

# 四川方信联合会计师事务所有限公司

关于甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）

收益与融资自求平衡专项债券

## 财务评价咨询报告



## 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 .....	5
一、 市县级行业专项规划 .....	5
（一） 雅江县基本情况 .....	5
（二） 项目建设符合相关规划 .....	8
二、 项目概述 .....	14
（一） 参与主体 .....	14
（二） 项目情况 .....	15
三、 经济社会效益分析 .....	19
（一） 经济效益 .....	19
（二） 社会效益 .....	20
四、 评价基础与假设 .....	22
（一） 编制原则 .....	22
（二） 编制依据 .....	22
五、 评价要素 .....	22
（一） 投资估算与资金筹措 .....	23
（二） 项目收入与成本费用估算 .....	25
（三） 资金测算平衡情况 .....	29
（四） 项目偿付能力分析 .....	30
（五） 敏感性分析 .....	30
六、 评价结论 .....	31

# 注册会计师声明

我们对甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）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运营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：

- （1）我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- （2）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；
- （3）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；
- （4）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。

# 甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项债券

## 财务评价咨询报告

方信咨评字（2024）第047号

雅江县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对拟发行的甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）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雅江县住房和城乡建设局的责任。

我们对甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）

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运营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，为发行甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）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，对甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）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.本项目债券期限内：可实现收入总计 11908.31 万元，项目息前净现金流 7519.77 万元，政府专项债券到期本息合计 4312.00 万元，本项目（运营期收入小计-运营期支出小计-专项债运营期利息）/专项债券本息收益覆盖倍数为 1.27 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

四川方信联合会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年八月二十七日

# 专项债券财务评价说明

## 一、市县级行业专项规划

### （一）雅江县基本情况

雅江县素有“中国松茸之乡”“中国香格里拉文化旅游大环线第一县”“茶马古道第一渡”“雅砻古渡·悬崖江城”“最美景观大道-G318 中心驿站”之称。有“雅砻江走婚大峡谷”“康巴汉子村”“木雅”等旅游品牌，有庆达沟省级森林公园、德差旅游风景区、帕姆岭旅游风景区、祝桑大草原风景区、锅庄、茶马古道、茶马古道驿站、康巴汉子村、郭萨寺、千人湖、阿尼章波山、古雅圣山、索洛寺、庆达沟森林公园、帕母岭风景区、甲日山岗等景点。有丰厚的文化底蕴，锅庄、弦子、山歌、酒歌、箍箍卦等藏区流行的五大歌舞形式在雅江的村寨、牧场广为流传。境内的“踩体卓”是独具特色的“鸳鸯舞”。

全县辖 4 个片区、6 镇 10 乡、79 个行政村、2 个居委会。2023 年 4 月全县总人口为 5.19 万人，户籍人口 47992 人 11292 户，城镇人口 1.57 万人，乡村人口 3.62 万人，藏族人口占 95%以上。累计退出贫困村 53 个、贫困对象 2086 户 10016 人，实现整县脱贫摘帽。

雅江县地处青藏高原边缘，位于四川省西部，甘孜藏族自治州南部，东邻康定市，南界凉山彝族自治州木里藏族自治县，西南靠理塘县，北连道孚县、新龙县。辖区面积 7558 平方千米。雅江县曾是雅砻江重要渡口之一。雅江县位于中国最美景观大道 G318 国道线上，

是中国香格里拉文化旅游大环线第一县，距省会成都 530 公里，距州府康定 210 公里；解放街纵穿雅江县，北连 G318 国道。

雅江县县城位于康滇“歹”字形构造带向南东突出的弧形构造部位——雅江弧形构造上，构造形态为紧闭全形褶皱，县城基本地震烈度为Ⅶ度。雅江县地处川西北丘状高原山区，横断山脉中段，大雪山脉与沙鲁里山脉之间的山原地带，地势北高南低。西南部是极高山地貌，海拔 5000 米以上；中部为河谷地貌；东北和西北部为山原地貌。山原占 92.5%，极高山占 5%，平坝占 2.5%。大部分地区海拔 3000 米以上，山脊超过 4000 米，海拔 5000 米以上山峰 35 座。东缘努其巴山峰，海拔 5252 米，为雅江县最高点，最低为牙衣河乡布林永河口，海拔 2266 米。本项目实施地区海拔 2460 米。

属高原季风气候类型，冬季受西北大陆性季风影响，夏季受印度洋海洋季风影响，春秋季受上述两种季风交替影响，总的特点是：冬季（11—4 月）干旱、夏秋（5—10 月）多雨，气温年较差小，日较差大，日照丰富，热量不足。按地理纬度，雅江县应属于亚热带气候，但由于青藏高原的强烈隆升，河谷深切，高差悬殊，气候呈明显的立体变化，水平变化为垂直变化所替代。只划分出南部山地温暖带（牙衣河为代表）和山地温带（雅江县城为代表）二种类型。按照海拔高度和气候要素可把全县气候分为山地暖温带、山地温带、高山寒温带、高山亚寒带、高山寒带、寒冻冰雪带六种类型。雅江的高原季风气候较为宜人，适宜高原畜牧发展及山珍菌类生长，种植业则只集中于海拔较低的坝区。



雅江县内河流呈树枝状分布,属长江水系一级支流,雅砻江流域。全县有大小河流 64 条,其中集雨面积在 80 平方公里以上的有 13 条,均注入雅砻江。全县水域面积共 5585 公顷,其中河流 4913 公顷,占水域总面积 87.97%。丰富的水能资源保证了全县生产、生活用水和发电的需要。雅砻江是雅江县最大的一条河流,从理塘县和新龙县之间流入普巴绒乡,入口处海拔 2760 米,流经两河口与其支流鲜水河汇合后,流向由北西南东转向南流,经雅江县城后,从孜河江中堂村流出,海拔约 2266 米,境内全长 227.5 千米,落差 494 米,平均比降为 2.2%,平均流量 653.57m<sup>3</sup>/s,在雅江直线河长 143.3 千米,弯曲系数 1.59,在县境内水量理论蕴藏量 316 万千瓦,多年平均含沙量每立方米 286 克。雅砻江主要支流有鲜水河、庆大河、曲汝河、米西河、祝桑河、霍曲河、马岩河,其中鲜水河是最北的一条支流,从道孚县流入境内,在两河口汇入雅砻江,境内长 25 千米,落差 100 米,平均比降 4‰,流域面积 42350 公顷,年径流总量 49.4 亿立方米。水资源丰富、水能资源更加丰富,使雅江生态能源开发具备得天独厚的优势。

根据地区生产总值统一核算,2023 年全县地区生产总值(GDP)达到 39.66 亿元,增长 19.5%;第一产业增加值 3.29 亿元,增长 4.1%;第二产业增加值 23.57 亿元,增长 38.2%;第三产业增加值 12.8 亿元,增长 3.9%。三次产业增加值对 GDP 增长的贡献率分别为 2.73%、88.99%和 8.28%;三次产业分别拉动 GDP 增长 0.53 个、17.35 个和 1.61 个百分点。三次产业占 GDP 的比重为 8.3:59.43:32.27。

人均 GDP 达到 76114 元，比 2022 年增加 16148 元，增长 17.7%。

全年非公有制经济增加值 9.43 亿元，比上年增长 8.5%。其中，第一产业增加值 2.92 亿元，增长 1.9%；第二产业增加值 2.56 亿元，增长 31.9%；第三产业增加值 3.96 亿元，增长 4.6%。

## （二）项目建设符合相关规划

国家发展改革委住房城乡建设部《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》发改投资〔2021〕1275 号

将安全隐患多、配套设施严重缺失、群众改造意愿强烈的城镇老旧小区，优先纳入年度改造计划，做到应改尽改。改造对象范围的老旧小区应入尽入。编制老旧小区改造方案时，把存在安全隐患的燃气、电力、排水、供热等设施，养老、托育、停车、便民、充电桩等民生设施，作为重点内容优先改造。

各级发展改革、住房和城乡建设部门要高度重视城镇老旧小区改造，加强城镇老旧小区改造配套设施建设与排查处理安全隐患相结合工作，强化项目全过程管理，强化事中事后监管，节约集约规范用好中央预算内投资，加快推进城镇老旧小区改造配套设施建设，切实提高人民群众安全感、获得感、幸福感。

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

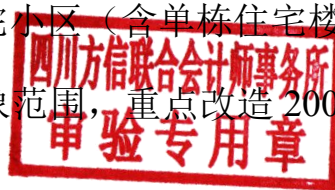
城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转

型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

工作目标：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。

改造对象范围：城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。各地要结合实际，合理界定本地区改造对象范围，重点改造 2000 年底前建成的老旧小区。



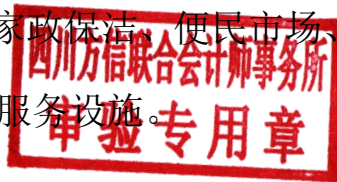
城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类 3 类。

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。

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

治小区及周边植被、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。

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。



国家发展改革委《“十四五”新型城镇化实施方案》发改规划〔2022〕960号

有序推进城市更新改造。重点在老城区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”改造为主要内容的城市更新改造，探索政府引导、市场运作、公众参与模式。开展老旧小区改造，推进水电路气信等配套设施建设及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修，促进公共设施和建筑节能改造，有条件的加装电梯，打通消防通道，统筹建设电动自行车充电设施，改善居民基本居住条件。

住房和城乡建设部等部门《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》建科规〔2020〕7号

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，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，以建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区为目标，以完善居住社区配套设施为着力点，大力开展居住社区建设补短板行动，提升居住社区建设质量、服务水平和管理能力，增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

工作目标。到 2025 年，基本补齐既有居住社区设施短板，新建居住社区同步配建各类设施，城市居住社区环境明显改善，共建共治共享机制不断健全，全国地级及以上城市完整居住社区覆盖率显著提升。



《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

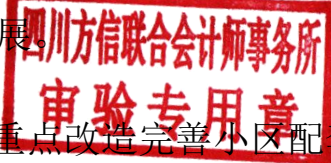
全面提升城市品质。加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。

转变城市发展方式。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加植被节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。



## 《四川省“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要》

全面提升城市品质。实施城市更新行动，加强城市规划设计，强化城中村和城乡结合部的规划建设管理。建设韧性城市，提升城市建筑灾害防御能力，完善应急基础设施。建设绿色城市，打造生态休闲公园和绿色健身廊道，构建城市生态绿地系统，优化城市路网结构，提升绿色出行便利程度。建设智慧城市，推进社区治理、交通管理等领域智慧创新应用。建设人文城市，传承历史文脉，保护城市传统风貌，加强历史文化街区保护利用，建设文化休闲街区。改造老旧街区、老旧小区、老旧厂区，改善提升人居环境质量。推动智能建造、绿色建材与建筑工业化协同发展。



健全住房保障体系。重点改造完善小区配套和市政基础设施，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。因地制宜发展共有产权住房，稳妥推进棚户区改造。

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

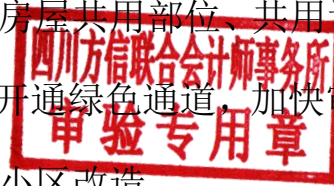
坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，树立“存量思维”，大力改造提升城镇老旧小区，推进城市更新和开发建设方式转型，按照高质量发展和高品质生活宜居地建设要求，不断满足人民日益增长的美好生活需要。

工作目标。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。

明确改造对象。各地应结合实际，将城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）纳入改造范围，重点改造 2000 年底前建成的老旧小区。

四川省住房和城乡建设厅关于印发《支持城镇老旧小区改造十条措施》

拓展住宅专项维修资金保障范围。住宅专项维修资金可用于城镇老旧小区改造中涉及房屋共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。各地有关部门要开通绿色通道，加快审批流程，方便居民使用维修资金用于城镇老旧小区改造。



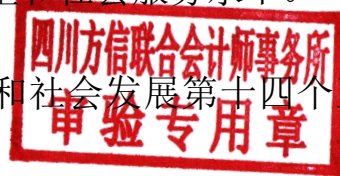
依法优化项目审批。建立城镇老旧小区改造项目快速审批机制，简化审批手续，加快审批进度。对不涉及用地或规划变更、不新增建设项目、不改变原有房屋主体结构、不涉及结构安全的改造项目，审批流程可划分为施工许可、竣工验收两个阶段。各市（州）、县（市、区）住房城乡建设主管部门要积极协调本地相关部门建立联席会商、并联审批和联合验收制度。

开通市政道路挖掘许可办理绿色通道。水、电、气、通信等专业经营单位参与城镇老旧小区改造，涉及挖掘市政道路的，各地主管部门在相关许可办理等方面要积极给予支持，开通绿色通道。

四川省人民政府《关于推动城市基础设施改造加强城市生态环境建设的指导意见》川府发〔2020〕3 号

改造城市老旧小区。加强政府统筹协调，动员群众广泛参与，大力改造建成年代较早、失养失修失管、市政配套不完善、社会服务设施不健全、居民意愿强烈的住宅小区。着力整治小区水电气等管网老化漏损、道路残缺破旧、管线私拉乱接、植被短缺失管、车辆乱停乱放等设施不足引起的突出问题，消除安全隐患、完善居住功能、改善环境条件、配套市政设施、彰显小区文化。积极发展小区养老、托幼、医疗、助餐、保洁等服务，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。

《雅江县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》



完善社会保障体系。其中完善住房保障体系：突出住房民生属性，完善住房供应体系，形成租购并举的住房市场和住房保障“两个”体系，解决城镇中低收入居民和新市民等群体住房问题。推进老旧小区改造，建设人才公寓、干部职工周转宿舍，解决卫生、教育、政法干警、乡镇干部等基层干部职工住房需求。扩大住房公积金覆盖面，完善住房补贴制度。

## 二、项目概述

### （一）参与主体

实施机构：雅江县住房和城乡建设局

项目业主：雅江县住房和城乡建设局



## （二）项目情况

### 1、项目基本情况

项目名称：甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目

（一期）

项目所属领域：保障性安居工程-城镇老旧小区改造

项目建设工期：12 个月

项目区位：雅江县河口镇

项目说明：本项目为改建工程，资产无抵押或质押情况。

### 2、项目建设内容及产出

实施城南老旧小区改造，涉及户数 485 户、涉及改造面积 27860.19 平方米、防水工程 8333.33 平方米、新增划线停车位 100 个及充电桩 20 个，并配套供电等基础设施。

### 3、项目实施计划

项目已完成可研报告编制、项目立项、项目详细性控制规划、用地预审与选址意见书、初步设计等前期工作。本项目为 12 个月，时间进度安排如下：

第一阶段：工程于 2024 年 11 月前完成项目施工图设计、项目立项、用地、环评等前期工作；

第二阶段：2024 年 11 月至 2025 年 10 月工程实施阶段；

第三阶段：2025 年 10 月底竣工验收；

第四阶段：2025 年 11 月项目正式投入运营。

#### 4、运营方案

本项目的实施管理工作由项目业主单位全权负责，项目运营由业主单位雅江县住房和城乡建设局委托单位运营，项目实施机构雅江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，详见如下：

##### （1）管理原则

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、扎扎实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，贯彻落实科学发展观，积极探索规范化、精细化管理的有效途径。努力强化管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束，使管理体制逐步走上科学化的轨道，创造了较好的经济效益和社会效益。为了使精细化管理工作有序开展，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。从管理、技术、

安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。

项目单位认真分析有关单价变化的政策，紧紧把握项目资源优势和销售优势，不断挖掘项目自身的开发潜力，既取得了很好的经济效益，又有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。

### (3) 财务管理

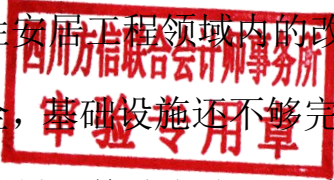


运营单位根据项目经营、储备企业的业务性质，按照国家有关法律、法规及财务制度，制定了《财务管理制度条款》、《会计核算基础工作规定》、《借款和各项费用开支标准及审批程序》，健全落实了各项规章制度，以规范会计核算行为，提升财务管理水平，保证储备项目运营账账相符、账实相符。

运营单位在项目运营的购、销、调、存各个业务环节，不断加强资金的管理、财政补贴的管理、成本费用的管理以及企业盈亏的管理。做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

## 5、项目公益性论证

按照《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）文件有关的要求，结合本地区实际情况，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、水电气热等公用事业、公立医院、公立学校、交通、水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的新建、在建和改建项目。

本项目属于保障性安居工程领域内的改建项目。目前城南片区老旧小区功能还不够齐全，基础设施还不够完善，一定程度上影响了居民生活的便利性，同时制约着城南片区周边的功能发挥和集聚效应；通过项目的实施，能够有效改善城南片区老旧小区的现状，推动小区居民幸福感快速增长。

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。

因此，项目具备公益性、共享性、服务性特征。

### 三、经济社会效益分析

#### （一）经济效益

建设所用的大部分施工材料和原辅材料将优先由本地区供给，这将给建筑材料业、运输业等相关行业带来发展机遇，对扩大内需发挥积极作用，对提高区域 GDP 提供一定助力，同时，项目在建设过程中，将释放大量就业岗位，为区域居民带来直接经济收入。另外，项目在运营过程中，将产生大量的营业收入和税收收入，对区域经济发展具有较大的助力。

本项目的建设将有大量资金投入城南片区老旧小区改造提升等方面。在建设过程中，项目产业关联度大，促进了周边地区的商业繁荣。改造后的老旧小区往往具有更高的商业价值，吸引了更多的商家入驻，进一步拉动区域经济增长。同时，对老旧小区进行改造和升级，不仅关乎居民的生活质量，更对城市的整体发展产生深远的间接影响。

项目运营计算期中，预计可实现收入 11908.31 万元。专项债全部到期时，在偿还当年到期本息后，仍有 3278.17 万元的累计现金结余，不存在资金缺口。

项目建设运营计算期中，该项目可实现的用于还本付息的净现金流量为 7519.77 万元。政府专项债券到期本息合计 4312.00 万元，（运营期收入小计-运营期支出小计-专项债运营期利息）/专项债券本息收

益覆盖倍数约为 1.27 倍。有良好的经济效益和较好的偿还能力。

## （二）社会效益

### 1.项目对所在区域居民就业和收入的影响

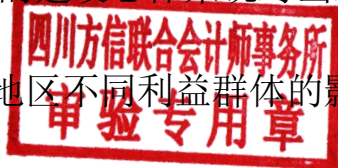
本项目一进入启动阶段，将拉动投资和消费。改善区域居住环境，以及配套设施条件，促进一、二、三产业融合，有利于进一步吸引投资，推动区域的经济增长；为周边地区提供众多就业岗位。同时，在施工过程中，将投入较大的施工力量，项目建设所需的上下游建筑材料的需求，又给相关行业增加了就业机会，由此项目带动了间接的就业岗位。因此项目的建设总体来说对当地居民的收入影响是正面的。

### 2.项目对所在地区不同利益群体的影响

本项目的建设实施，不仅带动建筑业、建材业、服务业，而且刺激其他相关产业的发展，促进各项消费。项目所在区域在基础配套设施都将得到极大的改善，项目规划的产业覆盖一、二、三产业，产业融合的发展将持续健康推进当地经济的发展，有利于区域的经济的发展。

### 3.项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

项目涉及小区目前存在着楼栋陈旧、环境脏乱等问题，给居民的生活带来了诸多不便。经过改造，小区的外墙、楼道、管线、道路、照明等得到了全面升级，居住环境得到了显著改善。项目还注重提升小区的公共服务设施，如增加公示栏、环境设施和公区照明等。注重以人为本，生态优化，综合效益和社会文明的融合，项目的实施是深





入践行党的群众路线，着力提升人民群众对美好生活的向往的重要举措，是让群众受益得实惠的一项民心工程、民生工程。项目的建设对所在地区居民生活水平和生活质量的影响是正面的。

#### 4.项目对所在地区弱势群体的影响

本项目的建设对当地妇女、儿童、残疾人员利益不会造成负面影响，反之，由于改善了区域居住条件和生活环境，提高了对弱势群体人员合法权益的保护，因此影响是正面的。

#### 5.项目对所在地区文化、教育、卫生的影响

本项目必然推动市民素质、物质文明建设的不断改善，将为城市精神文明建设创造必要的物质基础与基本条件，随着社会风气，民俗风情、新闻传播等各种人文现象和文化活动的不断提高，从而有利于城市居民自身素质的提高和发展，有利于广大市民文明习惯的形成，有利于社会文明风尚的巩固，有利于文明城市的建设，塑造美好的城市形象，以促进区域内的可持续发展。因此，项目的建设将一定程度地改善当地的人文环境。社会效益显著。

## 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



- 《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号文）；
- 《建筑工程投资估算编制办法》；
- 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 《四川省建设工程工程量清单计价定额》（川建造价发〔2014〕439号）；
- 《四川省建设工程工程量清单计价规范》实施办法；
- 《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2020）；
- 《建设项目经济评价方法与参数》第三版；
- 《建筑工程投资估算指标》；
- 《市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕163号文）（建标〔2007〕240号文）；
- 《工程勘察设计收费管理规则》（计价格〔2002〕10号）；



- 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）；
- 《建设工程造价实用手册》2001版；
- 《最新造价工程师常用数据与参数大全》2014版；
- 《造价工程师常用数据手册》；
- 《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知（川建造价发〔2016〕349号）；
- 《四川省发展和改革委员会关于进一步放开住建部门专业服务收费有关事项的通知》（川发改价格〔2015〕769）；
- 《甘孜州工程造价信息》的材料、设备价格及市场询价。

## 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，对甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）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

本项目建设动态投资总额为 2950.00 万元，静态总投资为 2,877.40

万元，占总投资的 97.54%，其中：工程建设投资 2,444.61 万元，占总投资的 82.87%，工程建设其他费用 296.36 万元，占总投资的 10.05%，预备费 136.43 万元，占总投资的 4.62%。建设期利息 70.40 万元，占总投资的 2.39%，债券发行费用 2.20 万元，占总投资的 0.07%。

详见下表 5-1：

表 5-1 投资汇总表

单位：万元

序号	投资构成	金额	占动态总投资比例
一	静态总投资	<b>2,877.40</b>	97.54%
1	工程建设投资	2,444.61	82.87%
2	工程建设其他费用	296.36	10.05%
3	预备费用	136.43	4.62%
二	专项费用	<b>72.60</b>	2.46%
加：	建设期利息	70.40	2.39%
	债券发行费用	2.20	0.07%
三	动态投资总额	<b>2,950.00</b>	100.00%
其中：	项目资本金	750.00	25.42%
	发行债券	2,200.00	74.58%

资本金来源：资本金均来源于财政资金，项目资本金 750.00 万元，占项目总投资的 25.42%，并根据项目建设进度予以拨付。

融资来源：融资来源于地方政府专项债，融资金额 2200.00 万元。

详见表 5-2。

表 5-2 资金使用与筹措表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期
			第 1 年
一	资金使用	<b>2,950.00</b>	<b>2,950.00</b>
1	建设投资	<b>2,877.40</b>	2,877.40
2	建设期债券利息	<b>70.40</b>	70.40
3	债券发行费用	<b>2.20</b>	2.20
二	资金筹措	<b>2,950.00</b>	<b>2,950.00</b>
1	项目资本金	<b>750.00</b>	750.00
2	专项债	<b>2,200.00</b>	2,200.00

## （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，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本息。

本项目收入来源基于项目建设内容，主要包括物业服务收入、车位租赁收入、广告收入等。

本项目收费按照国家有关政策规定和价格政策，参照四川省、甘孜州、雅江县市场收费标准，并考虑项目区位、市场饱和度等因素，对项目收入的预测依据充分、合法合规，有较强的可行性。

综上，项目的实施基础良好、增长潜力巨大，为项目运营期的各项收入提供了良好的支撑。

本项目收益来源：物业服务收入、车位租赁收入、广告牌收入。

收费参考依据：

①四川省发展改革委公布的《四川省 2023 年度政府定价的经营服务性收费目录清单》；

②相关线上平台区域周边车位租赁价格；

③相关线上平台区域周边广告牌租赁价格。

#### （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

1）物业服务收入（单价（元/m<sup>2</sup>/月）×可收费面积（m<sup>2</sup>）×费率（%））

①单价:本项目建成后，业主单位将承担项目区域的物业管理职能，并收取一定的物业管理费用。根据四川省发展改革委公布的《四川省 2023 年度政府定价的经营服务性收费目录清单》，住房物业服务和住房前期物业服务收费：配备电梯的 0.5~3 元/m<sup>2</sup>，未配备电梯的 0.4~2.5 元/m<sup>2</sup>。本项目基于谨慎性考虑，物业费按照 1.00 元/m<sup>2</sup>/月收取，考虑到经济社会发展以及通货膨胀等因素，每三年增长 0.05 元/m<sup>2</sup>/月。



②可收费面积（m<sup>2</sup>）:根据《关于甘孜藏族自治州雅江县城南片区老旧小区改造项目（一期）涉及小区物业管理等的说明》，项目可收费面积为 254000 平方米。

③费率：基于谨慎性考虑，项目运营第 1 年费率按 70%估算，每年增长 5%，直至增长到 95%不再增长。

2）车位租赁收入（停车位数量（个）×单价（元/个/日）×使用率（%））

①停车位数量：根据本项目立项文件建设内容，共建设停车位 100 个。

②单价：参考互联网相关平台车位租赁价格，车位租赁市场价格约为 400.00 元/个/月-450.00 元/个/月，即 13.33 元/个/日-15.00 元/个/日，本项目基于谨慎性考虑，按照 12 元/个/日估算，每三年增长 5%。

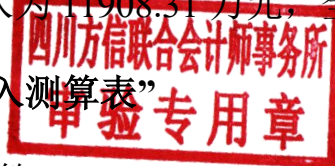
③使用率：基于谨慎性考虑，项目运营第1年使用率按75%估算，每年增长5%，直至增长到95%不再增长。

### 3) 广告牌收入（单价(元/个/月)×数量（个））

①单价：参考互联网相关平台广告牌租赁价格，广告牌租赁价格市场价约为10.00万元/个/年-25.00万元/个/年，即8333.33元/个/月-20833.33元/个/月，项目广告牌为城区，收费单价有所降低，基于谨慎性考虑，按照2000元/个/月进行估算。

综上，根据上述分析可对本项目债权期限内项目收入进行测算。项目计算期内预计总收入为11908.31万元，全部为专项收入。

详见附表1“项目收入测算表”



## 2、项目成本费用估算

本项目成本包括经营成本、折旧费用、财务费用、相关税费。

### （1）经营成本

经营成本包括外购燃料及动力费、员工工资及福利费、维修费用、其他管理费用等。

#### ①外购燃料及动力费

本项目外购燃料动力费主要为项目运营期间机械设备运行的用电，并加上人员的水电的消耗。参考行业平均水平，本项目预估运营期间外购燃料及动力费按照项目总收入的5%计取。

#### ②员工工资及福利费

员工工资及福利费包括基本工资、津贴补贴、奖金、绩效工资、其他社会保障缴费及其他工资福利支出等。

项目在运营过程中，预计员工总人数为12人。其中管理人员2

人，平均年薪 6.60 万元/年/人；其他人员 10 人，平均年薪 4.2 万元/年/人。

### ③其他管理费用

其他管理费用主要包括管理人员经费、日常办公用品耗用等，本项目其他管理费运营期内按人员工资及福利的 5%计取。

### ④维修费用

本项目维修费用按照固定资产折旧的 5%计算。

## （2）折旧费

固定资产折旧按照项目总投资原值，折旧年限设置为 30 年，残值率按照 10%暂估。

即固定资产折旧费=总投资-土地费用\*（1-10%）/30。

## （3）财务费用

财务费用是指项目在运营期限内产生的专项债券利息，利率按照 3.2%估算。

## （4）相关税费

根据项目实际情况项目，应缴纳税金为房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加等。

增值税：本项目增值税考虑进项税抵扣，进项税、销项税分别测算。

销项税：本项目增值税率按照实际使用税率估算。

进项税：本项目进项税按照总投资的 6%抵扣，本项目进项税抵扣金额为 166.98 万元。



城市维护建设税税率为 5%，教育费附加费率为 3%，地方教育费附加费率为 2%。

综上所述，经计算可知，本项目预测期成本费用为 8026.05 万元。

详见附表 2“成本费用测算表”

### 3、本项目损益状况

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 11908.31 万元，总成本预计 8026.05 万元，累计净利润为 2911.67 万元，本项目息前净现金流量累计 7519.77 万元。

详见附表 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 3.2% 利率计算。计划发行期限为 30 年。每年于年初发行债券，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 2112.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 70.40 万元入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 2041.60 万元。

详见附表 4“还本付息测算表”

#### 2、项目资金平衡情况

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 3278.17 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 7519.77 万元，政府专项债券到期本息合计 4312.00 万元，本项目（运营期收入小计-运营期支出小计-专项债运营期利息）/专项债券本息收益覆盖倍数为 1.27 倍。

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**

本项目专项收入专用于专项债券部分的可偿债息前净现金流为 7519.77 万元，政府专项债券到期本息合计 4312.00 万元，本项目（运营期收入小计-运营期支出小计-专项债运营期利息）/专项债券本息收益覆盖倍数为 1.27 倍。本项目收益能有效覆盖融资本息。

**（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，存在一定的不确定性。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，敏感性分析如下表 5-4：

**表 5-4 敏感性分析表**

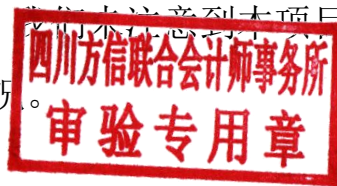
主要指标：	敏感性分析				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
运营期收入小计-运营期支出小计-专项债运营期利息（万元）：	4,930.35	5,204.26	5,478.17	5,752.08	6,025.99
还本付息（万元）：	4,312.00	4,312.00	4,312.00	4,312.00	4,312.00
本项目总融资本息收益覆盖倍数：	1.14	1.21	1.27	1.33	1.40

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。

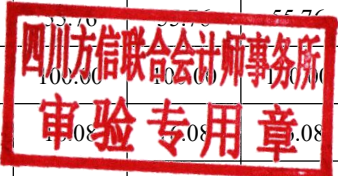


附表 1-1 项目收入测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期	运营期													
			n	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	物业服务收入	9990.58		213.36	228.60	243.84	272.03	288.04	304.04	318.52	318.52	318.52	332.99	332.99	332.99	347.47	347.47
	单价（元/m²/月）			1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.15	1.15	1.15	1.20	1.20
	可收费面积（m²）			254000	254000	254000	254000	254000	254000	254000	254000	254000	254000	254000	254000	254000	254000
	收费率（%）			70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	车位租赁收入	1483.54		32.85	35.04	37.23	41.39	43.69	43.69	45.88	45.88	45.88	48.17	48.17	48.17	50.58	50.58
	停车位数量（个）			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
	单价（元/个/日）			12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.89	13.89	13.89	14.59	14.59
	使用率（%）			75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	广告牌收入	434.19		12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.89	13.89	13.89	14.59	14.59
	单价(元/个/月)			2000.00	2000.00	2000.00	2100.00	2100.00	2100.00	2205.00	2205.00	2205.00	2315.25	2315.25	2315.25	2431.01	2431.01
	数量（个）			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	总收入	11908.31		258.21	275.64	293.07	326.03	344.33	360.33	377.62	377.62	377.62	395.05	395.05	395.05	412.64	412.64

附表 1-2 项目收入测算表（续上表，单位：万元）

序号	项目	合计	运营期														
			第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	物业服务收入	9990.58	347.47	361.95	361.95	361.95	376.43	376.43	376.43	390.91	390.91	390.91	405.38	405.38	405.38	419.86	419.86
	单价（元/m²/月）		1.20	1.25	1.25	1.25	1.30	1.30	1.30	1.35	1.35	1.35	1.40	1.40	1.40	1.45	1.45
	可收费面积（m²）		254000	254000	254000	254000	254000	254000	254000	254000	254000	254000	254000	254000	254000	254000	254000
	收费率（%）		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	车位租赁收入	1483.54	50.58	53.11	53.11	53.11	55.76	55.76	55.76	58.55	58.55	58.55	61.48	61.48	61.48	64.55	64.55
	停车位数量（个）		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	100.00
	单价（元/个/日）		14.59	15.32	15.32	15.32	16.08	16.08	16.08	16.89	16.89	16.89	17.73	17.73	17.73	18.62	18.62
	使用率（%）		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	广告牌收入	434.19	14.59	15.32	15.32	15.32	16.08	16.08	16.08	16.89	16.89	16.89	17.73	17.73	17.73	18.62	18.62
	单价(元/个/月)		2431.01	2552.56	2552.56	2552.56	2680.19	2680.19	2680.19	2814.20	2814.20	2814.20	2954.91	2954.91	2954.91	3102.66	3102.66
	数量（个）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	总收入	11908.31	412.64	430.37	430.37	430.37	448.27	448.27	448.27	466.34	466.34	466.34	484.59	484.59	484.59	503.03	503.03

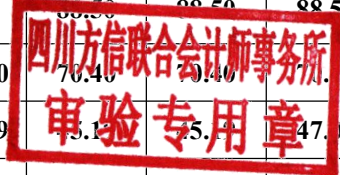


附表 2-1 成本费用测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期	运营期														
			n	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	
一	经营成本	2,404.60		75.30	76.17	77.04	78.69	79.60	80.40	81.27	81.27	81.27	82.14	82.14	82.14	83.02	83.02	
1	外购燃料及动力费	595.42		12.91	13.78	14.65	16.30	17.22	18.02	18.88	18.88	18.88	19.75	19.75	19.75	20.63	20.63	
2	工资及福利费	1,600.80		55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	
3	管理费用	80.04		2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	
4	维修费	128.33		4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	
二	折旧费用（折旧 30 年， 残值 10%）	2,506.30		88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	
三	财务费用	2,041.60		70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	
四	税金	1,013.35		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.23	38.06	38.06	38.06	39.82	39.82	39.82	41.59	41.59	
五	总成本合计	8,026.05		234.20	235.07	235.94	237.59	238.50	239.53	278.23	278.23	278.23	280.86	280.86	280.86	283.51	283.51	

附表 2-2 成本费用测算表（续上表，单位：万元）

序号	项目	合计	运营期														
			第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	经营成本	2,404.60	83.02	83.90	83.90	83.90	84.80	84.80	84.80	85.70	85.70	85.70	86.61	86.61	86.61	87.54	87.54
1	外购燃料及动力费	595.42	20.63	21.52	21.52	21.52	22.41	22.41	22.41	23.32	23.32	23.32	24.23	24.23	24.23	25.15	25.15
2	工资及福利费	1,600.80	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20	55.20
3	管理费用	80.04	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76
4	维修费	128.33	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43
二	折旧费用（折旧 30 年，残值 10%）	2,566.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50
三	财务费用	2,041.60	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40
四	税金	1,013.35	41.59	43.38	43.38	43.38	45.19	45.19	45.19	47.01	47.01	47.01	48.85	48.85	48.85	50.71	50.71
五	总成本合计	8,026.05	283.51	286.18	286.18	286.18	288.89	288.89	288.89	291.61	291.61	291.61	294.36	294.36	294.36	297.15	297.15



附表 3-1 项目损益表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期	运营期													
			n	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	项目运营收入	11,908.31		258.21	275.64	293.07	326.03	344.33	360.33	377.62	377.62	377.62	395.05	395.05	395.05	412.64	412.64
二	减：项目经营成本	2,404.60		75.30	76.17	77.04	78.69	79.60	80.40	81.27	81.27	81.27	82.14	82.14	82.14	83.02	83.02
1	税金	1,013.35		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.23	38.06	38.06	38.06	39.82	39.82	39.82	41.59	41.59
2	折旧	2,566.50		88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50
3	摊销	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
3	财务费用	2,041.60		70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40
三	利润总额	3,882.26		24.01	40.57	57.13	88.44	105.83	120.80	99.39	99.39	99.39	114.19	114.19	114.19	129.13	129.13
减：	所得税	970.59		6.00	10.14	14.28	22.11	26.46	30.29	24.85	24.85	24.85	28.55	28.55	28.55	32.28	32.28
四	净利润	2,911.67		18.01	30.43	42.85	66.33	79.37	90.51	74.54	74.54	74.54	85.64	85.64	85.64	96.85	96.85
五	主要指标	0.00															
1	息前税后利润 NOPAT	4,953.27		88.41	100.83	113.25	136.73	162.29	181.00	144.94	144.94	144.94	156.04	156.04	156.04	167.25	167.25
2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧+摊销)	7,519.77		176.91	189.33	201.75	225.23	238.27	249.50	233.44	233.44	233.44	244.54	244.54	244.54	255.75	255.75

附表 3-2 项目损益表（续上表，单位：万元）

序号	项目	合计	运营期														
			第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	项目运营收入	11,908.31	412.64	430.37	430.37	430.37	448.27	448.27	448.27	466.34	466.34	466.34	484.59	484.59	484.59	503.03	503.03
二	减：项目经营成本	2,404.60	83.02	83.90	83.90	83.90	84.80	84.80	84.80	85.70	85.70	85.70	86.61	86.61	86.61	87.54	87.54
1	税金	1,013.35	41.59	43.38	43.38	43.38	45.19	45.19	45.19	47.01	47.01	47.01	48.85	48.85	48.85	50.71	50.71
2	折旧	2,566.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50
3	摊销	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	0.00
3	财务费用	2,041.60	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40
三	利润总额	3,882.26	129.13	144.19	144.19	144.19	159.38	159.38	159.38	174.73	174.73	174.73	190.23	190.23	190.23	205.88	205.88
减：	所得税	970.59	32.28	36.05	36.05	36.05	39.85	39.85	39.85	43.68	43.68	43.68	47.56	47.56	47.56	51.47	51.47
四	净利润	2,911.67	96.85	108.14	108.14	108.14	119.53	119.53	119.53	131.05	131.05	131.05	142.67	142.67	142.67	154.41	154.41
五	主要指标	0.00															
1	息前税后利润 NOPAT	4,953.27	167.25	178.54	178.54	178.54	189.93	189.93	189.93	201.45	201.45	201.45	213.07	213.07	213.07	224.81	224.81
2	息前净现金流量（NOPAT+折旧+摊销）	7,519.77	255.75	267.04	267.04	267.04	278.43	278.43	278.43	289.95	289.95	289.95	301.57	301.57	301.57	313.31	313.31



附表 4-1 还本付息测算表（单位：万元）

序号	发行专项债本息计算	合计	建设期	运营期														
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	
1	期初尚未归还本金			2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	
2	本期借款	2200.00	2200.00															
3	本期还本	2200.00																
4	期末尚未归还本金		2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	
5	本期付息	2112.00	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	
5.1	资本化	70.40	70.40															
5.2	费用化	2041.60		70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	
6	还本付息	4312.00	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	

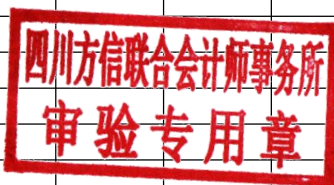
附表 4-2 还本付息测算表（续上表，单位：万元）

序号	发行专项债本息计算	合计	运营期														
			第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	期初尚未归还本金		2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00
2	本期借款	2200.00															
3	本期还本	2200.00															2200.00
4	期末尚未归还本金		2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	0.00
5	本期付息	2112.00	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40
5.1	资本化	70.40															
5.2	费用化	2041.60	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40
6	还本付息	4312.00	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	2270.40



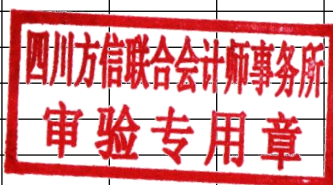
附表 5-1 资金平衡测算表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	经营活动产生的净现金流量	7519.77		176.91	189.33	201.75	225.23	238.27	249.50	233.44	233.44	233.44	244.54	244.54	244.54	255.75	255.75
1	现金流入	11908.31		258.21	275.64	293.07	326.03	344.33	360.33	377.62	377.62	377.62	395.05	395.05	395.05	412.64	412.64
1.1	经营收入	11908.31		258.21	275.64	293.07	326.03	344.33	360.33	377.62	377.62	377.62	395.05	395.05	395.05	412.64	412.64
1.2	补贴收入																
2	现金流出	4388.54		81.30	86.31	91.32	100.80	106.06	110.83	144.18	144.18	144.18	150.51	150.51	150.51	156.89	156.89
2.1	经营成本	2404.60		75.30	76.17	77.04	78.69	79.60	80.40	81.27	81.27	81.27	82.14	82.14	82.14	83.02	83.02
2.2	相关税费 (税金及附加+ 企业所得税)	1983.94		6.00	10.14	14.28	22.11	26.46	30.43	62.91	62.91	62.91	68.37	68.37	68.37	73.87	73.87
二	投资活动净现金流量	-2877.40	-2877.40														
1	现金流入																
1.1	处置投资物																
1.2	收到其他投资																
2	现金流出	2877.40	2877.40														
2.1	建设投资	2877.40	2877.40														
2.2	维持运营投资																
三	筹资活动净现金流量	-1364.20	2877.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40
1	现金流入	2950.00	2950.00														
1.1	项目资本金投入	750.00	750.00														
1.2	专项债券资金	2200.00	2200.00														
2	现金流出	4314.20	72.60	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40
2.1	支付债券利息	2112.00	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40
2.2	支付债券发行费用	2.20	2.20														
2.3	支付专项债券本金	2200.00	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	0.00
四	现金流量总计																
1	项目期的期初资金			0.00	106.51	225.44	356.79	511.62	679.49	858.59	1021.63	1184.67	1347.71	1521.85	1695.99	1870.13	2055.48
2	项目期内现金变动 (一+ 二+三)	3278.17	0.00	106.51	118.93	131.35	154.83	167.87	179.10	163.04	163.04	163.04	174.14	174.14	174.14	185.35	185.35
3	项目期的期末资金	3278.17		106.51	225.44	356.79	511.62	679.49	858.59	1021.63	1184.67	1347.71	1521.85	1695.99	1870.13	2055.48	2240.83



附表 5-2 资金平衡测算表（续上表，单位：万元）

序号	项目	合计	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	经营活动产生的净现金流量	7519.77	255.75	267.04	267.04	267.04	278.43	278.43	278.43	289.95	289.95	289.95	301.57	301.57	301.57	313.31	313.31
1	现金流入	11908.31	412.64	430.37	430.37	430.37	448.27	448.27	448.27	466.34	466.34	466.34	484.59	484.59	484.59	503.03	503.03
1.1	经营收入	11908.31	412.64	430.37	430.37	430.37	448.27	448.27	448.27	466.34	466.34	466.34	484.59	484.59	484.59	503.03	503.03
1.2	补贴收入																
2	现金流出	4388.54	156.89	163.33	163.33	163.33	169.84	169.84	169.84	176.39	176.39	176.39	183.02	183.02	183.02	189.72	189.72
2.1	经营成本	2404.60	83.02	83.90	83.90	83.90	84.80	84.80	84.80	85.70	85.70	85.70	86.61	86.61	86.61	87.54	87.54
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	1983.94	73.87	79.43	79.43	79.43	85.04	85.04	85.04	90.69	90.69	90.69	96.41	96.41	96.41	102.18	102.18
二	投资活动净现金流量	-2877.40															
1	现金流入																
1.1	处置投资物																
1.2	收到其他投资																
2	现金流出	2877.40															
2.1	建设投资	2877.40															
2.2	维持运营投资																
三	筹资活动净现金流量	-1364.20	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-70.40	-2270.40
1	现金流入	2950.00															
1.1	项目资本金投入	750.00															
1.2	专项债券资金	2200.00															
2	现金流出	4314.20	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	2270.40
2.1	支付债券利息	2112.00	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40	70.40
2.2	支付债券发行费用	2.20															
2.3	支付专项债券本金	2200.00	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	2200.00
四	现金流量总计																
1	项目期的期初资金		2240.83	2426.18	2622.82	2819.46	3016.10	3224.13	3432.16	3640.19	3859.74	4079.29	4298.84	4530.01	4761.18	4992.35	5235.26
2	项目期内现金变动（一+二+三）	3278.17	185.35	196.64	196.64	196.64	208.03	208.03	208.03	219.55	219.55	219.55	231.17	231.17	231.17	242.91	-1957.09
3	项目期的期末资金	3278.17	2426.18	2622.82	2819.46	3016.10	3224.13	3432.16	3640.19	3859.74	4079.29	4298.84	4530.01	4761.18	4992.35	5235.26	3278.17



## 授权委托书

本人授权副主任会计师 熊运莲 代表会计师事务所在出具的  
报告上审核签字。

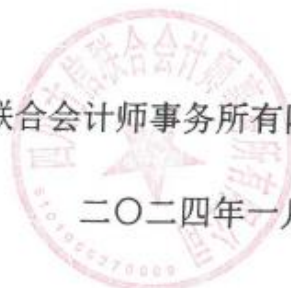
本授权书 2024 年 01 月 09 日起生效。

授权人签名: 凌远见  
(主任会计师)

被授权人签名: 熊运莲  
(副主任会计师)

四川方信联合会计师事务所有限公司

二〇二四年一月九日





# 营业执照

统一社会信用代码

91510000563253685C



扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多信息、登记、备案、许可、监管信息

(副本)  
副本编号 2-1

名称 四川方信联合会计师事务所有限公司

注册资本 壹佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2010年10月11日

法定代表人 凌远见

住所 成都市青羊区北大街19号3幢4楼13号

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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；工商登记代理服务。  
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2023 年 6 月 9 日

此复印件与原件一致

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:四川方恒联合会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师:凌远见

经营场所:成都市青羊区北大街19号3幢4楼13号

组织形式:有限责任

执业证书编号:51010240

批准执业文号:川财审批(2010)38

批准执业日期:2010年09月15日

此复印件与原件一致

证书序号:0007818

## 说明

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



发证机关:四川省财政厅

二〇一〇年五月十四日

中华人民共和国财政部制



# 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

重庆远道会计师事务所  
CPAs



转出协会盖章  
Sichuan Institute of CPAs  
转 2017 年 10 月 8 日  
(重庆)

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



姓 名 熊运莲  
Full name 女  
性 别  
Sex  
出生日期 1977年02月18日  
Date of birth  
工作单位 重庆远道会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 512925197702184060  
Identity card No

四川省注册会计师协会  
Sichuan Institute of CPAs  
2017 年 10 月 5 日



复印件与原件一致

熊运莲 500500710806

2016年 3月 3 日



证书编号: 500500710806  
No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 6 月 13 日  
Date of Issuance

## 年度检验登记 Annual Renewal Registration

合格专用章

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



2006 年 12 月 31 日  
年检专用章





### 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.



姓名 柴阳  
Full name 女  
性别 女  
Sex  
出生日期 1980-11-21  
Date of birth 四川方信联合会计师事务所有限公司  
工作单位  
Working unit  
身份证号码 510102801121342  
Identity card No.



2018 年 3 月 31 日



柴阳 510100510838

证书编号:  
No. of Certificate

510100510838

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

1996 年 08 月 01 日

### 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.

此复印件与原件一致



2017.4.23



2016 年 3 月 31 日