

南充市嘉陵区长宁街、正大街、嘉南路、宝光山片区老旧小区改造配套基础设施建设项目专项债券

财务评价咨询报告

成万咨（2022）字第 C002 号

成都万瑞会计师事务所有限公司

二〇二二年一月



目录

注册会计师声明..... 1

财务评价咨询报告..... 2

一、项目背景..... 4

二、项目概述..... 7

 （一）项目性质..... 7

 （二）参与主体..... 7

 （三）项目选址..... 7

 （四）项目建设内容..... 7

 （五）经济社会效益分析..... 7

三、评价基础与假设..... 8

 （一）预测报告编制依据..... 8

 （二）数据预测的前提假设..... 9

四、评价要素..... 10

 （一）投资估算与资金筹措..... 10

 （二）专项债还本付息..... 11

 （三）项目收入与成本费用测算..... 12

 （四）项目融资平衡情况分析..... 24

 （五）项目偿付能力分析..... 25

 （六）敏感性分析..... 25

五、评价结论..... 25

注册会计师声明

我们对南充市嘉陵区长宁街、正大街、嘉南路、宝光山片区老旧小区改造配套基础设施建设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，对南充市嘉陵区长宁街、正大街、嘉南路、宝光山片区老旧小区改造配套基础设施建设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. 假设提供給我們的所有资料（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 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(2022)字第C002号

南充市嘉陵区长宁街、正大街、嘉南路、宝光山片区老旧小区改造配套基础设施建设项目专项债券

财务评价咨询报告

敬启者:

我们接受委托,对拟发行的南充市嘉陵区长宁街、正大街、嘉南路、宝光山片区老旧小区改造配套基础设施建设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。

我们对南充市嘉陵区长宁街、正大街、嘉南路、宝光山片区老旧小区改造配套基础设施建设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，为发行南充市嘉陵区长宁街、正大街、嘉南路、宝光山片区老旧小区改造配套基础设施建设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，对南充市嘉陵区长宁街、正大街、嘉南路、宝光山片区老旧小区改造配套基础设施建设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 12791.20 万元，专项债券运营期本息合计 10626.00 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.20 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：



二〇二二年一月十六日

专项债券财务评价说明

一、项目背景

1. 市县及行业专项规划概况

(1) 南充市嘉陵区经济发展情况

2019 年，嘉陵区坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大及十九届三中、四中全会精神，全面落实市委“建设成渝第二城、争创全省经济副中心”决策部署，团结依靠全区人民，不忘初心、不辱使命，尽心竭力建设“成渝第二城·宜居新嘉陵”，奋力书写了全区经济社会发展崭新篇章。全年实现地方生产总值 204.1 亿元，同比增长 7.9%；地方一般公共预算收入 9.6 亿元，增长 9.3%；全社会固定资产投资 112.5 亿元，增长 16.4%；社会消费品零售总额 76.3 亿元，增长 11.3%；规上工业增加值增长 10.5%；城乡居民人均可支配收入达到 27246 元、12905 元，分别增长 9.6%、10.7%。

2. 南充市嘉陵区财政收支和债务情况

(1) 全区预算执行情况

1) 一般公共预算

全区地方一般公共预算收入 103285 万元，为人大批准预算（下同）的 100%，市口径增长 8.5%，其中：税收收入 50161 万元、下降 0.3%，非税收入 53124 万元、增长 17.3%；加上上级补助收入 323492 万元、上年结转 211 万元、调入资金 50915 万元、债务转贷收入 36778 万元、接受其他地区援助收入 4210 万元、动用预算稳定调节基金 1897 万元，收入总量为 520788 万元。全区一般公共预算支出 482659 万元，为预算的 99.9%，下降 1.8%；加上上解上级支出 8225 万元、地方一般债务还本支出 27880 万元、补充预算稳定调节基金 1664 万元，支出总量为 520428 万元。收支品迭，年终结转 360 万元（按政策规定结转下年继续安排使用，下同），全区一般公共预算收支平衡。

2) 政府性基金预算

全区政府性基金收入 233327 万元(其中:国有土地使用权出让收入 220156 万元), 为预算的 67.7%; 加上上级补助收入 27830 万元、债务转贷收入 93330 万元, 收入总量为 354487 万元。全区政府性基金支出 261285 万元, 为预算的 100%; 加上上解支出 4957 万元、调出资金 50915 万元、债务还本支出 37330 万元, 支出总量为 354487 万元。收支品迭, 全区政府性基金预算收支平衡。

3) 国有资本经营预算。全区国有资本经营预算收入 96.41 万元。全区国有资本经营预算支出 37.44 万元。收支品迭, 年终结转 58.97 万元, 全区国有资本经营预算收支平衡。

4) 社会保险基金预算。全区社会保险基金收入 25071 万元, 为预算的 108.1%; 加上上年滚存结余 54060 万元, 收入总量为 79130 万元。全区社会保险基金支出 16663 万元, 为预算的 100%。收支品迭, 全区年末滚存结余 62467 万元。

5) 地方政府债务。2019 年底, 全区地方政府债务余额 66.03

亿元。2020 年收到省财政厅转贷新增政府债券 6.97 亿元、再融资债券 6.04 亿元, 偿还债务 6.52 亿元, 年末全区政府债务余额 72.52 亿元, 控制在省政府核定的债务限额 74.78 亿元以内, 债务风险总体可控。分类型看: 全区一般债务限额 20.02 亿元, 余额 19.83 亿元; 专项债务限额 54.76 亿元, 余额 52.69 亿元

3. 南充市“十四五”规划纲要

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

实施县域经济提质工程，坚持特色发展、错位发展、竞相发展，完善县域差异化发展政策措施，鼓励县（市）争创集聚效应大、辐射带动能力强的全市经济副中心。突出县城在县域的综合枢纽地位，积极开展县城新型城镇化建设示范，推进县城城镇化补短板强弱项，拓展县城发展空间，补齐县城公共服务、环境卫生、市政公用、产业配套等基础设施短板，推进老旧小区改造，提升县城品质。推动县域产业转型升级，完善产业平台公共配套设施，加快人口集聚、产业集聚、商业集聚，全面提高县城经济辐射、消费带动和就业吸纳能力。完善县域交通网络建设，提高县域对外便捷度和县域间连通度。支持具备条件的县（市、区）开展县域集成改革试点。

4. 行业专项规划概况

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）中明确提出：2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。要稳步实施城中村改造，有序推进老旧住宅小区的综合治理、危房和非成套住房改造，到2020年基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。

《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）提出：2020年全省新开工改造城镇老旧小区4193个，涉及居民近46.2万户，开展40个省级试点示范；到2022年，全省基本形成城镇老旧小区改造的制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，力争基本完成我省2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

《南充市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案（2021—2025年）》明确提出：据摸底，全市待改造老旧小区3770个（含散居楼栋），涉及32.63万户居民，建筑面积3429万平方米。2021年3月底前，各县（市、区）结合实际制定本辖区老旧小区改造实施方案（办法），建立项目数据库，甄选具有代表性的老旧小区作为改造示范项目，完善规范标准，全面启动改造工作，年底前完成不少于总改造项

目的 20%；2021—2023 年，总结试点项目经验，深入推进老旧小区改造工作，累计完成不少于总改造项目的 60%；2024—2025 年，开展疑难、困难老旧小区改造攻坚工作，2025 年前完成全部改造任务。

因此，本项目属于国家、四川省、南充市老旧小区改造规划范围内明确的建设项目，符合市县及行业规划。

二、项目概述

（一）项目性质

城镇老旧小区改造领域，属于具有一定收益的公益性项目。

（二）参与主体

项目主管部门：南充市嘉陵区城乡建设局

项目单位：南充市嘉陵区城乡建设局

（三）项目选址

嘉陵区长宁街、正大街、嘉南路、宝光山片区

（四）项目建设内容

排水防涝设施（含雨污、化粪池）改造 14031 米；新建养老扶幼设施 6 个；小区道路、停车位、围墙等配套设施改造 76941 平方米，改造小区外道路 2602 米；小区房屋水电气及通信改造；消防改造和安装小区门禁、监控等设施

（五）经济社会效益分析

1. 项目经济效益分析

本项目建成投入使用后，舒适的生活环境和便捷的服务，并且良好的区域位置将带动和提高周边经济活跃度，将为嘉陵区带来可观的经济效益。项目建成后，将带动周边第三产业的发展，拉动区域 GDP 增长，增加地方和国家财政收入，促进地方经济发展。通过项目财务分析计算，项目的各项财务经济指标均达到或好于行业的基准指标。

本项目经济效益良好。

2. 项目社会效应分析

1) 提高嘉陵区人民的生活质量

本项目的建设实施，将提高和改善居住水平和生活环境质量，促进生活配套等各个方面设施的完善。注重以人为本，生态优化，综合效益和社会文明的融合，在满足交通、消防等市政设施的同时，营造人与自然的和谐环境，建设风格与城市周围相协调发展，给市民创造了一个良好生活环境，提高了市民的居住和生活条件。项目的建设对所在地区居民生活水平和生活质量有着积极正面的影响。

2) 促进城市发展

本项目的实施将进一步推进项目区居住环境的改善，创造良好的生态宜居环境，保持城市基础设施建设与居住环境建设的协调发展，极大的加快城市建设在居住环境和生态文明等方面与城市的全面融合，实现生活环境和质量的转变。

本项目的社会效益显著，项目建成后，满足了嘉陵区居民的基本居住环境的需求，改变了“老破小”的不足。使居民们有了更好的生活环境，进一步提高生活质量，从而直接保护社会劳动力和节省社会劳动时间，间接地创造了社会经济财富，增加社会效益，对稳定社会，造福人民将起极大的作用。

综上所述，本项目具有良好的经济、社会效益。

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.《南充市嘉陵区长宁街、正大街、嘉南路、宝光山片区老旧小区改造配套基础设施建设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.《地方政府债券发行管理办法》(财库(2020)43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。

我们根据国家、地方相关政策文件，对南充市嘉陵区长宁街、正大街、嘉南路、宝光山片区老旧小区改造配套基础设施建设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（立项总投资）为 9843.00 万元，由项目静态总投资，债券发行费用，项目建设期债券利息三部分构成。其中静态总投资为 9467.35 万元，债券发行费用为 6.90 万元，项目建设期债券利息为 368.75 万元。

本项目资本金来源：

1. 项目资本金：本项目的资本金为 2943.00 万元，约占动态总投资估算总额的 29.90%，资本金由财政统筹安排。

2. 融资来源：项目资本金之外需要投入的其他资金 6900.00 万元，约占投资估算总额的 70.10%，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券筹集，根据建设进度 2022 年发行 3343 万元，2023 年发行 3557 万元。

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	2022 年	2023 年
投资进度		100%	48.91%	51.09%
资金使用	建设投资	9467.35	4690.81	4776.54
	工程费用	8235.82	4080.62	4155.20
	工程其他费用	878.07	435.06	443.01
	预备费用	353.46	175.13	178.33
	建设期债券利息	368.75	120.35	248.40
	债券发行费用	6.90	3.34	3.56
	总投资	9843.00	4814.50	5028.50
资金筹集	项目资本金	2943.00	1471.50	1471.50
	发行债券	6900.00	3343.00	3557.00
	资金筹集合计	9843.00	4814.50	5028.50
	资本金比例	29.90%		
		70.10%		

（二）专项债还本付息

本项目预计 2022 年发行专项债券金额为 3343 万元，2023 年发行专项债券金额为 3557 万元，债券发行期限均为 15 年，发行利率 3.6%，每半年付息，到期还本，债券本息合计 10626 万元。具体还本付息以实际为准。

债券还本付息表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	计算期															
			2022年	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
1	期初专项债券余额		0.00	33.430	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	35.570
2	本期借入专项债券	69.000	33.430	35.570														
3	本期应计利息	37.260	12.035	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	12.805
3.1	其中：计入建设期利息	36.875	12.035	24.840	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
3.2	计入运营期利息	33.5725	0.000	0.000	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	12.805
4	本期还款	106.600	12.035	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	35.9140	36.8505
4.1	其中：还本	69.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	33.430	35.570
4.2	付息	23.5595	12.035	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	24.840	12.805
5	期末专项债券余额		33.430	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	69.000	35.570	0.000

(三) 项目收入与成本费用测算

1. 项目收入

(1) 项目收入的可行性

本项目收费按照国家有关政策规定和价格政策，并参照国家、四川省、嘉陵区收费标准测算。本项目建成后将全面落实价格公示制度，提高收费透明度。本次对项目收入的预测依据充分、合法合规，有较强的可行性。

（2）项目收入的分类

本项目属于老旧小区改造建设项目，项目收入属于纳入政府性基金预算管理的专项收入，项目收入将严格作为专项收入用于偿还专项债券本息。

（3）项目收入预测

项目收入预测主要来源于：停车收入、充电桩收入、小区物业管理费收入和广告位收入。

①停车位收入

本项目改造后共设置停车位 1088 个，小型车辆停车位收入=车位*周转次数*使用率*单价*天数

车位：根据项目可研批复和可研报告，本项目将设置 1208 个停车位，除去 120 个规划设置充电桩的停车位，共计停车位 1088 个，具体片区分布如下：

长宁街片区老旧小区：车位数 388 个。

正大街片区老旧小区：车位数 175 个。

嘉南路片区老旧小区：车位数 244 个。

宝光山片区老旧小区：车位数 401 个。

周转次数：本项目位于嘉陵区老城区，社会临时停车需求大，停车周转次数根据项目使用情况按 4 次/天考虑，结合收费单价，每个车位每天收费不超过 12 元。

车位使用率：运营首年考虑 80%的使用率，以后每年考虑 5%的增长，从运营第 3 年开始使用率保持 90%不变。

单价：本项目建设位于嘉陵区嘉南路片区，属于南充市嘉陵区发布的停车收费标准一类区域，因此停车费单价按照起价，即 3 元/次计取，考虑物价上涨因素，收费单价每三年增长 5%。



②充电桩收入

充电桩收入=充电桩个数*充电效率*日充电时长*服务费*年运营天数*使用率

充电桩个数：本项目共在 29 个老旧小区范围内合计 1208 个停车位中设置 120 个充电桩，充电桩设备采取租赁 60kW 直流充电桩，租赁成本详见项目成本章节。

充电服务费单价：南充电动汽车充换电服务收费试行标准及用电价格出炉，充换电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充换电服务费两项费用，其中，充换电服务费标准核定为公交车 0.34 元 / 千瓦时，出租车 0.60 元 / 千瓦时，其他社会车辆 0.70 元 / 千瓦时。该标准为最高限制价，企业可根据经营情况下浮，下浮幅度不限。因此本项目充电服务费设置为 0.6 元/千瓦时。



使用率：本项目出于谨慎考虑首年充电桩使用率为 60%，以后每年考虑 5%的增长，使用率增长至 90%后不变，充电桩日使用时长运营首年为 5 小时/天，每三年考虑 5%增长，使用天数按 365 天计算。

③小区物业管理费收入

本项目共涉及改造老旧小区141885m²,小区物业管理费收入=建筑面积(平方米)
*单价(元/平米/月)

建筑面积：根据可行性研究报告和建设内容投资估算，本项目共涉及改造老旧小区 29 个，1301 户，建筑面积 141885 m²。

收费率：考虑老旧小区存在部分空置情况，运营首年考虑 75%的收费率，以后每年考虑 5%的增长，从运营第 3 年开始使用率保持 85%不变。

单价：根据物业指导收费标准和嘉陵区市场价格情况，物业管理费保守估计按 0.8 元/平方米/月计取，考虑物价上涨因素，收费单价每三年增长 5%。

南充市物业服务收费管理指导标准

企业服务等级	政府指导价标准（元·建筑平方米·月）						备注
	多层			高层			
	住宅	营业用房	写字楼	住宅	营业用房	写字楼	
一级	0.85—1.25	1.70—2.50	1.20—1.80	1.80—2.50	3.00—4.50	2.50—3.50	一、营业用房、写字楼是指小区管理范围内的普通商业门面及办公房 二、物业服务收费包含电梯运行费和超高层水泵运行费及公共用水费、电费 三此收费标准不含各种代收费 四、未达级的收费标准可在四级收费标准基础上下浮。
二级	0.55—0.85	1.10—1.70	0.80—1.20	1.30—1.80	1.80—3.00	1.80—2.50	
三级	0.35—0.55	0.70—1.10	0.50—0.80	0.80—1.30	1.20—1.80	1.20—1.80	
四级	0.20—0.35	0.40—0.70	0.25—0.50				

④广告位出租收入

广告位出租收入=广告位*广告使用率*出租单价

广告位：根据可研报告本项目涉及 29 个小区，每个小区平均按设置 2 个道闸广告位计算，故本项目共设置 58 个广告位。

广告使用率：考虑到本项目广告设置区域为小区出入口，项目运营期第一年广告位使用率暂定为设计广告位数的 75%，以后年度每年增长 5%，至运营期第三年增长至 85%不再增长。

出租单价：道闸广告位包括人行道、车行道两处共四个展示面，出租时采取整体出租方式，出租单价参考嘉陵区网上询价价格进行保守估计，暂定为 2000 元/块/

社区门禁道闸广告

社区门禁道闸广告由人行通道门禁和汽车出入道闸构成，设置在社区的大门口，是社区居民进出的必经通道，社区封闭管理进出刷会使受众在广告位前停留一定的时间具有一定的强制传播效果。广告位投放价格大致范围：1000-2000元一月一座。



月，考虑物价上涨因素，收费单价每三年增长 5%。

(4) 收入预测结论：债券存续期内项目收入合计 20672.06 万元。详见运营收入估算表：

项目收入测算表

序号	项目	合计	运营期													
			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
	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%	0. 00%	5. 00%	5. 00%	5. 00%
1	广告收入	1844. 11	104. 40	111. 36	124. 24	124. 24	124. 24	130. 45	130. 45	130. 45	136. 97	136. 97	136. 97	143. 82	151. 01	158. 56
	运营月		12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00
	可使用个数		58. 00	58. 00	58. 00	58. 00	58. 00	58. 00	58. 00	58. 00	58. 00	58. 00	58. 00	58. 00	58. 00	58. 00
	租赁价格/月		2, 000. 00	2, 000. 00	2, 100. 00	2, 100. 00	2, 100. 00	2, 205. 00	2, 205. 00	2, 205. 00	2, 315. 25	2, 315. 25	2, 315. 25	2, 431. 01	2, 552. 56	2, 680. 19
	出租率		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2	充电桩收入	10334. 67	473. 04	512. 46	579. 47	620. 87	662. 26	738. 83	782. 29	782. 29	821. 40	821. 40	821. 40	862. 47	905. 60	950. 88
	充电桩数量		120. 00	120. 00	120. 00	120. 00	120. 00	120. 00	120. 00	120. 00	120. 00	120. 00	120. 00	120. 00	120. 00	120. 00
	服务费(元/KW.H)		0. 60	0. 60	0. 60	0. 60	0. 60	0. 60	0. 60	0. 60	0. 60	0. 60	0. 60	0. 60	0. 60	0. 60
	日充电时间		5. 00	5. 00	5. 25	5. 25	5. 25	5. 51	5. 51	5. 51	5. 79	5. 79	5. 79	6. 08	6. 38	6. 70
	输出功率(KW)		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
	使用率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	停车位收入	6688. 79	381. 24	405. 06	450. 33	450. 33	450. 33	472. 85	472. 85	472. 85	496. 49	496. 49	496. 49	521. 32	547. 38	574. 75
	运营月		12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00	12. 00

	停车费单价 (元/次)		3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31	3.47	3.47	3.47	3.65	3.83	4.02
	周转次数		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	使用天数		365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0	365.0 0
	停车位		1,088 .00	1,088 .00	1,088 .00	1,088 .00	1,088 .00	1,088 .00	1,088 .00	1,088 .00	1,088 .00	1,088 .00	1,088 .00	1,088 .00	1,088 .00	1,088 .00
	使用率		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	物业费收入	1804 .49	102.1 6	108.9 7	121.5 7	121.5 7	121.5 7	127.6 5	127.6 5	127.6 5	134.0 3	134.0 3	134.0 3	140.7 3	147.7 7	155.1 5
	运营月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	收费面积		141,8 85.00	141,8 85.00	141,8 85.00	141,8 85.00	141,8 85.00	141,8 85.00	141,8 85.00	141,8 85.00	141,8 85.00	141,8 85.00	141,8 85.00	141,8 85.00	141,8 85.00	141,8 85.00
	物业费单价		0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.93	0.93	0.93	0.97	1.02	1.07
	收费率		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
5	项目收入合计	2067 2.06	1,060 .83	1,137 .85	1,275 .61	1,317 .00	1,358 .39	1,469 .77	1,513 .23	1,513 .23	1,588 .90	1,588 .90	1,588 .90	1,668 .34	1,751 .76	1,839 .35

2. 项目成本

(1) 经营成本

1) 项目成本的可行性

本项目成本按照国家有关政策规定和价格政策，并参照国家、四川省、嘉陵区标准测算，对项目成本的预测依据充分、合法合规，有较强的可行性。

2) 项目成本的分类

项目成本主要分为：运营成本、固定资产折旧费、财务费用。

3) 项目成本预测

项目成本包括运营成本（外购燃料及动力费、人员工资及福利费、运营维修费、房产税、充电桩设备租赁成本）、管理费用、财务费用和税费。

运营成本：包括外购燃料及动力费、人员工资及福利费、工程维修及保养费、固定资产折旧费、房产税。

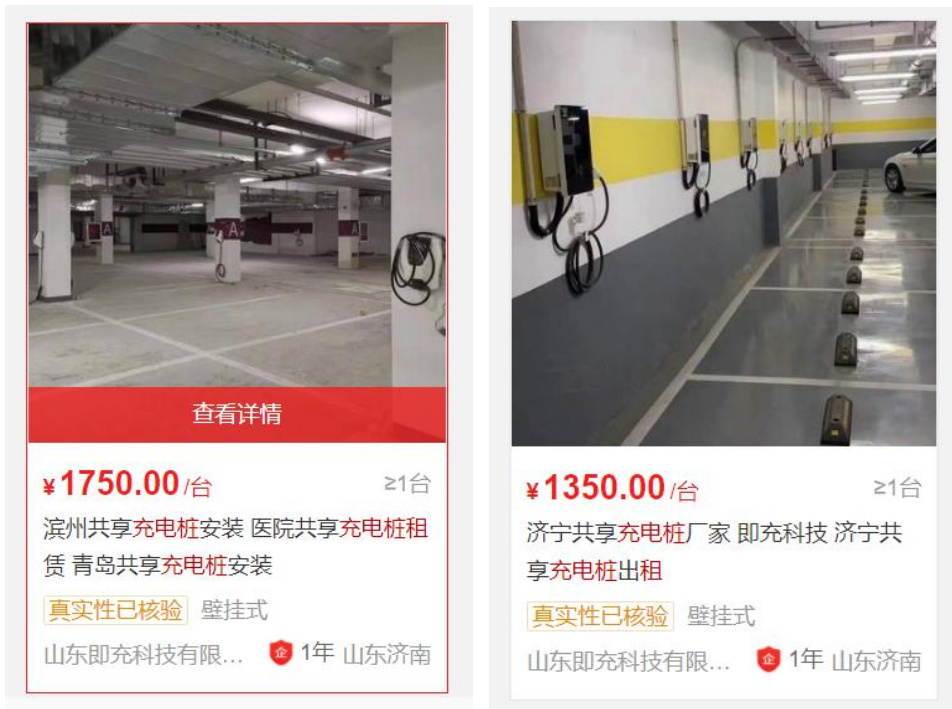
外购燃料及动力费成本：本项目运营过程中燃料动力耗费主要包括水、电。按收入 2% 计算。

人员工资及福利费：本项目建成后预计新增劳动定员 20 名员工，运营期工资及福利费暂定 4 万元/人·年。每年考虑 3% 的增长。

运营维修费：按固定资产折旧的 3% 计算。

房产税：按广告位租金收入的 12% 计算。

充电桩租赁成本：充电桩收入分为服务费和电费，本项目测算中未考虑电费收入，因此此处不扣除充电桩电费成本，考虑充电设备租赁成本，经多方比对，充电桩根据充电功率不同，租金为 1350 元/台/月—1750 元/台/月不等。



本项目基于谨慎性考虑，以 1750 元/台/月进行测算。

运维管理费：主要包括项目运营过程中发生的各项管理费用，包括包括办公费、通讯费、交通费、差旅费、业务费、保洁费等运营管理费，按照经营收入的 1%进行测算。

固定资产折旧费：本项目采用平均年限法折旧，项目建设形成固定资产，综合考虑折旧年限为 20 年，残值率按照 5%计算。

财务费用：本项目发行债券需支付的利息，按照 3.6%利率计算。假设在年初发行债券，每半年偿还一次利息，期满一次偿还本金和最后一笔利息。

4) 项目成本预测结论：

项目在债券存续期总成本为 15094.47 万元。详细见成本估算表。

经营成本预测汇总表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期													
			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
1	项目运营成本	5696.30	376.77	381.48	388.09	391.87	395.74	401.78	405.87	408.73	413.95	416.99	420.13	425.73	431.56	437.61
1.1	人员工资及福利费	1366.91	80.00	82.40	84.87	87.42	90.04	92.74	95.52	98.39	101.34	104.38	107.51	110.74	114.06	117.48
	人员数量（人）	280.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	工资及福利费标准 （万元/人.年）	68.35	4.00	4.12	4.24	4.37	4.50	4.64	4.78	4.92	5.07	5.22	5.38	5.54	5.70	5.87
1.2	外购燃料动力费	413.44	21.22	22.76	25.51	26.34	27.17	29.40	30.26	30.26	31.78	31.78	31.78	33.37	35.04	36.79
1.3	运营维修费（按折 旧费的 3%计）	181.23	12.94	12.94	12.94	12.94	12.94	12.94	12.94	12.94	12.94	12.94	12.94	12.94	12.94	12.94
1.4	运营管理费（按运 营总收入 1%计）	206.72	10.61	11.38	12.76	13.17	13.58	14.70	15.13	15.13	15.89	15.89	15.89	16.68	17.52	18.39
1.5	充电桩租赁成本	3528.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
2	折旧摊销费用	6040.92	431.49	431.49	431.49	431.49	431.49	431.49	431.49	431.49	431.49	431.49	431.49	431.49	431.49	431.49
3	财务费用	3357.25	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	128.05
4	项目总成本合计	15094.47	1056.66	1061.37	1067.98	1071.77	1075.63	1081.67	1085.76	1088.63	1093.85	1096.89	1100.02	1105.63	1111.45	997.15

(2) 相关税费

本项目涉及的相关税费见下表:

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	\	《中华人民共和国增值税暂行条例》、 按照《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
7	租赁税	增值税税额	9%	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）

项目税金计算表

序号	项目	合计	运营期													
			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
1	税金及附加	203.02	11.49	12.26	13.68	13.68	13.68	14.36	14.36	14.36	15.08	15.08	15.08	15.83	16.62	17.46
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	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	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	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	房产税	203.02	11.49	12.26	13.68	13.68	13.68	14.36	14.36	14.36	15.08	15.08	15.08	15.83	16.62	17.46
2	增值税	944.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.81	89.50	183.37	282.69	387.72
2.1	增值税销项税额	1391.69	72.66	77.82	87.12	89.47	91.81	98.86	101.32	101.32	106.39	106.39	106.39	111.70	117.29	123.15
2.2	增值税进项税额	245.06	16.80	16.93	17.16	17.23	17.30	17.49	17.57	17.57	17.70	17.70	17.70	17.83	17.97	18.12
2.3	期初留抵税额	3914.24	758.91	703.05	642.16	572.20	499.96	425.46	344.09	260.34	176.58	87.89	-0.81	-89.50	-183.37	-282.69
3	所得税	1109.45	0.00	16.05	48.49	57.89	67.27	93.43	103.28	102.56	119.99	119.03	96.07	90.88	85.25	109.25
	合计	2256.57	11.49	28.31	62.17	71.57	80.95	107.80	117.64	116.92	135.07	134.92	200.66	290.08	384.56	514.43

（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盈余资金 2461.94 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 12791.20 万元，专项债券运营期本息合计 10626.00 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.20 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，存在一定的不确定性。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）：	12791.20	12,140.21	11,501.25	10,862.29
本项目专项债券本息覆盖倍数：	1.20	1.14	1.08	1.02

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

表4-6 项目资金平衡表																		
序号	项目	合计	建设期		运营期													
			2022年	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
一	资金来源	30515.06	4814.50	5028.50	1060.83	1137.85	1275.61	1317.00	1358.39	1469.77	1513.23	1513.23	1588.90	1588.90	1588.90	1668.34	1751.76	1839.35
1	自有资金	2943.00	1471.50	1471.50														
2	营业收入	20672.06			1060.83	1137.85	1275.61	1317.00	1358.39	1469.77	1513.23	1513.23	1588.90	1588.90	1588.90	1668.34	1751.76	1839.35
3	专项债券	6900.00	3343.00	3557.00														
二	资金运用	28053.12	4814.50	5028.50	636.66	658.19	698.65	711.84	725.09	757.98	771.91	774.05	797.42	800.31	869.18	964.22	4407.52	4637.09
1	项目投资	9843.00	4814.50	5028.50														
1.1	建设投资	9467.35	4690.81	4776.54														
1.2	建设期利息	368.75	120.35	248.40														
1.3	发行费用	6.90	3.34	3.56														
2	经营成本	5696.30			376.77	381.48	388.09	391.87	395.74	401.78	405.87	408.73	413.95	416.99	420.13	425.73	431.56	437.61
3	相关税费	2256.57			11.49	28.31	62.17	71.57	80.95	107.80	117.64	116.92	135.07	134.92	200.66	290.08	384.56	514.43
4	偿还债券本金	6900.00	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	3343.00	3557.00
5	运营期支付债券利息	3357.25			248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	128.05
三	盈余资金	2461.94	0.00	0.00	424.17	479.66	576.96	605.16	633.31	711.80	741.33	739.18	791.47	788.58	719.71	704.12	-2655.76	-2797.75
四	累计盈余资金		0.00	0.00	424.17	903.83	1480.79	2085.95	2719.25	3431.05	4172.38	4911.56	5703.03	6491.62	7211.33	7915.45	5259.69	2461.94
五	息前净现金流量	12719.20	0.00	0.00	672.57	728.06	825.36	853.56	881.71	960.20	989.73	987.58	1039.87	1036.98	968.11	952.52	935.64	887.31
六	债券本息和	10626.00	120.35	248.40	0.00	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	3591.40	3685.05
收益覆盖倍数	1.20																	

2. 项目损益状况及可偿债收益测算表

项目损益状况及可偿债收益测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期													
			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
1	总收入	20672.06	1060.83	1137.85	1275.61	1317.00	1358.39	1469.77	1513.23	1513.23	1588.90	1588.90	1588.90	1668.34	1751.76	1839.35
2	增值税	944.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.81	89.50	183.37	282.69	387.72
3	税金及附加	203.02	11.49	12.26	13.68	13.68	13.68	14.36	14.36	14.36	15.08	15.08	15.08	15.83	16.62	17.46
4	总成本费用	15094.47	1056.66	1061.37	1067.98	1071.77	1075.63	1081.67	1085.76	1088.63	1093.85	1096.89	1100.02	1105.63	1111.45	997.15
5	利润总额	4430.47	-7.33	64.22	193.95	231.56	269.08	373.74	413.11	410.25	479.97	476.12	384.29	363.51	340.99	437.01
6	应纳税所得额	4430.47	-7.33	64.22	193.95	231.56	269.08	373.74	413.11	410.25	479.97	476.12	384.29	363.51	340.99	437.01
7	所得税	1109.45	0.00	16.05	48.49	57.89	67.27	93.43	103.28	102.56	119.99	119.03	96.07	90.88	85.25	109.25
8	税后净利润	3321.02	-7.33	48.16	145.47	173.67	201.81	280.30	309.83	307.68	359.98	357.09	288.22	272.63	255.74	327.76
9	利息费用	3357.25	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	248.40	128.05
10	息前利润	6678.27	241.07	296.56	393.87	422.07	450.21	528.70	558.23	556.08	608.38	605.49	536.62	521.03	504.14	455.81
11	折旧摊销	6040.92	431.49	431.49	431.49	431.49	431.49	431.49	431.49	431.49	431.49	431.49	431.49	431.49	431.49	431.49
12	项目收益 (息前现金净流量)	12719.20	672.57	728.06	825.36	853.56	881.71	960.20	989.73	987.58	1039.87	1036.98	968.11	952.52	935.64	887.31



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>名称 成都万瑞会计师事务所有限公司</p> <p>类型 有限责任公司(自然人投资或控股)</p> <p>法定代表人 郑春燕</p> <p>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、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>注册资本 (人民币)叁拾万元</p> <p>成立日期 2009年7月28日</p> <p>营业期限 2009年7月28日至永久</p> <p>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</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

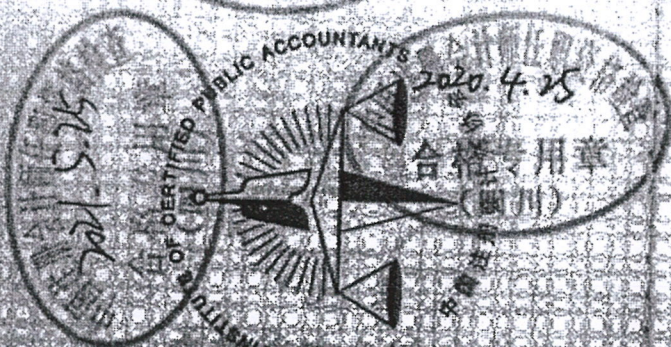
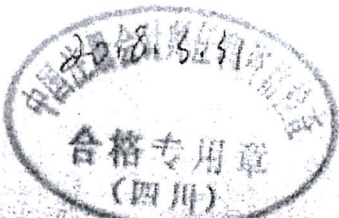
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

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



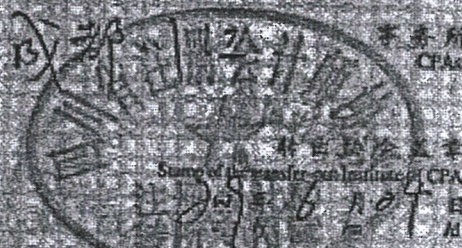
证书编号: 510101051359
No. of Certificate

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

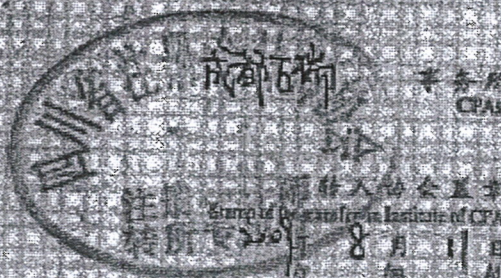
发证日期: 1997 年 11 月 20 日
Date of Issuance

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)

中国注册会计师协会
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