

2021 年老旧小区改造配套城市更新项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评价报告

四川国洲会计师事务所有限公司



2021 年老旧小区改造配套城市更新项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价报告

我们接受委托，对泸州市 2021 年老旧小区改造配套城市更新项目（以下简称“本项目”或“项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项债券财务评价报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。以及《2021 年老旧小区改造配套城市更新项目融资自求平衡专项债券实施方案》对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

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

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项评价，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预期收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价过程和结果如下：

一、项目概述

本项目建设内容分为五大部分，分别为污水管网工程、道路工程、绿化工程、环卫设施工程及配套设施建设，具体建设内容及规模如下：

（1）污水管网工程

新建污水管网 22073m，含二道溪-城东截污干管连接线长 7500m，沱江过江截污干管长 1000m，城南截污干管延长线长 11573m，鸭儿凼污水处理厂南线复线干管长 2000m 及其他附属工程建设。

（2）道路工程

改扩建道路 1494.39m、人行过街通道 3 座及广告牌等附属工程建设，其中道路工程

建设包括齐关路(陶然路至龙马大道段)长 200m, 杨河北路长 934.39m, 珠兰路长 360m; 新建主城区 3 座人行过街通道分别为龙马潭安宁街道中心小学人行天桥、梓潼路小学渔子溪学校人行通道及阳雀山中学路口人行天桥。

(3) 绿化工程

本项目绿化工程涉及儿童公园及连江公园, 其中儿童公园新建管理用房 4320 m²、游憩建筑和服务建筑 4080 m²、动物保障设施建筑 2160 m²、动物展区建筑 11280 m²、科普教育建筑 600 m²、园路及铺装 6000 m²、绿化面积 93600 m²、停车场面积 4800 m² (120 个停车位) 并配备充电桩 24 台; 连江公园新建管理用房 500 m²、游憩建筑和服务建筑 4000 m²、绿化面积 92500 m²、园路及铺装工程 5000 m²、停车场面积 1750 m² (50 个停车位) 并配备充电桩 10 台。

(4) 环卫工程

新建配套用房(驾跟修人员食宿、环卫职工教育培训基地、垃圾分类成果展厅、管理用房) 3100 m²、垃圾暂存库 800 m²、环卫专用车辆大修厂 1000 m²、环卫专用车辆停车场 1900 m²及环卫设备。

(5) 配套设施建设

配套设施包含建设食堂 8300 m²、文化休闲中心 21700 m²、体育健身中心 10938 m²、图书阅览室 8349 m²及附属设施建设。

二、估算及资金筹措方案

(一) 项目总投资

项目总投资 90579.998 万元, 其中: 建筑工程费 65600.64 万元, 占比 72.42%, 万元, 占比, 工程建设其他费用 15532.68 万元, 占比 17.15%, 预备费 4056.678 万元, 占比 4.48%, 建设期利息 5320 万元, 占比 5.87%, 债券发行费用 70 万元, 占比 0.08%。

项目总投资估算表

单位: 万元

序号	工程或费用名称	投资额	占总投资比例
1	工程费用	65,600.64	72.42%
2	工程建设其他费用	15,532.68	17.15%
3	预备费	4,056.68	4.48%
4	建设期利息	5,320.00	5.87%
5	发行费用	70.00	0.08%
合计		90,580.00	100.00%

(二) 资金筹资方案

本项目总投资 90580.00 万元，资金来源由项目资本金(包含业主自筹及财政拨款)和项目收益专项债券组成，其中项目资本金 20580.00 万元，占总投资比例 22.72%，发行项目收益专项债券 70000.00 万元，占总投资的 77.28%。除专项债券外，本项目没有其他融资。

(三) 资金使用计划

本项目 2021 年计划投资 24290 万元,其中 14000 万元通过发行专项债券融资筹措,10290 万元通过资本金筹措。2022 年计划投资 41174 万元,其中 35000 万元通过发行专项债券融资筹措,6174 万元通过资本金筹措。2023 年计划投资 25116 万元,其中 21000 万元通过发行专项债券融资筹措,4116 万元通过资本金筹措，本项目建设期利息和发行费用全部由资本金覆盖。项目分年度投资计划详见下表：.

资金使用计划表

单位：万元

序号	项 目	合计（万元）	建 设 期		
			2021 年	2022 年	2023 年
一	总投资	90,580.00	24,290.00	41,174.00	25,116.00
1	建设投资	85,190.00	23,716.00	39,179.00	22,295.00
2	建设期发债利息	5,320.00	560.00	1,960.00	2,800.00
3	债券发行费用	70.00	14.00	35.00	21.00
二	资金筹措	90,580.00	24,290.00	41,174.00	25,116.00
1	发行债券	70,000.00	14,000.00	35,000.00	21,000.00
2	资本金	20,580.00	10,290.00	6,174.00	4,116.00
2.1	用于项目投资	15,190.00	9,716.00	4,179.00	1,295.00
2.2	用于建设期利息	5,320.00	560.00	1,960.00	2,800.00
2.3	用于债券发行费用	70.00	14.00	35.00	21.00

(四) 专项债券发行计划

本项目债券融资本金 70000 万元，其中 2021 年计划发行债券 14000 万元，债券年利率按 4.0%测算，债券期限为 10 年；2022 年计划发行债券 35000 万元，债券年利率按 4.0%测算，债券期限为 10 年；2023 年计划发行债券 21000 万元，债券年利率按 4.0%测算，债券期限为 10 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

债券利率以最终发行利率为准。

三、评价要素

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）（以下简称“该通知”）提出，分类发行专项债券建设

项目，充分考虑资金筹措的充足性（应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流入）和稳定性（现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

（一）资金充足性

1、项目收入

（1）项目收入可行性

本项目收入来污水处理收入、道路广告牌收入、配套设施收入、绿化工程收入（主要为停车场收入、充电桩收入、服务用房租赁收入、门票收入）、城市基础设施配套费及配套土地溢价收入等。

（2）项目收入的分类

本项目全为专项收入。

（3）项目收入预测

1) 污水处理收入

本项目污水管网工程中，生活污水处理量为 11058.11 m³/年，工业污水处理量为 1010.04 m³/年，处理收费标准按“泸州市主城区居民垃圾、污水处理收费标准”执行，同时根据泸州市住房和城乡建设局、泸州市财政局共同印发的《泸州市城市更新专项资金筹措方案》，污水管网工程中污水处理费总收入 10%作为专项资金用于本项目。经测算，项目运营期内收入为 11522.51 万元。

泸州市主城区居民垃圾、污水处理收费标准					
执收单位	收费项目	计费单位	收费标准 (元)	依据	备注
森泰公司	垃圾处理费	元/m ³	0.20	泸州市人民政府办公室《关于调整城市垃圾处理费征收方式和收费标准的请示的函复》（泸市府办〔2005〕12号）。	1、按用水量由兴泸水务集团公司代收。 2、从2005年2月1日起执行。
泸州市城市管理综合行政执法局	污水处理	元/m ³		泸州市发展和改革委员会《关于调整我市城区污水处理费标准的通知》（泸市发改价资〔2017〕77号）。	1、按用水量由兴泸水务集团公司代收。 2、城市低保户和特困供养人员污水处理费价格补贴为每户每月6m ³ ，补贴标准为0.75元/m ³ ，补贴资金由财政承担。 3、从2017年6月1日起执行。
	1、居民生活用水		0.95		
	2、非居民用水		1.20		
	3、临时用水		1.85		
	4、特种用水		1.95		

2) 道路广告牌收入

本项目道路工程中，新建齐关路（陶然路至龙马大道段）、杨河北路及珠兰路，设计立柱广告牌 5 个，价格为 24 万元/个·年，运营期第 1 年投放率为 80%、第 2 年投放率为 85%、第 3 年及以后各年投放率为 95%。设计道路广告牌 45 个，用于形象宣传等广告投放，每个规格为 3×4 m²，按 2019 年现有市场价格（规格为 3×4 的广告牌每个每年约 3.5 万元-6 万元收益）并适度考虑地区经济发展水平来确定广告费用，收费按照其

用于形象宣传等广告投放，每个规格为 $3 \times 4 \text{ m}^2$ ，按 2019 年现有市场价格（规格为 3×4 的广告牌每个每年约 3.5 万元-6 万元收益）并适度考虑地区经济发展水平来确定广告费用，收费按照其平均数并基于谨慎原则按照 5.5 万元/年收费（每 3 年增长 5%）。经测算，项目运营期内道路广告收入为 3209.05 万元。

3) 配套设施收入

本项目配套设施建成后，收入来自食堂出租。食堂可出租面积为 8300.00 m^2 ，年租赁期为 12 个月，租金为 66 元/ m^2 /月（参考同类型出租价格，基于谨慎保守原则每 3 年增长 5%）。其他配套设施可出租面积为 8349.00 m^2 ，年租赁期为 12 个月，租金为 60 元/ m^2 /月（参考同类型出租价格，基于谨慎保守原则每 3 年增长 5%），运营期第 1 年出租率为 75%、第 2 年投放率为 85%、第 3 年及以后各年出租率为 95%。经测算，项目运营期内收入为 11437.55 万元。

	泸州城建学院档口超低价急转 龙马潭-龙马潭河边 江阳城建职业学院 经营中 档口摊位 2层 档口摊位 可餐饮	48m ² 建筑面积 2888元/月 转让费 3.33万	02-15
	学校一楼食堂三个窗口， 龙马潭-龙马大道 江阳城建职业学院 空置中 档口摊位 1层 档口摊位 可餐饮 可明火 上水	30m ² 建筑面积 1200元/月 转让费 1.8万	2020-11-30
	江阳区城建学院面馆，学生1万多，生意火爆 龙马潭-龙马大道 九狮路三段 空置中 其他 其他 可餐饮 上水 下水	60m ² 建筑面积 6000元/月 转让费 3万	2020-11-30

4) 绿化工程收入

本项目绿化工程为儿童公园及连江公园建设，其中儿童公园收入包括地下停车场收入、充电桩收入、动物园门票收入及服务用房租赁收入。连江公园收入包括停车场收入、充电桩收入及服务用房租赁收入。

停车场收入

本项目儿童公园地下停车场设有停车位 120 个，连江公园停车场设有停车位 50 个，参考泸州市发展和改革委员会《关于规范我市机动车停放服务收费管理的通知》（泸市发改价费【2012】403 号）文，儿童公园停车收费按室内机动车停

放二类小型车辆收费标准收费，连江公园停车收费按室外机动车停放三类小型车辆收费标准收费，每个停车位每天每四小时周转 1 次，每天周转 3 次计，运营期内停车率按第 1 年 70%、第 2 年 80%、第 3 年 90%，第 4 年及以后各年均为 95% 计。经测算，项目运营期内的停车场收入为 767.87 万元。

泸州市发展和改革委员会文件

泸市发改价费〔2012〕403 号

泸州市发展和改革委员会 关于规范我市机动车停放服务收费管理的通知

泸州市各类停车场、各区、县发改（物价）局：
为加强我市机动车停放收费管理，规范机动车停放服务收费行为，保护机动车停放者和停车场经营者的合法权益，根据《中

附件 3： 室内动车停放最高收费标准

收 费 标 准 车 型 类别	一类 停车场	二类 停车场	三类 停车场
小型车辆	5 元/1 小时内	4 元/1 小时内	3 元/1 小时内
中型车辆	6 元/1 小时内	5 元/1 小时内	4 元/1 小时内
大型车辆	7 元/1 小时内	6 元/1 小时内	5 元/1 小时内
摩托车辆	3 元/2 小时内	2 元/2 小时内	1 元/2 小时内
特殊车辆	由三区政府价格主管部门据实核定		

充电桩收入

本项目中，儿童公园地下停车场设充电桩 24 个，连江公园停车场设有充电桩 10 个，共 34 个。

通过市场调查，选取成都市、遂宁市、巴中市三个城市进行充电桩收费调查，调查结果如下表所示。

成都市	遂宁市	巴中市
-----	-----	-----

成都佑君汽车中心充电站 充电桩数：快充：1个，慢充：4 充电费：00:00~24:00:1.1000 服务费：00:00~24:00:0.6000 支付方式：特来电APP 详细地址：四川省成都市锦江	遂宁射洪金华山景区充电站 充电桩数：快充：1个，慢充：1 充电费：00:00~24:00:1.0000 服务费：00:00~24:00:0.6000 支付方式：特来电APP 详细地址：四川省遂宁市射洪	巴中巴人广场明汇充电站 充电桩数：快充：3个，慢充：1 充电费：00:00~24:00:0.9500 服务费：00:00~24:00:0.6000 支付方式：特来电APP 详细地址：四川省巴中市巴中
成都天府软件园C区7幢充电桩 充电桩数：快充：0个，慢充：1 充电费：00:00~24:00:1.2000 服务费：00:00~24:00:0.6000 支付方式：特来电APP 详细地址：四川省成都市武侯	遂宁射洪秀水坊充电站 充电桩数：快充：1个，慢充：1 充电费：00:00~24:00:1.0000 服务费：00:00~24:00:0.6000 支付方式：特来电APP 详细地址：四川省遂宁市射洪	

由此确定，本项目服务费为 0.60 元/小时。

运营期第 1 年使用率为 75%，第 2 年为 85%，第 3 年及以后各年使用率均为 95%。

经测算，项目运营期内的充电桩收入为 49.14 万元。

服务用房租赁收入

本项目中，儿童公园服务用房可出租面积为 4080.00 m²，连江公园服务用房可出租面积为 3200.00 m²。出租率按经营期第 1 年 75%、第 2 年 85%、第 3 年及以后各年均均为 95%计。年租赁期为 12 个月，租金为 3 元/m²/月计（参考同类型出租价格，基于谨慎保守原则取值）。经测算，项目运营期内的服务用房出租收入为 222.60 万元。

	（众旺百铺通）十年老店早餐店转让 龙马潭-龙马大道 龙南镇-通顺-泸州市龙马潭区 经营中 临街门面 1层 A. 何彬 众旺电子商务 临街 可餐饮 可明火 上水	43m ² 建筑面积	650元/月 日租金 0.5元/m ² /天
	（众旺百铺通）全国连锁品牌高端盈利奶茶店带技术转让 龙马潭-小市 杜家街12号楼-泸州市龙马潭区 经营中 临街门面 1层 A. 何彬 众旺电子商务 临街 可餐饮 上水 下水	15m ² 建筑面积	2500元/月 日租金 5.55元/m ² /天
	（佰铺邦 推荐）（每天营业额3000左右）餐馆转让 龙马潭-西南商贸城 西南商贸城一区-泸州市龙马潭区 经营中 商业街店铺 1层 A. 胡兴隆 南充南铺通世泸州分公司 临街 可餐饮 上水 下水	80m ² 建筑面积	5500元/月 日租金 2.29元/m ² /天
	（众旺百铺通）龙马潭红星村火爆餐馆转让 龙马潭-龙马大道 大湾路-通顺-泸州市龙马潭区 经营中 临街门面 1层 A. 何彬 众旺电子商务 临街 可餐饮 上水 下水	45m ² 建筑面积	4000元/月 日租金 2.96元/m ² /天

动物园门票收入

本项目中，儿童公园建成后可收取动物园门票收入。通过网络查询，泸州市各景区门票价格为：

泸州景区门票价格	
景区名称	门票价格
丹山景区	20元/人 团体8元/人
福宝古镇	30元/人
玉兰山	58元/人
自怀景区	58元/人
天堂坝景区	30元/人
黄荆景区	挂牌价58元/人，目前执行价40元/人，景区内电瓶车20元/人
方山景区	20元/人
张坝景区	正在封闭施工
尧坝古镇	30元/人
春秋祠	10元/人
泸州老窖景区	50元/人（含讲解、评酒） 10元/人（不含讲解、评酒）
玉蟾山景区	10元/人
笔架山景区	10元/人

根据调查信息确定本项目中门票价格为 20 元/人次。经统计，动物园游客量约 18 万人次/年，运营期内年门票收入为 3404.70 万元。

因此，绿化工程收入总和为 6335.81 万元。

5) 城市基础设施配套费

根据泸州市住房和城乡建设局、泸州市财政局共同印发的《泸州市城市更新专项资金筹措方案》规定，当年城市基础设施配套费收入每平方米 10 元的费用本项目还本付息，项目运营期合计 31294.11 万元。

6) 配套土地溢价收入

根据泸州市住房和城乡建设局、泸州市财政局共同印发的《泸州市城市更新专项资金筹措方案》，市级规划区范围内当年土地溢价收入每亩 50 万元的资金用于本项目还本付息，项目运营期前 6 年每年 1 亿元。

综上所述，经测算，项目运营期内总收入为 123799.03 万元。详见项目收入估算表

根据以上条件，测算经营收入如下表：

项目经营收入表(单位：万元)

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	项目营业收入	63,799.03	7,463.16	7,130.64	7,049.44	7,075.30	7,075.30	6,915.64	7,138.79	6,975.38	6,975.38
1	污水处理收入	11,522.51	1,171.73	1,171.73	1,171.73	1,276.78	1,276.78	1,276.78	1,392.33	1,392.33	1,392.33
	分成比例		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
1.1	工业污水	10,908.43	1,212.05	1,212.05	1,212.05	1,212.05	1,212.05	1,212.05	1,212.05	1,212.05	1,212.05
	处理量(万 m³)		1,010.04	1,010.04	1,010.04	1,010.04	1,010.04	1,010.04	1,010.04	1,010.04	1,010.04
	处理收费(元/m³)		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
1.2	生活污水	104,316.68	10,505.20	10,505.20	10,505.20	11,555.72	11,555.72	11,555.72	12,711.30	12,711.30	12,711.30
	处理量(万 m³)		11,058.11	11,058.11	11,058.11	12,163.92	12,163.92	12,163.92	13,380.31	13,380.31	13,380.31
	处理收费(元/m³)		0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2	道路工程收入	3,209.05	294.00	312.38	349.13	360.88	360.88	373.23	386.19	386.19	386.19
2.1	立柱广告牌	996.00	96.00	102.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00
	广告牌个数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	价格(万元/个.年)		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	广告投放率		80.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.2	道路灯箱广告牌	2,213.05	198.00	210.38	235.13	246.88	246.88	259.23	272.19	272.19	272.19
	广告牌数量(个)		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	价格(万元/个.年)		5.50	5.50	5.50	5.78	5.78	6.06	6.37	6.37	6.37
	广告投放率		80.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	配套设施收入	11,437.55	1,108.21	1,168.32	1,228.43	1,289.85	1,289.85	1,289.85	1,354.35	1,354.35	1,354.35
3.1	食堂租赁	6,216.98	657.36	657.36	657.36	690.23	690.23	690.23	724.74	724.74	724.74
	出租面积(m²)		8,300.00	8,300.00	8,300.00	8,300.00	8,300.00	8,300.00	8,300.00	8,300.00	8,300.00
	租金(元/m²/月)		66.00	66.00	66.00	69.30	69.30	69.30	72.77	72.77	72.77

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	租金(元/㎡/月)		66.00	66.00	66.00	69.30	69.30	69.30	72.77	72.77	72.77
	租赁期(月)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3.2	其他配套设施出租收入	5,220.57	450.85	510.96	571.07	599.63	599.63	599.63	629.61	629.61	629.61
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	出租价格(元/㎡/月)		60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15
	出租面积(㎡)		8,349.00	8,349.00	8,349.00	8,349.00	8,349.00	8,349.00	8,349.00	8,349.00	8,349.00
4	绿化工程收入	6,335.81	653.93	666.45	678.98	707.68	707.68	707.68	737.81	737.81	737.81
4.1	儿童公园	6,000.47	623.44	631.90	640.36	669.06	669.06	669.06	699.19	699.19	699.19
4.1.1	地下停车场收入	542.03	49.28	55.85	62.42	62.42	62.42	62.42	62.42	62.42	62.42
	停车率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	车位数量(个)		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单价(元/天)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
4.1.2	充电桩收入	34.69	3.15	3.57	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99
	每天使用小时		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	运营天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	服务费		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩使用率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	充电桩个数		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
4.1.3	动物园门票收入	1,891.50	200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50
	游客量(万人次/年)		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03
	门票(元/人次)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
4.1.4	服务用房租赁	127.56	11.02	12.48	13.95	14.65	14.65	14.65	15.38	15.38	15.38
	出租率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	出租面积(m²)		4,080.00	4,080.00	4,080.00	4,080.00	4,080.00	4,080.00	4,080.00	4,080.00	4,080.00
	租金(元/m²/月)		3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31
	租赁期(月)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4.1. 5	公园科普、展览收入	3,404.70	360.00	360.00	360.00	378.00	378.00	378.00	396.90	396.90	396.90
	门票价格(元)		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05	22.05
	年接待人次(万人次)		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
4.2	连江公园	335.34	30.49	34.55	38.61	38.61	38.61	38.61	38.61	38.61	38.61
4.2. 1	停车位收入		20.53	23.27	26.01	26.01	26.01	26.01	26.01	26.01	26.01
	停车率		75.0%	85.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
	车位数量(个)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	单价(元/次)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
4.2. 2	充电桩收入	14.45	1.31	1.49	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66
	每天使用小时		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	运营天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	服务费		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电桩使用率		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	充电桩个数		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4.2. 3	服务用房租赁	95.04	8.64	9.79	10.94	10.94	10.94	10.94	10.94	10.94	10.94
	出租率		0.75	0.85	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	出租面积(m²)		3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00
	租金(元/m²/月)		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	租赁期(月)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
5	城市基础设施配套费	31,294.11	4,235.29	3,811.76	3,621.18	3,440.12	3,440.12	3,268.11	3,268.11	3,104.71	3,104.71

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
二	土地出让溢价收入	60,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-	-	-

2、项目总成本成本

本项目发债运营期内总成本共 76,869.01 万元，其中：

燃动力为 8196.86 万元；

工资及福利费为 2041.20 万元（本项目劳动定员 45 人，按平均工资为 4500 元/月）；

管理费用为 3189.95 万元。

因此，经营成本共 13428.01 万元。

经测算，固定资产折旧费为 40761.00 万元，运营期利息为 22680.00 万元。

总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	合计(万元)	运营期								
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	燃动力费	8,196.86	756.24	766.09	775.95	779.97	779.97	1,084.66	1,084.66	1,084.66	1,084.66
2	职工工资及福利	2,041.20	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80	226.80
3	管理费用（总收入 8%）	3,189.95	373.16	356.53	352.47	353.77	353.77	345.78	356.94	348.77	348.77
4	经营成本(1+2+3)	13,428.01	1,356.20	1,349.42	1,355.22	1,360.54	1,360.54	1,657.24	1,668.40	1,660.23	1,660.23
5	折旧费	40,761.00	4,529.00	4,529.00	4,529.00	4,529.00	4,529.00	4,529.00	4,529.00	4,529.00	4,529.00
6	利息支出	22,680.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,240.00	840.00

序号	项目	年份	合计(万元)	运营期									
				2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
7	总成本费用合计(4+5+6)		76,869.01	8,685.20	8,678.42	8,684.22	8,689.54	8,689.54	8,689.54	8,986.24	8,997.40	8,429.23	7,029.23

3、财务费用

本项目专项债券利息共计 28000 万元，其中计入建设期利息累计 5320 万元，计入经营期成本累计 22680 万元。

财务费用表

序号	项 目	合计	建设期（万元）				经营期（万元）											
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年				
1	年初债券融资本金累计			14,000.00	49,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	56,000.00	21,000.00				
2	本年新增债券融资	70,000.00	14,000.00	35,000.00	21,000.00													
3	本年应计债券利息	28,000.00	560.00	1,960.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,240.00	840.00				
3.1	计入建设期债券利息	5,320.00	560.00	1,960.00	2,800.00													
3.2	计入经营期债券利息	22,680.00				2,800.00												
4	本年债券还本付息	98,000.00	560.00	1,960.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	16,800.00	37,240.00	21,840.00				
4.1	债券还本	70,000.00										14,000.00	35,000.00	21,000.00				
4.2	债券付息	28,000.00	560.00	1,960.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,240.00	840.00				
5	年末债券融资本金累计		14,000.00	49,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	56,000.00	21,000.00	-				

4、相关税费

——增值税：销项税率按 5%计算，不考虑进项税。

——城市建设维护税为增值税款的 7%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

- 地方教育附加费为增值税款的 2%。
- 所得税率：25%。

税金测算表

税金	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
税金及附加	1,855.91	186.37	193.12	201.29	208.89	208.89	207.98	217.09	216.14	216.14
房产税 (12%)	1,491.35	143.72	152.37	161.01	168.46	168.46	168.46	176.29	176.29	176.29
城市维护建设税 (7%)	212.66	24.88	23.77	23.50	23.58	23.58	23.05	23.80	23.25	23.25
教育费附加 (3%)	91.14	10.66	10.19	10.07	10.11	10.11	9.88	10.20	9.96	9.96
地方教育费附加 (2%)	60.76	7.11	6.79	6.71	6.74	6.74	6.59	6.80	6.64	6.64
增值税 (5%)	3,038.05	355.39	339.55	335.69	336.92	336.92	329.32	339.94	332.16	332.16
所得税 (25%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	4,893.96	541.76	532.67	536.98	545.81	545.81	537.30	557.03	548.30	548.30

5、项目损益

计算期内，经营收入为 60760.98 万元，利润总额 40076.06 万元，税后利润 40076.06 万元。。

项目运营损益表

序号	项目	合计	经营期									单位：万元
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
1	营业收入	60,760.98	7,107.77	6,791.09	6,713.75	6,738.38	6,738.38	6,586.32	6,798.85	6,643.22	6,643.22	
2	税金及附加	1,855.91	186.37	193.12	201.29	208.89	208.89	207.98	217.09	216.14	216.14	
3	营业成本	13,428.01	1,356.20	1,349.42	1,355.22	1,360.54	1,360.54	1,657.24	1,668.40	1,660.23	1,660.23	
4	土地出让溢价	60,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-	-	-	

序号	项目	合计	经营期									
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
5	利息费用	24,640.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,240.00	
6	折旧/摊销	40,761.00	4,529.00	4,529.00	4,529.00	4,529.00	4,529.00	4,529.00	4,529.00	4,529.00	4,529.00	
8	利润总额	40,076.06	8,236.20	7,919.55	7,828.23	7,839.96	7,839.96	7,392.10	-2,415.64	-2,562.15	-2,002.15	
9	所得税	-										
10	净利润	40,076.06	8,236.20	7,919.55	7,828.23	7,839.96	7,839.96	7,392.10	-2,415.64	-2,562.15	-2,002.15	

(二) 资金测算平衡情况

1、偿债计划表

本项目债券融资本金 70000 万元，其中 2021 年计划发行债券 14000 万元，债券年利率按 4.0%测算，债券期限为 10 年；2022 年计划发行债券 35000 万元，债券年利率按 4.0%测算，债券期限为 10 年；2023 年计划发行债券 21000 万元，债券年利率按 4.0%测算，债券期限为 10 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

债券利率以最终发行利率为准。

本项目专项债券利息共计 28000 万元，其中计入建设期利息累计 5320 万元，计入经营期成本累计 22680 万元。

财务费用表

序号	项 目	合计	建设期（万元）			经营期（万元）									
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
1	年初债券融资本金累计			14,000.00	49,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	56,000.00	21,000.00	
2	本年新增债券融资	70,000.00	14,000.00	35,000.00	21,000.00										
3	本年应计债券利息	28,000.00	560.00	1,960.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,240.00	840.00	
3.1	计入建设期债券利息	5,320.00	560.00	1,960.00	2,800.00										

序号	项 目	合计	建设期（万元）					运营期（万元）									
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年			
3.2	计入经营期债券利息	22,680.00				2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,240.00	840.00			
4	本年债券还本付息	98,000.00	560.00	1,960.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	16,800.00	37,240.00	21,840.00			
4.1	债券还本	70,000.00										14,000.00	35,000.00	21,000.00			
4.2	债券付息	28,000.00	560.00	1,960.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,240.00	840.00			
5	年末债券融资本金累计		14,000.00	49,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	56,000.00	21,000.00	-			

2、融资平衡表

计算期内累计现金流入 214379.03 万元，累计现金流出 201581.97 万元，累计现金结余 12797.06 万元。本项目全部 70000 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，期间将不存在任何资金缺口。债券存续期内，债券本息的项目收入覆盖率为 1.34 倍，收益覆盖率为 1.14 倍。

融资平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期											
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年			
1	经营活动净现金流量	105,477.06				15,565.20	15,248.55	15,157.23	15,168.96	15,168.96	14,721.10	4,913.36	4,766.85	4,766.85			
1.1	现金流入	123,799.03				17,463.16	17,130.64	17,049.44	17,075.30	17,075.30	16,915.64	7,138.79	6,975.38	6,975.38			
1.1.1	营业收入	63,799.03				7,463.16	7,130.64	7,049.44	7,075.30	7,075.30	6,915.64	7,138.79	6,975.38	6,975.38			
1.1.2	土地出让溢价	60,000.00				10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-	-	-			
1.1.3	其他流入	-															
1.2	现金流出	18,321.97				1,897.96	1,882.09	1,892.20	1,906.35	1,906.35	2,194.54	2,225.43	2,208.53	2,208.53			
1.2.1	经营成本	13,428.01				1,356.20	1,349.42	1,355.22	1,360.54	1,360.54	1,657.24	1,668.40	1,660.23	1,660.23			
1.2.2	税金及附加	1,855.91				186.37	193.12	201.29	208.89	208.89	207.98	217.09	216.14	216.14			
1.2.3	增值税	3,038.05				355.39	339.55	335.69	336.92	336.92	329.32	339.94	332.16	332.16			
1.2.4	所得税	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-			

序号	项目	合计	建设期			运营期											
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年			
1.2.5	其他流出	-															
2	投资活动净现金流量	-85,190.00	-23,716.00	-39,179.00	-22,295.00												
2.1	现金流入	-															
2.2	现金流出	85,190.00	23,716.00	39,179.00	22,295.00												
2.2.1	建设投资	85,190.00	23,716.00	39,179.00	22,295.00												
2.2.2	维持运营投资	-															
2.2.3	流动资金	-															
2.2.4	其他流出	-															
3	筹资活动净现金流量	-7,490.00	23,716.00	39,179.00	22,295.00	-2,800.00	-2,800.00	-2,800.00	-2,800.00	-2,800.00	-2,800.00	-16,800.00	-37,240.00	-21,840.00			
3.1	现金流入	90,580.00	24,290.00	41,174.00	25,116.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
3.1.1	项目资本金投入	20,580.00	10,290.00	6,174.00	4,116.00												
3.1.2	建设投资借款	-															
3.1.3	流动资金借款	-															
3.1.4	债券	70,000.00	14,000.00	35,000.00	21,000.00												
3.1.5	短期借款	-															
3.1.6	其他流入	-															
3.2	现金流出	98,070.00	574.00	1,995.00	2,821.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	16,800.00	37,240.00	21,840.00			
3.2.1	债券利息支付	28,000.00	560.00	1,960.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,240.00	840.00			
3.2.2	债券发行费用	70.00	14.00	35.00	21.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
3.2.3	偿还债务本金	70,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,000.00	35,000.00	21,000.00			
3.2.4	应付利润	-															
3.2.5	其他流出	-															
4	净现金流量	12,797.06	-	-		12,765.20	12,448.55	12,357.23	12,368.96	12,368.96	11,921.10	-11,886.64	-32,473.15	-17,073.15			
5	累计盈余资金		-	-	-	12,765.20	25,213.74	37,570.98	49,939.94	62,308.90	74,230.00	62,343.36	29,870.21	12,797.06			

3、敏感性分析

敏感性分析表

敏感性分析		敏感性变化比率				
		-5%	-3%	0%	3%	5%
专项债券	用于专项债的经营净现金流	99,287.11	101,763.09	105,477.06	109,191.03	111,667.01
	专项债还本付息额	98,000.00	98,000.00	98,000.00	98,000.00	98,000.00
	专项债本息覆盖率	1.07	1.10	1.14	1.18	1.20

当整体经营活动净现金流量下降 3%时，本息覆盖倍数为 1.10 倍；当经营活动净现金流量下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.07 倍。由此可见本项目具有较强抗风险能力。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足本项目专项债券还本付息要求。

五、其他说明

本次总体评价仅供申请地方专项债券之目的使用，随其他申报材料一起上报，不得用作其他任何目的。

四川国洲会计师事务所有限公司



2021年5月14日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





营业执照

统一社会信用代码

91510105733392638Q



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。

本复印件仅供四川国洲会计师事务所使用
(20)第 报告使用

名称 四川国洲会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 谢秀兰

注册资本 (人民币) 壹佰万元

成立日期 2000年1月11日

营业期限 2000年1月11日至永久

经营范围

审查企业会计报表，验证企业资本，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，代理纳税申报，基本建设年度财务决算审计，代理记账，担任企业常年会计顾问，司法鉴定证，提供相关业务咨询，会计培训，企业投资项目可行性研究业务，税务咨询服务。(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)。



登记机关

2019年 06月 28日

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

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

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0008064

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》。



会计师事务所 执业证书

名称: 四川国洲会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 谢秀兰

经营场所: 成都市青羊区草市街123号12楼2号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51130247

批准执业文号: 川财注【1999】547号

批准执业日期: 1999年12月30日

本复印件仅供四川省国洲会
(20)第 号报告使用

中华人民共和国财政部制




2020.4.25
合格专用章
(四川)

四川立信会计师事务所有限公司

姓名: 周 娟
性别: 女
出生日期: 1983-05-28
工作单位: 四川立信会计师事务所有限公司
身份证号: 510623530529002



2019.4.24
合格专用章
(四川)

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

北京红日德阳所
CPAs


证书编号: 510501651728
No. of Certificate

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

发证日期: 2008 年 08 月 01 日
Date of Issuance

本复印件仅供川国洲会 字
(20)第 号报告使用

同意调入
Agree the holder to be transferred



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d



姓名: 周 勇
Sex: 男
Date of Birth: 1951-08-05
Working Unit: 四川中盛联盟会计师事务所有限公司
Identity Card No.: 512901510805161



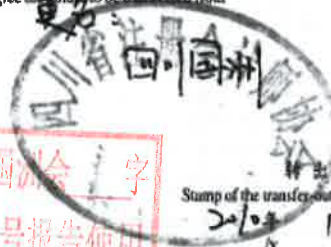
证书编号: 511302482340
No. of Certificate

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

发证日期: 1996 年 8 月 1 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



事务所
CPAs

本复印件仅供川国洲会 字
(20)第 号报告使用

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 3 月 31 日

事务所
CPAs

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