

防伪编号: 0282021120121327229

报告文号: 川中力会咨【2021】B-0661号

委托单位: 营山县住房和城乡建设局

被审单位名称: 营山县城发展投资经营有限公司

营业执照号码: 91511322684157921J

事务所名称: 四川中力会计师事务所有限公司

报告日期: 2021-12-30

报备时间: 2021-12-31 09:22

被审单位所在地: 南充

签名注册会计师: 滕建平 王竞春



防伪二维码

营山县城发展投资经营有限公司

营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目报告

事务所名称: 四川中力会计师事务所有限公司

事务所电话: 028-85444889

传 真: 028-85444889

通 讯 地 址: 成都市新南路40号四川大统宾馆二楼

电 子 邮 件: 236650535@qq.com

事务所网址:

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具, 报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询, 请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会

防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676

防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>

四川中力会计师事务所有限公司

SICHUANZHONGLICERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSCO., LTD.

川中力会咨[2021]B-0661 号



营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和
雨污管网建设项目
收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告



四川中力会计师事务所有限公司

二〇二一年十二月

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、 市县级行业专项规划.....	4
（一） 地区基本情况.....	4
（二） 项目相关规划.....	4
二、 项目概述.....	6
（一） 参与主体.....	6
（二） 项目基本情况.....	7
三、 经济社会效益分析.....	10
（一） 经济效益.....	10
（二） 社会效益.....	11
四、 评价基础与假设.....	12
（一） 编制原则.....	12
（二） 编制依据.....	12
五、 评价要素.....	13
（一） 投资估算与资金筹措.....	13
（二） 项目收入与成本费用估算.....	15
（三） 资金测算平衡情况.....	27
（四） 项目偿付能力分析.....	28
（五） 敏感性分析.....	28
六、 评价结论.....	29



注册会计师声明

我们对营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目收益与融资自求平衡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、运营成本费用、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。

营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污 管网建设项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评价咨询报告

川中力会咨[2021]B-0661 号

营山县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对拟发行的营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目收益与融资自求平衡专项债券的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《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预[2020]94 号）及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方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营山县住房和城乡建设局的责任。

我们对营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目收益与融资自求平衡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，对项目息前

净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件，对营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下：

1. 本项目专项收入可偿债息前净现金流为 52984.52 万元，专项债券到期本息合计 44000.00 万元，本项目收益覆盖倍数为 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



中国·四川

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年三月十日

专项债券财务评价说明

一、市县级行业专项规划

（一）地区基本情况

营山县位于四川盆地东北部，地处嘉陵江与渠江流域之间，是南充市的东大门，南与改革开放总设计师小平故乡相望，北与开国元勋朱德元帅旧居相依，东出达川通湖北，南近广安达重庆，西至南充进成都，北上巴中到秦川，古往今来均系川东北经济、文化重镇。全县幅员面积 1635 平方公里，辖 3 个街道、18 个镇、8 个乡。

营山县是成渝南三角经济区的重要支点和成渝城市群的重要节点，是南充、广安、达州、巴中四个地级城市经济辐射的腹心重镇，是南充确立率先建成大城市的重要节点之一，是南充融入重庆发展的桥头堡。

全县实现地区生产总值（GDP）211.5 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.0%。其中，第一产业增加值 45.2 亿元，增长 2.9%；第二产业增加值 71.5 亿元，增长 10.2%；第三产业增加值 94.8 亿元，增长 9.4%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 9.1%、45.4%和 45.5%，分别拉动经济增长 0.7、3.6、3.7 个百分点。三次产业结构比为 21.4：33.8：44.8。

全县实现民营经济增加值 125.4 亿元，比上年增长 8.1%。民营经济占 GDP 的比重为 59.3%，比 2017 年提高 0.1 个百分点。

（二）项目相关规划

（1）国家级层面

项目建设项全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，认真落实《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）有关要求，扎实有序推进城镇老旧小区改造，促进涉及城镇老旧小区的各类设施增设或改造计划、相关管线改造计划、与城镇老旧小区改造计划有效对接、同步实施，切实改善居民居住条件，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

（2）省级层面

省政府办公厅印发了《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，以下简称《实施意见》）“坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，树立“存量思维”，大力改造提升城镇老旧小区，推进城市更新和开发建设方式转型，按照高质量发展和高品质生活宜居地建设要求，不断满足人民日益增长的美好生活需要。”

（3）市级层面

南充市人民政府办公室关于印发《南充市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案（2021—2025年）》的通知提出：“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。”

(4) 县级层面

《营山县建立健全基本公共服务标准体系实施方案》提出:

1) 主要目标。结合营山实际, 分三个阶段制定目标任务, 预计到 2035 年, 如期实现基本公共服务均等化, 确保我县基本公共服务主要领域现代化水平不断提升。

2) 完善基本公共服务标准。要求县级行业主管部门明确我县基本公共服务标准体系, 根据各行业实际, 制定我县重点行业领域标准规范, 并指导基层服务机构实行标准化管理。

3) 明确基本公共服务质量要求。明确教育、劳动就业创业、社会保险、医疗卫生、社会服务、住房保障、文化体育、养老保障、特殊群体优抚安置、法律服务等 10 个领域质量要求。

4) 明确基本公共服务支出责任。要求实行政府兜底方式, 全面提升基本公共服务支撑能力和保障水平。

5) 创新基本公共服务标准实施机制。要求县级各部门充分利用网站、新媒体等多种渠道公开基本公共服务范围、项目和标准, 方便群众和社会及时、准确地获取各类信息。

6) 保障措施。提出加强组织协调、加大要素保障、强化责任担当等三个方面的举措, 确保全县基本公共服务标准体系建设各项工作取得实效。

二、项目概述

(一) 参与主体

实施机构：营山县住房和城乡建设局。

项目业主：营山县城发展投资经营有限公司。

（二）项目基本情况

项目名称：营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目。

项目所属领域：城镇老旧小区改造。

项目建设的工期：24 个月。

项目区位：营山县城内。

项目说明：本项目为改建工程，本项目资产无抵押或质押情况。

2、项目建设内容及产出

产出说明：本项目包含：营山县城东大街片区老旧小区改造主体工程、营山县城东大街片区老旧小区改造配套基础设施工程、营山县城磨子街片区老旧小区改造主体工程、营山县城磨子街片区老旧小区改造配套基础设施工程、营山县城正东街片区老旧小区改造主体工程、营山县城正东街片区老旧小区改造配套基础设施工程、营山县城正西街片区老旧小区改造主体工程、营山县城正西街片区老旧小区改造配套基础设施工程、营山县城老旧小区配套基础设施改造、部分街道雨污管网建设和污水处理等环保工程 9 个子项目。

建设内容：该项目针对我县 28 个小区，9292 户，共计约 116.43 万平米的老旧小区进行雨污管网建设及配套基础设施改造。主要包括清掏、维修及新建小区化粪池；实施雨污分流管网改造，新建部分街道雨水管约 13.16 千米、污水管 13.28 千米、截污干管 3.5 千米、中水回用管道 2.87 千米等；增设改造停车位共计 2000 处，设置配套汽车智能双枪充电桩 250 套；设置灯箱广告位约 224 处，增设居民健身

设施、养老抚幼中心、便民市场等小区便民设施；配套改扩建街坊路3034m、改造消防、燃气管网设施、监控设施、门卫室、电动车集中停车充电处、恢复车行道、恢复人行道等基础设施。详见主要经济技术指标表，内容如下表：

序号	建设内容	指标单位	建设指标	备注
1	老旧小区改造面积	m ²	1273000	
2	老旧小区	个	28	
3	改造户数	户	9292	
4	机动车位	个	2000	改造、增设、临时停车位
5	机动车配套智能充电桩	套	250	含充电枪 500 个
6	雨水管	千米	12.6	
7	污水管	千米	12.97	
8	截污干管	千米	3.5	
9	化粪池改造	座	1181	
10	灯箱广告位	个	224	规格为 1.2m (L) *1.5m (H)
11	便民市场	m ²	2000	4 个
12	燃气管网改造			

3、项目实施计划

本项目建设工程期为24个月，已于2021年6月开工，在建状态。2022年-2023年剩余工期共计17个月，工程进度计划如下：

第一阶段：2022年1月至2023年4月，项目主体工程、装饰装修、总平及附属配套工程等阶段；；

第二阶段：2023年5月竣工验收；

第三阶段：2023年6月项目正式投入运营。

4、运营方案

(1) 管理原则

本项目的实施管理工作由营山县城发展投资经营有限公司全权负责，项目运营由营山县城发展投资经营有限公司直接运营，营

山县住房和城乡建设局对项目运营进行监管。本项目运营方案包括管理原则、管理方案、财务管理。项目运营与组织管理原则为：

- ① 运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查；
- ② 合理安排资金，积极、充分、扎实抓好建设前期的各项工作；
- ③ 为了确保运营期项目质量和资金的合理使用，实行以主要负责人全面负责实施和管理的项目法人责任制，严把质量和资金关。

（2）管理方案

项目单位坚持“勤奋严谨，求实创新，规范有序，团结奉献”的思想理念，成立了精细化管理工作领导小组，一把手全面抓，分管主任具体抓。组成了精细化管理专业队伍，把任务分解到每个岗位，责任落实到每个人。召开专题会议，层层进行动员，形成了全员共同参与、齐抓共管的工作格局。

（3）财务管理

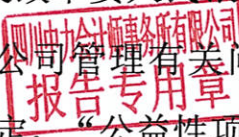
项目单位根据项目经营、储备企业的业务性质，按照国家有关法律、法规及财务制度，制定了《财务管理制度条款》、《会计核算基础工作规定》、《借款和各项费用开支标准及审批程序》，以规范会计核算行为，提升财务管理水平，保证储备项目运营账账相符、账实相符。

5、项目公益性论证

本项目的建设是保障广大群众生活的需要，是营山县城发展的需要，符合国家政策和国家老旧小区改造以及生态环保发展规划和有关政策。营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目建设后对周边小区进行雨污管网建设及配套基础设施改造，可提升老旧小区居民的居住条件和生活品质，让人民群众在城市生活得更方

便、更舒心、更美好，促进了社会和谐治理，改善了城市人居环境，更提升了城市宜居品质。项目建设后将带动更多的相关产业链的发展，从而增加就业机会，形成良性循环，提高居民幸福感，推动营山县经济和社会和谐健康发展。项目建成后将极大的改善城市人居环境，提高居民幸福感，改善营山县生态环境问题，提升营山县生态环境承受力，改善营山县容市貌，推动营山县社会和经济健康可持续发展。

本项目为城镇老旧小区改造工程，符合川财金[2018]93号文“重点支持长江经济带发展、“一带一路”建设、自然灾害防治能力若干重点工程、易地扶贫搬迁、贫困地区特别是”三区三州”等深度贫困地区基础设施、污染防治、棚户区改造，重大铁路项目、高速公路、重大水利工程、乡村振兴、生态环保、城镇基础设施等方面公益性基础设施建设”的领域要求。

本项目满足《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

项目的实施将对周边区域的生活品质有着有着广泛的影响，将对社会经济发展与环境保护目标进行有效协调，给营山县的经济带来极大的益处，本项目在运营期除了增加地方财政收入外，经济效益主要体现在以下几个方面：

一是项目基础设施投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。

二是项目的建设增大了该区域招商引资的吸引力，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应也可分为两部分，其一是固定资产投资（不包括设备投资）增加时带来的收入效应，其二是项目运营时带来的通过工人工资形式取得的收入。项目的建设对增强营山县的综合竞争能力有极大的意义。

因此本项目具有经济效益性。

（二）社会效益

本项目的实施建设，将完善营山县老旧院落的基础设施，改善社区人居环境，提升社区和城市形象，减少区域内生活污水对环境污染，提高居民生活质量。项目的建设将提高群众的环保意识，自觉维护环境。同时，提高城市化管理服务水平，促进社会稳定发展和社会进步。

加快推进城镇老旧小区改造，是扩大内需、建立内循环的重要举措。本项目具有改造投资周期短、边际效益高、资金周转快、消费潜力大等特点。且本项目改造过程中的改造投资还能带动建材、适老适残设备、电梯、水电管线、社区服务等产业的发展，对经济增长的贡献可想而知。对构建营山县经济循环具有重要的作用。加快城镇老旧小区改造，也是落实中央提出的“六稳六保”重大举措。城镇老旧小区改造是对水电气供应管道老旧、缺电梯、公共服务缺位的老旧小区进行全面改造，变成水电气供应管道通畅、老人和残疾人适老适残改造到位、出行方便、公共服务设施完善、服务到位的新型社区，提高居民居住质量，属于改善民生范畴。同时也是当前“稳投资”的重要内容。本项目建成后，可扩大建筑维修就业，是当前扩大城乡就业的重要渠

道。社区服务水平大大提高，需要大批从事社区服务的人员加入，有利于拉动当地就业率增长。

四、评价基础与假设


（一）编制原则

项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合区域经济社会发展及行业和地区的规划。

以科学发展、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目建设的实际情况，新建项目投资坚持“客观公正、实事求是”的原则。

通过对区域经济社会发展分析研究以及对项目规划的研究，推荐建设项目投资总规模、整体方案，论证结果的合理性。

（二）编制依据

- 
- 综合建筑物的土建及所有的装饰装修工程费用；
 - 必要的给水、排水、供热、电梯等公用设备工程；
 - 场区绿化、道路、管网等附属工程；
 - 建设用地费，本项目考虑征地费用；
 - 建设单位管理费：按财政部财建〔2016〕504号文件规定计算。
 - 建设项目前期工作咨询费：按参照发改价格〔2015〕299号文件计算；
 - 勘察设计费：包括工程工程勘察、工程设计费（初步设计、施工图设计、非标设备设计、施工图预算、竣工图文件等），依据参照发改价格〔2015〕299号文件相关规定计算；
 - 劳动安全卫生评审费：按照按第一部分工程費用的0.1%计取；
 - 场地准备及临时设施费：参照建标〔2011〕1号文；

- 工程保险费：按第一部分工程费用的 0.3% 计列；
- 招标代理服务费：按照参照发改价格〔2015〕299 号文件相关规定计算；
- 施工图审查：参照发改价格〔2015〕888 号文件计算；
- 工程建设监理费：按国家发改委发改价格〔2007〕670 号文规定计算；
- 基本预备费按第一部分工程费用和第二部分工程建设费用之和的一定比例计算。

五、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强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，对营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

本项目投资总额为 85879.00 万元，静态总投资为 84888.17 万元，占项目总投资的 98.85%。其中，工程费用 74274.30 万元，占项目总投

资的 86.49%；工程建设其他费用 5243.30 万元，占项目总投资的 6.11%；预备费 5370.57 万元，占项目总投资的 6.25%。专项债券建设期利息 965.83 万元，占项目总投资的 1.12%；债券发行费用 25.00 万元，占项目总投资的 0.03%。详见下表 5-1。

表 5-1 投资汇总表

(单位：万元)

序号	项目	总投资	占比
一	总投资	85879.00	100.00%
(一)	静态总投资	84888.17	98.85%
1	工程费用	74274.30	86.49%
2	工程建设其它费用	5243.30	6.11%
3	预备费	5370.57	6.25%
(二)	专项债券建设期利息	965.83	1.12%
(三)	发行费用	25.00	0.03%
二	资金筹措	85879.00	100.00%
1	项目资本金	60879.00	70.89%
1.1	地方财政预算资金	60879.00	70.89%
2	专项债券	25000.00	29.11%

项目资本金来源：

1. 本项目资本金：项目资本金 60879.00 万元，已投入 4000.00 万元。项目资本金来源于财政预算资金，纳入年度计划，并根据项目建设实际情况计划分批次投入。

2. 融资来源：本项目拟发行政府专项债券总额为 25000.00 万元。其中：2022 年拟申请发行专项债券额度为 15000.00 万元，2023 年拟申请发行专项债券额度为 10000.00 万元。发行债券期限为 20 年，债券利率按 3.8% 测算，发行费为面值的 1%。

资金使用与筹措表

(单位: 万元)

序号	项 目	合计	建设期		
			2021年6月-12月	2022 年	2023 年 1月-5 月
一	资金使用	85,879.00	4,000.00	45,000.00	36,879.00
1	建设投资	84,888.17	4,000.00	44,415.00	36,473.17
2	建设期专项债券利息	965.83	0.00	570.00	395.83
3	债券发行费用	25.00		15.00	10.00
二	资金筹措	85,879.00	4,000.00	45,000.00	36,879.00
1	项目资本金	60,879.00	4,000.00	30,000.00	26,879.00
1.1	财政资金	60,879.00	4,000.00	30,000.00	26,879.00
2	专项债券	25,000.00	0.00	15,000.00	10,000.00



(二) 项目收入与成本费用估算

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,应当按照本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金,不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

2020年4月国务院办公厅印发的《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》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。根据建设部《物业服务收费管理办法》各地应当根据物业管理服务等级标准等因素,

制定、调整物业服务收费政府指导价基准价及其浮动幅度。具体收费标准由业主与物业管理企业根据规定的基准价和浮动幅度在物业服务合同中约定。

城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类 3 类。

1. 基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。本项目拟对营山县 28 个小区，9292 户，约 27876 人，共计约 116.43 万平米的老旧小区进行雨污管网建设及配套基础设施改造。主要包括东大街片区、磨子街片区、正东街片区、正西街片区 4 个片区，清掏维修及新建小区化粪池；实施雨污分流管网改造，新建部分街道雨水管约 12.6 千米、污水管 12.97 千米、截污干管 3.5 千米、中水回用管道 2.87 千米等，配套灯箱广告位 224 个等基础设施改造，可产生广告位收入、污水管网使用费。

2. 完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。本项目拟增设改造停车位共计 2000 处，设置配套汽车智能双枪充电桩 250 套，可产生停车位收入及智能充电桩服务费收入。

3. 提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区

及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。本项目是营山县 28 个小区所划分的东大街片区、正西大街片区、磨子街片区、正东大街片区 4 个片区配套养老、家政保洁等便民服务设施的建设，其中配套 4 个便民市场等配套设施，可产生收入。

四川省《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（川发改价格〔2016〕81 号）规定：“对具有自然垄断经营和公益性特征的停车设施服务收费，实行政府定价管理，即：政府投资建设的公共停车设施，经批准占用公共道路建设的停车场（点），以及机场、码头、城市交通场站等特定场所机动车停车设施停车服务收费。旅游景点、公立医院、公办普通高校的机动车停车设施停放服务收费，按特定场所的机动车停放服务收费进行政府定价管理。”

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、南充市、营山县收费标准测算，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。

1) 本项目收入来源：停车位收入、智能充电桩服务费收入、物业管理服务费收入、灯箱广告位出租收入、便民市场自营收入、财政补贴收入。

2) 收入主要参考依据：

《营山县人民医院新院区停车场收费方案（征求意见稿）》；

《营山县住房和城乡建设局关于营山县老旧小区主体改造及配

套基础设施和雨污管网建设项目规划情况的说明》；

《营山县城发展投资经营有限公司关于营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目老旧小区改造统计情况的说明》；

《营山县城发展投资经营有限公司关于对营山县北坝社区、北观社区、东城社区居民便民市场消费情况的调研说明》；

《营山县财政局关于营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目财政运营补贴的函》；

（2）项目收入的分类

本项目全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理。

（3）项目收入预测



● 停车位收入

停车位收入=停车位数量（个）×停车单价（元/次/辆）×车位日周转次数（次/天）×车位使用率×天数

停车位数量：根据《营山县住房和城乡建设局关于营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目规划情况的说明》可知，本项目拟对营山县 28 个小区优化小区路面空间，拆除部分花池，增设公共停车位 1200 个，平均占地 30m²；其中东大街片区老旧小区停车位 350 个；磨子街片区停车位 450 个；正东街片区停车位 200 个；正西街片区停车位 200 个。为了小区周边停车秩序，东大街片区、正西大街片区、磨子街片区、正东大街片区 4 个片区拟规划路边临时停车位 800 个，即项目建设后，增设停车位 2000 个。

停车单价：本项目停车位所处于营山县县城内老旧小区，本项目暂未出台相关停车场收费文件，因此参照营山县其他停车场收费标准，即根据《营山县人民医院新院区停车场收费方案（征求意见稿）》可知，小轿车：起价 3 元/4 小时·次，超过 4 小时以后每小时加收 1 元（不足 1 小时按 1 小时计算），24 小时（含 24 小时）以内收费最高不超过 15 元，停车不足 30 分钟（含 30 分钟）不收费，即本项目保守估计，运营期第一年单次收费按照 4 元/次/辆计取，考虑到经济和物价的上涨，保守按照每十年增长 1 元计取，直至 5 元/次/辆后不再增长，并保持不变。

车位日周转次数：本项目停车位运营期内按每辆车停车 4 小时进行停放服务收费，考虑到本项目停车位为老旧小区增设改造停车位，吸引客流主要为周边居住来往人员，有些车辆停放时间较长，本项目保守估计项目运营期第一年车位日周转次数为 2 次，考虑到营山县老旧小区相关发展，暂不设计增长。

车位使用率：随着群众生活质量水平不断提升，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，私家车购买量逐年递增，目前营山县的停车位无法完全满足群众对停车位的需求，因此结合营山县城市停车位现状，本项目保守估计运营期内第一年车位使用率为 75%，往后每年以 5%递增，直至上涨到 95%后保持不变。

● 智能充电桩服务费收入

智能充电桩服务费收入=充电桩个数(个)×充电服务费(元/kwh)
×车次充电量(kwh)×日充电次数(次/天)×充电使用率×天数

充电桩个数：根据《营山县住房和城乡建设局关于营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目规划情况的说明》可

知，本项目拟对东大街片区老旧小区配套双枪充电桩 55 套（含充电枪 110 个）；磨子街片区配套双枪充电桩 65 套（含充电枪 130 个）；正东街片区配套双枪充电桩 25 套（含充电枪 50 个）；正西街片区配套双枪充电桩 25 套（含充电枪 50 个）。为了小区周边停车秩序，东大街片区、正西大街片区、磨子街片区、正东大街片区 4 个片区拟规划路边临时停车位 800 个，解决新能源电动汽车的充电问题，拟配套充电桩配套双枪充电桩 80 套（含充电枪 160 个），即本项目建成后，新增充电桩个数为 500 个。

充电服务费：根据《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（川办发〔2017〕19 号），允许电动汽车充电设施运营企业向电动汽车用户收取电费及充换电服务费，结合市场发展情况，通过市场竞争形成价格。成都市发布的《关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》指出，相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务，可在收取电费的同时，收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格为 0.60 元/千瓦时。

参考本项目周边地区充电服务费可知，不同地理位置的充电站，充电服务费为 0.60 元/千瓦时（见图 3：充电桩收费标准）。即此本项目参考此标准，项目运营期第一年充电服务费按 0.60 元/kwh，考虑到经济的发展，保守估计按照每三年 5%进行增长。

车次充电量：根据汽车电池容量参数图参数可知，目前民用范围最广的电动汽车电池平均容量为 73.69。考虑到县域内购买中、低电池容量的电动汽车较多，故本项目以 70kwh 电池容量作为参照。本项目按照每车每次剩余 15%时进行充电，充电至满负荷量需单次充电量为 59.50kwh。

日充电次数：项目所在地处于营山县，该区域居住人员多，私家车购买多。随着电动汽车的普及，可充分保证项目充电桩的使用率。根据现有充电桩的充电效率，平均每辆电动汽车充满电需要 2 小时，但考虑夜晚时间和充电桩的普及度，项目运营期第一年日充电次数保守估计按照 2 次/天计算，考虑到新能源汽车的普及，本项目保守估计从项目运营期第一年开始日充电次数按照三年进行增长 1 次，直至 3 次/天后不再增长，并保持不变。

充电使用率：根据同类型充电桩使用情况，基于保守预测，本项目运营期第一年按照 55% 的使用率进行测算。随着新能源汽车的普及、智能充电桩宣传力度的增加，使用率按照每年递增 5%，直至增长到 75% 后便不再增加，且保持不变。

● 物业管理服务费收入

物业管理服务费收入 = 住宅户数（户）× 平均每户面积（m²/户）
× 月物业收费单价（元/m²）× 物业收费月份 × 应收率

住宅户数：根据《营山县住房和城乡建设局关于营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目规划情况的说明》可知，该项目是对营山县 28 个小区，9292 户，共计约 116.43 万平方米的老旧小区进行雨污管网建设及配套基础设施改造。

平均每户面积：根据《营山县城发展投资经营有限公司关于营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目老旧小区改造统计情况的说明》可知，本次改造所涉小区户均面积为 98.30 平方米。考虑排除公摊、闲置用房等因素，本项目出于保守估算，平均每户面积按照 85 平方米/户进行计算。

月物业收费单价：根据国家物业费收取标准、南充市物业指导收

费标准和营山县市场价格运营期物业管理费可知，一级住宅物业服务费为 1.85-2.25 元/m²/月，二级 1.55-1.85 元/m²/月，三级 1.35-1.55 元/m²/月，四级 0.70-1.35 元/m²/月。本项目属于老旧小区改造，但本项目改造后在定位高于此标准，出于保守估算，仍参考 4 级多层住宅物业服务收费标准，即本项目运营期间月物业收费单价按照 0.7 元/m²/月计取

应收率：本项目运营期间保守估计物业管理服务费应收率按照 90%计取，暂不考虑增长。

● 灯箱广告位出租收入

灯箱广告位出租收入=灯箱广告位个数（个）×灯箱广告位出租单价（元/个/年）×灯箱广告位出租率



灯箱广告位数量：根据《营山县住房和城乡建设局关于营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目规划情况的说明》可知，小区内部及地下停车场将新增灯箱广告宣传位 224 个，规格为 1.2m (L) *1.5m (H)，每个小区约增设 8 个灯箱广告位，分别布置于停车场、小区大门、小区公共区等。即本项目运营期间可用于出租的灯箱广告位个数为 224 个。

灯箱广告位出租单价：参考营山县及南充市其他城市的灯箱广告位出租情况可知，由于地理位置、规格等不同等区别，灯箱广告位的出租单价为 3000 元/块/月。本项目是老旧小区改造项目，即参考此标准，运营期第一年灯箱广告位出租单价按照 18000.00 元/个/年计取（1500 元/个/月×12 月），考虑到经济的发展，灯箱广告位出租单价从运营期第一年开始保守估计按照每三年 5%进行增长。

灯箱广告位出租率：本项目位于营山县各小区及周边停车场，区位优势明显，建设完成后基础设施完善，人流量相对稳定，项目建成后第一年灯箱广告位出租率按 75%计取，以后每年递增 5%，直至增长到 95%后，保持不变。

●便民市场自营收入

便民市场自营收入=小区户数（户）×户均消费（元/户/次）×消费次数（次/年）×消费率

根据《营山县住房和城乡建设局关于营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目规划情况的说明》可知，本项目对营山县 28 个小区所划分的东大街片区、正西大街片区、磨子街片区、正东大街片区 4 个片区拟分别配建便民市场 1 个，建筑面积 500 m²等社区便民服务设施，丰富社区服务供给，提升居民生活品质。

小区户数：东大街片区、正西大街片区、磨子街片区、正东大街片区 4 个片区配建的便民市场是对外小区进行开放，但本项目为了保守估算，仅考虑项目所改造的 28 个老旧小区，共计 9292 户作为测算基数。

户均消费：根据《营山县城发展投资经营有限公司关于对营山县北坝社区、北观社区、东城社区居民便民市场消费情况的调研说明》可知，营山县北坝社区、北观社区、东城社区小区居民便民市场居民户均消费处于 62.42 元—67.63 元之间，本项目为老旧小区改造，项目保守估计运营期第一年户均消费按照 40.00 元/户/次计取，考虑后续物价的上涨因素，本项目保守估计户均消费运营期间第一年开始按每两年 3%进行增长。

消费次数：随着营山县经济的快速发展，人们追求健康饮食、营

养饮食的生活，根据《营山县城发展投资经营有限公司关于对营山县北坝社区、北观社区、东城社区居民便民市场消费情况的调研说明》可知，小区居民平均每两天到居民便民市场进行采购。本项目保守估计老旧小区每户每两天进行一次市场采购，一年每户便民市场采购次数按照 182 次计取。考虑到本项目是老旧小区改造，保守估计老旧小区每户每三天进行一次市场采购，考虑到项目运营期第一年只有 7 个月，则项目运营期第一年消费次数按照 70 次计取，剩余运营期间消费次数按照 120 次计取。

消费率：项目建成后，该便民市场的主要消费者为营山县 28 个小区，9292 户的居民，人流量相对稳定，波动相对稳定。根据《营山县城发展投资经营有限公司关于对营山县北坝社区、北观社区、东城社区居民便民市场消费情况的调研说明》可知，营山县北坝社区、北观社区、东城社区居民便民市场平均消费率处于 52.29%—53.49% 之间。考虑到本项目为老旧小区改造，本项目保守估计运营期间消费率按照 5% 计取，暂不考虑增长。

●财政补贴收入

根据《营山县财政局关于营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目》可知（见图 12：财政补贴说明；详见正式文件 11 收入测算说明：2 收费相关依据文件），财政运营补贴的函为加快推进营山县老旧小区改造，完善区域老旧小区基础设施，健全社会保障体系，营山县计划实施营山县老旧小区主体改造及配套基础设施和雨污管网建设项目。本项目将提升老旧小区居民的居住条件和生活品质，提高居民幸福感，同时承担老旧小区雨污管网建设、丰富居民精神生活等公益性职责，考虑到项目前期投入较大，财务负担较重，经营山县人民政府、县财政局同意，决定自项目运营期第一年起，

每年给予财政运营补贴 220 万元。

详见附表 1 “项目收入测算表”

2、项目成本费用估算

项目成本费用包括：经营成本、固定资产折旧费、财务费用、税金及附加。

(1) 经营成本

经营成本包括：外购原材料费、燃料动力费（一般为电费、水费和燃料费等）、工资及福利费（包括人员工资、社保、管理人员公积金等）、维修保养费、管理费。

① 工资及福利费：本项目人员主要为小区停车位、小区物业等建设的管理；因此结合本项目所在地实际情况，对项目运营的人员经费做出预测。项目建成运营期间预计新增人员为 155 名，其中物业工作人员 70 名（每个片区约 15 人），人均工资及福利费为 4.00 万元/年；停车场工作人员 15 名，人均工资及福利费为 3.60 万元/年；便民市场工作人员 70 名，人均工资及福利费为 4.00 万元/年。项目运营期第二年开始工资及福利费考虑 1%的年增长率进行增长。

② 燃料及动力费：本项目燃料动力费包括项目运营期间物业管理、便民市场自营的水、电、气的消耗。本项目物业管理，具体燃料及动力费用分别按照物业管理服务费收入的 5%、便民市场自营收入的 5%计取。

③ 管理费包括管理人员经费、日常办公，后续设备管理、销售费用等，本项目保守估计运营期内管理费用按照工资及福利费的 10%计取。

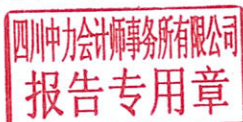
④ 维修费：本项目主要是考虑到运营期间对充电桩以及停车场等进行维修，本项目保守估计运营期间维修及保养费按照固定资产折旧的 3%计取。

⑤ 外购原材料：本项目外购原材料仅考虑便民市场自营、物业中心的相关材料购买。本项目具体外购原材料按照便民市场自营收入的 35%计取、物业管理服务费收入的 5%计取。

(2) 固定资产折旧

固定资产折旧采用年限平均法（直线法）进行折旧，年折旧额=固定资产原值×（1-预计净残值率）/折旧年限。固定资产按项目相关工程费用为基数，按照国家固定资产折旧的有关规定，选择 20 年折旧期限，残值率 5%计算，以此计提固定资产折旧。

(3) 财务费用



债券运营期内产生的“财务费用化”部分。

(4) 税金及附加

增值税：增值税=销项税-进项税

进项税：根据最新增值税税率，本项目进项税按照工程建设费用的 9%，工程建设其他费用的 6%进行计算，用于抵扣销项税。据此计算项目在运营期内可抵扣增值税税额为 $74274.30/1.09*9\%+5243.30/1.06*6\%=6429.53$ 万元。

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》财税〔2016〕36 号文件附：税目解释的规定，停车位出租收入、智能充电桩服务费收入、灯箱广告位出租收入增值税税率为 9%；物业管理费服务收入增值税税率为 6%；便民市场自营收入增值税税率为 6%。经计算项

目在运营期内产生销项税税额为 5229.84 万元，小于可抵扣金额 6429.53 万元，故项目在运营期应交增值税税额为 0 万元。

税金及附加：税金及附加费=增值税×（城市维护建设税+教育费附加+地方教育费附加）

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。其中城市维护建设税规定按 5%计取，教育费附加按 3%计取；地方教育费附加按 2%计取。

附表 2 “成本费用测算表”

3、本项目损益状况

企业所得税：《事业单位、社会团体、民办非企业单位企业所得税征收管理办法》（国税发〔1999〕65 号）第一条规定，事业单位、社会团体和民办非企业单位取得的~~生产经营~~所得和其他所得，应当缴纳企业所得税，《~~企业所得税法~~》**报告专用章**规定企业所得税税率为 25%，本项目所得税按照利润总额减去财政补贴收入之额进行计取。

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 72949.58 万元，总成本预计为 65027.53 万元，累计净利润为 6439.47 万元，本项目息前净现金流量累计 52984.52 万元，专项债券到期本息合计 44000.00 万元，本项目收入净现金流覆盖全部融资本息倍数为 1.20 倍。

附表 3 “项目损益表”

（三）资金测算平衡情况

1、债券还本付息计划情况

本项目发行债券需支付的利息，按照 3.8%利率计算（高于最新

城乡基础设施建设专项债券发行利率)。假设在每年年初发行债券,每半年付息一次,期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 19000.00 万元,其中:专项债券建设期利息计 965.83 万元计入建设成本,专项债券在运营期间产生的利息费用 18034.17 万元。

附表 4 “还本付息测算表”

2、项目资金平衡情况

测算结果显示,本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 9950.44 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:

附表 5: “资金平衡测算表”

(四) 项目偿付能力分析

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下,政府专项债到期日累计资金结余 9950.44 万元,项目在预测期内可实现息前净现金流 52984.52 万元,政府专项债券到期本息合计 44000.00 万元,本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.20 倍。

(五) 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,未来各项收入的单价(价格)变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则,下面进行敏感性分析,结果如下:

主要指标:	敏感性分析		
	0%	-5%	-10%
息前净现金流量(万元):	52984.52	50335.29	47686.07
本项目总融资本息收益覆盖倍数:	1.20	1.14	1.08

由上分析可见,本项目具有一定的抗风险能力。

六、评价结论

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专项债券还本付息要求的情况。



附表 1：项目收入测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期									
			2023年6月 -12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	停车位收入（万元）	12005.00	252.00	467.20	496.40	525.60	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80	554.80
1.1	停车位数量（个）		2000		2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
1.2	停车单价（元/次/辆）		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
1.3	车位日周转次数（次/天）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
1.4	车位使用率		75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.5	停车天数		210	365	365	365	365	365	365	365	365	365
2	智能充电桩服务费收入（万元）	31383.14	412.34	781.83	846.98	1436.61	1539.23	1539.23	1616.19	1616.19	1616.19	1697.00
2.1	充电桩个数（个）		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
2.2	充电服务费（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69
2.3	车次充电量（kwh）		59.50	59.50	59.50	59.50	59.50	59.50	59.50	59.50	59.50	59.50
2.4	日充电次数（次/天）		2	2	2	3	3	3	3	3	3	3
2.5	充电桩使用率		55%	60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
2.6	充电天数		210	365	365	365	365	365	365	365	365	365
3	物业管理服务费收入（万元）	11693.21	348.31	597.10	597.10	597.10	597.10	597.10	597.10	597.10	597.10	597.10

序号	项目	合计	运营期									
			2023年6月 -12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
3.1.1	住宅户数 (户)		9292	9292	9292	9292	9292	9292	9292	9292	9292	9292
3.1.2	平均每户面积 (m²/户)		85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
3.1.3	月物业收费对接 (元/m²)		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
3.1.4	物业收费月份		7	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2.3.3	应收率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	灯箱广告位出租收入 (万元)	8493.07	176.40	322.56	342.72	381.02	381.02	402.19	422.30	422.30	422.30	443.42
4.1	灯箱广告位个数 (个)		224	224	224	224	224	224	224	224	224	224
4.2	灯箱广告位出租单价 (元/个/年)		18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18900.00	19845.00	19845.00	19845.00	20837.25
4.3	灯箱广告位出租率		75%	80%	85%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
5	便民市场自营收入 (万元)	5020.15	130.09	223.01	229.70	229.70	236.59	236.59	243.69	243.69	251.00	251.00
5.1	住宅户数 (户)		9292	9292	9292	9292	9292	9292	9292	9292	9292	9292
5.2	户均消费单价 (元/人/天)		40.00	40.00	41.20	41.20	42.44	42.44	43.71	43.71	45.02	45.02
5.3	消费率		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
5.4	消费次数 (次/年)		70.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
5	财政补贴收入 (万元)	4355.00	175.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
6	总收入	72949.58	1494.14	2611.70	2732.90	3390.03	3528.74	3549.91	3654.08	3654.08	3661.39	3763.32
	非财政补贴收入 (万元)	68594.58	1319.14	2391.70	2512.90	3170.03	3308.74	3329.91	3434.08	3434.08	3441.39	3543.32

序号	项目	合计	运营期									
			2023年6月 -12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
	占比	94.03%										
	财政补贴收入（万元）	4355.00	175.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
	占比	5.97%										

220.00-220.00
 四川中力会计师事务所有限公司
 报告专用章

续前表:

序号	项目	合计	运营期									
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	停车位收入 (万元)	12005.0 0	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50
1.1	停车位数量 (个)		2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
1.2	停车单价 (元/次/辆)		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
1.3	车位日周转次数 (次/天)		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
1.4	车位使用率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.5	停车天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
2	智能充电桩服务费用收入 (万元)	31383.1 4	1697.00	1697.00	1781.85	1781.85	1781.85	1870.94	1870.94	1870.94	1964.49	1964.49
2.1	充电桩个数 (个)		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
2.2	充电服务费 (元/kwh)		0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77	0.77	0.80	0.80
2.3	车次充电量 (kwh)		59.50	59.50	59.50	59.50	59.50	59.50	59.50	59.50	59.50	59.50
2.4	日充电次数 (次/天)		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
2.5	充电桩使用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
2.6	充电天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
3	物业管理服务费用收入 (万元)	11693.2 1	597.10	597.10	597.10	597.10	597.10	597.10	597.10	597.10	597.10	597.10
3.1. 1	住宅户数 (户)		9292	9292	9292	9292	9292	9292	9292	9292	9292	9292

序号	项目	合计	运营期									
			2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
3.1.2	平均每户面积 (m²/户)		85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
3.1.3	月物业费对接 (元/m²)		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
3.1.4	物业费收费月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2.3.3	应收率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	灯箱广告位出租收入 (万元)	8493.07	443.42	443.42	465.59	465.59	465.59	488.87	488.87	488.87	513.31	513.31
4.1	灯箱广告位个数 (个)		224	224	224	224	224	224	224	224	224	224
4.2	灯箱广告位出租单价 (元/个/年)		20837.25	20837.25	211879.11	211879.11	21879.11	22973.07	22973.07	22973.07	24121.72	24121.72
4.3	灯箱广告位出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	便民市场自营收入 (万元)	5020.15	258.53	258.53	266.28	266.28	274.27	274.27	282.50	282.50	290.97	290.97
5.1	住宅户数 (户)		9292	9292	9292	9292	9292	9292	9292	9292	9292	9292
5.2	户均消费单价 (元/人/天)		46.37	46.37	47.76	47.76	49.19	49.19	50.67	50.67	52.19	52.19
5.3	消费率		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
5.4	消费次数 (次/年)		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
5	财政补贴收入 (万元)	4355.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
6	总收入	72949.58	3909.55	3909.55	4024.32	4024.32	4032.31	4144.68	4152.91	4152.91	4279.37	4279.37

序号	项目	合计	运营期									
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
	非财政补贴收入（万元）	68594.58	3689.55	3689.55	3804.32	3804.32	3812.31	3924.68	3932.91	3932.91	4059.37	4059.37
	占比	94.03%										
	财政补贴收入（万元）	4355.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
	占比	5.97%										

柳州中力会计师事务所有限公司
 报告专用章

附表 2：成本费用测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期									
			2023年6月 -12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年		
1	经营成本	18482.38	506.33	867.99	877.42	884.24	893.89	900.85	910.71	917.81		
1.1	工资及福利	13136.06	358.17	614.00	620.14	626.34	632.60	638.93	645.32	651.77		
1.2	燃料动力费	835.67	23.92	41.01	41.34	41.34	41.68	41.68	42.04	42.04		
1.3	管理费用	1313.61	35.82	61.40	62.01	62.63	63.26	63.89	64.53	65.18		
1.4	维修保养费	855.33	25.48	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68		
1.5	外购原材料费	2341.71	62.95	107.91	110.25	110.25	112.66	112.66	115.15	115.15		
2	固定资产折旧	28510.89	849.26	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88		
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	应交增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	进项税	5229.84	96.50	176.19	186.02	240.28	251.55	253.30	261.72	261.72		
	销项税	5229.84	96.50	176.19	186.02	240.28	251.55	253.30	261.72	261.72		
	其他税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4	财务费用	18034.17	554.17	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00		
总成本费用		65027.53	1909.76	3273.87	3283.30	3290.12	3299.77	3306.73	3316.59	3323.69		

续前表:

序号	项目	合计	运营期											
			2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1	经营成本	18482.38	927.91	935.15	945.47	952.86	963.42	970.96	981.76	989.45	1000.50	1008.35	1019.66	1027.65
1.1	工资及福利	13136.06	658.29	664.87	671.52	678.24	685.02	691.87	698.79	705.78	712.83	719.96	727.16	734.43
1.2	燃料动力费	835.67	42.40	42.40	42.78	42.78	43.17	43.17	43.57	43.57	43.98	43.98	44.40	44.40
1.3	管理费用	1313.61	65.83	66.49	67.15	67.82	68.50	69.19	69.88	70.58	71.28	72.00	72.72	73.44
1.4	维修保养费	855.33	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68	43.68
1.5	外购原材料费	2341.71	117.70	117.70	120.34	120.34	123.05	123.05	125.85	125.85	128.73	128.73	131.70	131.70
2	固定资产折旧	28510.89	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88
3	税金及附加	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
	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	0.00	0.00
	进项税	5229.84	262.13	270.55	282.43	282.43	291.70	291.70	292.15	301.43	301.90	301.90	312.12	312.12
	销项税	5229.84	262.13	270.55	282.43	282.43	291.70	291.70	292.15	301.43	301.90	301.90	312.12	312.12
	其他税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	财务费用	18034.17	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	380.00
	总成本费用	65027.53	3333.79	3341.03	3351.35	3358.74	3369.30	3376.84	3387.64	3395.33	3406.38	3414.23	3425.54	2863.53

附表 3：项目损益表（单位：万元）

序号	项目	运营期									
		合计	2023 年 6 月-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	营业收入	72949.58	1494.14	2611.70	2732.90	3390.03	3528.74	3549.91	3654.08	3654.08	3661.39
二	营业成本及费用	65027.53	1909.76	3273.87	3283.30	3290.12	3299.77	3306.73	3316.59	3323.69	3333.79
1	经营成本	18482.38	506.33	867.99	877.42	884.24	893.89	900.85	910.71	917.81	927.91
2	其中：固定资产折旧	28510.89	849.26	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88
3	财务费用	18034.17	554.17	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
三	利润总额	7922.05	-415.62	-662.17	-550.40	99.91	228.97	243.18	337.49	330.39	327.60
减	所得税	1482.58	0.00	0.00	0.00	0.00	2.24	5.80	29.37	27.60	26.90
四	净利润	6439.47	-415.62	-662.17	-550.40	99.91	226.73	237.39	308.12	302.79	300.70
五	主要指标：										
1	息前税后利润 NOPAT	24473.63	138.55	287.83	399.60	1049.91	1176.73	1187.39	1258.12	1252.79	1250.70
2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧)	52984.52	987.81	1743.71	1855.48	2505.79	2632.60	2643.26	2713.99	2708.67	2706.58
3	收益覆盖倍数	1.20									

续前表:

序号	项目	运营期											
		合计	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一	营业收入	72949.58	3763.32	3909.55	3909.55	4024.32	4024.32	4032.31	4144.68	4152.91	4152.91	4279.37	4279.37
二	营业成本及费用	65027.53	3341.03	3351.35	3358.74	3369.30	3376.84	3387.64	3395.33	3406.38	3414.23	3425.54	2863.53
1	经营成本	18482.38	935.15	945.47	952.86	963.42	970.96	981.76	989.45	1000.50	1008.35	1019.66	1027.65
2	其中：固定资产折旧	28510.89	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88	1455.88
3	财务费用	18034.17	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	380.00
三	利润总额	7922.05	422.29	558.20	550.81	655.02	647.48	644.67	749.35	746.53	738.68	853.83	1415.84
减	所得税	1482.58	50.57	84.55	82.70	108.76	106.87	106.17	132.34	131.63	129.67	158.46	298.96
四	净利润	6439.47	371.72	473.65	468.11	546.27	540.61	538.50	617.01	614.90	609.01	695.37	1116.88
五	主要指标：												
1	息前税后利润 NOPAT	24473.63	1321.72	1423.65	1418.11	1496.27	1490.61	1488.50	1567.01	1564.90	1559.01	1645.37	1496.88
2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧)	52984.52	2777.59	2879.53	2873.98	2952.14	2946.49	2944.38	3022.89	3020.77	3014.89	3101.25	2952.76
3	收益覆盖倍数	1.20											

附表 4：还本付息测算表（单位：万元）

序号	发行专项债本息计算	合计	运营期									
			2021年6月-12月	2022年	2023年1月-5月	2023年6月-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	期初尚未归还本金				15,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
2	本期借款	25,000.00		15,000.00	10,000.00							
3	本期还本	25,000.00										
4	期末尚未归还本金		0.00	15,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
5	本期付息	19,000.00	0.00	570.00	395.83	554.17	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
5.1	资本化	965.83	0.00	570.00	395.83							
5.2	费用化	18,034.17				554.17	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
6	还本付息	44,000.00	-	570.00	395.83	554.17	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00

续前表:

序 号	发行专项债本息计算	合计	运营期												
			2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	期初尚未归还本金		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	10,000.00
2	本期借款	25,000.00													
3	本期还本	25,000.00											15000.00		10000.00
4	期末尚未归还本金		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	10,000.00	0.00
5	本期付息	19,000.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	380.00
5.1	资本化	965.83													
5.2	费用化	18,034.17	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	380.00
6	还本付息	44,000.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	15,950.00	10,380.00



附表 5：资金平衡测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2021年6月-12月	2022年	2023年1月-5月	2023年6月-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	经营活动产生的净现金流量	52984.61				987.81	1743.71	1855.48	2505.79	2632.61	2643.26	2714.00	2708.67
1	现金流入	72949.58				1494.14	2611.70	2732.90	3390.03	3528.74	3549.91	3654.08	3654.08
1.1	经营收入	68594.58				1319.14	2391.70	2512.90	3170.03	3308.74	3329.91	3434.08	3434.08
1.2	补贴收入	4355.00				175.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
2	现金流出	19964.97				506.33	867.99	877.42	884.24	896.13	906.65	940.08	945.41
2.1	经营成本	18482.38				506.33	867.99	877.42	884.24	893.89	900.85	910.71	917.81
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	1482.59				0.00	0.00	0.00	0.00	2.24	5.80	29.37	27.60
二	投资活动净现金流量	-84888.17	-4000.00	-44415.00	-36473.17								
1	现金流入	0.00											
1.1	处置投资物	0.00											
1.2	收到其他投资	0.00											
2	现金流出	84888.17	4000.00	44415.00	36473.17								
2.1	建设投资	84888.17	4000.00	44415.00	36473.17								
2.2	维持运营投资	0.00											
3	筹资活动净现金流量	41854.00	4000.00	44415.00	36473.17	-554.17	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00
3.1	现金流入	85879.00	4000.00	45000.00	36879.00								
3.2	项目资本金投入	60879.00	4000.00	30000.00	26879.00								
3.3	专项债券资金	25000.00	0.00	15000.00	10000.00								

四川中汇会计师事务所有限公司
报告专用章

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			2021年6月-12月	2022年	2023年1月-5月	2023年6月-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
4	现金流出	44025.00	0.00	585.00	405.83	554.17	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
4.1	支付债券利息	19000.00	0.00	570.00	395.83	554.17	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
4.2	支付债券发行费用	25.00	0.00	15.00	10.00								
4.3	支付专项债券本金	25000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	现金流量总计	0.00											
1	项目期初资金		0.00	0.00	0.00	0.00	433.64	1227.35	2132.83	3688.62	5371.23	7064.49	8828.49
2	项目期内现金变动	9950.44	0.00	0.00	0.00	433.64	1227.35	905.48	1555.79	1682.61	1693.26	1764.00	1758.67
3	项目期末资金	9950.44	0.00	0.00	0.00	433.64	1227.35	2132.83	3688.62	5371.23	7064.49	8828.49	10587.16

续前表:

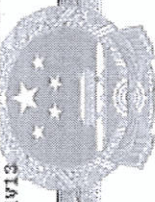
序号	项目	合计	运营期											
			2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一	经营活动产生的净现金流量	52984.61	2706.58	2777.60	2879.53	2873.99	2952.14	2946.49	2944.38	3022.89	3020.78	3014.89	3101.25	2952.76
1	现金流入	72949.58	3661.39	3763.32	3909.55	3909.55	4024.32	4024.32	4032.31	4144.68	4152.91	4152.91	4279.37	4279.37
1.1	经营收入	68594.58	3441.39	3543.32	3689.55	3689.55	3804.32	3804.32	3812.31	3924.68	3932.91	3932.91	4059.37	4059.37
1.2	补贴收入	4355.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
2	现金流出	19964.97	954.81	985.72	1030.02	1035.56	1072.18	1077.83	1087.93	1121.79	1132.13	1138.02	1178.12	1326.61
2.1	经营成本	18482.38	927.91	935.15	945.47	952.86	963.42	970.96	981.76	989.45	1000.50	1008.35	1019.66	1027.65
2.2	相关税费(税金及附加+企业所得税)	1482.59	26.90	50.57	84.55	82.70	108.76	106.87	106.17	132.34	131.63	129.67	158.46	298.96
二	投资活动净现金流量	-84888.17												
1	现金流入	0.00												
1.1	处置投资物	0.00												
1.2	收到其他投资	0.00												
2	现金流出	84888.17												
2.1	建设投资	84888.17												
2.2	维持运营投资	0.00												
3	筹资活动净现金流量	41854.00	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00	-950.00	-15950.00	-10380.00
3.1	现金流入	85879.00												
3.2	项目资本金投入	60879.00												
3.3	专项债券资金	25000.00												
4	现金流出	44025.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	15950.00	10380.00
4.1	支付债券利息	19000.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	380.00
4.2	支付债券发行费用	25.00												

运营期														
序号	项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
4.3	支付专项债券本金	25000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15000.00	10000.00
三	现金流量总计	0.00												
1	项目期的期初资金		10587.16	12343.74	14171.34	16100.87	18024.86	20027.00	22023.49	24017.87	26090.76	28161.54	30226.43	17377.68
2	项目期内现金变动	9950.44	1756.58	1827.60	1929.53	1923.99	2002.14	1996.49	1994.38	2072.89	2070.78	2064.89	-12848.75	-7427.24
3	项目期的期末资金	9950.44	12343.74	14171.34	16100.87	18024.86	20027.00	22023.49	24017.87	26090.76	28161.54	30226.43	17377.68	9950.44

四川中力会计师事务所有限公司
2022年10月22日
报告专用章



0278814713



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
915100007566030XK



扫描二维码，
国家企业信用信息公示
系统，了解
多登记、备案、许
可、监管信息。

名称	四川中力会计师事务所有限公司	注册资本	(人民币)壹佰贰拾万元
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2003年12月5日
法定代表人	滕建平	营业期限	2003年12月5日至长期
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、清算等事务中的审计业务；出具有关的报告；代理纳税申报；基本建设财务管理；审计；代理记账；担任企业常年会计顾问；司法鉴定业务；提供会计、税务、管理咨询；国家法律、法规规定的其它业务。(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)。		
住所	成都市武侯区新南路40号大统宾馆209、210		



登记机关

2020年04月22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: 0008012

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: 四川中力会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 滕建平

经营场所: 成都市新南路40号四川大统宾馆二楼

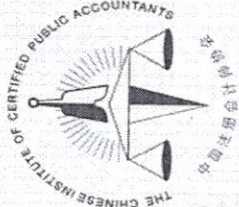
组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010122

批准执业文号: 川财会[2003]32号

批准执业日期: 2003年11月05日

发证机关: 四川省财政厅
二〇〇三年十一月二日
中华人民共和国财政部制



姓名 周建平
Full name 周 男
Sex 男
出生日期 1965-11-29
Date of birth 1965-11-29
工作单位 四川中力会计师事务所有限公司
Working unit 四川中力会计师事务所有限公司
身份证号 512901196511290439
Identity card No. 512901196511290439

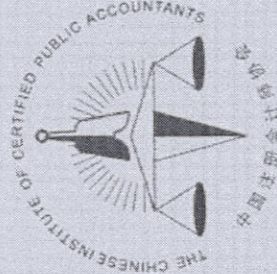


年度检验登记
Annual Renewal Registration

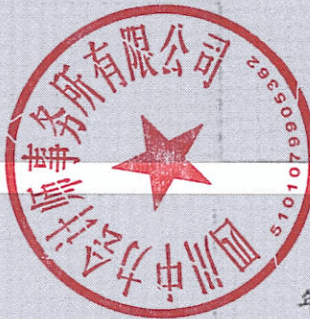
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 511302522382
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 四川省注册会计师协会
发证日期:
Date of Issuance 2000 年 04 月 14 日





姓名 王竞春
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1972-02-20
Date of birth
工作单位 四川中力会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 510104197202200274
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 510101220007
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of C.P.A. 四川省注册会计师协会

发证日期: 2020 年 07 月 27 日
Date of Issuance

年 月 日
/ /