威远县2021年城镇老旧小区配套道路改造项目专项债券

财务评价咨询报告

成万咨（2021）字第055号

成都万瑞会计师事务所有限公司

二〇二一年二月

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.....4
（一）项目性质.....4
（二）参与主体.....4
（三）项目选址.....4
（四）项目建设内容.....5
（五）项目公益性论证.....8
（六）经济社会效益分析.....8
三、评价基础与假设.....9
（一）预测报告编制依据.....9
（二）数据预测的前提假设.....10
四、评价要素.....10
（一）投资估算与资金筹措.....11
（二）专项债还本付息.....11
（三）项目收入与成本费用测算.....14
（四）项目融资平衡情况分析.....26
（五）项目偿付能力分析.....26
（六）敏感性分析.....26
五、评价结论.....26

注册会计师声明

我们对威远县2021年城镇老旧小区配套道路改造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，对威远县2021年城镇老旧小区配套道路改造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. 假设提供给我们的所有资料（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 accountans 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 055 号

威远县 2021 年城镇老旧小区配套道路改造项目专项债券

财务评价咨询报告

敬启者：

我们接受委托，对拟发行的威远县 2021 年城镇老旧小区配套道路改造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。

我们对威远县 2021 年城镇老旧小区配套道路改造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，为发行威远县 2021 年城镇老旧小区配套道路改造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，对威远县2021年城镇老旧小区配套道路改造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5,290.57万元，专项债券运营期本息合计4,604.00万元，专项债券本息覆盖倍数为1.15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。

成都万瑞会计师事务所 验资专用章

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

四川·成都

中国注册会计师：

中国注册会计师 郑春燕 510101051359

中国注册会计师：

中国注册会计师 徐雁 510100962813

二〇二一年二月一十七日

专项债券财务评价说明

一、项目背景

随着威远几年来的发展，人民生活水平有了很大的改善。但是，仍有一些城镇老旧小区，住房年久失修，供水供电管道破旧，排污设施落后，缺乏适老化设施和养老医疗设施，缺少幼儿园、居民活动场所等公共设施。

为加快推进威远县城镇老旧小区改造工作，根据《四川省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（川办发〔2020〕63号）精神，结合威远实际，威远县政府制定《威远县城镇老旧小区改造工作实施方案》（威府办发〔2020〕34号），提出2021年，新开工改造城镇老旧小区7个，涉及严陵镇外南街、中心街、外西街、三河路、广场街、花城路等社区的7个老旧小区，共涉及户数2054户、楼栋71栋；2022—2025年，每年改造数以上级审批数额为准；到“十四五”期末，完成上级批复的纳入城镇老旧小区规划的改造任务。

本项目是威远县2021年城镇老旧小区配套道路交通改造的一部分。目前老城区的车辆日渐增加，项目的建设打通了老旧小区内外的交通联系，对分流交通有重大意义，是加强片区内部交通，完善片区道路网的需要。

二、项目概述

（一）项目性质

本项目属于改建项目。

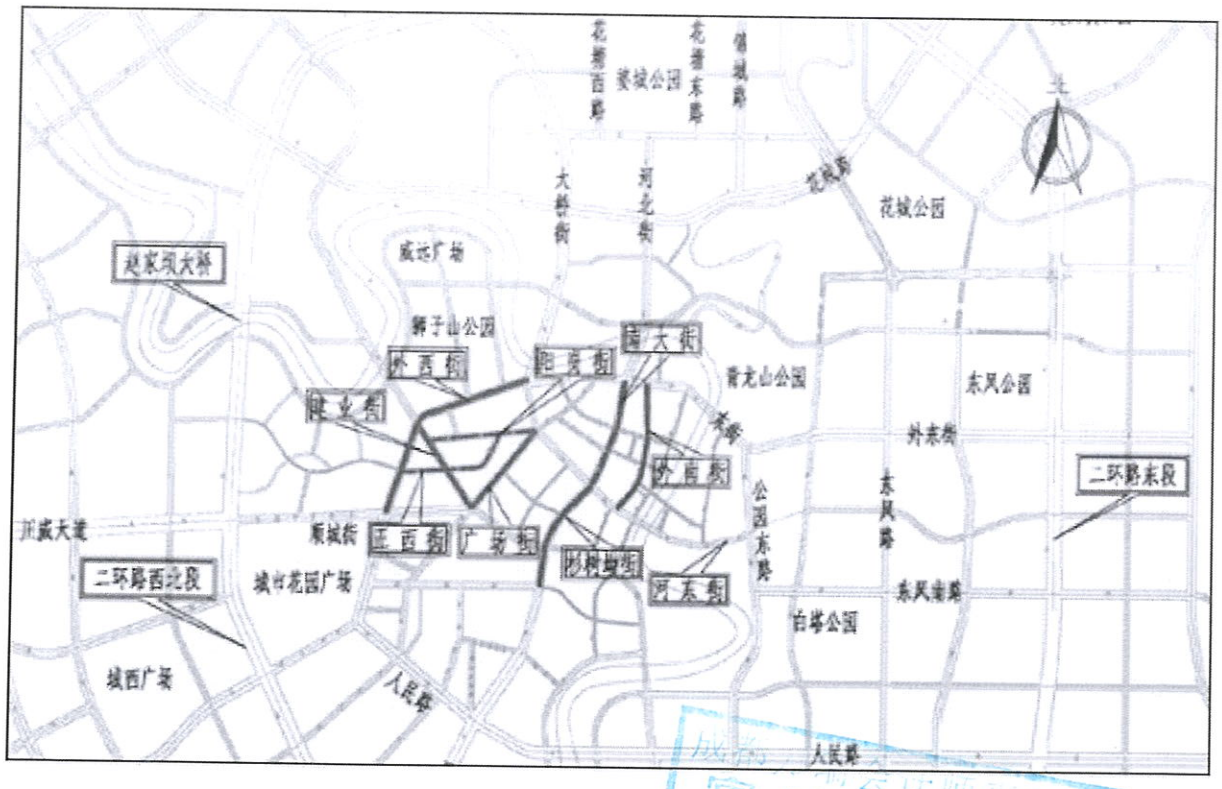
（二）参与主体

业主单位：威远县市政管理所

主管单位：威远县住房和城乡建设局

（三）项目选址

本次项目位于威远县县城老城片区，本次改造的8条路（外南街、南大街、广场街、阳岗街、外西街、杉树坳街、正西街、建业街）均为威远老城区道路，道路通行条件差，急需进行升级改造。



威远县会计师事务所
审验专用章

（四）项目建设内容

本次改造的8条路（外南街、南大街、广场街、阳岗街、外西街、杉树坳街、正西街、建业街）均位于威远县老城区，属于城镇老旧小区配套道路，现拟将8条路进行升级改造，并配套建设附属设施。具体建设内容为：

a. 对现状路面病害修复后加铺沥青混凝土；

b. 对现状地下雨水生活污水管网进行分流改造；

c. 对人行道进行升级改造；

d. 更换老旧路灯；

e. 移植、新栽树木；

f. 改造路面停车位728个，建设充电桩40个；

g. 改造社区配套用房1360平方米；

h. 设置路灯广告牌149个，小区公共区域广告牌92个。

其具体建设内容详见下表：

表1-1 项目建设内容表

道路及附属工程量				
序号	项目名称	单位	工程量	备 注
一	修补工程			
1	挖除原C30砼路面层	㎡	9855	厚度0.22m
2	挖除原4%水泥稳定碎石基层	㎡	8390	厚度0.23m
3	挖除原有路缘石	m	7116	
4	挖除原有道路人行道	㎡	31700	
5	C30砼修补路面层	㎡	4945	厚度0.2m
6	0.23m C15砼修补基层	㎡	6600	
7	C15砼找平层	m3	973	
8	超挖路基	m3	973	暂估超挖0.2m
二	加铺工程			
1	4cm 细粒式沥青混凝土AC-13	㎡	37100	
2	5cm 密级配沥青砼AC-16C	㎡	37100	
3	橡胶沥青应力吸收层	㎡	37100	
4	AMP二阶反应型防水粘结材料	㎡	37100	
5	凿毛原C30砼面层	㎡	37100	
三	附属工程			
1	更换仿花岗石路缘	m	7116	
2	更换花岗石路边石	m	7116	
3	300×600芝麻灰仿花岗石人行道面板	㎡	31700	
4	植树香樟（含树圈）	棵	1257	含拆除原树木
5	拆除、更换路灯	盏	149	
6	提升原道路水篦子	套	222	
7	垃圾箱	套	30	
8	停车位	个	728	
9	充电桩	套	40	
10	路灯广告牌	个	149	
11	新建小区广告牌	个	92	
12	改造配套用房面积	m2	1360	

交通标志标线工程数量表				
序号	项目名称	单位	数量	备注
一	交通标志			
1	Φ114×3.5×4200 单柱式标志杆	根	193	
2	Φ140×3.5×4000 单柱式标志杆	根	16	
3	Φ325×13×8000 单悬臂式标志杆	根	52	
4	Φ273×8×8000 单悬臂式标志杆	根	24	
5	4800×2400 指路标志牌	块	27	
6	4800×2400 导向标志牌	块	25	
7	4000×2000 指路标志牌	块	24	
8	1000*1600 公交停车港标志	块	16	
9	Φ800*2 限速禁停组合标志	块	68	
10	800*800 人行横道指示标志	块	86	
11	Φ800 靠右行驶标志	块	30	
12	Φ800 禁令标志	块	9	
二	交通标线			
1	白色实线	m	9179	宽 0.15
2	黄色实线	m	7738	宽 0.15
3	同向白色分界虚线	m	10955	2--4
4	停止线	m2	288	宽 0.4
5	人行横道线	m2	1961	5m
6	黄色渠化标线	m2	436	宽 0.45
7	直行箭头	个	196	6m
8	转弯箭头	个	199	6m
9	直行转弯箭头	个	85	6m
10	白色渠化标线	m2	220	宽 0.45
11	公交停车港标线	m2	80	
三	安全设施			
1	Φ114*3.5*1000 防撞柱；镀锌钢管，外贴蓝白相间超强级反光膜，埋深400，间隔 1.5m	根	306	
2	二次过街安全岛	m2	351	
3	中央隔离护栏	m	2050	
四	交通监控设施			
1	违停抓拍	套	77	

排水、电照部分工程数量表			
序号	项目名称	单 位	数量
一	雨水工程		
1	II 级钢筋混凝土管 d300	m	852
2	HDPE 聚乙烯塑钢缠绕 A 型管 d400（SN8）	m	1780
3	HDPE 聚乙烯塑钢缠绕 A 型管 d600（SN8）	m	2020
4	HDPE 聚乙烯塑钢缠绕 A 型管 d800（SN8）	m	1820
5	HDPE 聚乙烯塑钢缠绕 A 型管 d1200（SN8）	m	912
6	雨水口	个	343
7	雨水检查井	座	126
二	污水工程		
1	HDPE 聚乙烯塑钢缠绕 A 型管 d600（SN8）	m	5120
2	污水检查井	座	176
三	照明工程		

（五）项目公益性论证

2020 年 4 月 14 日国务院常务会议指出，推进城镇老旧小区改造，是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措。今年各地计划改造城镇老旧小区 3.9 万个，涉及居民近 700 万户，比去年增加一倍，重点是 2000 年底前建成的住宅区。各地要统筹负责，按照居民意愿，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平。建立政府与居民、社会力量合理共担改造资金的机制，中央财政给予补助，地方政府专项债给予倾斜，鼓励社会资本参与改造运营。

随着威远几年来的发展，人民生活水平有了很大的改善。本次威远县 2021 年城镇老旧小区配套道路作为提升片区老旧小区配套设施的重要项目，为片区对外交通联系创造了条件，同时作为片区内部路网的重要组成部分，对带动老旧小区的发展起到重要推动作用。工程的建设，对于改善片区路网、满足交通量不断增长、落实城市规划意图、改善片区投资环境具有重要的意义，同时对促进片区发展也起着积极的推动作用，具有显著的公益性。

（六）经济社会效益分析

1. 项目经济效益分析

国务院 2020 年 7 月印发的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，将城镇老旧小区改造列入各级政府工作日程，意味着城镇老旧小区改造在全国推开，

其中蕴含着党中央、国务院统筹疫情防控与经济发展两个大局，把城镇老旧小区改造作为推动我国经济复苏与增长“助推器”的深意。

威远县2021年城镇老旧小区配套道路项目建设具有以下经济效益：

（1）将带动沿线和基地的开发建设，由此将会增加新的就业机会。

（2）将加快当地的工业、服务业、餐饮业的发展，由此会增加新的就业机会和就业人数。

（3)将吸引更多的外来投资。项目的运营将会为威远县的投资环境带来交通便利。改善城市基础设施建设条件，可吸引更多的外来投资，吸引大量有实力的企业，可极大地增加当地居民的就业机会。

2.项目社会效应分析

随着改革开放的不断深入，人们生活质量的提高，社区环境愈来愈受居民的重视，环境在社区中逐渐发挥着重要的作用。老旧小区常位于城市主干道后面的小街巷，虽“背”而“小”，却是社区居民生活的大舞台、大空间，关系到广大市民的生活舒适度和幸福感，是社区环境“微治理”的“主战场”。

威远县2021年城镇老旧小区配套道路是威远县建设的重要工程，它的修建是改善现状环境，提升威远城市形象，提高城市人民生活质量的的需要，提高城市道路交通安全及行车舒适，保护城区居民生命及财产安全的要求，是落实国家政策，打造美丽山水城市、生态宜居城市、低碳城市的保证。

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.《威远县2021年城镇老旧小区配套道路改造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.贵州省人民政府《关于加强政府性债务管理的实施意见》（黔府发(2015) 23号）

9.《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。

我们根据国家、地方相关政策文件，对威远县2021年城镇老旧小区配套道路改造项目专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

本项目总投资估算为8459.31万元。

本项目资本金来源：

1.项目资本金：财政拨款4959.31万元，占总投资的58.63%；

2.发行政府专项债：计划发行专项债融资3500万元，占总投资的41.37%。

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	2021年	2022年
资金使用	建设投资	8299.81	4564.90	3734.91
	工程费用	7159.07	3937.49	3221.58
	工程其他费用	525.94	289.27	236.67
	预备费用	614.80	338.14	276.66
	建设期债券利息	156.00	48.00	108.00
	债券发行费用	3.50	2.00	1.50
	总投资	8459.31	4614.90	3844.41
资金筹集	项目资本金	4959.31	2614.90	2344.41
	发行债券	3500.00	2000.00	1500.00
	资金筹集合计	8459.31	4614.90	3844.41

（二）专项债还本付息

本项目拟申请发行专项债券3500.00万元，计划建设期第一年发行2000.00万元，第二年发行1,500.00万元，发行期限10年，预计发行年利率3.60%。按照每年付息一次，到期一次还本计算。经测算，本项目债券利息共1260.00万元，其中，建设期利息156.00万元，运营期利息1104.00万元。项目本息偿还情况如下：

审验专用章

债券还本付息表

单位：人民币万元

项目	合计	计算期											
		2021年5至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年1至4月
期初专项债券余额		0.00	2000.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	1500.00
本期借入专项债券	3500.00	2000.00	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期应计利息	1260.00	48.00	108.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	78.00	18.00
其中：计入建设期利息	156.00	48.00	108.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
计入运营期利息	1104.00	0.00	0.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	78.00	18.00
本期还款	4760.00	48.00	108.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	2078.00	1518.00
其中：还本	3500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2000.00	1500.00
付息	1260.00	48.00	108.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	78.00	18.00
期末专项债券余额		2000.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	1500.00	0.00

（三）项目收入与成本费用测算

1．项目收入

（1）项目收入可行性

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

本次专项债券还本付息所用资金来源于项目改造完成后的停车位收入、广告收入、改造配套用房出租收入。本项目收入来源合规合理，收入预测有据可依，整体具有可行性。

（2）项目收入预测

①停车位收入

停车位收入包含：停车费收入和充电服务费收入。

成都天健会计师事务所 审验专用章

a. 停车费收入

项目拟规划路面停车位728个，停车收费单价参照威发改价格〔2018〕18号（详见附件7），实行差异化收费：一类区域3元/3小时（不足3小时按3小时计算），3小时后，每1小时加收1元（不足1小时按1小时计算）；二类区域：3元/次。收费时段为每日8：00—21：00，每日13小时。本项目所在区域既涉及一类区域，也涉及二类区域，按照平均1元/1小时计算，此后按每三年增长5%考虑。考虑本项目所在区域为中心城区，停车需求较大，车位使用率按运营期第一年70%，以后每年增长5%，直至稳定在95%计算。

b.充电服务费收入

本项目拟规划充电桩40个，根据查询目前最新的纯电动汽车电量大约在30kwh-50kwh之间。本项目根据谨慎性原则，预测每车平均充电电量为40kwh。由于充电桩电费收益纳入国家电网，本项目充电桩收益不考虑电费，只考虑充电服务费。本项目运营期第一年充电桩服务费参照成都发改委规定价格不高于0.6

元/kWh的标准收取充电服务费（四川省未发布规定价格，故本项目价格暂参照成都0.6元/kWh的标准收取充电服务费），此后按每三年增长5%考虑；周转率预计为3.0；充电桩使用率按运营期第一年60%，以后每年增长5%，直至稳定在80%计算。

图4-1 充电服务费收入参考依据

②广告收入

本项目广告收入主要为路灯广告牌收入以及改造小区公共区域广告收入。

a. 路灯广告牌收入

本项目在改造路灯上设置广告牌，共149个。广告牌年基期单价按0.3万元/年/个进行测算，此后按每3年增长5%考虑；出租率按运营期第一年60%，以后每年逐年递增10%，此后稳定在90%计算。

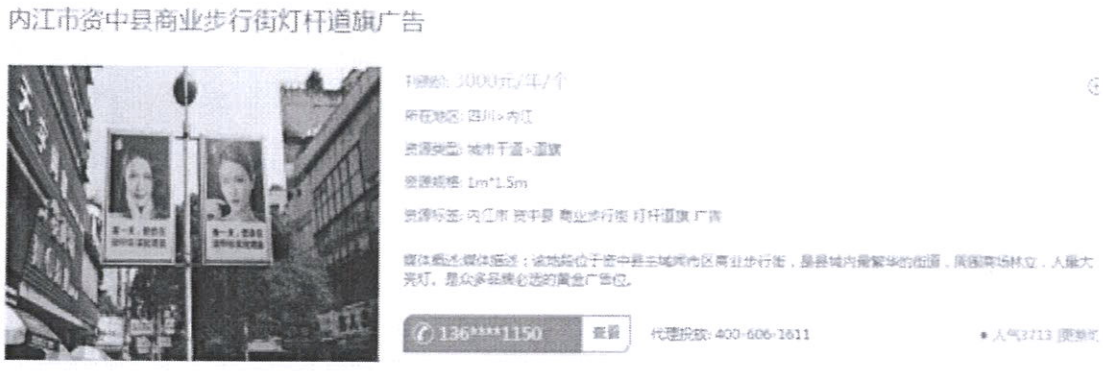


图4-2 路灯广告牌收入参考依据

b.改造小区公共区域广告牌收入

本项目涉及改造小区7个，楼栋71栋，拟在每个小区入口，公告栏，各楼栋入口设置广告牌，共计92个。广告牌年基期单价参照市场平均水平，按1万元/年/个进行测算，此后按每3年增长5%考虑；出租率按运营期第一年60%，以后每年逐年递增10%，此后稳定在90%计算。

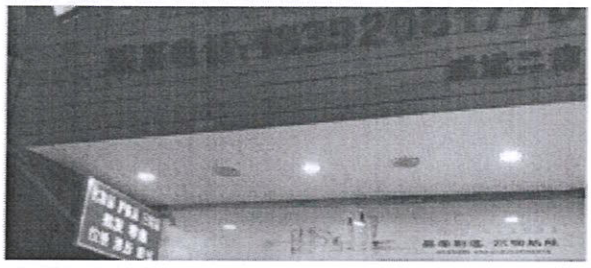
图4-3 社区广告牌收入参考依据

②改造配套用房租金收入

本项目改造配套用房1360平方米，可对外出租，由于改造区域位于老城中心区域，参考改造区域商铺租金平均水平，运营期第一年租金标准按120元/平

方米.月计算，此后按每 3 年增长 5%考虑；出租率按运营期第一年 80%，以后每年逐年递增 5%，此后稳定在 95%计算。

(转让) 威远杉树坳旺铺转让，人流量大，适合任何生意



2500元/月 转让费：2.5万元 [illegible]

50m²	临街门面	暂无数据
建筑面积	物业类型	剩余租期

区　域：威远区 -老城

地　址：杉树坳　地图

(转让) 临街旺铺，接手即可经营，炸鸡，汉堡，奶茶

2400元/月 转让费：4.8万元 [illegible]

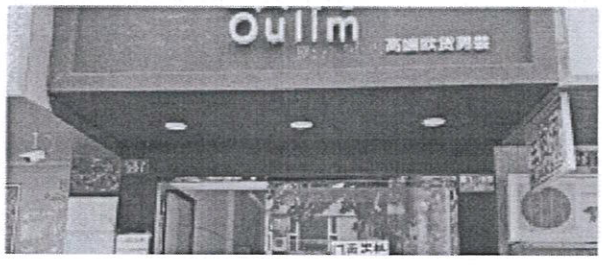
20m²	临街门面	1个月
建筑面积	物业类型	剩余租期

区　域：威远区 -老城

地　址：中心街　地图

成都[illegible]会计师事务所
审验专用章

(出租) 水电气三通，有防盗系统。层高很高，可以根据需要变换成两层。



3800元/月 2.53元/m²/天

50m²	临街门面	12个月
建筑面积	物业类型	起租期

区　域：威远区 -老城

地　址：荷花街　地图

(转让) 适合做任何生意，转让费面议

5500元/月 转让费：4.6万元 [illegible]

20m²	临街门面	6个月
建筑面积	物业类型	剩余租期

区　域：威远区 -老城

地　址：中心街　地图

图 4-4 商铺租金收入参考依据

经测算，债券存续期内，本项目运营收入合计为 6908.85 万元。

表4-1 项目收入预测表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期								
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年1至4月
	价格上涨幅度		0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%
1	停车位收入	4042.75	304.88	327.41	381.94	406.50	431.06	491.60	491.60	491.60	537.12	179.04
1.1	停车费收入	3255.05	241.81	259.08	304.67	323.72	342.76	398.89	398.89	398.89	439.77	146.59
	车位数量（个）		728.00	728.00	764.40	764.40	764.40	802.62	802.62	802.62	842.75	842.75
	收费标准（元/个.日）		13.00	13.00	13.65	13.65	13.65	14.33	14.33	14.33	15.05	15.05
	使用率		70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	充电服务费收入	787.70	63.07	68.33	77.26	82.78	88.30	92.72	92.72	92.72	97.35	32.45
	充电桩数量（个）		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	充电桩服务费标准（元/kwh）		0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69
	充电量（kwh/个）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	使用率		60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	广告收入	1064.68	82.02	91.09	105.17	114.69	119.52	125.50	125.50	125.50	131.77	43.92
2.1	路灯广告牌收入	375.30	26.82	31.29	37.55	42.24	42.24	44.35	44.35	44.35	46.57	15.52
	广告牌数量（个）		149.00	149.00	149.00	149.00	149.00	149.00	149.00	149.00	149.00	149.00
	收费标准（万元/个.年）		0.30	0.30	0.32	0.32	0.32	0.33	0.33	0.33	0.35	0.35
	使用率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.2	小区公共区域广告牌收入	689.38	55.20	59.80	67.62	72.45	77.28	81.14	81.14	81.14	85.20	28.40
	广告牌数量（个）		92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00
	收费标准（万元/个.年）		1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.16	1.16
	使用率		60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	配套用房租金收入	1801.42	156.67	166.46	185.07	195.35	195.35	205.12	205.12	205.12	215.37	71.79
	配套用房面积（平方米）		1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00
	租金标准（元/平方米.月）		120.00	120.00	126.00	126.00	126.00	132.30	132.30	132.30	138.92	138.92

序号	项目	合计	运营期								
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年1至4月
	出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	项目收入合计	6908.85	543.57	584.96	672.18	716.54	745.93	822.22	822.22	822.22	884.26	294.75

2.项目成本

项目成本费用包括：项目运营成本、折旧摊销费用、财务费用。

（1）项目运营成本

根据项目运营需要，本项目运营成本主要包括人员工资及福利费、外购燃料动力费、外购原材料费、修理维护费、其他费用。

①人员工资及福利费

本项目运营人员主要为停车位收费人员，按照每30个车位配置一个管理人员的标准，需人员18名，人员工资结合当地的工资及薪金水平统筹考虑，按照人均年工资及福利3.80万元，每年增长3%计算。

②外购燃料动力费

本项目外购燃料动力费主要考虑项目运营过程中耗用的水电费，按照充电服务费的5%计算。

③外购原材料费

本项目外购原材料主要是项目运营过程中所使用的零星物品、耗材等，按5万元/年计算。

④修理维护费

包括项目范围内设施、设备的日常修理维护和大中修费用，按折旧额的10%计算。

⑤其他费用

包括行政管理部门在企业的经营管理中发生的或者应由企业统一负担的公司经费（包括低值易耗品摊销、办公费和差旅费等）、行政费用、业务招待费用、保险费用、员工培训等。按照前述四项费用之和的5%估计。

经测算，债券存续期内，本项目运营成本合计为1239.43万元。

（2）折旧摊销费用

本项目属于改造项目，折旧摊销费用主要为改造费用摊销。摊销资产原值为不含增值税的投资额，按20年计提折旧，平均年限法，不考虑残值。则债券存续期内，折旧摊销费用合计3634.24万元。

（3）财务费用

本项目债券融资本金3500.00万元，经计算，本项目债券利息共1260.00万元，其中建设期利息156.00万元计入项目投资，经营期利息1104.00万元作为财务费用计入各年损益。

[illegible]方圆会计师事务所
审验专用章

表4-2项目成本预测表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期								
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年1至4月
1	项目运营成本	1239.43	121.27	123.85	126.71	129.45	132.26	135.10	137.78	140.54	143.63	48.85
1.1	人员工资及福利费	724.63	68.40	70.45	72.57	74.74	76.98	79.29	81.67	84.12	86.65	29.75
	人员数量（人）		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	工资及福利费标准（万元/人.年）		3.80	3.91	4.03	4.15	4.28	4.41	4.54	4.67	4.81	4.96
1.2	外购燃料动力费	39.38	3.15	3.42	3.86	4.14	4.42	4.64	4.64	4.64	4.87	1.62
1.3	外购原材料费	52.97	5.00	5.15	5.30	5.46	5.63	5.80	5.97	6.15	6.33	2.17
1.4	修理维护费	363.42	38.94	38.94	38.94	38.94	38.94	38.94	38.94	38.94	38.94	12.98
1.5	其他费用	59.02	5.77	5.90	6.03	6.16	6.30	6.43	6.56	6.69	6.84	2.33
2	折旧摊销费用	3634.24	389.38	389.38	389.38	389.38	389.38	389.38	389.38	389.38	389.38	129.79
3	财务费用	1104.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	78.00	18.00
4	项目总成本合计	5977.67	636.65	639.24	642.09	644.83	647.65	650.48	653.16	655.92	611.01	196.65

3.相关税费

本项目涉及税费主要为增值税、税金及附加、所得税等。

（1）增值税

增值税按一般纳税人计税，应纳税额=销项税额-进项税额。其中销项税额按收入计算，停车费收入和配套用房租金收入增值税税率为9%，广告收入增值税税率为6%；运营成本进项税额按6%的税率计算（人员工资及福利费不计税）；建设成本进项税中工程费用和预备费用按9%的税率计算；工程建设其他费用中按6%的税率计算。

（2）税金及附加

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和房产税，其中附加税（费）按照增值税的12%计算（城市维护建设税7%、教育费附加3%、地方教育费附加2%），房产税按照租金收入的12%计算。

（3）企业所得税

企业所得税按应纳税所得额的25%计算（详见损益表）。

经测算，债券存续期内，本项目相关税费共378.86万元，详见下表。

表4-3 相关税费测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期								
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年1至4月
1	税金及附加	194.75	16.94	18.00	20.01	21.12	21.12	22.17	22.17	22.17	23.28	7.76
1.1	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	地方教育附加费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	房产税	194.75	16.94	18.00	20.01	21.12	21.12	22.17	22.17	22.17	23.28	7.76
2	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	增值税销项税额	542.81	42.75	45.93	52.77	56.19	58.49	64.63	64.63	64.63	69.59	23.20
2.2	增值税进项税额	29.14	2.99	3.02	3.06	3.10	3.13	3.16	3.18	3.19	3.23	1.08
2.3	期初留抵税额		671.65	631.89	588.98	539.28	486.19	430.82	369.35	307.90	246.46	180.10
3	所得税	184.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26.28	36.72	36.03	62.49	22.59
	合计	378.86	16.94	18.00	20.01	21.12	21.12	48.45	58.90	58.21	85.78	30.35

（四）项目融资平衡情况分析

测算结果显示，本项目截止专项债到期日累计资金结余686.57万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专线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5,290.57万元，专项债券运营期本息合计4,604.00万万元，专项债券本息覆盖倍数为1.15倍。详见本报告附件“项目本息覆盖测算表”。

成都万瑞会计师事务所
审验专用章

（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，存在一定的不确性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对收入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%
可偿债收益（万元）：	5,290.57	5,026.04	4,761,51	4,496.98
本项目专项债券本息覆盖倍数：	1.15	1.09	1.03	0.98

由上分析可见，收入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.项目本息覆盖测算

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		运营期									
			2021年5至12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年1至4月
一	资金来源	15368.17	4614.90	3844.41	543.57	584.96	672.18	716.54	745.93	822.22	822.22	822.22	884.26	294.75
1	自有资金	4959.31	2614.90	2344.41										
2	营业收入	6908.85			543.57	584.96	672.18	716.54	745.93	822.22	822.22	822.22	884.26	294.75
3	财政补贴	0.00												
4	专项债券	3500.00	2000.00	1500.00										
5	其他流入	0.00												
二	资金运用	14681.60	4614.90	3844.41	264.20	267.85	272.71	276.57	279.38	309.55	322.67	324.74	2307.40	1597.20
1	项目投资	8459.31	4614.90	3844.41										
1.1	建设投资	8299.81	4564.90	3734.91										
1.2	建设期利息	156.00	48.00	108.00										
1.3	发行费用	3.50	2.00	1.50										
2	经营成本	1239.43			121.27	123.85	126.71	129.45	132.26	135.10	137.78	140.54	143.63	48.85
3	相关税费	378.86			16.94	18.00	20.01	21.12	21.12	48.45	58.90	58.21	85.78	30.35
4	偿还债券本金	3500.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2000.00	1500.00
5	支付债券利息	1104.00			126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	78.00	18.00
三	盈余资金	686.57	0.00	0.00	279.37	317.11	399.47	439.97	466.55	512.67	499.54	497.47	-1423.14	-1302.45
四	累计盈余资金		0.00	0.00	279.37	596.48	995.95	1435.92	1902.47	2415.13	2914.68	3412.15	1989.01	686.57

2.项目本息覆盖测算表

项目本息覆盖测算表

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目可偿债收益
	偿还本金	支付利息	本息合计	
2023年	0.00	126.00	126.00	405.37
2024年	0.00	126.00	126.00	443.11
2025年	0.00	126.00	126.00	525.47
2026年	0.00	126.00	126.00	565.97
2027年	0.00	126.00	126.00	592.55
2028年	0.00	126.00	126.00	638.67
2029年	0.00	126.00	126.00	625.54
2030年	0.00	126.00	126.00	623.47
2031年	2000.00	78.00	2078.00	654.86
2032年1至4月	1500.00	18.00	1518.00	215.55
合计	3500.00	1104.00	4604.00	5290.57
本息覆盖倍数	1.15			

统一社会信用代码

91510114690937959U

营业执照

（副 本）

名　　称　成都万瑞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　郑春燕

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，基本建设年度财务决算审计，国家会计制度规定，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，会计咨询，会计培训，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论证咨询，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）。

注册资本　（人民币）叁拾万元

成立日期　2009年7月28日

营业期限　2009年7月28日至永久

住　　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

登记机关

2019年06月13日

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

证书序号：0008070

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

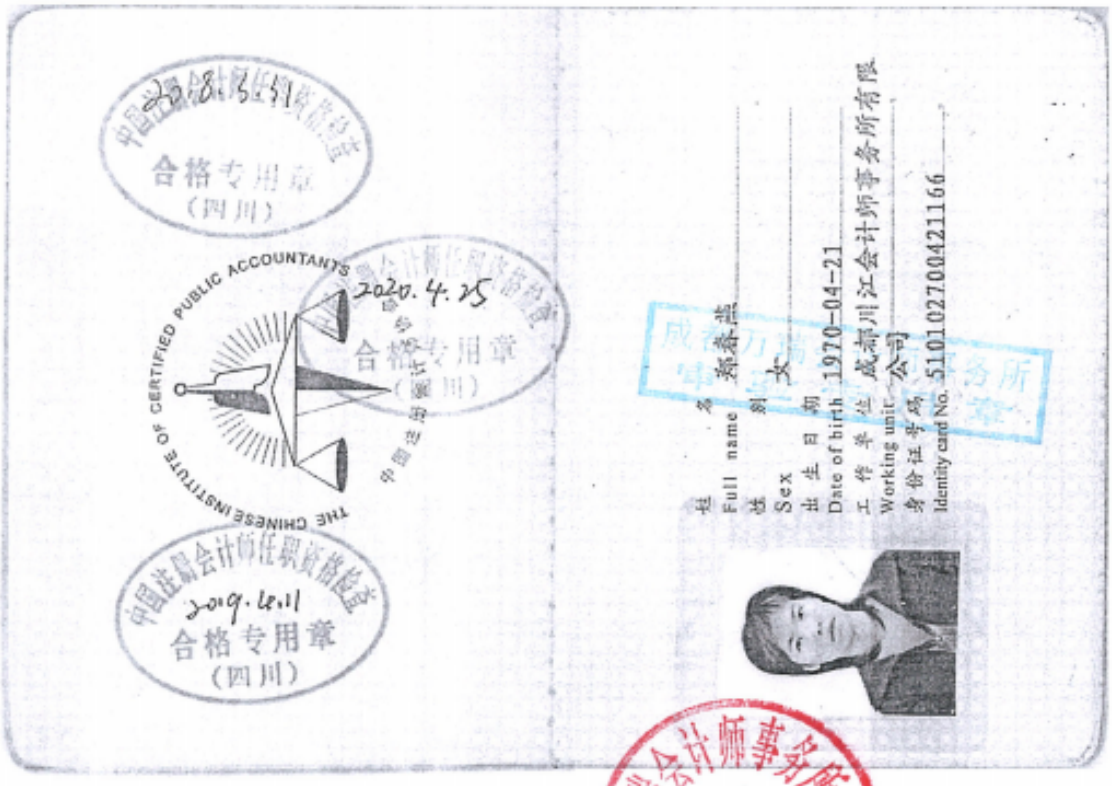
说　明

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

二〇一九年九月　日

中华人民共和国财政部制


合格专用章
(四川)
2020.4.25
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
2019.12.11
姓名 Full name 赖春燕
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1970-04-21
工作单位 Working unit 成都川江会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 510102700421166

2015.3.31
证书编号:
No. of Certificate 510101051359
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 四川省
发证日期:
Date of Issuance 1997 年 11 月 20 日
4
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
成都川江会计师事务所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 6 月 27 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
成都万瑞 事务所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 8 月 11 日
10

2019.4.11
合格专用章
（四川）

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

2020.4.25
合格专用章
（四川）

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth 1970-10-17
工作单位 Working unit 四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 510123701017001

成都万商会计师事务所有限公司

4

证书编号：
No. of Certificate 510009628113
合格专用章
（四川）

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

发证日期：
Date of Issuance 2003 年 Iy 10 月 Im 17 日 Id

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

四川华信 事务所 CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

成都万商 事务所 CPAs

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

10