

国宾片区保障性租赁住房建设工程项目

专项债券

# 财务评价咨询报告

成万咨（2021）字第 C007 号

成都万瑞会计师事务所有限公司

二〇二一年十一月



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、项目背景..... 4

二、项目概述..... 5

    （一）项目性质..... 5

    （二）参与主体..... 5

    （三）项目选址..... 5

    （四）项目建设内容..... 5

    （五）项目实施情况..... 6

    （六）经济社会效益分析..... 6

三、评价基础与假设..... 7

    （一）预测报告编制依据..... 7

    （二）数据预测的前提假设..... 8

四、评价要素..... 8

    （一）投资估算与资金筹措..... 9

    （二）专项债还本付息..... 9

    （三）项目收入与成本费用测算..... 10

    （四）项目融资平衡情况分析..... 16

    （五）项目偿付能力分析..... 16

    （六）敏感性分析..... 16

五、评价结论..... 16

## 注册会计师声明

我们对国宾片区保障性租赁住房建设工程项目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运营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，对国宾片区保障性租赁住房建设工程项目可偿债收益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：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 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；
- c. 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；
- d. 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作参考之用。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。

# 成都万瑞会计师事务所有限公司

Chengdu Wanrui certified public accountants Co., LTD

邮编(P. C): 610041

地址(ADD): 中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府四街66号2栋8层6号

电话: 13980509665

---

成万咨(2021)字第C007号

## 国宾片区保障性租赁住房建设工程项目 专项债券

### 财务评价咨询报告

敬启者:

我们接受委托,对拟发行的国宾片区保障性租赁住房建设工程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《财政部关于报送2020年地方政府债券需求的通知》(财预〔2019〕212号)及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》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委托方的责任。

我们对国宾片区保障性租赁住房建设工程项目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,对项目可偿债收益覆盖专项债券本息的能力进行评价,为发行国宾片区保障性租赁住房建设工程项目专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件，对国宾片区保障性租赁住房建设工程项目专项债券实施方案分析评价结论如下：

1. 本项目在预测期内可实现可偿债收益 87997.85 万元，专项债券运营期本息合计 54720.00 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.61 倍。
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。

成都万瑞会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年十一月十一日

## 专项债券财务评价说明

### 一、项目背景

近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，扎实推进住房保障工作，有效改善了城镇户籍困难群众住房条件，但随着城镇化进程的加速和流动人口规模的扩大，进城务工人员、新就业大学生等新市民、青年人等群体住房困难问题仍然比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。党中央、国务院高度重视发展保障性租赁住房工作，2021年6月24日国务院办公厅出台了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），对发展保障性租赁住房工作提出明确要求。为全面贯彻落实党中央、国务院决策部署，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，多渠道增加保障性租赁住房供给，着力解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，促进实现全体人民住有所居。

2021年7月20日，为贯彻落实党的十九大“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，按照国家、省、市“十四五”规划关于住房工作的决策部署，引导培育涵盖规划、设计、建设等住房租赁全生命周期的品质建管理念，高水平推进成都市租赁住房规划建设，成都市住房和城乡建设局发布了《成都市租赁住房规划设计技术导则（试行）》。

2021年8月14日，成都市人民政府办公厅发布了《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，工作目标提出：以建设践行新发展理念的公园城市示范区为统领，以建设高品质生活宜居地为目标，聚焦人城产融合发展，多渠道增加保障性租赁住房供给，积极解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，推动实现职住平衡，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，全面提升城市核心竞争力。“十四五”期间计划筹集建设保障性租赁住房25万套(间)，其中2021年计划筹集建设6万套(间)。

2021年8月17日，为全面贯彻《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）等文件精神，认真落实《成都市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（成办发〔2021〕80号）有关要求，着力解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，促进实现全体人民住有所居，成都市住建局、

市发改委、市财政局、市规划和自然资源局、市国资委联合制定发布了《关于鼓励国有企业加快发展保障性租赁住房的实施方案》，鼓励市、区（市、县）两级国有企业积极参与保障性租赁住房建设，多渠道增加保障性租赁住房供给。

金牛区人民政府及区属国有企业为贯彻落实国务院、四川省、成都市关于加快发展保障性租赁住房的相关政策文件要求，进一步健全完善成都市住房保障体系，加快发展保障性租赁住房，着力解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，金牛区2021年计划开工建设保障性租赁住房4000套、间（含市属国有企业2500套、间）。

为了加快发展保障性租赁住房的实施，在2021年10月11日上午“金牛区土地上市和土地基金收入有关工作专题会”会上，原则同意由金牛国投集团作为项目业主，从其整理的西华街道润漕2、3、4、5、10组88亩地块D1600自来水管网西侧用地的南侧分割出30亩，用于建设保障性租赁住房。项目纳入2021年第三批政府投资计划，区规划和自然资源局配合金牛国投集团加快启动前期工作。

## 二、项目概述

### （一）项目性质

本项目属于保障性安居工程项目，通过项目建设和运营改善新市民、青年人等群体的住居住条件。本项目可通过保障性租赁住房出租、公共服务用房出租、机动车停车位租赁、非机动车停车位租赁、物业费、充电桩、广告位租赁等获得经营性收入。故本项目属于有一定收益的公益性项目。

### （二）参与主体

项目实施机构：成都市金牛区建设和交通局；

项目单位：成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司。

### （三）项目选址

项目位于成都市金牛区金牛大道金泉路与金樽三街道路交叉口。

### （四）项目建设内容

根据《国宾片区保障性租赁住房建设工程项目可行性研究报告》，项目规划净用地面积为20000.65m<sup>2</sup>，总建筑面积为92493.34m<sup>2</sup>，保障性租赁住房套数共812套，具体建设规模如下：

1. 地上建筑面积为62101.71m<sup>2</sup>，包含保障性租赁住宅、物管用房、垃圾用房、架空层等；其中地上计入容积率的建筑面积59906.76m<sup>2</sup>（包括保障性租赁住房59131.08m<sup>2</sup>，物管用房370m<sup>2</sup>，公共服务用房328.17m<sup>2</sup>，垃圾房57.51m<sup>2</sup>，门卫室20m<sup>2</sup>）；地上不计入容积率的建筑面积2194.95m<sup>2</sup>。

2. 地下建筑面积为30391.63m<sup>2</sup>，包含地下停车库及配套设施设备用房。

3. 总平工程面积17028.78m<sup>2</sup>，其中绿化7000.23m<sup>2</sup>，室外广场及道路9428.55m<sup>2</sup>，全民建设场所600m<sup>2</sup>；竖向土石方工程30000.98m<sup>3</sup>，污水管线720.00m，雨水管线760.00m，通信管线720.00m，电力管线720.00m，给水管线760.00m，大门2座，室外照明工程120盏，围墙700m，安防监控系统1项，停车管理系统1套，儿童娱乐设施1项，健身器材1项，标志、标牌、座椅1项，环卫设施1项。

4. 建筑基底面积为2971.87m<sup>2</sup>，总建筑密度14.86%，容积率3.00，绿地率35.00%，机动车车位746辆，非机动车停车位932辆。

#### （五）项目实施情况

本项目尚未开工，计划于2021年12月前完成项目前期准备工作，2022年1月开工，2023年12月完成竣工验收工作。

#### （六）经济社会效益分析

##### 1. 经济效益分析

根据《中共成都市金牛区委关于制定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的建议》“十四五”时期发展目标中民生福祉保障达到新水平：住房、教育、医疗、养老体系更加完善，多层次社会保障体系更加健全，人口综合素质与人口管理服务水平大幅提升，群众获得感幸福感安全感切实增强。项目的建设是进一步改善社会民生、加快城市建设、提升城市形象、促进本地区社会经济发展的需要，有利于增强金牛区席草田片区承载、集聚和辐射能力，有利于金牛区城市总体规划的实施，促进城市的建设和发展。

##### 2. 项目社会效应分析

保障性住房建设具有较好的社会影响力，项目建设是推动成都市城市发展的重要举措，也是一项十分重要的民生工程。项目的实施有利于解决新市民、青年人等群体

的住房困难问题，促进实现全体人民住有所居；有利于优化人才集聚环境，增强对人才的吸引力，同时有助于促进房地产市场的健康平稳发展。

1. 该项目通过保障性租赁住房的建设，围绕产业和企业等用人主体的人才需求，解决其引才难、育才难、留才难等问题，社会效益显著。

2. 各级组织对工程的态度及支持程度。项目的实施是积极响应成都市人才优先发展战略的重要举措，相关部门和单位对本工程的建设给予了大力的支持。

3. 地区文化状况对建设项目的适应性。项目建设区域的居民基本都是汉族，其宗教信仰、生活习惯基本相同，工程所在地区文化状况没有不适应的地方。

4. 附近的商家和厂家的适应性。项目的建设和使用带来的生产生活用品消费刺激了当地厂家的生产和商家的销售，扩大产销量、增加利润额的利益能够通过项目建设得到满足，是项目受益人，对项目持大力支持的态度。

### 三、评价基础与假设

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《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》（以下简称“通知”），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或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

#### （一）预测报告编制依据

1. 项目可行性研究报告的批复
2. 《国宾片区保障性租赁住房建设工程项目专项债券实施方案》
3. 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发(2014)43 号）
4. 《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库(2015)83 号）
5. 《财政部关于报送 2020 年地方政府债券需求的通知》（财预〔2019〕212 号）
6. 财政部印发《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）
7. 《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预(2015)225 号）
8. 《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》

9. 四川省人民政府《关于进一步加强政府债务和融资管理的通知》(川府发(2017)10号)

10. 《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》

## (二) 数据预测的前提假设

1. 预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测,即收益预测选择区间数据较低值,成本预测选择区间数据较高值;

2. 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;

3. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

4. 政府制定的土地出让计划、可返还成本等能顺利执行;

5. 对发行人有影响的法律法规无重大变化;

6. 发行人预测的项目收入能够顺利执行;

7. 土地出让价格在正常范围内变动;

8. 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;

9. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

## 四、评价要素

财政部公布《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),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《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。

（一）投资估算与资金筹措

本项目可研批复项目投资为 75109.69 万元，其中工程建设投资 47149.15 万元，工程建设其他费 23123.89 万元，预备费 2631.65 万元，建设期利息 2205.00 万元。

可研报告中建设期利息计算方式为：贷款金额 30000 万元，贷款利率按央行五年期及以上贷款基准利率 4.9% 计算，建设期 3 年。本次按照发行地方政府专项债券考虑，对建设期利息计算方式调整为：申请发行地方政府专项债券金额 29700 万元，按利率 4% 计算，建设期内每年两次付息，调整后建设期利息为 2448.00 万元。增加债券发行费用，按债券金额的 1% 计算，债券发行费用 29.70 万元。

综上，本项目总投资调整为 75382.39 万元，其中工程建设投资 47149.15 万元，工程建设其他费 23123.89 万元（含土地费用 17640 万元），预备费 2631.65 万元，建设期利息 2448.00 万元，债券发行费用 29.70 万元。

2. 资金来源：

- （1）项目资本金：单位自筹项目资本金 45682.39 万元，占总投资估算的 60.60%。
- （2）发行政府专项债：拟申请发行专项债券 29700.00 万元，占总投资估算的 39.40%。
- （3）本项目不涉及市场化配套融资。

本项目实施和资金使用计划详见下表：

项目实施和资金使用计划表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期	建设期	建设期
		2022	2023	2024
项目总投资	75,382.39	22,178.91	19,202.67	34,000.81
建设投资	72,904.69	21,871.41	18,226.17	32,807.11
专项债券发行费	29.70	7.50	16.50	5.70
建设期利息	2,448.00	300.00	960.00	1,188.00
资金筹措	75,382.39	22,178.91	19,202.67	34,000.81
自有资金	45,682.39	14,678.91	2,702.67	28,300.81
发行债券	29,700.00	7,500.00	16,500.00	5,700.00

（二）专项债还本付息

拟发行的专项债券利率按照 4.0%考虑，利息每半年支付一次，期限为 20 年，拟从 2022 年开始偿还专项债券利息，本金到期一次性偿还。

债券还本付息表

单位：人民币万元

项目阶段	年度	本期新增借入本金	偿还专项债券本金	偿还专项债券利息	还本付息合计
建设期	2022	7500.00	0.00	300.00	300.00
建设期	2023	16500.00	0.00	960.00	960.00
建设期	2024	5700.00	0.00	1188.00	1188.00
运营期	2025	0.00	0.00	1188.00	1188.00
运营期	2026	0.00	0.00	1188.00	1188.00
运营期	2027	0.00	0.00	1188.00	1188.00
运营期	2028	0.00	0.00	1188.00	1188.00
运营期	2029	0.00	0.00	1188.00	1188.00
运营期	2030	0.00	0.00	1188.00	1188.00
运营期	2031	0.00	0.00	1188.00	1188.00
运营期	2032	0.00	0.00	1188.00	1188.00
运营期	2033	0.00	0.00	1188.00	1188.00
运营期	2034	0.00	0.00	1188.00	1188.00
运营期	2035	0.00	0.00	1188.00	1188.00
运营期	2036	0.00	0.00	1188.00	1188.00
运营期	2037	0.00	0.00	1188.00	1188.00
运营期	2038	0.00	0.00	1188.00	1188.00
运营期	2039	0.00	0.00	1188.00	1188.00
运营期	2040	0.00	0.00	1188.00	1188.00
运营期	2041	0.00	7500.00	1188.00	1188.00
运营期	2042	0.00	16500.00	1188.00	1188.00
运营期	2043	0.00	5700.00	1188.00	30888.00
合计		29700.00	29700.00	25020.00	54720.00

（三）项目收入与成本费用测算

本项目建成后项目收益主要来源于保障性租赁住宅出租、公共服务用房出租、机动车停车位租赁收入、非机动车停车位租赁收入、物业费、充电桩收入、广告位租赁收入。

#### （1）保障性租赁住房出租

项目所在地周边目前类似住宅出租价格约为每平米 45 元/月至每平米 56 元/月，本项目竣工验收后投入使用约在 3 年后。经查成都市近 3 年 CPI 涨幅约 3.5%左右。参考本项目周边市场金额，预计本项目运营期第一年（约 2025 年）出租价格按每平米 45 元/月考虑，此后每年租金上涨幅度 3.5%。

本项目运营期第一年出租率为 85%，第二年出租率为 90%，第三年出租率为 95%，第四年起出租率按 95%计算并保持不变。

运营期保障性租赁住房出租合计收入 79467.89 万元。

#### （2）公共服务用房出租

本项目公共服务用房面积 328.00 平方米。这些公共服务用房出租后可考虑对外经营，例如可以开茶馆、超市、理发等。

该区域可经营性用房租赁单价约每平米 60 元/月-每平米 120 元/月。结合周边类似商业出租价格情况，预计本项目运营期第一年（2025 年）预计出租价格为每平米 90 元/月，此后每年租金上涨 3.50%。

运营期公共服务用房出租合计收入 933.68 万元。

#### （3）物业费

针对保障性租赁住房收取物业费，面积 59131 平方米。

物业费在每平米 1.5 元/月，考虑项目实际情况，物业费单价按每平米 1.2 元/月计算，收取率与保障性租赁住房出租率一致。

运营期物业费合计收入 1524.16 万元。

#### （4）机动车停车位租赁收入

停车位数量。本项目建成后投入运营可租赁的停车位数量为 746 个。

周边小区车位租赁费约 360 元/月至 400 元/月，鉴于本项目停车位的特殊性，本项目运营期第一年机动车出租单价按 300 元/月考虑。停车位出租率与保障性租赁住房出租率一致。

运营期机动车停车位租赁收入合计 4807.19 万元。

（5）非机动车停车位租赁收入

停车位数量。本项目建成后投入运营可租赁的停车位数量为 932 个。

周边小区车位租赁费约 360 元/月至 400 元/月，鉴于本项目停车位的特殊性，本项目运营期第一年机动车出租单价按 300 元/月考虑。停车位出租率与保障性租赁住房出租率一致。

运营期机动车停车位租赁收入合计 4807.19 万元。

（6）充电服务收入

本项目共计 149 个充电桩。

充电服务单价。手机 APP 特来电上项目周边充电站大概 1.2 元/kwh-1.8 元/kwh 之间，考虑到本项目情况，项目充电桩按 1.00 元/kwh 计算。

鉴于本项目停车位的均在小区内部，因此本项目中充电桩日周转次数在运营期内按每日 2 次计算，使用率从运营期第一年 60%逐年递增 5%，至运营期第八年使用率达到 95%后不再增长。

合作期充电服务收入合计 10467.74 万元。

收入预测汇总表

单位：人民币万元

项目阶段	年度	年经营收入	合计
建设期	2022	0.00	0.00
建设期	2023	0.00	0.00

建设期	2024	0.00	0.00
运营期	2025	3522.46	3522.46
运营期	2026	3838.66	3838.66
运营期	2027	4169.78	4169.78
运营期	2028	4316.28	4316.28
运营期	2029	4466.79	4466.79
运营期	2030	4621.48	4621.48
运营期	2031	4780.49	4780.49
运营期	2032	4943.96	4943.96
运营期	2033	5080.62	5080.62
运营期	2034	5222.05	5222.05
运营期	2035	5368.44	5368.44
运营期	2036	5519.95	5519.95
运营期	2037	5676.77	5676.77
运营期	2038	5839.07	5839.07
运营期	2039	6007.05	6007.05
运营期	2040	6180.92	6180.92
运营期	2041	6360.87	6360.87
运营期	2042	6547.12	6547.12
运营期	2043	6739.88	6739.88
合计		99202.63	99202.63

## 2. 项目成本

本项目所列经营成本均对于项目经营性设施经营而产生的成本具体包括保障住房运营成本、充电桩动力费、维修费、管理费。

### （1）人员工资及福利费

本项目人员主要为停车场管理人员、充电设施服务人员、物业及保洁人员等，因此结合金牛及本项目所在地实际情况，对项目运营的人员经费做出预测。项目建成运营期间预计新增人员为 24 名，其中管理人员 4 人，人均工资及福利费为 10.00 万元/人/年；停车和充电服务人员 5 人，人均工资及福利费为 7.00 万元/人/年；物业服务人员 8 名，人均工资及福利费为 5.00 万元/人/年；园区保洁人员 7 名，人均工资及福利费为 4.00 万元/人/年。项目运营期第二年开始工资及福利费以 3%进行增长。

运营期人员工资及福利费合计费用 3591.71 万元。

人员工资明细表

序号	类别	人员数量	工资及福利费（万元/人/年）
1	管理人员	4	10.00
2	停车和充电服务人员	5	7.00
3	物业服务人员	8	5.00
4	园区保洁人员	7	4.00

（2）充电桩动力费

本项目包含 149 个充电桩，外购电力费用单价参照《四川省发展和改革委员会关于四川电网输配电价和销售电价有关事项的通知》执行，充电桩的外购动力费成本按照每度电 0.6022 元执行。

运营期充电桩动力费合计 6280.62 万元。

（3）维修费

整个项目设施设备的维修，按项目折旧费的 2%予以计算。运营期合计 340.42 万元。

（4）管理费

包括活动经费、办公设备等相关费用，按项目收入的 1%计算。运营期合计 973.09 万元。

项目运营期经营成本如下表所示：

经营成本预测汇总表

单位：人民币万元

项目阶段	年度	经营成本	小计
建设期	2022	0.00	0.00
建设期	2023	0.00	0.00
建设期	2024	0.00	0.00
运营期	2025	422.47	422.47
运营期	2026	448.78	448.78
运营期	2027	475.37	475.37
运营期	2028	500.25	500.25

运营期	2029	525.30	525.30
运营期	2030	550.54	550.54
运营期	2031	575.96	575.96
运营期	2032	601.58	601.58
运营期	2033	608.22	608.22
运营期	2034	615.07	615.07
运营期	2035	622.13	622.13
运营期	2036	629.42	629.42
运营期	2037	636.92	636.92
运营期	2038	644.66	644.66
运营期	2039	652.64	652.64
运营期	2040	660.87	660.87
运营期	2041	669.35	669.35
运营期	2042	678.10	678.10
运营期	2043	687.12	687.12
合计		11204.77	11204.77

### 3. 相关税费

相关税费明细表

序号	税种	计税基数	税率	计税依据及优惠情况
1	增值税	销项税额- 进项税额	13% 9% 6%	《中华人民共和国增值税暂行条例》、 《财政部 国家税务总局关于印发〈资源综合利用 产品和劳务增值税优惠目录〉的通知》（财税 〔2015〕78号） 财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改 革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总 署公告2019年第39号）
2	城市维护建设税	增值税税额	7%	《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》
3	教育费附加	增值税税额	3%	《征收教育费附加的暂行规定》
4	地方教育费附加	增值税税额	2%	《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的 通知》（财综〔2010〕98号）
5	建筑业增值税	销售额	9%	财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改 革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总 署公告2019年第39号）
6	服务业增值税	销售额	6%	财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号
8	企业所得税	企业应纳税 所得额	25%	《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共 和国主席令第二十三号）

由本项目债券存续期内，项目建设期所产生的进项税税额在运营期与销项税抵扣，本项目无相关税费。

#### （四）项目融资平衡情况分析

本项目在债券存续期（2022 年—2043 年）累计项目现金流入 174585.02 万元，累计项目现金流出 138859.16 万元，累积现金节余 35725.85 万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。详见本报告附件“资金平衡测算表”。

#### （五）项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现可偿债收益 87997.85 万元，专项债券运营期本息合计 54720.00 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.61 倍。详见本报告附件“项目损益状况及可偿债收益测算表”。

#### （六）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现金流进行预测，可偿债收益对专项债券本息覆盖倍数影响非常重要。本着保守性原则，下面对可偿债收益向下波动进行敏感性分析，结果如下：

主要指标	敏感性分析			
	0%	-5%	-10%	-15%
息前净现金流量（万元）：	83691.90	83597.96	79198.07	74798.18
本项目政府专项债本息收益覆盖倍数：	87997.85	1.53	1.45	1.37

由上分析可见，可偿债收益变动对本项目影响较大。

### 五、评价结论

经分析测算我们未注意到本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

附件：

1. 资金平衡测算表

2. 项目损益状况及可偿债收益测算表

1. 资金平衡测算表

资金平衡测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	建设期	建设期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期	运营期
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
一	现金流入																							
1	资本金流入	45682.39	14678.91	2702.67	28300.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	财政预算资金	0.00																						
1.2	自有资金	45682.39	14678.91	2702.67	28300.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00																						
2	债务性资金流入	29700.00	7500.00	16500.00	5700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	专项债券资金	29700.00	7500.00	16500.00	5700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	市场化配套融资	0.00																						
3	项目收入	99202.63	0.00	0.00	0.00	3522.46	3838.66	4169.78	4316.28	4466.79	4621.48	4780.49	4943.96	5080.62	5222.05	5368.44	5519.95	5676.77	5839.07	6007.05	6180.92	6360.87	6547.12	6739.88
3.1	经营收入	99202.63	0.00	0.00	0.00	3522.46	3838.66	4169.78	4316.28	4466.79	4621.48	4780.49	4943.96	5080.62	5222.05	5368.44	5519.95	5676.77	5839.07	6007.05	6180.92	6360.87	6547.12	6739.88
3.2	保障性基金预算收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	现金流入总额	174585.02	22178.91	19202.67	34000.81	3522.46	3838.66	4169.78	4316.28	4466.79	4621.48	4780.49	4943.96	5080.62	5222.05	5368.44	5519.95	5676.77	5839.07	6007.05	6180.92	6360.87	6547.12	6739.88
二	现金流出																							
1	建设期静态投资支出	72904.69	21871.41	18226.17	32807.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	经营成本	11204.77	0.00	0.00	0.00	422.47	448.78	475.37	500.25	525.30	550.54	575.96	601.58	608.22	615.07	622.13	629.42	636.92	644.66	652.64	660.87	669.35	678.10	687.12
3	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	专项债券还本付息	54720.00	300.00	960.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	8688.00	17688.00	6888.00
4.1	专项债券还本	29700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7500.00	16500.00	5700.00
4.2	专项债券付息	25020.00	300.00	960.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00
5	债券发行费	29.70	7.50	16.50	5.70																			
小计	现金流出总额	138859.16	22178.91	19202.67	34000.81	1610.47	1636.78	1663.37	1688.25	1713.30	1738.54	1763.96	1789.58	1796.22	1803.07	1810.13	1817.42	1824.92	1832.66	1840.64	1848.87	9357.35	18366.10	7575.12
三	现金净流量																							
1	当年现金净流量	35725.85	0.00	0.00	0.00	1911.99	2201.88	2506.41	2628.03	2753.49	2882.94	3016.52	3154.38	3284.39	3418.98	3558.31	3702.53	3851.85	4006.41	4166.41	4332.05	-2996.49	-11818.98	-835.24
2	期末累计现金净流量		0.00	0.00	0.00	1911.99	4113.87	6620.27	9248.30	12001.78	14884.73	17901.25	21055.63	24340.02	27759.00	31317.31	35019.84	38871.69	42878.10	47044.51	51376.56	48380.07	36561.09	35725.85

## 2. 项目损益状况及可偿债收益测算表

单位：人民币万元

项目阶段	年度	项目经营收入	项目经营成本	税金及附加	可偿债收益	本息保障倍数
建设期	2022	0.00	0	0.00	0	
建设期	2023	0.00	0	0.00	0	
建设期	2024	0.00	0	0.00	0	
运营期	2025	3522.46	422.47	0.00	3099.99	
运营期	2026	3838.66	448.78	0.00	3389.88	
运营期	2027	4169.78	475.37	0.00	3694.41	
运营期	2028	4316.28	500.25	0.00	3816.03	
运营期	2029	4466.79	525.3	0.00	3941.49	
运营期	2030	4621.48	550.54	0.00	4070.94	
运营期	2031	4780.49	575.96	0.00	4204.53	
运营期	2032	4943.96	601.58	0.00	4342.38	
运营期	2033	5080.62	608.22	0.00	4472.4	
运营期	2034	5222.05	615.07	0.00	4606.98	
运营期	2035	5368.44	622.13	0.00	4746.31	
运营期	2036	5519.95	629.42	0.00	4890.53	
运营期	2037	5676.77	636.92	0.00	5039.85	
运营期	2038	5839.07	644.66	0.00	5194.41	
运营期	2039	6007.05	652.64	0.00	5354.41	
运营期	2040	6180.92	660.87	0.00	5520.05	

运营期	2041	6360.87	669.35	0.00	5691.52	
运营期	2042	6547.12	678.1		5869.02	
运营期	2043	6739.88	687.12		6052.76	
合计		99202.63	11204.77	0.00	87997.86	1.61



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
915101846909379590



扫描二维码  
国家企业信用信息公示系统  
公示企业信息  
多途径、多渠道、可  
查、可查、可查

<p><b>名称</b> 成都万瑞会计师事务所有限公司</p> <p><b>类型</b> 有限责任公司(自然人投资或控股)</p> <p><b>法定代表人</b> 郑春燕</p> <p><b>经营范围</b> 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、基本建设年度财务决算审计、司法会计鉴定、办理法律行政法规规定的其它审计业务、出具相应报告;代理记账;会计顾问、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;工程造价咨询;企业投资项目可行性范围咨询;项目管理咨询(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。</p>	<p><b>注册资本</b> (人民币)叁拾万元</p> <p><b>成立日期</b> 2009年7月28日</p> <p><b>营业期限</b> 2009年7月28日至永久</p> <p><b>住所</b> 中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府四街66号2栋8层6号</p>
---	--

登记机关



2019年08月

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:** 成都万瑞会计师事务所有限公司

**首席合伙人:**

**主任会计师:** 郑春燕

**经营场所:** 中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府四街66号2栋8层6号

**组织形式:** 有限责任

**执业证书编号:** 51010220

**批准执业文号:** 川财审批(2009)48号

**批准执业日期:** 2009年07月27日



证书序号: 0008070

说明

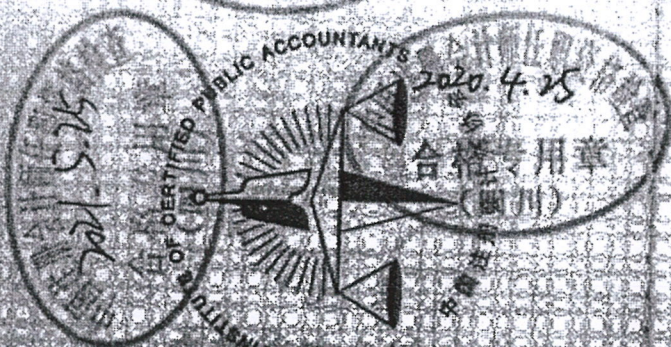
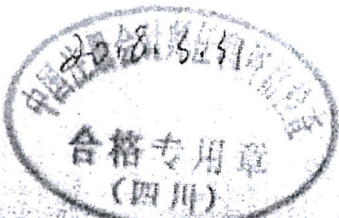
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 四川省财政厅



2019年09月 日

中华人民共和国财政部制



姓名 郑春燕

性别 女

出生日期 1970-04-21

工作单位 成都川江会计师事务所有限公司

身份证号 510102700421166



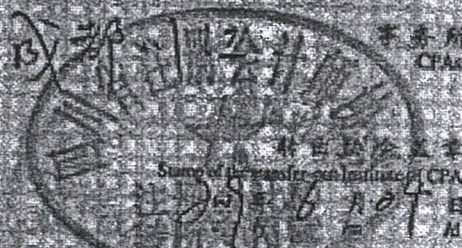
证书编号: 510101051359  
No. of Certificate

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

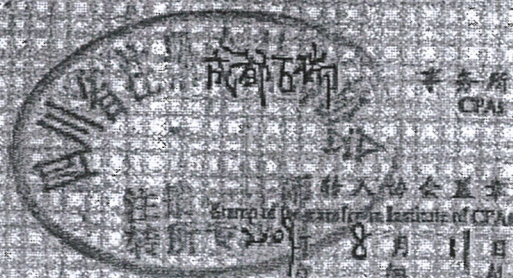
发证日期: 1997 年 11 月 20 日  
Date of Issuance

### 注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



中国注册会计师协会  
2019.4.11  
合格专用章  
(四川)

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
2021.5.18  
合格专用章  
(四川)

2020.4.25  
合格专用章  
(四川)

姓名: 涂勇


性别: 男

出生日期: 1970-10-17

工作单位: 四川泰信会计师事务所有限公司

身份证号码: 5101070701017001

Identity card No.



中国注册会计师协会  
2015.3.31  
合格专用章  
(四川)

中国注册会计师协会  
合格专用章  
(四川)

证书编号:  
No. of Certificate: 510100962213

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs 四川省

发证日期:  
Date of Issuance: 2001 年 10 月 17 日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

四川泰信会计师事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2009 年 6 月 24 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

成都五洲会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2009 年 8 月 11 日