



# 仪陇县河东南部老旧小区改造项目组合使用 专项债券和市场化融资收益与融资自求平衡 财务评价咨询报告

川正则会咨字（2022）232号

四川正则会计师事务所有限责任公司

二〇二二年十二月





## 目 录

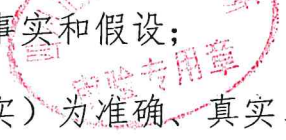
注册会计师声明 .....	3
财务评价咨询报告 .....	4
专项债券及市场化融资财务评价说明 .....	6
一、“仪陇县河东南部老旧小区改造项目”规划 .....	6
二、项目概述 .....	8
（一）参与主体 .....	8
（二）项目基本情况 .....	8
（三）项目的经济前景 .....	11
1.项目经济效益分析 .....	11
2.项目社会效益分析 .....	11
三、评价基础与假设 .....	12
（一）预测报告编制依据 .....	12
（二）现金流量编制基础与假设条件 .....	13
1.编制基础 .....	13
2.假设条件 .....	14
四、评价要素 .....	14
（一）投资估算与资金筹措 .....	15
（二）组合融资还本付息 .....	16
（三）项目收入与成本费用测算 .....	17
（四）项目融资平衡情况分析 .....	23
（五）分账管理资金归集计划 .....	23
（六）项目偿付能力及实施市场化融资的合理性分析 .....	24
五、评价结论 .....	25



## 注册会计师声明

我们对仪陇县河东南部老旧小区改造项目组合使用专项债券和市场化融资收益与融资自求平衡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，对项目息前净现金流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。



# 仪陇县河东南部老旧小区改造项目组合使用 专项债券和市场化融资收益与融资自求平衡

## 财务评价咨询报告

川正则会咨字（2022）232 号

四川宜宾南溪经济开发区管理委员会：

我们接受委托，对拟发行的仪陇县河东南部老旧小区改造项目组合使用专项债券和市场化融资收益与融资自求平衡的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定程序，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《关于提前下达 2023 年新增地方政府债务限额的通知》（财预〔2022〕146 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四川宜宾南溪经济开发区管理委员会的责任。

我们对仪陇县河东南部老旧小区改造项目组合使用专项债券和市场化融资收益与融资自求平衡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，对项目息前净现





金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行仪陇县河东南部老旧小区改造项目组合使用专项债券和市场化融资收益与融资自求平衡计划提供参考。

根据《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》文件精神，收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入，且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可由有关企业法人项目单位根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资。我们根据国家、地方相关政策文件，对仪陇县河东南部老旧小区改造项目组合使用专项债券和市场化融资收益与融资自求平衡实施方案分析评价结论如下：

1、依据实施方案测算结果，本项目专项收入可偿组合融资息前净现金流为 82,312.82 万元，本项目按运营收入 59.52%：40.48%进行分账管理资金归集，则缴存国库（政府专项债专户）的项目可偿专项债息前净现金流为 48,959.82 万元，政府专项债券到期本息合计 39,250.00 万元，本项目专项债本息的收益覆盖倍数为 1.25 倍。

剩余专项收入可偿市场化融资息前净现金流为 33,353.00 万元，而市场化融资到期本息合计 24,682.74 万元，则本项目市场化融资本息的收益覆盖倍数为 1.35 倍。故本项目可施行市场化融资。

2、通过对本项目实施方案的分析，我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足组合融资还本付息要求的情况。

附件：专项债券及市场化融资财务评价说明

四川正则会计师事务所有限责任公司

中国·四川

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年十二月一日





## 专项债券及市场化融资财务评价说明

### 一、“仪陇县河东南部老旧小区改造项目”市县及行业专项规划概况

#### （一）仪陇县社会经济情况

仪陇位于川北低山与川中丘陵过渡地带，是开国元勋朱德总司令和为人民服务光辉典范张思德同志的故乡、川陕革命根据地的重要组成部分。1986年、2001年、2011年先后被国务院确定为对中国革命作出特殊贡献的革命老根据地贫困县、国家扶贫开发工作重点县和国家新一轮集中连片扶贫开发工作重点县。全县幅员面积1791平方公里，辖37个乡镇（街道）、531个村（居），总人口106.29万，其中农业人口83.15万，现有耕地64314公顷。

2021年，仪陇县地区生产总值257.6亿元，按可比价计算，比上年增长5.6%。其中，第一产业增加值66.7亿元，增长73%；第二产业增加值90.2亿元，下降0.7%；第三产业增加值100.7亿元，增长10.0%，三次产业对经济增长的贡献率分别为37.1%、-4.3%、67.2%。三次产业结构为25.9：35.0：39.1。

2021年，仪陇县民营经济增加值155.1亿元，比上年增长6.6%，占地区生产总值的比重为60.2%，对地区生产总值增长的贡献率70.4%。其中，第一产业增加值19.1亿元，增长5.1%；第二产业增加值74.3亿元，增长0.8%；第三产业增加值61.7亿元，增长14.8%。民营经济三次产业结构比为123：47.9：39.8。

#### （二）行业专项规划概况





为全面贯彻党中央国务院和省委省政府关于城镇老旧小区改造决策部署，深入落实《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），进一步加强城乡基层治理制度和能力建设，全面推进四川省城镇老旧小区改造工作，四川省人民政府办公厅印发了《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）。《意见》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。

2022年，四川计划新开工改造城镇老旧小区5300个，改造棚户区3.5万套。加快城镇既有住宅增设电梯，完成5800部。统筹规划、加快推进城镇燃气、供水、污水等老化管道改造。加大文物古迹、古树名木等保护力度，防止破坏性建设，传承历史文脉。

在国家、省级政策指导下，南充市市委、市政府根据全市实际情况制定印发了《南充市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纲要》，在《纲要》中“加快建设I型大城市”中“加快建设I型大城市”明确指出：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、服务共享、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。

南充市人民政府在《关于印发南充市推动城市基础设施改造加强



城市生态环境建设的实施方案的通知》（2021-01-22）中明确指出：强力推进老旧小区改造工作，运用市场机制，借力社会资本改善人居环境，提升城市品位。准确把握老旧小区的改造内容和标准，积极推进老旧小区改造计划。2021 年完成改造老旧小区 351 个，24601 户。因地制宜实施既有住宅电梯增设工作，切实提升城市人居环境质量和社会服务水平。

《仪陇县 2022 年政府工作报告》指出未来 5 年的奋斗方向，全面提升县城宜居度。坚持公园城市建设理念，按照空间尺度宜人、功能布局均衡、人城境业和谐的要求，高起点规划编制河西中部组团城市设计，高标准建设嘉陵江三桥、新光大道等控制性工程，高规格打造山水相融、城水相依、河湖联通的水文化主题公园，科学布局教育、医疗等优质公共配套，有序推进精品商住开发，到 2026 年新增建成区面积 8 平方公里、常住人口 5-8 万人。大力实施城市更新行动，稳步推进老旧小区、市政道路改造提升，精心塑造城市节点景观风貌，统筹抓好新政老街修缮保护，让居民望得见山、看得见水、记得住乡愁。建立健全“稳地价、稳房价、稳预期”长效机制，推动房地产市场平稳健康发展。全面加强城市精细化管理，力争成功创建国家卫生县城、省级文明城市，真正让群众感受到“城市让生活更美好”。

因此，本项目符合市区及行业规划。

## 二、项目概述

### （一）参与主体

实施机构：仪陇县住房和城乡建设局

项目业主：仪陇县通达港航有限责任公司

### （二）项目基本情况

1、项目名称：仪陇县河东南部老旧小区改造项目





项目所属领域：保障性安居工程-城镇老旧小区

## 2、项目现状

截止目前，项目已根据相关法律法规及项目建设基本程序要求完成立项、可研、环评、选址、规划等相关前期工作审批手续。

## 3、项目产出说明

项目建设地点：仪陇县新政镇

建设内容及规模：

改造宏德大道中段、宏德大道东段、东南社区、嘉欣路南段、商贸南街、状元社区等老旧小区 6 个，共 9810 户。面积 140 万 m<sup>2</sup>，其中主体部分：屋顶面积改造 24.2 万 m<sup>2</sup>、外墙保温节能改造 84 万 m<sup>2</sup>；配套基础设施部分：小区道路改造及铺装 36.3 万 m<sup>2</sup>、排水管网改造 48400m、停车位改造 6500 个、绿化改造 25.4 万 m<sup>2</sup>、垃圾中转站 50 座、物业服务用房 1000 平方米、医疗卫生设施 850 平方米；增加养老托幼用房 2500 平方米、无障碍设施 168 处等，改造消防、安防、围墙、照明等设施以及直接服务小区道路 10.5 公里。

## 4、项目实施计划

本项目严格执行工程建设程序，合理有序地安排项目建设进度，根据本项目资金使用情况为建设方案预测项目建设周期为 3 年。具体时间安排如下：

(1) 项目前期准备阶段开始于 2023 年 1 月前，该阶段开展前期筹备工作，包括项目现状调查分析、前期立项、可行性研究报告编制等工作。

(2) 项目施工阶段（2023 年 1 月至 2025 年 11 月）该阶段开展项目施工前期准备工作及现场施工工作，包括场地清理、材料设施准备、人员准备和进场施工。



(3) 项目竣工验收工作(2025年12月)该阶段开展各单位、单项工程的全面竣工验收工作,为项目投入使用做好准备。

## 5、项目公益性论证

### ①李克强总理对老旧小区改造的重要指示

2019年6月19日,李克强总理主持召开国务院常务会议,对推进城镇老旧小区改造进行了全面部署“城镇老旧小区改造,是既能满足群众期盼、有利于拓展内需促消费、又不会导致重复建设的重大项目,加快推进城镇老旧小区改造,是扩大有效投资的重要举措,具有稳增长、调结构、惠民生的一举多得之效,是重大民生工程和发展工程”。

### ②有利于改善居民居住环境

年久失修,能耗较大,早已达不到节能保温要求,导致居民日常生活面临许多问题。比如老旧小区管道老化、下水不畅、门窗破损、台阶散水破旧残缺、楼道粉刷颜色陈旧、路灯线路老化、场地不平整、无监控等问题,成为政府不放心,房管单位最担心,群众感到痛心的老大难问题。居民迫切希望尽快改变这种状况。解决这些问题,迫切需要改造,努力改善住用和环境条件,并建立健全正规有序的管理机制,以形成小区维护管理的良性循环。居民感谢政府解决了群众最关心,最直接,最现实的生活实际问题,改善了群众的生活环境,提高了群众的生活质量,为老百姓办了实事、办了好事。如何使这些老旧小区居民共享我国改革发展成果,提高居民的生活水平,不仅考验党的执政能力和领导水平,而且关乎社会公平,更是建设和谐社会的必然要求。尤其我国正处在由“小康型”向“富裕型”的过渡,必然要对城市住宅、城市基础设施、文化娱乐设施和城市整体物质环境提出更高的要求,对老旧小区进行改造将是我国城市质量型建设的一项经常性的活动。



老旧小区建造的时间普遍在上世纪末，无论是在设计水平还是配套设施方面，都无法和当代的小区规划设计相比。特别是在绿化工作上，尽管许多的小区都进行了绿化，不过普遍都是自然生长，而且因为缺少必要的养护，所以无法从整体上展现出美感。同时，还有的小区尽管进行了绿化设计，不过却存在缺株的情况，许多地表都暴露在外。此外，老旧小区并不重视对于绿化的管理工作，也很少对绿植进行保养，很多的老旧小区还把小区的绿地开垦改造成了小菜园，乱搭乱建，严重破坏了小区的环境。

本项目作为重大民生工程和发展工程，是推动城市转型发展、实现“住有所居”住房高质量发展的迫切需要，可补齐功能短板，完善公共服务设施、提升住房供给质量，能够吸引小区外流人口回流，阻止城市空心化，重塑社区文化，助推城市转型高质量发展。

本项目具有显著的公益性，符合申报专项债券的行业领域要求。

### （三）项目的经济前景

#### 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，并良好的区域位置将带动和提高周边土地价值，将为仪陇县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、项目社会效益分析

本项目的建设初衷就是改善仪陇县居民居住条件，保护区域生态环境，促进社会经济和谐稳定发展。本项目是一项造福人民，造福子孙后代，具有重大意义的民心工程，它对城市走可持续发展具有重要





的支撑作用。建设单位在前期工作实践中，深刻体会到项目的重大社会责任与肩负的社会期望。总结工作中的切身体会。

本项目将完善项目区域内配套基础设施，改善城乡人民群众的生活环境。城市老旧小区基础设施改造工程的建设，将拓展城市区域发展空间，改善城市布局。同时，市政基础设施覆盖面扩大，有助于区域的居民获得比过去任何时候都要大得多的生活空间、获得更好的生存环境，从而也将促进社会经济的全面发展。本项目建设为城市规划发展创造了必要条件，有助于城市功能合理布局和城市土地资源利用。

老旧小区配套基础设施改造工程的建设势必促进区域人居环境质量和生态质量的进一步优化，同时，配套工程功能分区明确、布局合理、设施配套、环境优美，对改善居民居住条件和生活质量是十分必要的。项目建设有利于改善城市环境，推动地区经济持续、快速、健康发展，有利于区域总体规划的实施，对实现可持续发展，全面建设小康社会，提高区域内人民生活水平具有深远影响和重要作用。

本项目的整体社会效益是非常明显的，主要表现在：通过项目建设，有利于改善项目区居民居住条件，改善项目区区域生态环境。

综上所述，本项目具有良好的社会效益。

### 三、评价基础与假设

#### （一）预测报告编制依据

- 1、《关于仪陇县河东南部老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（仪发改审批〔2022〕113号）
- 2、《仪陇县河东南部老旧小区改造项目组合使用专项债券和市场化融资实施方案》





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《关于提前下达 2023 年新增地方政府债务限额的通知》(财预〔2022〕146 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) 现金流量编制基础与假设条件

### 1. 编制基础

(1) 依据仪陇县河东南部老旧小区改造项目建设可行性研究成果,结合实施方案拟定的建设条件、经营环境、经营计划等推测性假设为前提;

(2) 编制项目收益及现金流预测所采用的会计政策及会计估计遵循国家现行法律法规及企事业单位会计准则的规定,在各重要方面均与目前行业采用的会计政策及会计估计保持一致。



## 2.假设条件

(1) 项目实施机构及项目业主遵循国家现有法律法规和监管要求，项目所在地地方财政收支及地方经济状况长期保持稳定并持续向好，国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 财政部《关于提前下达 2023 年新增地方政府债务限额的通知》（财预〔2022〕146 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，无重大不合规事项。

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(5) 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。

(6) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

(7) 未来经营性收入在正常范围内变动，本项目估算的相关政策性费用及经营成本费用及相关税费在未来实现时与实际情况基本相符；

(8) 发行人拟定的经营性收入以及本项目可用于偿还债券和市场化融资本息的净收益等能够顺利实现。

## 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，对仪陇县河东南部老旧小区改造项目组合使用专项债券和市场化融资实施方案分析评价如下：

### （一）投资估算与资金筹措

根据实施方案的测算，本项目投资总额为 80,550.00 万元。其中：工程建设费 66,289.00 万元，占总投的 82.30%；工程建设其他费用 5,624.33 万元，占总投的 6.98%；基本预备费 4,488.17 万元，占总投的 5.57%；建设期利息 4,123.50 万元（包括：建设期政府专项债券利息 2,090.00 万元，债券利率暂按 3.80% 计；建设期市场化融资利息 2,033.50 万元，市场化融资利率暂按 4.90% 计算），占总投的 5.12%；债券发行费用 25.00 万元，占总投的 0.10%。

本项目资本金来源：

1、项目资本金：项目资本金 38,550.00 万元，约占总投资的 47.86%，由项目业主自筹资金；项目资本金之外需要投入的资金 42,000.00 万元，业主通过发行地方政府专项债券筹集资金 25,000.00 万元（其中 2023 年计划发行 10000 万元，2024 年计划发行 10000 万元，2025 年计划发行 5000 万元，债券期限均为 15 年），约占总投资的 31.04%，债券利率按 3.8% 测算，发行费为面值的 1%。

2、市场化融资资金：计划通过市场化融资筹集资金 17,000.00 万元，占总投资 21.10%。其中 2023 年计划融资 10,000.00 万元，2024 年计划融资 4,500.00 万元，2025 年计划融资 2,500.00 万元，融资期限均为 15 年，债券利率按 4.90% 测算。

本项目投资总额估算及资金筹措计划详见下表：





投资总额及资金筹措估算表

序号	项目	总计	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	80,550.00	38,550.00	24,500.00	17,500.00
1	建设投资	76,401.50	37,670.00	23,019.50	15,712.00
1.1	工程费用	66,289.00	32,684.00	19,972.64	13,632.36
1.2	其它建设费用	5,624.33	2,773.09	1,694.59	1,156.65
1.3	预备费	4,488.17	2,212.91	1,352.27	922.99
2	建设期利息	4,123.50	870.00	1,470.50	1,783.00
3	发行费用	25.00	10.00	10.00	5.00
二	筹资	80,550.00	38,550.00	24,500.00	17,500.00
1	项目资本金	38,550.00	18,550.00	10,000.00	10,000.00
2	融资资金	42,000.00	20,000.00	14,500.00	7,500.00
2.1	专项债券	25,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00
2.2	市场融资	17,000.00	10,000.00	4,500.00	2,500.00

## (二) 组合融资还本付息

本项目组合融资款在融资期限内累计应付融资本息合计 63,932.74 万元，其中融资利息合计 21,932.74 万元，其中：建设期资本化利息 4,123.50 万元、营运期费用化利息 17,809.24 万元。具体如下：

### 1、债券发行和还本付息

本次发行专项债期限 15 年，利率按照 3.80% 计算。本项目债券发行期间资本化 2,090.00 万元，费用化利息 12,160.00 万元。还本付息计划如下：

专项债券债券还本付息表

序号	项目	年份																	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	
1	期初尚未归还本金		10,000.00	20,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	15,000.00	5,000.00		
2	本期还本															10,000.00	10,000.00	5,000.00	25,000.00
3	本期借款	10,000.00	10,000.00	5,000.00															25,000.00
4	期末尚未归还本金	10,000.00	20,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	15,000.00	5,000.00	0.00	
5	本期付息	380.00	760.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	570.00	190.00	14,250.00
5.1	资本化	380.00	760.00	950.00															2,090.00
5.2	费用化				950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	570.00	190.00	12,160.00
6	还本付息	380.00	760.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	10,950.00	10,570.00	5,190.00	39,250.00





## 2、社会化融资和还本付息

市场融资利率按 4.90% 测算，采用等额本息的融资方式，期限 15 年，建设期只付息不还本。

详见本报告附件“市场化融资还本付息表”。

### （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

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、仪陇县收费标准测算。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，用于归还专项债券收入属于纳入政府性基金预算管理的专项收入，用于归还市场化融资的收入属于纳入银行还贷监管账户管理的专项收入。

##### （3）项目收入预测

项目收入预测主要来源于：停车收入、充电收入、物业收入、沿街商铺租赁收入、托育收入、老年养护床位收入。

##### ①停车场收入测算

年停车场收入=停车位数量\*使用率\*收费标准\*周转次数

停车场数量：根据可研报告，本项目配套改造 6500 个停车位，改造后有效车位数 2965 个，本次停车位数量按 2965 个计。

使用率：考虑老旧小区的入住率较高，项目计划从 2026 年起开始运营。运营期第一年按 80% 出租，第二年按 85%，第三年及以后按



90%计算。

车位单次平均收费：本项目停车位收费标准参照仪陇县机动车停放服务收费标准：小型车辆（包括微小型载客汽车）按5元/辆.次标准收取，超过4小时加收2元，不足1小时按1小时计算，每辆车全时段收费不超过20元。本项目按5元/辆.次计，并考虑CPI增长，每三年上涨5%。

周转次数：考虑老旧小区入住率较高，项目计划从2026年起开始运营。运营期前5年按日周转2次计，以后按3次计算并不再考虑增长。

## ②充电桩服务费

充电服务费收入=充电桩数量\*使用率\*收费标准\*平均输出功率\*  
日充电时长

充电桩数量：根据可研报告，本项目规划建设450套新能源汽车智能充电桩设备。

使用率：结合项目地区实际情况，运营期第一年使用率暂按70%计，随着新能源汽车的推广，第二年按80%，第三年及以后按85%计。

收费标准：参考南充的充电服务费指导价，具体如下：《南充市发展和改革委员会关于电动汽车充换电服务收费试行标准及用电价格问题的通知》（南发改价格〔2017〕250号）：“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”。本项目按0.60元/千瓦时计，考虑CPI增长，按每三年上涨5%计。

平均输出功率：根据可行性研究报告，目前，国家电网公司投资建设的公共领域充电桩分为直流充电桩和交流充电桩两种，直流充电桩主要有60W、90kW两种功率类型，交流充电桩有7kW一种功率



类型。根据规划实施的新能源汽车智能充电停车场站充电桩安装情况，拟采用 60kW 直流充电桩，每个充电桩的输出功率为 60KW。

日充电时长：考虑老旧小区的入住率较高，同时新能源汽车的推广应用，项目运营期第一年按日充电时长 5 小时计，第二年 6 小时计，第三年 7 小时计，第四年 8 小时计，第五年及以后按 8 小时计算并不再考虑增长。

### ③小区物业管理收入测算

小区物业管理收入=物业管理面积\*收费单价

物业管理面积：根据可研报告，本项目改造建筑面积为 140 万平方米，基于谨慎性原则，本次物业管理收费面积按建筑面积的 80%计，即为 112 万平方米。

收费单价：本项目物业收费标准参照《仪陇县发展和改革局 仪陇县房地产管理局关于进一步规范物业服务收费管理的通知》（仪发改收费〔2013〕125 号）收费标准：一级住宅 0.94-1.38 元/平米/月，二级住宅 0.61-0.94 元/平米/月。本项目按 0.7 元/平米/月计，且不考虑价格上涨。

### ④临街商铺租赁收入测算

临街商铺租赁收入=租赁面积\*租赁单价\*出租率

租赁面积：根据可研报告，本项目涉及多个小区，各小区合计可租赁商铺面积为 9316 m<sup>2</sup>。

收费单价：本项目租赁单价参考仪陇县当地商铺租赁价格，根据本项目改造区位，本项目的租赁单价暂按 30 元/平米/月计，考虑 CPI 增长，按每三年增长 5%计。

出租率：考虑本项目为老旧小区改造，人流量大且稳定，周边配套完善，商户入住率高。本项目暂按运营期第一年 70%，第二年 80%，





第三年及以后按 90%计。

#### ⑤托育收入测算

托育收入=托位数\*年运营天数\*收费单价\*入住率

托位数：根据可研报告，本项目设置托位 100 个。

年运营天数：考虑节假日及年休假等休息日，基于谨慎性原则，本项目年运营天数按 200 天计。

收费单价：本项目托育收费价格参考南充市及仪陇县当地托育园收费标准，参考仪陇县仔仔家婴幼儿托育园收费标准，收费价格约 2000 元/人.月，收费单价在 61-67 元/人.天左右；考虑到本项目为改善民生的社会工程，本项目保守估计按照 50 元/人.天计，同时考虑 CPI 增长，按每三年增长 5%。

入住率：本项目涉及居民 9810 户，托育需求相对较高，本项目暂按运营期第一年 80%，第二年 85%，第三年及以后按 90%计。

#### ⑥老年养护床位收入测算

老年养护床位收入=床位数\*收费标准\*入住率

床位数：根据可研报告，本项目供建设配套老年养护床位 24 个。

收费标准：本项目收费标准参考仪陇县当地类似机构，仪陇县净城安乐养老院收费标准为 1000-2000 元/月.人，本项目暂按 1200 元/月.人计，同时考虑 CPI 增长，按每三年增长 5%计。

入住率：本项目涉及面积广，户数众多，考虑当前老龄化严重的情况，本项目入住率按运营期第一年 80%，第二年 85%，第三年及以后按 90%计。

本项目在债券存续期内预计实现收入 93,598.30 万元。其中，用于偿还专项债券的专项收入 55,713.27 万元、占总收入比例为 59.52%，用于偿还市场化融资的专项收入 37885.03 万元、占总收入比例为





40.48%。

详见本报告附件“项目收入测算汇总表”。

## 2、项目经营成本费用测算

### (1) 项目成本可行性

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、仪陇县标准测算，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、管理费用、财务费用。

### (3) 项目成本预测

项目成本包括运营成本（人员工资及福利费、运营维护费、固定资产折旧费、其他经营成本）、管理费用、财务费用和税费。

#### ①经营成本的测算

包括人员工资及福利费、运营维护费、固定资产折旧费、其他经营成本、增值税、税金及附加。

1) 人员工资及福利费：本项目建成后预计新增劳动定员 39 名员工，其中，普通员工 13 人，运营期工资及福利费暂定 4 万元/人·年；维修技工 4 人，运营期工资及福利费暂定 6 万元/人·年；管理人员 3 人，运营期工资及福利费暂定 6 万元/人·年；托育员工 15 人，运营期工资及福利费暂定 6 万元/人·年；老年养护员工 4 人，运营期工资及福利费暂定 6 万元/人·年。

2) 运营维护费：按当年折旧的 5% 计算。

3) 原材料及动力费：考虑老旧小区运营耗能较低，按当年收入的 1% 计算。



#### 4) 管理费用

本次预测的管理费用主要为该项目的日常费用支出，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，按人员工资及福利费的 20% 计算。

② 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。设备折旧年限为 10 年，残值率按 5% 计算。

#### ③ 财务费用：

政府专项债券资金的利率按 3.8% 测算，每年支付利息，期满一次偿还本金和最后一笔利息。市场化融资的利率按 4.90% 测算，还款期内每年支付本金及利息。详见“还本付息表”。

#### ④ 相关税费

该项目主要涉及增值税、城市建设维护税、教育附加税、地方教育附加、企业所得税等。

#### ① 增值税及附加

根据现行增值税相关规定，停车位收费、商铺租赁增值税率按 9% 计，充电服务费、物业收费按 6% 计，社区养老托育免征增值税，城市维护建设税率 5%，教育费附加费率 3%，地方教育费附加费率 2%。

② 房产税按照 12% 计算。

③ 企业所得税按照 25% 计算。

#### (4) 本项目成本费用估算表

综上，本项目在债券存续期内预计总成本 79,252.40 万元。详见本报告附件“总成本费用测算表”。



### 3、本项目损益状况

综合上述项目收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内项目总收入估算结果为 93,598.30 万元，累计净利润为 10,681.33 万元，本项目息前净现金流量累计 82,312.82 万元。详见本报告附件“项目损益状况及息前净现金流测算表”。

#### (四) 项目融资平衡情况分析

测算结果显示，本项目截止组合融资到期日累计资金结余 22,503.58 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) 分账管理资金归集计划

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：组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入实行分账管理。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付，偿还若出现困难时，项目业主应通过公司经营收入、处置公司资产等方式筹集资金偿还债务。

本项目可偿债息前净现金流为 82,312.82 万元，根据上述项目息前净现金流的测算结果、专项债券和市场化融资各年度本息偿还额，结合组合使用专项债券和市场化融资项目收入实行分账管理的要求，将本项目可偿债息前净现金流按运营收入方式进行分账管理资金归集。由此计算分户资金安全保障系数如下：

项目	分账管理资金归集	合计（万）
一	项目息前净现金流量	82,312.82





1	缴存国库(政府专项债专户)	48,959.82
2	归集计入市场化融资银行监管账户专户	33,353.00
二	需归还的融资本息	63,932.74
1	归还专项债券本金	25,000.00
2	归还专项债券利息	14,250.00
3	归还市场化融资本金	17,000.00
4	归还市场化融资利息	7,682.74
三	资金安全保障指标	倍数
1	项目组合融资收益覆盖倍数	1.29
2	分户资金安全保障系数	
2.1	专项债收益覆盖倍数	1.25
2.2	市场化融资收益覆盖倍数	1.35

## (六) 项目偿付能力及实施市场化融资的合理性分析

### 1、本项目组合融资本息覆盖倍数分析

基于以上投资计划、资金筹措安排以及项目营运情况，我们未发现建设期内所需建设资金存在缺口的情况，且项目各年度期末累计现金结存余额为正值。

本项目组合使用专项债券和市场化融资，经前述测算结果：本项目在预测期内可实现息前净现金流 82,312.82 万元，组合融资到期本息合计 63,932.74 万元。故本项目组合融资本息覆盖倍数为 1.29 倍，可保障政府专项债及市场化融资到期偿付，能够实现项目收益与融资自求平衡，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

### 2、实施行市场化融资的合理性分析

项目息前净现金流偿还专项债券本息后仍有较大盈余。根据《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》文件精神，收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入，且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可由有关企业法人项目单位根据剩余专项收入情况向金融机构市



场化融资；项目收入实行分账管理。

根据本项目分账管理资金归集计划，在满足缴存国库净现金流/专项债券本息收益覆盖倍数达到 1.25 倍的前提下，剩余专项收入可偿债息前净现金流为 33,353.00 万元，而市场化融资到期本息合计 24,682.74 元，则计入银行监管专户的市场化融资本息收益覆盖倍数为 1.35 倍。故，本项目施行市场化融资是可行的。

## 五、评价结论

依据实施方案测算结果，本项目符合《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》文件精神，可施行市场化融资；在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足组合融资还本付息要求的情况。



附件 1:

市场化融资还本付息表

序号	项目	年份																	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	
1	期初尚未归还本金		10,000.00	14,500.00	17,000.00	15,642.50	14,285.00	12,927.50	11,570.00	10,212.50	8,855.00	7,497.50	6,140.00	4,782.50	3,425.00	2,067.50	706.00	179.50	
	第1笔		10,000.00	10,000.00	10,000.00	9,167.00	8,334.00	7,501.00	6,668.00	5,835.00	5,002.00	4,169.00	3,336.00	2,503.00	1,670.00	837.00	0.00	0.00	
	第2笔			4,500.00	4,500.00	4,154.00	3,808.00	3,462.00	3,116.00	2,770.00	2,424.00	2,078.00	1,732.00	1,386.00	1,040.00	694.00	348.00	0.00	
2	第3笔				2,500.00	2,321.50	2,143.00	1,964.50	1,786.00	1,607.50	1,429.00	1,250.50	1,072.00	893.50	715.00	536.50	358.00	179.50	
	本期还本				1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	17,000.00
	第1笔				833.00	833.00	833.00	833.00	833.00	833.00	833.00	833.00	833.00	833.00	833.00	833.00	833.00	833.00	10,000.00
	第2笔				346.00	346.00	346.00	346.00	346.00	346.00	346.00	346.00	346.00	346.00	346.00	346.00	346.00	346.00	4,500.00
	第3笔				178.50	178.50	178.50	178.50	178.50	178.50	178.50	178.50	178.50	178.50	178.50	178.50	178.50	179.50	2,500.00
	本期借款	10,000.00	4,500.00	2,500.00															17,000.00
4	期末尚未归还本金	10,000.00	14,500.00	17,000.00	15,642.50	14,285.00	12,927.50	11,570.00	10,212.50	8,855.00	7,497.50	6,140.00	4,782.50	3,425.00	2,067.50	706.00	179.50	0.00	
	第1笔	10,000.00	10,000.00	10,000.00	9,167.00	8,334.00	7,501.00	6,668.00	5,835.00	5,002.00	4,169.00	3,336.00	2,503.00	1,670.00	837.00	0.00	0.00	0.00	
	第2笔		4,500.00	4,500.00	4,154.00	3,808.00	3,462.00	3,116.00	2,770.00	2,424.00	2,078.00	1,732.00	1,386.00	1,040.00	694.00	348.00	0.00	0.00	
	第3笔			2,500.00	2,321.50	2,143.00	1,964.50	1,786.00	1,607.50	1,429.00	1,250.50	1,072.00	893.50	715.00	536.50	358.00	179.50	0.00	
	本期付息	490.00	710.50	833.00	833.00	766.48	699.97	633.45	566.92	500.42	433.90	367.37	300.86	234.34	167.83	101.31	34.59	8.80	7,682.74
	资本化	490.00	710.50	833.00															2,033.50
	第1笔	490.00	490.00	490.00															1,470.00
	第2笔		220.50	220.50															441.00
	第3笔			122.50															122.50
	费用化				833.00	766.48	699.97	633.45	566.92	500.42	433.90	367.37	300.86	234.34	167.83	101.31	34.59	8.80	5,649.24
	第1笔			490.00	490.00	449.18	408.37	367.55	326.73	285.92	245.10	204.28	163.46	122.65	81.83	41.01	0.00	0.00	3,166.08
	第2笔				220.50	203.55	186.59	169.63	152.68	135.73	118.78	101.82	84.87	67.91	50.96	34.01	17.05	0.00	1,544.09
6	第3笔				122.50	113.75	105.01	96.26	87.51	78.77	70.02	61.27	52.53	43.78	35.04	26.29	17.54	8.80	919.07
	还本付息	490.00	710.50	833.00	2,190.50	2,123.98	2,057.47	1,990.95	1,924.42	1,857.92	1,791.40	1,724.87	1,658.36	1,591.84	1,525.33	1,462.81	1,402.81	1,342.81	24,682.74
	第1笔	490.00	490.00	490.00	1,323.00	1,282.18	1,241.31	1,200.55	1,159.73	1,118.92	1,078.10	1,037.28	996.46	955.65	914.83	878.01	837.19	796.38	14,656.08
	第2笔		220.50	220.50	566.50	549.55	532.56	515.64	498.68	481.73	464.78	447.82	430.87	413.91	396.96	380.01	365.05	350.10	6,485.09
	第3笔			122.50	301.00	292.25	283.51	274.76	266.01	257.27	248.52	239.77	231.03	222.28	213.54	204.79	196.04	188.30	3,541.57





附件 2:

项目收入测算汇总表

单位: 万元

序号	项目	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	合计
1	停车收入	865.78	919.89	974.00	1,022.70	1,022.70	1,534.05	1,610.76	1,610.76	1,610.76	1,691.29	1,691.29	1,691.29	1,775.86	1,775.86	19,797.00
1.1	单价 (元/辆/次)	5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	
1.2	车位数量	2965.00	2965.00	2965.00	2965.00	2965.00	2965.00	2965.00	2965.00	2965.00	2965.00	2965.00	2965.00	2965.00	2965.00	
1.3	日周转次数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
1.4	停车率	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
2	充电服务收入	1931.58	2649.02	3283.69	3940.42	3940.42	3940.42	4137.44	4137.44	4137.44	4344.32	4344.32	4344.32	4561.53	4561.53	54,253.91
2.1	单价 (元/Kw.h)	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	
2.2	充电桩平均输出功率 (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	
2.3	日充电时长 (h)	5.00	6.00	7.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
2.4	数量	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	
2.5	使用率	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
3	小区物业管理费收入	940.80	940.80	940.80	940.80	940.80	940.80	940.80	940.80	940.80	940.80	940.80	940.80	940.80	940.80	13,171.20
3.1	建筑面积 (万㎡)	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	
3.2	单价 (元/㎡/月)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	
4	临街商铺租赁收入	234.76	268.30	301.84	316.93	316.93	316.93	332.78	332.78	332.78	349.42	349.42	349.42	366.89	366.89	4,536.04
4.1	租赁面积 (㎡)	9316.00	9316.00	9316.00	9316.00	9316.00	9316.00	9316.00	9316.00	9316.00	9316.00	9316.00	9316.00	9316.00	9316.00	
4.2	单价 (元/㎡/月)	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	
4.3	出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
5	托育收入	80.00	85.00	90.00	94.50	94.50	94.50	99.23	99.23	99.23	104.19	104.19	104.19	109.40	109.40	1367.52
5.1	托位	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
5.2	单价 (元/人/天)	50.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13	55.13	57.88	57.88	57.88	60.78	60.78	
5.3	年运营天数	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
5.4	入住率	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
6	养老床位收入	27.65	29.38	31.10	32.66	32.66	32.66	34.29	34.29	34.29	36.01	36.01	36.01	37.81	37.81	472.62
6.1	床位	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	
6.2	单价 (元/月)	1200.00	1200.00	1200.00	1260.00	1260.00	1260.00	1323.00	1323.00	1323.00	1389.15	1389.15	1389.15	1458.61	1458.61	
6.3	入住率	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
Σ1	总收入 (含税)	4,080.57	4,892.39	5,621.43	6,348.02	6,348.02	6,859.37	7,155.29	7,155.29	7,155.29	7,466.02	7,466.02	7,466.02	7,792.28	7,792.28	93,598.30
Σ	其中: 用于偿还专项债券的专项收入	1,328.91	2,312.14	3,346.09	3,778.58	3,778.58	4,082.96	4,259.10	4,259.10	4,259.10	4,444.06	4,444.06	4,444.06	5,738.26	5,238.26	55,713.27
Σ 1.1	其中: 用于偿还市场化融资的专项收入	2751.66	2580.25	2275.34	2569.44	2569.44	2776.41	2896.19	2896.19	2896.19	3021.96	3021.96	3021.96	2054.02	2554.02	37885.03



附件 3:

总成本费用测算表

单位: 万元

序号	年份	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	合计
一	营业成本	483.85	491.96	499.25	506.52	506.52	511.63	514.59	514.59	514.59	517.70	513.43	513.43	516.69	516.69	7,121.44
1	人员工资及福利费	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	2,912.00
1.1	管理人员人数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
1.1.1	管理人员工资及福利费	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
1.2	维修员工人数	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
1.2.1	维修员工工资及福利费	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
1.3	养护员工人数	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
1.3.1	养护员工工资及福利费	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
1.4	托育员工人数	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
1.4.1	托育员工工资及福利费	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
1.5	普通员工人数	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	
1.5.1	普通员工工资及福利费	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	
2	燃料及动力费	40.81	48.92	56.21	63.48	63.48	68.59	71.55	71.55	71.55	74.66	74.66	74.66	77.92	77.92	935.96
3	维修保养费	193.44	193.44	193.44	193.44	193.44	193.44	193.44	193.44	193.44	193.44	189.17	189.17	189.17	189.17	2,691.08
4	管理费用	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60	41.60	582.40
二	固定资产折旧	3,868.88	3,868.88	3,868.88	3,868.88	3,868.88	3,868.88	3,868.88	3,868.88	3,868.88	3,868.88	3,783.38	3,783.38	3,783.38	3,783.38	53,822.25
三	其他税费	25.85	29.54	33.23	34.89	34.89	34.89	36.64	36.64	36.64	38.47	38.47	38.47	40.39	40.39	499.40
1	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	房产税	25.85	29.54	33.23	34.89	34.89	34.89	36.64	36.64	36.64	38.47	38.47	38.47	40.39	40.39	499.40
四	财务费用	1,783.00	1,716.48	1,649.97	1,583.45	1,516.92	1,450.42	1,383.90	1,317.37	1,250.86	1,184.34	1,117.83	1,051.31	604.59	198.80	17,809.24
五	总成本费用合计	6,161.58	6,106.86	6,051.33	5,993.74	5,927.21	5,865.82	5,804.03	5,737.48	5,670.97	5,609.39	5,543.11	5,386.59	4,945.05	4,539.26	79,252.40
	其中: 偿还专项债券收入部分的成本	3,556.29	3,503.32	3,509.85	3,575.17	3,575.17	3,578.21	3,581.01	3,581.01	3,581.01	3,583.96	3,530.52	3,530.52	3,153.60	2,773.60	48,733.27
	其中: 偿还市场化融资收入部分的成本	2,605.29	2,543.54	2,481.48	2,418.57	2,352.04	2,287.61	2,223.00	2,156.47	2,089.96	2,025.43	1,922.59	1,853.07	1,791.45	1,765.66	30,519.13



附件 4:

项目损益状况及息前净现金流测算表

单位: 万元

序号	项目	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	合计
1	营业收入	4,080.57	4,892.39	5,821.43	6,348.02	6,348.02	6,859.37	7,155.29	7,155.29	7,155.29	7,466.02	7,466.02	7,466.02	7,792.28	7,792.28	93,588.30
3	总成本费用	6,161.58	6,106.86	6,051.33	5,993.74	5,927.21	5,865.82	5,804.01	5,737.48	5,670.97	5,609.39	5,453.11	5,386.59	4,945.05	4,539.26	79,252.40
4	利润总额	-2,081.01	-1,214.47	-429.90	354.28	420.81	993.55	1,351.28	1,417.81	1,484.32	1,856.63	2,012.91	2,079.43	2,847.23	3,253.02	14,345.90
5	弥补以前年度亏损				354.28	420.81	993.55	1,214.47	429.90							3,412.99
6	应纳税所得额	-2,081.01	-1,214.47	-429.90	0.00	0.00	0.00	136.82	987.92	1,484.32	1,856.63	2,012.91	2,079.43	2,847.23	3,253.02	10,932.90
7	所得税25%				0.00	0.00	0.00	34.20	246.98	371.08	464.16	503.23	519.86	711.81	813.26	3,664.57
8	净利润	-2,081.01	-1,214.47	-429.90	354.28	420.81	993.55	1,317.08	1,170.84	1,113.24	1,392.47	1,509.68	1,559.57	2,135.42	2,439.77	10,681.33
9	息前税后利润NOPAT	-298.01	502.01	1,220.07	1,937.73	1,937.73	2,443.97	2,700.53	2,488.21	2,364.10	2,576.81	2,527.51	2,610.88	2,740.01	2,638.57	28,490.57
10	息前净现金流量 (NOPAT+折旧)	3,570.87	4,370.89	5,088.95	5,806.60	5,806.60	6,312.84	6,569.66	6,357.08	6,232.99	6,445.69	6,410.89	6,394.26	6,523.39	6,421.94	82,312.82





附件 5:

项目损益状况及息前净现金流测算表 (专项债)

单位: 万元

序号	项目	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	合计
1	营业收入	1,328.91	2,312.14	3,346.09	3,778.58	3,778.58	4,082.96	4,259.10	4,259.10	4,259.10	4,444.06	4,444.06	4,444.06	5,738.26	5,238.26	55,713.27
3	总成本费用	3,556.29	3,563.32	3,569.85	3,575.17	3,575.17	3,578.21	3,581.01	3,581.01	3,581.01	3,583.96	3,530.52	3,530.52	3,153.60	2,773.60	48,733.27
4	利润总额	-2,227.38	-1,251.18	-223.76	203.41	203.41	504.75	678.09	678.09	678.09	860.10	913.54	913.54	2,584.66	2,464.66	6,979.99
5	弥补以前年度亏损				203.41	203.41	504.75	678.09	223.76							1,813.42
6	应纳税所得额	-2,227.38	-1,251.18	-223.76	0.00	0.00	0.00	0.00	454.32	678.09	860.10	913.54	913.54	2,584.66	2,464.66	5,186.57
7	所得税25%				0.00	0.00	0.00	0.00	113.58	169.52	215.03	228.38	228.38	646.16	616.16	2,217.23
8	净利润	-2,227.38	-1,251.18	-223.76	203.41	203.41	504.75	678.09	564.50	508.56	645.08	685.15	685.15	1,938.49	1,848.49	4,762.77
9	息前税后利润NOPAT	-1,277.38	-301.18	726.24	1,153.41	1,153.41	1,454.75	1,628.09	1,514.50	1,458.56	1,595.08	1,635.15	1,635.15	2,508.49	2,038.49	16,922.77
10	息前净现金流量 (NOPAT+折旧)	1,025.52	2,001.72	3,029.14	3,456.31	3,456.31	3,757.65	3,930.99	3,817.41	3,761.47	3,897.98	3,887.16	3,887.16	4,760.50	4,290.50	48,959.82



附件 6:

项目损益状况及息前净现金流量测算表（市场化融资）

单位：万元

序号	项目	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	合计
1	营业收入	2,751.66	2,580.25	2,275.34	2,569.44	2,569.44	2,776.41	2,896.19	2,896.19	2,896.19	3,021.96	3,021.96	3,021.96	2,054.02	2,554.02	37,885.03
3	总成本费用	2,605.29	2,543.54	2,481.48	2,418.57	2,352.34	2,287.61	2,223.00	2,156.47	2,089.96	2,025.43	1,922.59	1,856.07	1,791.45	1,765.66	30,519.13
4	利润总额	146.37	36.71	-206.14	150.87	217.40	488.80	673.19	739.72	806.23	996.53	1,099.37	1,165.89	262.57	788.36	7,365.87
5	弥补以前年度亏损				150.87	55.27										206.14
6	应纳税所得额	146.37	36.71	-206.14	0.00	162.13	488.80	673.19	739.72	806.23	996.53	1,099.37	1,165.89	262.57	788.36	7,159.73
7	所得税25%	36.59	9.18		0.00	40.53	122.20	168.30	184.93	201.56	249.13	274.84	291.47	65.64	197.09	1,841.47
8	净利润	109.78	27.53	-206.14	150.87	121.60	366.60	504.89	554.79	604.67	747.40	824.53	874.42	196.93	591.27	5,524.40
9	息前税后利润NOPAT	942.78	794.01	493.83	784.32	743.79	867.02	938.79	922.16	905.53	981.74	992.36	975.73	231.52	600.07	11,173.64
10	息前净现金流量（NOPAT+折旧）	2,545.35	2,369.16	2,059.81	2,350.29	2,350.29	2,555.19	2,638.87	2,539.67	2,471.51	2,547.71	2,523.72	2,507.09	1,762.89	2,131.44	33,353.00



附件 7:

资金平衡测算表

单位:万元

项目	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
资金来源	项目资本金	38,550.00	18,550.00	10,000.00	10,000.00	- .00													
	1																		
	财政资金	38,550.00	18,550.00	10,000.00	10,000.00	- .00													
	2																		
	融投资金	42,000.00	20,000.00	14,500.00	7,500.00	- .00													
	2.1 政府专项债券本金	25,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00	- .00													
	2.2 市场化融投资本金	17,000.00	10,000.00	4,500.00	2,500.00	- .00													
3	息前净现金流量	82,312.82				3,570.87	4,370.89	5,088.95	5,305.60	5,806.60	6,312.84	6,569.86	6,357.08	6,232.98	6,445.69	6,410.89	6,394.26	6,523.39	6,421.94
3.1	缴付国库(政府专项债专户)	48,959.82				1,025.52	2,001.72	3,029.14	3,456.31	3,456.31	3,757.65	3,930.99	3,817.41	3,761.47	3,897.98	3,887.16	3,887.16	4,760.50	4,290.50
3.2	归集计入市场化融资银行账户专户	33,353.00				2,545.35	2,369.16	2,059.81	2,350.29	2,350.29	2,555.19	2,638.87	2,539.67	2,471.51	2,547.71	2,523.72	2,507.09	1,762.89	2,131.44
	资金来源小计	162,862.82	38,550.00	24,500.00	17,500.00	3,570.87	4,370.89	5,088.95	5,806.60	5,806.60	6,312.84	6,569.86	6,357.08	6,232.98	6,445.69	6,410.89	6,394.26	6,523.39	6,421.94
资金占用	项目建设投资(静态,不含发行费及利息)	76,401.50	37,670.00	23,019.50	15,712.00	- .00													
	1																		
	发行费	25.00	10.00	10.00	5.00	- .00													
	2																		
	3 手续费	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00
	4 归还专项债券本金	25,000.00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00
	5 归还专项债券利息	14,250.00	380.00	760.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	570.00	190.00
6	归还市场化融投资本金	17,000.00	- .00	- .00	- .00	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	526.50	179.50
7	归还市场化融投资利息	7,682.71	490.00	710.50	833.00	833.00	766.48	699.97	633.45	566.92	500.42	433.90	367.37	300.86	234.34	167.83	101.31	34.59	8.80
	资金占用小计	140,359.24	38,550.00	24,500.00	17,500.00	3,140.50	3,073.98	3,007.47	2,940.95	2,874.42	2,807.92	2,741.40	2,674.87	2,608.36	2,541.84	2,475.33	2,412.81	11,131.09	5,378.30
当年资金结余		22,503.58	- .00	- .00	- .00	430.37	1,296.91	2,081.48	2,865.65	2,992.18	3,504.92	3,828.46	3,682.21	3,624.62	3,903.85	3,935.56	-6,018.55	-4,607.70	1,043.64
期末累计资金结余			- .00	- .00	- .00	430.37	1,727.27	3,808.75	6,674.40	9,606.58	13,111.50	16,939.96	20,622.17	24,246.79	28,150.63	32,086.19	26,067.64	21,459.94	22,503.58





附件 8:

专项债资金平衡测算分表

单位:万元

项目	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
资金来源																			
1	项目资本金	22,946.43	11,041.67	5,952.38	5,952.38	- .00													
2	专项债券	25,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00	- .00													
3	息前净现金流量	49,959.82				1,025.52	2,001.72	3,029.14	3,456.31	3,456.31	3,757.65	3,930.99	3,817.41	3,761.47	3,897.98	3,887.16	3,887.16	4,760.50	4,290.50
	资金来源小计	98,906.25	21,041.67	15,952.38	10,952.38	1,025.52	2,001.72	3,029.14	3,456.31	3,456.31	3,757.65	3,930.99	3,817.41	3,761.47	3,897.98	3,887.16	3,887.16	4,760.50	4,290.50
资金占用																			
1	项目建设投资 (静态, 不含发行费 及利息)	45,831.43	20,651.67	15,182.38	9,997.38	- .00													
2	发行费	25.00	10.00	10.00	5.00	- .00													
4	归还专项债券本金	25,000.00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	10,000.00	10,000.00	5,000.00
5	归还专项债券利息	14,250.00	380.00	760.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	570.00	190.00
	资金占用小计	85,106.43	21,041.67	15,952.38	10,952.38	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	10,950.00	10,570.00	5,190.00
当年资金结余		11,799.82	-0.00	-0.00	0.00	75.52	1,051.72	2,079.14	2,506.31	-2,506.31	2,807.65	2,980.99	2,867.41	2,811.47	2,947.98	2,937.16	-7,062.84	-5,809.50	-899.50
期末累计资金结余			-0.00	-0.00	-0.00	75.51	1,127.24	3,206.37	5,712.69	3,249.00	11,026.65	14,007.64	16,875.04	19,686.51	22,634.49	25,571.65	18,508.81	12,699.31	11,799.82

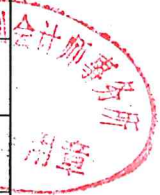


附件 9:

市场化融资资金平衡测算分表

单位:万元

项目	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
资金来源	项目资本金	15,603.57	7,508.33	4,047.62	4,047.62	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00
	市场化融资	17,000.00	10,000.00	4,500.00	2,500.00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00
	息前净现金流量	33,353.00				2,545.35	2,369.16	2,059.81	2,350.29	2,350.29	2,555.19	2,638.87	2,539.67	2,471.51	2,547.71	2,523.72	2,507.09	1,762.89	2,131.44
	资金来源小计	65,956.56	17,508.33	8,547.62	6,547.62	2,545.35	2,369.16	2,059.81	2,350.29	2,350.29	2,555.19	2,638.87	2,539.67	2,471.51	2,547.71	2,523.72	2,507.09	1,762.89	2,131.44
资金占用	项目建设投资 (静态, 不含发行费及利息)	30,570.07	17,018.33	7,837.12	5,714.62	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00
	手续费	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00	- .00
	归还市场化融资本金	17,000.00	- .00	- .00	- .00	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,357.50	1,361.50	526.50	179.50
	归还市场化融资利息	7,682.74	490.00	710.50	833.00	833.00	766.48	689.97	633.45	566.92	500.42	433.90	367.37	300.86	234.34	167.83	101.31	34.59	8.80
	资金占用小计	55,252.81	17,508.33	8,547.62	6,547.62	2,190.50	2,123.98	2,057.47	1,990.95	1,924.42	1,857.92	1,791.40	1,724.87	1,658.36	1,591.84	1,525.33	1,462.81	561.09	188.30
	当年资金结余	10,703.75	0.00	0.00	- .00	354.85	245.18	2.34	350.34	425.87	697.27	847.47	814.80	813.15	955.87	998.39	1,044.28	1,201.80	1,943.14
	期末累计资金结余		0.00	0.00	0.00	354.85	600.03	602.37	931.71	1,387.58	2,084.85	2,932.32	3,747.12	4,560.27	5,516.14	6,514.53	7,558.61	8,760.61	10,703.75





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510000201828533W

名称 四川正则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)  
住所 成都市武侯区武侯祠大街266号华达商城12楼1208号  
法定代表人 胡圣尧  
注册资本 (人民币)贰佰万元  
成立日期 1993年1月29日  
营业期限 1993年1月29日至永久  
经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 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; 司法会计鉴证; 提供会计、税务、管理咨询; 办理企业投资项目可行性研究中的有关业务; 国家法律、法规规定的其他业务。(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)。

会字(2022)232号使用

再次复印无效

四川正则会计师事务所有限公司



登记机关

2018



<http://gsxt.scaic.gov.cn> <http://gsxt.cdcredit.gov.cn>

提示: 请于每年1月1日至6月30日报。企业出资情况、股权变更情况、知识产权出质登记、行政许可、行政处罚及其他依法应当公示的信息应在信息产生后20个工作日内公示。  
企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





# 会计师事务所 执业证书

名称：四川正则会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：胡圣尧

主任会计师：成都市武侯祠大街266号华达商城1

经营场所：2楼1208号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010023

批准执业文号：川财注【1999】596号

批准执业日期：1999年12月30日

## 说明

《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。

《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》。

本复印件仅供四川省财政厅  
会咨字(2022)232号使用  
再次复印无效  
四川正则会计师事务所有限责任公司



2022年5月25日

中华人民共和国财政部制





中国注册会计师协会  
合格专用章  
(四川)

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

姓名: 胡圣雄  
性别: 男  
出生日期: 1967-1-18  
工作单位: 四川正则会计师事务所  
身份证号码: 420106670118081

四川正则会计师事务所

420106670118081

2021.4.20

会咨字(2022)232号

再次复印无效

四川正则会计师事务所有限责任公司

年度检验登记 2015.3.31

Annual Renewal Registration

合格专用章  
(四川)

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020.4.25

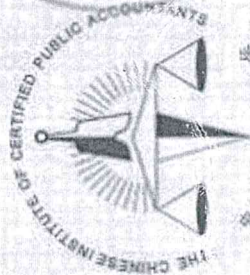
证书编号: 450500030398  
No. of Certificate

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

发证日期: 1997 年 06 月 31 日  
Date of Issuance

2006 年 12 月 31 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

四川蜀威 事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年1月7日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

四川正则 事务所  
CPAs

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

2019年1月7日



姓名 曾超林  
Full name  
Sex 男  
Gender

出生日期 1952-07-02  
Date of birth

工作单位 四川蜀威会计师事务所有限公司  
Working unit

身份证号码 510103520702137  
Identity card No.



未复印件仅供 川正则  
会咨字(2022)232号使用

再次复印无效

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

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

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

年 月 日  
/y /m /d