1,908.02	2,022.50	2,022.50	2,022.50	2,143.85	-
15	1、增值税	32,926.39	1,908.02	1,908.02	1,908.02	2,022.50	2,022.50	2,022.50	2,143.85	-
18	1、运营管理费（运营收入*5%）	20,906.09	1,210.45	1,210.45	1,210.45	1,283.07	1,283.07	1,283.07	1,360.06	-
19	2、人工工资及福利费	7,772.79	420.22	420.22	420.22	441.23	441.23	441.23	441.23	-
20	3、充电桩运营费	87,303.07	5,045.58	5,045.58	5,045.58	5,348.32	5,348.32	5,348.32	5,669.22	-
21	4、维修费（折旧费*5%）	6,702.02	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	-
22	5、燃料动力费	449.49	24.30	24.30	24.30	25.52	25.52	25.52	25.52	-
28	（二）支付的各项税费	44,687.04	3,671.63	3,671.63	3,671.63	4,083.23	4,338.23	4,678.23	5,460.42	-
32	投资活动产生的现金净流量	-167,960.00								
33	一、投资活动产生的现金流入	-								
34	二、投资活动产生的现金流出	167,960.00								
35	（一）建设投资	167,960.00								
36	（二）流动资金	-								
37	融资活动产生的现金净流量	-55,340.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00	-34,760.00	-43,740.00	-42,380.00	-31,020.00	-
38	一、融资活动产生的现金流入	180,000.00								
39	（一）项目资本金流入	40,000.00								
40	（二）发行债券融资流入	140,000.00								
41	二、融资活动产生的现金流出	235,340.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	34,760.00	43,740.00	42,380.00	31,020.00	-
42	（一）偿还专项债券本金	140,000.00	-	-	-	30,000.00	40,000.00	40,000.00	30,000.00	-
43	（二）支付专项债券利息	95,200.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	3,740.00	2,380.00	1,020.00	-
44	（三）支付专项债券发行费	140.00								
45	四、期末现金增加（1+32+37）	52,088.60	10,194.42	10,194.42	10,194.42	-19,075.07	-28,310.07	-27,290.07	-15,478.08	-
46	五、累计盈余资金	-	121,853.06	132,047.48	142,241.90	123,166.82	94,856.75	67,566.67	52,088.60	-

表4.10 组合融资资金测算平衡情况表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计
1	经营活动产生的现金净流量	275,388.60
2	一、经营活动产生的现金流入	443,209.10
3	（一）经营收入	410,282.71
4	1、停车位收入	56,712.40
5	2、充电桩收入	184,565.72
6	3、广告牌收入	76,589.54
7	4、社区综合服务市场租收入	28,331.62
8	5、养老扶幼机构出租收入	40,473.75
9	6、智慧邻里中心出租收入	23,609.68
14	（二）收到的税费	32,926.39
15	1、增值税	32,926.39
18	1、运营管理费（运营收入*5%）	20,906.09
19	2、人工工资及福利费	7,772.79
20	3、充电桩运营费	87,303.07
21	4、维修费（折旧费*5%）	6,702.02
22	5、燃料动力费	449.49
28	（二）支付的各项税费	44,687.04
32	投资活动产生的现金净流量	-167,960.00
33	一、投资活动产生的现金流入	-
34	二、投资活动产生的现金流出	167,960.00
35	（一）建设投资	167,960.00
36	（二）流动资金	-
37	融资活动产生的现金净流量	-55,340.00
38	一、融资活动产生的现金流入	180,000.00
39	（一）项目资本金流入	40,000.00
40	（二）发行债券融资流入	140,000.00
41	二、融资活动产生的现金流出	235,340.00
42	（一）偿还专项债券本金	140,000.00
43	（二）支付专项债券利息	95,200.00
44	（三）支付专项债券发行费	140.00
45	四、期末现金增加（1+32+37）	52,088.60
46	五、累计盈余资金	-

表4.11 组合融资本息覆盖倍数计算表

金额单位：人民币万元

专项债券本息覆盖 金额单位：人											
行次	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	本金	140,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	利息	83,300.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00
3	本息合计（1+2）	223,300.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00
4	运营期现金净流量	275,388.60	10,055.74	11,271.83	12,282.73	14,188.79	14,560.12	14,539.86	15, 462. 78	15, 462. 78	15, 227. 76
5	本息覆盖倍数（4÷3）	1.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-

表4.11 组合融资本息覆盖倍数计算表

金额单位：人民币万元

组合融资本息覆盖倍数计算表 人民币万元									
行次	项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1	本金	140,000.00	-	-	-	-	-	-	30,000.00
2	利息	83,300.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00
3	本息合计（1+2）	223,300.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	34,760.00
4	运营期现金净流量	275,388.60	15,953.55	15,523.15	14,249.55	14,954.42	14,954.42	14,954.42	15,684.93
5	本息覆盖倍数（4÷3）	1.23	-	-	-	-	-	-	-

表4.11 组合融资本息覆盖倍数计算表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2043年	2044年	2045年	2046年
1	本金	140,000.00	40,000.00	40,000.00	30,000.00	-
2	利息	83,300.00	3,740.00	2,380.00	1,020.00	-
3	本息合计（1+2）	223,300.00	43,740.00	42,380.00	31,020.00	-
4	运营期现金净流量	275,388.60	15, 429. 93	15, 089. 93	15, 541. 92	-
5	本息覆盖倍数（4÷3）	1.23	-	-	-	-

债券存续期间项目税率及规费一览表

行次	类型	业务子项	增值税税率	增值税计税依据	收入是否不征或免企业所得税		备注
1	收入类（销项税）	1、停车位收入	6%	当期销售额	否		
2		2、充电桩收入	9%	当期销售额	否		
3		3、广告牌收入	6%	当期销售额	否		
4		4、社区综合服务市场租收入	9%	当期销售额	否		
5		5、养老扶幼机构出租收入	9%	当期销售额	否		
6		6、智慧邻里中心出租收入	9%	当期销售额	否		
7		7、		当期销售额			
8		8、		当期销售额			
9		9、		当期销售额			
10		10、		当期销售额			
11	成本类（进项税）	建设投资（建筑安装工程费）	9%	购建金额	进项税是否允许抵扣	成本是否允许所得税前扣除	-
12		建设投资（设备购置费）	13%	购建金额			-
13		建设投资（工程其他费用及预备费）	6%	购建金额			-
14		1、运营管理费（运营收入*5%）	6%	当期发生额	允许抵扣	允许扣除	
15		2、人工工资及福利费		当期发生额	允许抵扣	允许扣除	
16		3、充电桩运营费	6%	当期发生额	允许抵扣	允许扣除	
17		4、维修费（折旧费*5%）	13%	当期发生额	允许抵扣	允许扣除	
18		5、燃料动力费	9%	当期发生额	允许抵扣	允许扣除	
19		6、		当期发生额			
20		7、		当期发生额			
21		8、		当期发生额			
22		9、		当期发生额			
23		10、		当期发生额			
24	税种及规费		税（费）率	计税依据	-		备注
25	城市维护建设税		7%	实际缴纳的流转税	-		-
26	教育费附加		3%	实际缴纳的流转税	-		-
27	地方教育费附加		2%	实际缴纳的流转税	-		-
28	房产税		12%	租金收入	-		-
29	资源税		0.5	销售量/额(吨或立方米)	-		-
30	土地增值税		五级超率累进税率	土地增值额	-		-
31	企业所得税		25%	应纳税所得额	-		

注：运营期印花税、土地使用税、从价计征房产税金额较小，忽略不计。

投资进度表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
1	投资进度	100.00%	22.22%	27.78%	27.78%	22.22%	
2	一、投资	-	-	-	-	-	-
3	（一）建设投资	167,960.00	38,950.00	47,580.00	46,220.00	35,210.00	-
4	1、工程费用	141,201.30	32,744.64	39,999.75	38,856.42	29,600.49	-
5	（1）建筑安装工程	132,081.30	30,629.71	37,416.22	36,346.74	27,688.63	-
6	（2）设备购置	9,120.00	2,114.93	2,583.53	2,509.68	1,911.86	-
7	2、工程建设其他费用	11,141.56	2,583.73	3,156.20	3,065.99	2,335.64	-
8	3、预备费用	7,617.14	1,766.42	2,157.80	2,096.12	1,596.81	-
9	4、征地拆迁及土地费	8,000.00	1,855.20	2,266.25	2,201.48	1,677.07	-
10	（二）流动资金	-	-	-	-	-	-
11	（三）建设期利息	11,900.00	1,020.00	2,380.00	3,740.00	4,760.00	-
12	（四）专项债券发行费用	140.00	30.00	40.00	40.00	30.00	-
13	小计（3+11+12+13）	180,000.00	40,000.00	50,000.00	50,000.00	40,000.00	-
14	二、筹资	-	-	-	-	-	-
15	（一）资本金	40,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-
16	（二）发行专项债券	140,000.00	30,000.00	40,000.00	40,000.00	30,000.00	-
17	小计（16+17）	180,000.00	40,000.00	50,000.00	50,000.00	40,000.00	-

[illegible]

债券存续期内总收入预测明细表

[illegible]

	充电桩服务费	9,041.65	321.93	344.93	367.92	438.74	438.74	438.74	465.07	465.07	465.07	492.97
	快充充电桩个数（个）	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00
	每天运行时间	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	充电桩服务费单价（元/时）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.64	0.64	0.64	0.67	0.67	0.67	0.71
	价格增涨率	6.00%				6.00%			6.00%			6.00%
	充电桩电费	192,134.99	6,841.01	7,329.66	7,818.30	9,323.32	9,323.32	9,323.32	9,882.72	9,882.72	9,882.72	10,475.69
	快充充电桩个数（个）	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00
	每小时充电量（度/小时）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	每天运行时间（小时）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	充电桩服务费单价（元/时）	0.85	0.85	0.85	0.85	0.90	0.90	0.90	0.96	0.96	0.96	1.01
	价格增涨率	6.00%				6.00%			6.00%			6.00%
17	3、广告牌收入	81,184.91	3,024.00	3,456.00	3,672.00	3,892.32	3,892.32	3,892.32	4,125.86	4,125.86	4,125.86	4,373.41
	小区灯箱广告牌		1,008.00	1,152.00	1,224.00	1,297.44	1,297.44	1,297.44	1,375.29	1,375.29	1,375.29	1,457.80
	出租率		70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	工程量（个）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	单价（元/月/个）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,272.00	1,272.00	1,272.00	1,348.32	1,348.32	1,348.32	1,429.22
	价格增涨率	6.00%				6.00%			6.00%			6.00%
	路灯广告牌		2,016.00	2,304.00	2,448.00	2,594.88	2,594.88	2,594.88	2,750.57	2,750.57	2,750.57	2,915.61
	出租率		70.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	工程量（个）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	单价（元/月/个）	600.00	600.00	600.00	600.00	636.00	636.00	636.00	674.16	674.16	674.16	714.61
	价格增涨率	6.00%				6.00%			6.00%			6.00%
18	4、社区综合服务市场租收入	30,881.47	907.20	1,058.40	1,209.60	1,442.45	1,522.58	1,522.58	1,613.94	1,613.94	1,613.94	1,710.78
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	出租面积（㎡）	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00
	出租单价（元/㎡/月）	35.00	35.00	35.00	35.00	37.10	37.10	37.10	39.33	39.33	39.33	41.69
	价格增涨率	6.00%				6.00%			6.00%			6.00%
19	5、养老扶幼机构出租收入	44,116.38	1,296.00	1,512.00	1,728.00	2,060.64	2,175.12	2,175.12	2,305.63	2,305.63	2,305.63	2,443.96
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	出租面积（㎡）	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
	出租单价（元/㎡/月）	30.00	30.00	30.00	30.00	31.80	31.80	31.80	33.71	33.71	33.71	35.73
	价格增涨率	6.00%				6.00%			6.00%			6.00%

20	6、智慧邻里中心出租收入	25,734.56	756.00	882.00	1,008.00	1,202.04	1,268.82	1,268.82	1,344.95	1,344.95	1,344.95	1,425.65
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	出租面积（㎡）	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	出租单价（元/㎡/月）	35.00	35.00	35.00	35.00	37.10	37.10	37.10	39.33	39.33	39.33	41.69
	价格增减率	6.00%				6.00%			6.00%			6.00%
	租赁单价（元/月/面）	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,908.00	1,908.00	1,908.00	2,022.48	2,022.48	2,022.48	2,143.83	2,143.83
	单价增长率	6.00%			6.00%			6.00%			6.00%	
	外墙LED电子广告牌	1,579.72	56.16	60.48	68.69	73.27	77.85	82.52	82.52	82.52	87.47	87.47
	运营负荷		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	工程量（个）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	轮播广告数量（月/个）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	单价（元/月/个）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,590.00	1,590.00	1,590.00	1,685.40	1,685.40	1,685.40	1,786.52	1,786.52
	单价增长率	6.00%			6.00%			6.00%			6.00%	
	电梯厅LED电子广告牌	30,804.55	1,095.12	1,179.36	1,339.42	1,428.71	1,518.00	1,609.09	1,609.09	1,609.09	1,705.63	1,705.63
	运营负荷		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	工程量（个）	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00	117.00
	轮播广告数量（月/个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价（元/月/个）	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,272.00	1,272.00	1,272.00	1,348.32	1,348.32	1,348.32	1,429.22	1,429.22
	单价增长率	6.00%			6.00%			6.00%			6.00%	
20	6、务餐中心运营收入	15,245.90	527.28	611.52	744.12	744.12	744.12	788.77	788.77	788.77	836.09	836.09
	运营负荷		65.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
	年运营时间（天）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	食堂用餐人数（人/天）	1,600.00	1,040.00	1,120.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	人均用餐费用（元/天）	26.00	26.00	26.00	27.56	27.56	27.56	29.21	29.21	29.21	30.97	30.97
	增长率	6.00%			6.00%			6.00%			6.00%	
21	7、充电桩服务费收入	256.27	9.11	9.81	11.14	11.89	12.63	13.39	13.39	13.39	14.19	14.19
	运营负荷		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	快充充电桩个数（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	每天运行时间	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	充电桩服务费单价（元/时）	0.60	0.60	0.60	0.64	0.64	0.64	0.67	0.67	0.67	0.71	0.71
	单价增长率	6.00%			6.00%			6.00%			6.00%	
22	8、充电桩电费收入	12,813.29	455.52	490.56	557.14	594.28	631.42	669.31	669.31	669.31	709.46	709.46
	运营负荷		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	快充充电桩个数（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

	每小时充电量（度/小时）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	每天运行时间（小时）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	充电桩服务费单价（元/时）	1.00	1.00	1.00	1.06	1.06	1.06	1.12	1.12	1.12	1.19	1.19
	单价增长率	6.00%			6.00%			6.00%			6.00%	

492.97	492.97	522.55	522.55	522.55	553.90	553.90	553.90	587.14	
1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	
12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
0.71	0.71	0.76	0.76	0.76	0.80	0.80	0.80	0.85	
		6.00%			6.00%			6.00%	
10,475.69	10,475.69	11,104.23	11,104.23	11,104.23	11,770.48	11,770.48	11,770.48	12,476.71	
1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	
15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
1.01	1.01	1.07	1.07	1.07	1.14	1.14	1.14	1.21	
		6.00%			6.00%			6.00%	
4,373.41	4,373.41	4,635.82	4,635.82	4,635.82	4,913.96	4,913.96	4,913.96	5,208.80	
1,457.80	1,457.80	1,545.27	1,545.27	1,545.27	1,637.99	1,637.99	1,637.99	1,736.27	
85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	
1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	
1,429.22	1,429.22	1,514.97	1,514.97	1,514.97	1,605.87	1,605.87	1,605.87	1,702.22	
		6.00%			6.00%			6.00%	
2,915.61	2,915.61	3,090.54	3,090.54	3,090.54	3,275.98	3,275.98	3,275.98	3,472.53	
85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	
4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
714.61	714.61	757.49	757.49	757.49	802.94	802.94	802.94	851.11	
		6.00%			6.00%			6.00%	
1,710.78	1,710.78	1,813.42	1,813.42	1,813.42	1,922.23	1,922.23	1,922.23	2,037.56	
95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	
41.69	41.69	44.19	44.19	44.19	46.84	46.84	46.84	49.65	
		6.00%			6.00%			6.00%	
2,443.96	2,443.96	2,590.60	2,590.60	2,590.60	2,746.04	2,746.04	2,746.04	2,910.80	
95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	
35.73	35.73	37.87	37.87	37.87	40.15	40.15	40.15	42.56	
		6.00%			6.00%			6.00%	

[illegible]

30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00		
8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00		
1.19	1.26	1.26	1.26	1.34	1.34	1.34	1.42		
	6.00%			6.00%			6.00%		

本息情况表

.民币万元

2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	110,000.00	70,000.00	30,000.00	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000.00	40,000.00	40,000.00	30,000.00	-
140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	110,000.00	70,000.00	30,000.00	-	-
3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	3.40%	-
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	3,740.00	2,380.00	1,020.00	-
否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	3,740.00	2,380.00	1,020.00	-
4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	34,760.00	43,740.00	42,380.00	31,020.00	-

折旧摊销计算明细表

金额单位：人民币万元

行次	科目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	固定资产原值（2+3）	-	-	-	-	-	158,983.19	158,983.19	158,983.19	158,983.19	158,983.19	158,983.19	158,983.19	158,983.19
2	1、建筑物	-	-	-	-	-	150,912.39	150,912.39	150,912.39	150,912.39	150,912.39	150,912.39	150,912.39	150,912.39
3	2、设备	-	-	-	-	-	8,070.80	8,070.80	8,070.80	8,070.80	8,070.80	8,070.80	8,070.80	8,070.80
4	折旧月数	-	-	-	-	-	12	12	12	12	12	12	12	12
5	折旧额（6+7）	143,865.69	-	-	-	-	7,935.06	7,935.06	7,935.06	7,935.06	7,935.06	7,935.06	7,935.06	7,935.06
6	1、建筑物	136,198.44	-	-	-	-	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34	7,168.34
7	2、设备	7,667.26	-	-	-	-	766.73	766.73	766.73	766.73	766.73	766.73	766.73	766.73
8	固定资产净值（9+10）	-	-	-	-	-	151,048.13	143,113.06	135,178.00	127,242.93	119,307.87	111,372.80	103,437.74	95,502.68
9	1、建筑物	-	-	-	-	-	143,744.06	136,575.72	129,407.38	122,239.04	115,070.70	107,902.36	100,734.02	93,565.68
10	2、设备	-	-	-	-	-	7,304.07	6,537.35	5,770.62	5,003.89	4,237.17	3,470.44	2,703.72	1,936.99
11	无形资产	-	-	-	-	-	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
12	摊销月数	-	-	-	-	-	12	12	12	12	12	12	12	12
13	摊销额	7,600.00	-	-	-	-	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
14	无形资产净值	-	-	-	-	-	7,600.00	7,200.00	6,800.00	6,400.00	6,000.00	5,600.00	5,200.00	4,800.00
15	折旧摊销合计（5+13）	151,465.69	-	-	-	-	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06

行次	项目	合计	建筑物	设备	无形资产
16	原值	166,983.19	#####	8,070.80	8,000.00
17	折旧摊销方法	-	直线法	直线法	直线法
18	折旧摊销年限（年）	-	20	10	20
19	残值率	-	5%	5%	0%
20	残值	7,949.16	7,545.62	403.54	-

[illegible]

债券存续期内总成本预测表

金额单位：人民币万元

[illegible]

债券存续期内总成本预测明细表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
17	(一) 经营成本(含税)	130,537.73	-	4,881.50	5,196.36	5,500.42	6,368.58	6,389.77	6,410.03	6,744.10	6,744.10	6,744.10	7,098.22	7,081.15	7,081.15	7,456.51	7,456.51	7,456.51	7,876.73	7,876.73	7,876.73	8,298.49	-
18	1、运营管理费(运营收入*5%)	22,160.45		764.62	844.12	912.83	1,056.10	1,077.29	1,077.29	1,141.93	1,141.93	1,141.93	1,210.45	1,210.45	1,210.45	1,283.07	1,283.07	1,283.07	1,360.06	1,360.06	1,360.06	1,441.66	
	占运营收入比例	5.00%		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
19	2、人工工资及福利费	7,772.79		381.15	381.15	381.15	381.15	381.15	400.21	400.21	400.21	400.21	400.21	420.22	420.22	420.22	420.22	420.22	441.23	441.23	441.23	441.23	
	(1) 管理人员	917.69		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	47.25	47.25	47.25	47.25	47.25	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	52.09	52.09	52.09	52.09	
	管理人员数量(人)	5.00		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
	人均年工资(万元)	9.00		9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.45	9.45	9.45	9.45	9.45	9.92	9.92	9.92	9.92	9.92	10.42	10.42	10.42	10.42	
	增涨率	5.00%							5.00%					5.00%					5.00%				
	(2) 普通工作人员	5,506.11		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	283.50	283.50	283.50	283.50	283.50	297.68	297.68	297.68	297.68	297.68	312.56	312.56	312.56	312.56	
	普通工作人员数量(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)	4.50		4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.96	4.96	4.96	4.96	4.96	5.21	5.21	5.21	5.21	
	增涨率	5.00%							5.00%					5.00%					5.00%				
	(3) 社保费(工资*18%)	1,156.28		56.70	56.70	56.70	56.70	56.70	59.54	59.54	59.54	59.54	59.54	62.51	62.51	62.51	62.51	62.51	65.64	65.64	65.64	65.64	
	(4) 福利(工资*3%)	192.71		9.45	9.45	9.45	9.45	9.45	9.92	9.92	9.92	9.92	9.92	10.42	10.42	10.42	10.42	10.42	10.94	10.94	10.94	10.94	
20	3、充电桩运营费	92,541.25		3,294.95	3,530.31	3,765.66	4,490.55	4,490.55	4,490.55	4,759.98	4,759.98	4,759.98	5,045.58	5,045.58	5,045.58	5,348.32	5,348.32	5,348.32	5,669.22	5,669.22	5,669.22	6,009.37	
	占运充电桩营业收入比例	46.00%		46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	46.00%	
21	4、维修费(折旧费*5%)	7,573.28		416.75	416.75	416.75	416.75	416.75	416.75	416.75	416.75	416.75	416.75	378.42	378.42	378.42	378.42	378.42	378.42	378.42	378.42	378.42	
	占折旧费比例	5.00%		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
22	5、燃料动力费	489.94		24.03	24.03	24.03	24.03	24.03	25.23	25.23	25.23	25.23	25.23	26.49	26.49	26.49	26.49	26.49	27.81	27.81	27.81	27.81	
	水费			12.43	12.43	12.43	12.43	12.43	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.70	13.70	13.70	13.70	13.70	14.38	14.38	14.38	14.38	
	用水量(万立方米)	3.55		3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	
	单价(元/立方米)	3.50		3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.86	3.86	3.86	3.86	3.86	4.05	4.05	4.05	4.05	
	增涨率	5.00%							5.00%					5.00%					5.00%				
	电费			11.60	11.60	11.60	11.60	11.60	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18	12.79	12.79	12.79	12.79	12.79	13.43	13.43	13.43	13.43	
	电量(万kWh)	14.50		14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	
	单价(元/kwh)	0.80		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.93	0.93	0.93	0.93	
	增涨率	5.00%							5.00%					5.00%					5.00%				

税费测算汇总表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2023年	2024年	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	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	
1	一、应交增值税	12,505.31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	231.73	1,400.18	1,486.93	1,486.93	1,486.93	1,578.78	1,578.78	1,578.78	1,676.26	-	
2	（一）可抵扣的进项税额	20,421.08	3,018.60	3,687.43	3,582.03	2,728.76	279.72	297.54	314.75	363.89	365.09	365.19	384.10	384.10	384.10	404.14	399.84	399.84	421.08	421.08	421.08	443.71	443.71	443.71	467.59	-	
3	（二）销项税额	32,926.39	-	-	-	-	1,128.43	1,244.52	1,348.40	1,571.23	1,602.01	1,602.01	1,698.13	1,698.13	1,698.13	1,800.01	1,800.01	1,800.01	1,908.02	1,908.02	1,908.02	2,022.50	2,022.50	2,022.50	2,143.85	-	
4	二、税金及附加	13,588.53	-	-	-	-	355.10	414.29	473.47	564.62	595.98	595.98	631.74	631.74	631.74	669.65	697.45	837.67	888.26	888.26	888.26	941.87	941.87	941.87	998.71	-	
5	（一）城市维护建设税	875.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.22	98.01	104.09	104.09	104.09	110.51	110.51	110.51	117.34	-	
6	（二）教育费附加	375.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.95	42.01	44.61	44.61	44.61	47.36	47.36	47.36	50.29	-	
7	（三）地方教育费附加	250.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.63	28.00	29.74	29.74	29.74	31.58	31.58	31.58	33.53	-	
8	（四）房产税	12,087.89	-	-	-	-	355.10	414.29	473.47	564.62	595.98	595.98	631.74	631.74	631.74	669.65	669.65	669.65	709.83	709.83	709.83	752.41	752.41	752.41	797.56	-	
9	（五）资源税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
10	（六）土地增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11	三、企业所得税	11,188.94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	235.02	487.54	675.46	640.40	875.36	875.36	875.36	1,118.86	1,373.86	1,713.86	2,317.86	-	

税费测算明细表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2023年	2024年	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	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
12	一、应交增值税	12,505.31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	231.73	1,400.18	1,486.93	1,486.93	1,486.93	1,578.78	1,578.78	1,578.78	1,676.26	-
13	（一）经营收入销项税	32,926.39	-	-	-	-	1,128.43	1,244.52	1,348.40	1,571.23	1,602.01	1,602.01	1,698.13	1,698.13	1,698.13	1,800.01	1,800.01	1,800.01	1,908.02	1,908.02	1,908.02	2,022.50	2,022.50	2,022.50	2,143.85	-
14	1、停车位收入	3,402.74	-	-	-	-	121.48	130.16	138.84	156.37	165.56	165.56	175.50	175.50	175.50	186.03	186.03	186.03	197.19	197.19	197.19	209.02	209.02	209.02	221.56	-
15	2、充电桩收入	16,610.91	-	-	-	-	591.44	633.68	675.93	806.04	806.04	806.04	854.40	854.40	854.40	905.67	905.67	905.67	960.01	960.01	960.01	1,017.61	1,017.61	1,017.61	1,078.67	-
16	3、广告牌收入	4,595.37	-	-	-	-	171.17	195.62	207.85	220.32	220.32	220.32	233.54	233.54	233.54	247.55	247.55	247.55	262.40	262.40	262.40	278.15	278.15	278.15	294.84	-
17	4、社区综合服务市场租收入	2,549.85	-	-	-	-	74.91	87.39	99.88	119.10	125.72	125.72	133.26	133.26	133.26	141.26	141.26	141.26	149.73	149.73	149.73	158.72	158.72	158.72	168.24	-
18	5、养老机构出租收入	3,642.64	-	-	-	-	107.01	124.84	142.68	170.14	179.60	179.60	190.37	190.37	190.37	201.80	201.80	201.80	213.90	213.90	213.90	226.74	226.74	226.74	240.34	-
19	6、智慧邻里中心出租收入	2,124.87	-	-	-	-	62.42	72.83	83.23	99.25	104.76	104.76	111.05	111.05	111.05	117.71	117.71	117.71	124.78	124.78	124.78	132.26	132.26	132.26	140.20	-
24	（二）经营成本进项税	7,404.27	-	-	-	-	279.72	297.54	314.75	363.89	365.09	365.19	384.10	384.10	384.10	404.14	399.84	399.84	421.08	421.08	421.08	443.71	443.71	443.71	467.59	-
25	1、运营管理费（运营收入*5%）	1,254.37	-	-	-	-	43.28	47.78	51.67	59.78	60.98	60.98	64.64	64.64	64.64	68.52	68.52	68.52	72.63	72.63	72.63	76.98	76.98	76.98	81.60	-
26	2、人工工资及福利费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	3、充电桩运营费	5,238.18	-	-	-	-	186.51	199.83	213.15	254.18	254.18	254.18	269.43	269.43	269.43	285.60	285.60	285.60	302.73	302.73	302.73	320.90	320.90	320.90	340.15	-
28	4、维修费（折旧费*5%）	871.26	-	-	-	-	47.95	47.95	47.95	47.95	47.95	47.95	47.95	47.95	47.95	47.95	43.53	43.53	43.53	43.53	43.53	43.53	43.53	43.53	43.53	-
29	5、燃料动力费	40.45	-	-	-	-	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	2.08	2.08	2.08	2.08	2.08	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.30	2.30	2.30	2.30	-
35	（三）建设投资进项税	13,016.81	3,018.60	3,687.43	3,582.03	2,728.76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	1、建筑安装工程费	10,905.80	2,529.06	3,089.41	3,001.11	2,286.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	2、设备购置费	1,049.20	243.31	297.22	288.72	219.95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	3、工程其他费用及预备费	1,061.81	246.23	300.79	292.19	222.59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	免增值税收入比例	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	免企业所得税收入占总收入比例	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	（四）不可抵扣的经营成本进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42	1、运营管理费（运营收入*5%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	2、人工工资及福利费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	3、充电桩运营费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	4、维修费（折旧费*5%）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46	5、燃料动力费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
52	（五）不可抵扣的建设投资进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
53	1、建筑安装工程费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
54	2、设备购置费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
55	3、工程其他费用及预备费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
56	（六）可抵扣的进项税	20,421.08	3,018.60	3,687.43	3,582.03	2,728.76	279.72	297.54	314.75	363.89	365.09	365.19	384.10	384.10	384.10	404.14	399.84	399.84	421.08	421.08	421.08	443.71	443.71	443.71	467.59	-
57	二、税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
58	（四）房产税	12,087.89	-	-	-	-	355.10	414.29	473.47	564.62	595.98	595.98	631.74	631.74	631.74	669.65	669.65	669.65	709.83	709.83	709.83	752.41	752.41	752.41	797.56	-
59	计税依据	100,732.41	-	-	-	-	2,959.20	3,452.40	3,945.60	4,705.13	4,966.52	4,966.52	5,264.52	5,264.52	5,264.52	5,580.39	5,580.39	5,580.39	5,915.21	5,915.21	5,915.21	6,270.12	6,270.12	6,270.12	6,646.33	-
60	（五）资源税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61	计税依据	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
62	（六）土地增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

[illegible]

利润表
金额单位：人民币万元

行次	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	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	
1	一、总收入	410,282.71	14,163.92	15,637.96	16,908.22	19,550.76	19,943.87	19,943.87	21,140.50	21,140.50	21,140.50	22,408.93	22,408.93	23,753.47	23,753.47	23,753.47	23,753.47	25,178.68	25,178.68	25,178.68	26,689.40	-	
2	(一) 经营收入	410,282.71	14,163.92	15,637.96	16,908.22	19,550.76	19,943.87	19,943.87	21,140.50	21,140.50	21,140.50	22,408.93	22,408.93	23,753.47	23,753.47	23,753.47	23,753.47	25,178.68	25,178.68	25,178.68	26,689.40	-	
3	1、停车位收入	56,712.40	2,024.72	2,169.34	2,313.96	2,606.10	2,759.40	2,759.40	2,924.96	2,924.96	2,924.96	3,100.46	3,100.46	3,286.49	3,286.49	3,286.49	3,286.49	3,483.68	3,483.68	3,483.68	3,692.70	-	
4	2、充电桩收入	184,565.72	6,571.51	7,040.90	7,510.29	8,956.03	8,956.03	8,956.03	9,493.39	9,493.39	9,493.39	10,062.99	10,062.99	10,666.77	10,666.77	10,666.77	10,666.77	11,306.78	11,306.78	11,306.78	11,985.18	-	
5	3、广告牌收入	76,589.54	2,852.83	3,260.38	3,464.15	3,672.00	3,672.00	3,672.00	3,892.32	3,892.32	3,892.32	4,125.86	4,125.86	4,373.41	4,373.41	4,373.41	4,373.41	4,635.82	4,635.82	4,635.82	4,913.96	-	
6	4、社区综合服务市场租收入	28,331.62	832.29	971.01	1,109.72	1,323.35	1,396.87	1,396.87	1,480.68	1,480.68	1,480.68	1,569.52	1,569.52	1,569.52	1,663.69	1,663.69	1,663.69	1,763.51	1,763.51	1,763.51	1,869.32	-	
7	5、养老扶助机构出租收入	40,473.75	1,188.99	1,387.16	1,585.32	1,890.50	1,995.52	1,995.52	2,115.25	2,115.25	2,115.25	2,242.17	2,242.17	2,242.17	2,376.70	2,376.70	2,376.70	2,519.30	2,519.30	2,519.30	2,670.46	-	
8	6、智慧邻里中心出租收入	23,609.68	693.58	809.17	924.77	1,102.79	1,164.06	1,164.06	1,233.90	1,233.90	1,233.90	1,307.93	1,307.93	1,307.93	1,386.41	1,386.41	1,386.41	1,469.59	1,469.59	1,469.59	1,557.77	-	
13	二、总成本	371,487.68	18,051.95	18,408.17	18,754.21	19,664.37	19,715.73	19,735.89	20,086.81	20,086.81	20,086.81	20,458.79	19,707.11	19,847.32	20,252.03	20,252.03	20,252.03	20,703.23	19,683.23	18,323.23	17,417.95	-	
14	(一) 经营成本	123,133.46	4,601.78	4,898.82	5,185.67	6,004.69	6,024.68	6,044.84	6,360.00	6,360.00	6,360.00	6,694.07	6,681.32	7,035.43	7,035.43	7,035.43	7,035.43	7,433.02	7,433.02	7,433.02	7,830.90	-	
15	1、运营管理费（运营收入*5%）	20,906.09	721.34	796.34	861.16	996.32	1,016.31	1,016.31	1,077.29	1,077.29	1,077.29	1,141.93	1,141.93	1,141.93	1,210.45	1,210.45	1,210.45	1,283.07	1,283.07	1,283.07	1,360.06	-	
16	2、人工工资及福利费	7,772.79	381.15	381.15	381.15	381.15	381.15	381.15	400.21	400.21	400.21	400.21	400.21	420.22	420.22	420.22	420.22	441.23	441.23	441.23	441.23	-	
17	3、充电桩运营费	87,303.07	3,108.45	3,330.48	3,552.51	4,236.37	4,236.37	4,236.37	4,490.55	4,490.55	4,490.55	4,759.98	4,759.98	4,759.98	5,045.58	5,045.58	5,045.58	5,348.32	5,348.32	5,348.32	5,669.22	-	
18	4、维修费（折旧费*5%）	6,702.02	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	-	
19	5、燃料动力费	449.49	22.04	22.04	22.04	22.04	22.04	22.04	23.14	23.14	23.14	23.14	24.30	24.30	24.30	24.30	24.30	25.52	25.52	25.52	25.52	-	
25	(二) 税金及附加	13,588.53	355.10	414.29	473.47	564.62	595.98	595.98	631.74	631.74	631.74	669.65	697.45	837.67	888.26	888.26	888.26	941.87	941.87	941.87	998.71	-	
26	(三) 折旧摊销费	151,465.69	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	8,335.06	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	7,568.34	-	
27	(四) 财务费用	83,300.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	-	
28	(五) 开发成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
29	三、利润总额（1-13）	38,795.04	-3,888.04	-2,770.22	-1,845.98	-113.61	228.14	207.98	1,053.69	1,053.69	1,053.69	1,950.15	2,701.82	2,561.61	3,501.44	3,501.44	3,501.44	4,475.45	5,495.45	6,855.45	9,271.44	-	
30	四、所得税费用	11,188.94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	235.02	487.54	675.46	640.40	875.36	875.36	875.36	1,118.86	1,373.86	1,713.86	2,317.86	-
31	五、净利润（29-30）	27,606.09	-3,888.04	-2,770.22	-1,845.98	-113.61	228.14	207.98	1,053.69	1,053.69	1,053.69	1,815.13	1,462.61	2,026.37	1,921.21	2,626.08	2,626.08	2,626.08	3,356.59	4,121.59	5,141.59	6,953.58	-

运营期可用于资金平衡的相关收益情况表

金额单位：人民币万元

行次	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	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
32	现金流入	443,209.10	15,292.34	16,882.48	18,256.62	21,121.98	21,545.88	21,545.88	22,838.63	22,838.63	22,838.63	24,208.95	24,208.95	24,208.95	25,661.48	25,661.48	25,661.48	27,201.17	27,201.17	27,201.17	28,833.24	-
33	现金流出	167,820.50	5,236.60	5,610.65	5,973.89	6,933.19	6,985.76	7,006.01	7,375.84	7,375.84	7,375.84	8,255.40	8,685.80	9,959.40	10,707.06	10,707.06	10,707.06	11,516.25	11,771.25	12,111.25	13,291.32	-
34	现金净流入	275,388.60	10,055.74	11,271.83	12,282.73	14,188.79	14,560.12	14,539.86	15,462.78	15,462.78	15,227.76	15,953.55	15,523.15	14,249.55	14,954.42	14,954.42	14,954.42	15,684.93	15,429.93	15,089.93	15,541.92	-

资金测算平衡情况表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	2023年	2024年	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	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	
1	经营活动产生的现金净流量	275,388.60	-	-	-	-	10,055.74	11,271.83	12,282.73	14,188.79	14,560.12	14,539.86	15,462.78	15,462.78	15,227.76	15,953.55	15,523.15	14,249.55	14,954.42	14,954.42	14,954.42	15,684.93	15,429.93	15,089.93	#####	-	
2	一、经营活动产生的现金流入	443,209.10	-	-	-	-	15,292.34	16,882.48	18,256.62	21,121.98	21,545.88	21,545.88	22,838.63	22,838.63	24,208.95	24,208.95	24,208.95	24,208.95	25,661.48	25,661.48	25,661.48	27,201.17	27,201.17	27,201.17	#####	-	
3	（一）经营收入	410,282.71	-	-	-	-	14,163.92	15,637.96	16,908.22	19,550.76	19,943.87	19,943.87	21,140.50	21,140.50	22,408.93	22,408.93	22,408.93	22,408.93	23,753.47	23,753.47	23,753.47	25,178.68	25,178.68	25,178.68	#####	-	
4	1、停车位收入	56,712.40	-	-	-	-	2,024.72	2,169.34	2,313.96	2,606.10	2,759.40	2,759.40	2,924.96	2,924.96	2,924.96	3,100.46	3,100.46	3,100.46	3,286.49	3,286.49	3,286.49	3,483.68	3,483.68	3,483.68	#####	-	
5	2、充电桩收入	184,565.72	-	-	-	-	6,571.51	7,040.90	7,510.29	8,956.03	8,956.03	8,956.03	9,493.39	9,493.39	9,493.39	10,062.99	10,062.99	10,062.99	10,666.77	10,666.77	10,666.77	11,306.78	11,306.78	11,306.78	#####	-	
6	3、广告牌收入	76,589.54	-	-	-	-	2,852.83	3,260.38	3,464.15	3,672.00	3,672.00	3,672.00	3,892.32	3,892.32	3,892.32	4,125.86	4,125.86	4,125.86	4,373.41	4,373.41	4,373.41	4,635.82	4,635.82	4,635.82	#####	-	
7	4、社区综合服务市场租金收入	28,331.62	-	-	-	-	832.29	971.01	1,109.72	1,323.35	1,396.87	1,396.87	1,480.68	1,480.68	1,569.52	1,569.52	1,569.52	1,569.52	1,663.69	1,663.69	1,663.69	1,763.51	1,763.51	1,763.51	#####	-	
8	5、养老扶助机构出租收入	40,473.75	-	-	-	-	1,188.99	1,387.16	1,585.32	1,890.50	1,995.52	1,995.52	2,115.25	2,115.25	2,115.25	2,242.17	2,242.17	2,242.17	2,376.70	2,376.70	2,376.70	2,519.30	2,519.30	2,519.30	#####	-	
9	6、智慧邻里中心出租收入	23,609.68	-	-	-	-	693.58	809.17	924.77	1,102.79	1,164.06	1,164.06	1,233.90	1,233.90	1,233.90	1,307.93	1,307.93	1,307.93	1,386.41	1,386.41	1,386.41	1,469.59	1,469.59	1,469.59	#####	-	
10	7、	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11	8、	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
12	9、	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
13	10、	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
14	（二）收到的税费	32,926.39	-	-	-	-	1,128.43	1,244.52	1,348.40	1,571.23	1,602.01	1,602.01	1,698.13	1,698.13	1,698.13	1,800.01	1,800.01	1,800.01	1,908.02	1,908.02	1,908.02	2,022.50	2,022.50	2,022.50	#####	-	
15	1、增值税	32,926.39	-	-	-	-	1,128.43	1,244.52	1,348.40	1,571.23	1,602.01	1,602.01	1,698.13	1,698.13	1,698.13	1,800.01	1,800.01	1,800.01	1,908.02	1,908.02	1,908.02	2,022.50	2,022.50	2,022.50	#####	-	
16	二、经营活动产生的现金流出	167,820.50	-	-	-	-	5,236.60	5,610.65	5,973.89	6,933.19	6,985.76	7,006.01	7,375.84	7,375.84	7,610.86	8,255.40	8,685.80	9,959.40	10,707.06	10,707.06	10,707.06	11,516.25	11,771.25	12,111.25	#####	-	
17	（一）经营成本	123,133.46	-	-	-	-	4,601.78	4,898.82	5,185.67	6,004.69	6,024.68	6,044.84	6,360.00	6,360.00	6,694.07	6,681.32	6,681.32	6,681.32	7,035.43	7,035.43	7,035.43	7,433.02	7,433.02	7,433.02	#####	-	
18	1、运营管理费（运营收入*5%）	20,906.09	-	-	-	-	721.34	796.34	861.16	996.32	1,016.31	1,016.31	1,077.29	1,077.29	1,077.29	1,141.93	1,141.93	1,141.93	1,210.45	1,210.45	1,210.45	1,283.07	1,283.07	1,283.07	#####	-	
19	2、人工工资及福利费	7,772.79	-	-	-	-	381.15	381.15	381.15	381.15	381.15	400.21	400.21	400.21	400.21	420.22	420.22	420.22	420.22	420.22	420.22	441.23	441.23	441.23	#####	-	
20	3、充电桩运营费	87,303.07	-	-	-	-	3,108.45	3,330.48	3,552.51	4,236.37	4,236.37	4,490.55	4,490.55	4,490.55	4,759.98	4,759.98	4,759.98	4,759.98	5,045.58	5,045.58	5,045.58	5,348.32	5,348.32	5,348.32	#####	-	
21	4、维修费（折旧费*5%）	6,702.02	-	-	-	-	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	368.81	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	334.88	#####	-
22	5、燃料动力费	449.49	-	-	-	-	22.04	22.04	22.04	22.04	22.04	23.14	23.14	23.14	23.14	23.14	24.30	24.30	24.30	24.30	24.30	25.52	25.52	25.52	#####	-	
23	6、	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
24	7、	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
25	8、	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
26	9、	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
27	10、	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
28	（二）支付的各项税费	44,687.04	-	-	-	-	634.82	711.83	788.22	928.51	961.07	961.17	1,015.84	1,015.84	1,250.86	1,561.33	2,004.48	3,278.08	3,671.63	3,671.63	3,671.63	4,083.23	4,338.23	4,678.23	#####	-	
29	1、增值税	19,909.57	-	-	-	-	279.72	297.54	314.75	363.89	365.09	365.19	384.10	384.10	384.10	404.14	431.57	1,800.01	1,908.02	1,908.02	1,908.02	2,022.50	2,022.50	2,022.50	#####	-	
30	2、税金及附加	13,588.53	-	-	-	-	355.10	414.29	473.47	564.62	595.98	595.98	631.74	631.74	631.74	669.65	697.45	837.67	888.26	888.26	888.26	941.87	941.87	941.87	998.71	#####	-
31	3、企业所得税	11,188.94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	235.02	487.54	675.46	640.40	875.36	875.36	875.36	1,118.86	1,373.86	1,713.86	#####	-	
32	投资活动产生的现金净流量	-167,960.00	-38,950.00	-47,580.00	-46,220.00	-35,210.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
33	一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
34	二、投资活动产生的现金流出	167,960.00	38,950.00	47,580.00	46,220.00	35,210.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
35	（一）建设投资	167,960.00	38,950.00	47,580.00	46,220.00	35,210.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
36	（二）流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
37	融资活动产生的现金净流量	-55,340.00	38,950.00	47,580.00	46,220.00	35,210.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00	-4,760.00	-34,760.00	-43,740.00	-42,380.00	#####	-	
38	一、融资活动产生的现金流入	180,000.00	40,000.00	50,000.00	50,000.00	40,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
39	（一）项目资本金流入	40,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
40	（二）发行债券融资流入	140,000.00	30,000.00	40,000.00	40,000.00	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
41	二、融资活动产生的现金流出	235,340.00	1,050.00	2,420.00	3,780.00	4,790.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	34,760.00	43,740.00	42,380.00	#####	-	
42	（一）偿还专项债务本金	140,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
43	（二）支付专项债务利息	95,200.00	1,020.00	2,380.00	3,740.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	4,760.00	34,760.00	43,740.00	42,380.00	#####	-	
44	（三）支付专项债券发行费	140.00	30.00	40.00	40.00	30.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
45	四、期末现金增加（1+32+37）	52,088.60	-	-	-	-	5,295.74	6,511.83	7,522.73	9,428.79	9,800.12	9,779.86	10,702.78	10,702.78	10,467.76	11,193.55	10,763.15	9,489.55	10,194.42	10,194.42	10,194.42	-19,075.07	-28,310.07	-27,290.07	#####	-	
46	五、累计盈余资金	-	-	-	-	-	5,295.74	11,807.57	19,330.30	28,759.09	38,559.21	48,339.07	59,041.85	69,744.64	80,212.40	91,405.94	102,169.09	111,658.64	121,853.06	132,047.48	142,241.90	123,166.82	94,856.75	67,566.67	#####	-	



营业执照

(副本)

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。



统一社会信用代码

9151000020189934XG

名称 四川经纬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 赵美菊

经营范围 许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：司法鉴定服务；税务服务（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）。

注册资本 壹佰零陆万元整

成立日期 1997年08月25日

营业期限 1997年08月25日至长期

住所 成都市锦江区东华正街40号9楼902号



登记机关

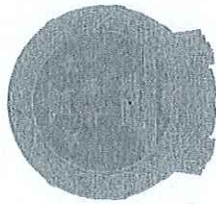
2021

年11月26日

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。

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：四川经纬会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：赵美菊

经营场所：成都市锦江区东华正街40号9楼902号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010084

批准执业文号：川财注【1999】305号

批准执业日期：1999年12月01日



证书序号：0007930

说明

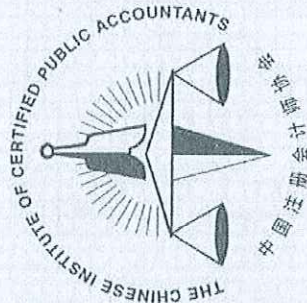
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：四川省财政厅

二〇一七年五月十九日



中华人民共和国财政部制



姓名 赵美菊
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1958年6月28日
Date of birth
工作单位 四川经纬会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 510103195806281962
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： 510100843093
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： 2001 年 3 月 15 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



姓名	王阳
Sex	男
Date of birth	1972年3月1日
工作单位	四川经纬会计师事务所有限责任公司
身份证号码	519004197203014011



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：510100023054
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：2004年4月28日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d