

威远县2024年城镇老旧小区改造基础设施

项目收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

成都衡昇会计师事务所有限公司

二〇二四年八月



目录

注册会计师声明	1
专项债券财务评价说明	1
一、 市县级行业专项规划	1
（一） 威远县规划概况	1
（二） 项目建设符合相关规划	2
二、 项目概述	7
（一） 参与主体	7
（二） 项目基本情况	7
三、 经济社会效益分析	11
（一） 经济效益	11
（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	14
（二） 项目收入与成本费用估算	15
（三） 资金测算平衡情况	23
（四） 项目偿付能力分析	23
（五） 敏感性分析	24
六、 评价结论	24

注册会计师声明

我们对威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施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:

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设;
- b. 假设提供給我們的所有资料(未经独立核实)为准确、真实、完整和有效;
- c. 在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性,我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑;
- d. 由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容(无论整体或部分)不构成我们审计或审阅的意见;与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。

威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价咨询报告

衡昇会审〔2024〕074 号

威远县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对拟发行的威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施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“中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威远县住房和城乡建设局的责任。

我们对威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施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，为发行威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施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，对威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施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 4011.10 万元，专项债券到期本息合计 2975.00 万元，本项目收入净现金流覆盖全部融资本息倍数为 1.35 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



2024 年 8 月 5 日

专项债券财务评价说明

一、市县级行业专项规划

（一）威远县规划概况

威远县隶属四川省内江市，地处内江市西北部，位于四川盆地中南部，地跨北纬 $29^{\circ} 22' \sim 29^{\circ} 47'$ ，东经 $104^{\circ} 16' \sim 104^{\circ} 53'$ 之间。东邻内江市市中区，南连自贡市大安区和贡井区，西界自贡市荣县，北邻资中县，西北与眉山市仁寿县、乐山市井研县接壤。总面积 1289 平方千米，2022 年末，户籍总人口 683071 人。

威远县先后被评为中国西部百强县、国家级页岩气示范区、中国无花果之乡、中国民间文化艺术之乡、国家卫生县城、第五届四川省文明城市等。威远县分低山和浅丘两类地貌，“威远穹窿”有 902 平方千米，涵盖了 1.8 亿-1.3 亿年地质历史，是中国最大的穹窿地质区，也是四川唯一处三叠纪地质出露区域。境内交通便利，成自泸高速公路纵贯南北、内威荣高速公路横贯东西。

2023 年，威远县地区生产总值实现 450.64 亿元、增长 7%，增速排名全市第 4，高于全省 1 个百分点，与全市平均水平持平；第一产业增加值 56.56 亿元，增长 4.2%，增速排名全市第 3，比全省高 0.2 个百分点，比全市低 0.1 个百分点；建筑业增加值 22.49 亿元，增长 8.3%，增速排名全市第 2，比全市高 0.3 个百分点；服务业增加值 199.74 亿元，增长 8.3%，增速排名全市第 1，比全省、全市分别高 1.2、0.3 个百分点；城镇居民人均可支配收入增长 4.3%，增速排名全市第 7，比全省、全市低 0.3 个百分点；农村居民人均可支配收入增长 7.5%，增速排名全市第 1，比全省、全市分别高 0.5、0.3 个百分点。

全年，规模以上工业增加值增长 8.1%，增速排名全市第 6，比全

省高 2 个百分点,比全市低 1.4 个百分点;社会消费品零售总额 127.39 亿元,增长 9.6%,增速排名全市第 5,比全省高 0.4 个百分点、比全市低 0.1 个百分点;固定资产投资增长 7.3%,增速排名全市第 5,比全省、全市分别高 2.9、0.1 个百分点;地方一般公共预算收入 15.08 亿元,增长 12%,增速排名全市第 2,比全市低 0.1 个百分点;招商引资项目固投到位资金 68.96 亿元,增长 25.4%。

2023 年全县实现农林牧渔业总产值 86.9 亿元,比上年增长 4.2%。第一产业增加值 56.6 亿元,比上年增长 4.2%,居全市第 3 位。其中:农业总产值 53.4 亿元,比上年增长 4.9%;林业总产值 3.7 亿元,比上年增长 7.0%;畜牧业总产值 23.2 亿元,比上年增长 2.6%;渔业总产值 5.0 亿元,比上年增长 3.4%;农林牧渔业专业及辅助性活动总产值 1.5 亿元,比上年增长 4.5%。全县规上工业增加值同比增长 8.1%,增速比 1-11 月高 1.7 个百分点。从三大门类看,2023 年电力、热力、燃气及水生产和供应业增加值增速为三大门类中 fastest,增速达 142.0%;制造业增加值同比增长 6.9%,较 1-11 月提高 1.6 个百分点;采矿业增加值同比下降 16.0%,降幅较 1-11 月收窄 1.1 个百分点。从主要产品产量看,2023 年所有产品种类中产品产量同比实现两位数以上增长的占 31.4%,其中沥青和改性沥青防水卷材、隔热、隔音人造矿物材料及其制品、用外购钢材再加工生产钢材、玻璃纤维纱等产品产量同比增长超过 50%。

(二) 项目建设符合相关规划

1. 国家层面

国务院办公厅发布了《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),意见要求“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，按照党中央、国务院决策部署，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，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。”同时意见明确了改造任务，“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。在全面推进老旧小区改造工作的过程中，应当征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区”

据了解，城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类 3 类。其中，基础类指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；完善类指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；提升类指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等。

国家发展改革委、住房城乡建设部发布了《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），通知要求：进一步摸排城镇老旧小区改造配套设施短板和安全隐患。结合住房和城乡建设领域安全隐患排查整治工作，认真摸排 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区存在的配套设施短板，组织相关专业经营单位，联合排查燃气、电力、排水、供热等配套基础设施以及公共空间等可能存在的安全隐患；重点针对

养老、托育、停车、便民、充电桩等设施，摸排民生设施缺口情况。

科学编制年度改造计划。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，做到符合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。

住房和城乡建设部等部门印发《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》中提出：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，落实中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以努力让人民群众住上好房子为目标，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，聚焦为民、便民、安民，持续推进城镇老旧小区改造，精准补短板、强弱项，加快消除住房和小区安全隐患，全面提升城镇老旧小区和社区居住环境、设施条件和服务功能，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

明确改造对象范围。大力改造提升建成年代较早、失养失修失管、设施短板明显、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼），重点改造 2000 年底前建成需改造的城镇老旧小区。鼓励合理拓展改造实施单元，根据推进相邻小区及周边地区联动改造需要，在确保可如期完成 2000 年底前建成需改造老旧小区改造任务的前提下，可结合地方财政承受能力将建成于 2000 年底后、2005 年底前的住宅小区纳入改造范围。国有企事业单位和军队所属老旧小区、移交政府安置的军队离退休住宅小区，按照属地原则一并纳入地方改造规划计划。

加强相关工作和计划统筹衔接。按照“实施一批、谋划一批、储

备一批”原则，尽快自下而上研究确定 2024 年改造计划，于 2023 年启动居民意愿征询、项目立项审批、改造资金筹措等前期工作，鼓励具备条件的项目提前至 2023 年开工实施。统筹养老、托育、教育、卫生、体育及供水、排水、供气、供热、电力、通信等方面涉及城镇老旧小区设施增设或改造项目，做到计划有效衔接、资金统筹使用、同步推进实施。各地将 2024 年城镇老旧小区改造计划，提供给本级有关部门、相关专业经营单位。鼓励有条件的地方研究建立住宅小区“体检查找问题、改造解决问题”机制，探索建立房屋养老金和保险制度，解决“钱从哪里来”问题，形成住宅小区改造建设长效机制。

本项目的实施符合国家的宏观政策，同时项目范围内涉及的老旧小区符合相关文件的认定标准。

2.省级层面

四川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。”

《四川省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规划纲要》中提出：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。

2.市县级层面

《威远县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出加强城镇道路交通设施建设，逐步实施城镇排水地下雨污分流，加强雨污管道新建改造，重点解决城镇雨污管网老化、淤堵沉积、雨污合流、城镇内涝等问题。是科学规划城市空间布局，控制城市开发强度，合理划定城市开发边界，统筹老旧城区改造和城市新区建设，促进具备条件的开发区向城市功能区转型，提高城市规划建设水平和空间利用效率的重要举措。

加强地下综合管廊、停车场、便民基础设施等建设，积极开展海绵城市试点，防治城市内涝，提高城市综合承载能力。加大老旧小区改造力度，是为了加快住宅产业现代化，提升住宅综合品质。老旧小区改造能促进房地产市场平稳发展，推进建筑业发展方式转变。推进国家新型城镇化综合试点和中小城市综合改革试点。

本项目老旧小区改造，在既有国有土地上实施，不涉及新增用地，符合威远县城市总体规划、生态文明建设示范县等城市建设发展规划，符合土地利用总体规划，以及城市基础设施建设相关规定，本项目的实施对威远加快构建成渝“氢走廊”重要节点城市具有十分重要的示范引领作用，是促进威远县城镇发展的强有力的推动器，是推动威远县经济结构的优化升级、加快区域经济发展和提高城市化水平的必然要求，同时工程建设条件成熟，社会效益、经济效益明显，项目建设方案可行，资金来源可靠。

本项目的建设符合国家、省、市各项政策规定。同时，对于保证

威远地区社会经济又好又快发展，改善当地发展条件具有重大的现实意义。因此，项目的建设具有可行性和必要性，是一项惠民工程，其建设势在必行。

结论：本项目符合国家重点支持方向，符合地方面临的基本情况，满足建设的必要性。

二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：威远县住房和城乡建设局

项目业主：威远县市政管理所

（二）项目基本情况

1、项目基本信息

项目名称：威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施项目

项目所属领域：保障性安居工程—老旧小区改造

项目建设的工期：24 个月

项目区位：威远县河北街、大桥街、东风路、三河路、锦城路

项目说明：本项目为新建工程，资产无抵押或质押情况；

2、项目建设内容及产出

改造 29 个老旧小区配套道路约 1635 米、排水管网约 4086 米，改造小区其他配套基础设施、停车场并设置充电桩 80 个。

3、项目实施计划

项目工期建设计划从2025年4月至2027年3月，建设工期为24个月，时间进度安排如下：

第一阶段：工程于2025年4月前完成项目施工图设计、项目立项、

用地预审等前期工作；

第二阶段：2025年4月至2027年2月工程实施阶段；

第三阶段：2027年3月竣工验收；

第四阶段：2027年4月初项目正式投入运营。

4、运营方案

本项目的管理工作由威远县市政管理所负责，项目运营由威远县市政管理所委托有运营资质的国有企业进行运营，威远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，由财务单独立账、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

运营单位坚持“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。努力强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造了较好的企业效益和社会效益。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。

运营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。

该项目的实施旨在对老旧小区进行改造，更新、完善老旧小区的基础设施，包括路灯、道路、电梯以及养老抚幼等其他便民措施，提高老旧小区内居民的生活的便利程度，同时提升小区内整体居民的幸福指数。通过创造良好的环境也可以带动招商投资，拉动内需，激发老旧小区周边的经济活力。

项目区内居民大多居住在脏乱差的生活环境里，伴随项目的实施，改善了居民的生活环境，优化了居民的居住条件。从根本上改变和提高了项目区居民的生活居住条件和生活水平。威远县把老旧小区整治作为保障和改善民生的一项民心工程，以“小院落”撬动“大民生”，以“小投入”取得“大效益”。本项目的建设正是符合这一惠民政策，是一项民生工程。项目建成完成后将有效提升群众对社区的归属感和整治改造的认同感。

本项目为保障性安居工程——老旧小区改造建设工程，符合财预〔2020〕94号坚持专项债券必须用于有一定收益的公益性项目，融资规模与项目收益相平衡。积极支持“两新一重”、公共卫生设施建设中符合条件的项目，可根据需要及时用于加强防灾减灾建设。允许省级政府及时按程序调整用途，优先用于党中央、国务院明确的“两新一重”、城镇老旧小区改造、公共卫生设施建设等领域符合条件的重大项目的领域要求。

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。

因此，本项目具有公益性。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

本项目的建设是贯彻和落实国家和地方相关政策而实施的建设项目，本项目建成后，项目的实施将拉动该片区经济社会发展，可吸纳部分剩余劳动力，为当地群众解困和劳动力转移提供了就业机会，有效地减轻了就业压力。本项目建设完成后，在运营期内实现的收入合计为 10534.46 万元（不含税），缴纳的增值税合计为 766.54 万元，本项目的实施建设促进了威远县城镇建设的步伐，改善了威远县的投资环境，将吸引国内外资本参与威远县旅游、特色农产品深加工产业等优势产业的开发，将会带动一批重大项目的建设和产业结构的优化升级，为威远县的发展提供广阔的空间，可有效推动威远县经济开发区的经济发展，为威远县社会经济的发展夯实基础。

（二）社会效益

本项目的建设实施有利于社会的稳定，有利于人民不断增长的物质和文化生活需要的满足，有利于改善居民的生活居住条件和生活水平。从根本上改变和提高居民的生活水平。

本项目的实施建设为威远县的发展提供广阔的空间，对提升威远县城乡形象、改善投资环境、增强威远县的综合竞争能力有极大的意义。

老旧小区整治是一项保障和改善民生的民心工程，以"小院落"撬动"大民生"，以"小投入"取得"大效益"。本项目的建设正是符合这

一惠民政策，是一项民生工程。项目建成完成后将有效提升群众对社区的归属感和整治改造的认同感。

综上所述，本项目的实施有利于国家整体城镇化方针的贯彻落实，对于推动项目区城市形态布局，促进威远县建设，科学发展构建和谐社会有积极的意义，符合威远县加快基础设施建设，营造良好的投资环境的思路。适应威远县坚持整合利用区域内优势资源，促进区域经济的整体繁荣的发展方针。同时也提升威远县的城市形象，促进了社会经济的发展 and 人民生活水平的提高，故项目的建设具有较好的社会效益和经济效益。

综上所述，本项目的实施，将会产生良好的经济效益、社会效益，推动地方经济发展和社会进步。

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

在对本项目进行投资估算时，主要依据项目建设方案设计的各项工程量及建设任务，按方案分别计算各项建设工程量和设备配置投资，选择最佳方案，按照建设单位提供的设计范围及该项目的投资资

料，采用近似工程扩大指标和有关定额及相关价格进行编制。投资估算依据如下：

- (1) 国家发改委、建设部 2006 年 7 月颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (2) 项目技术方案、产品方案、建设条件、建设工期；
- (3) 工程量根据方案设计估算；
- (4) 国内同类或类似工程的造价指标；
- (5) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、2020 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》；
- (6) 材料价格：材料价格采用近期《四川省工程造价信息》公布的指导价格（价格为到厂价或预算价）；不足部分采用市场价格；
- (7) 内江市工程造价信息网 2023 年 12 月的信息价；
- (8) 相关费用按国家及四川省有关规定计算；
- (9) 其他相关资料。

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，对本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

1、项目投资估算

项目总投资 3500.00 万元。其中，包括工程费用 2731.04 万元，工程建设其他费用 483.96 万元，预备费 160.75 万元，建设期利息 122.50 万元，债券发行费用 1.75 万元。

详见下表 5-1：

表 5-1 投资汇总表

单位：万元

序号	投资构成	合计	建设期		占比
			第 1 年	第 2 年	
一	资金使用	3500.00	1750.00	1750.00	100.00%
1	静态建设总投资	3375.75	1687.00	1688.75	96.45%
2	建设期债券利息	122.50	61.25	61.25	3.50%
3	债券发行费用	1.75	1.75	0.00	0.05%
二	资金筹措	3500.00	1750.00	1750.00	100.00%
1	项目资本金	1750.00	0.00	1750.00	50.00%
2	专项债券	1750.00	1750.00	0.00	50.00%

2、项目资金筹措

资本金来源：自筹资本金 1750.00 万元，占总投资比例 50.00%，计划于 2026 年投入 1750.00 万元。自筹资本金来源于财政预算资金、上级和本级政府专项资金，由威远县财政局滚动统筹财政性资金给予保障，能够覆盖项目建设期利息和债券发行费用。资本金按照项目实际实施及资金使用情况拨付到位。

融资来源：申请地方政府专项债券融资 1,750.00 万元，占总投资比例 50.00%，计划于 2025 年发行 1,750.00 万元，债券期限 20 年，

预计债券利率 3.5%（债券利率及发行费用率、利息计算期间及还本付息日期等最终以实际发行情况为准）。

详见表 5-2:

表 5-2 资金使用与筹措表

单位：万元

序号	投资构成	合计	建设期		占比
			第 1 年	第 2 年	
一	资金使用	3500.00	1750.00	1750.00	100.00%
1	静态建设总投资	3375.75	1687.00	1688.75	96.45%
2	建设期债券利息	122.50	61.25	61.25	3.50%
3	债券发行费用	1.75	1.75	0.00	0.05%
二	资金筹措	3500.00	1750.00	1750.00	100.00%
1	项目资本金	1750.00	0.00	1750.00	50.00%
2	专项债券	1750.00	1750.00	0.00	50.00%

（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金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施项目实施可以产生可靠的收入来源：停车场收入、充电桩服务费收入、便民服务房租收入。项目收入测算单价有可靠依据，停车位数量、充电桩安装数量等数量指标与项目建设内容一致。经测算收入完全可覆盖项目的运营成本及专项债券本息。

项目的实施将会从根本上改变和提高了项目区居民的生活居住条件和生活水平，为威远县的发展提供广阔的空间，对提升威远县城乡形象、改善投资环境、增强威远县的综合竞争能力有极大的意义，因此本项目具有较好的经济效益基础。

根据威远县财政局、威远县住房和城乡建设局《关于威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施项目申请专项债券情况的说明》可知（详见图 1：申请专项债券情况的说明），项目涉及的机动车停车位 460 个、智能充电桩 80 个（规格为 120kW 的双枪直流充电桩，含充电枪 160 根），改造便民服务房 6000 m²等内容均属于国有资产，未申请过专项债券，且无其他融资及抵押，工程建设资金来源均为地方财政投入，不涉及地方政府专项债券资金及市场化融资。

收费参考依据：

①威远县住房和城乡建设局《关于威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施项目规划情况的说明》；

②《关于进一步调整威远县城区临时占道停车收费相关事宜的通知》（威发改价格〔2023〕1 号）；

③充电桩服务费等参照网络平台公布的市场价格。

所以，本项目的收入来源稳定，项目收入是可行的

（2）项目收入的分类

威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施项目实施可以产生可靠的收入来源：停车场收入、充电桩服务费收入、便民服务房租赁收入，均为专项收入。威远县财政局将上述归属专项债的收入进行封闭式管理，专门用于偿还本次专项债券本息。

（3）项目收入预测

根据威远县实际情况对项目运营期（共 18 年）各类收入进行预测，明细如下：

1) 停车位收入

停车位收入（万元）=停车位数量（个）×单价（元/次）×每天周转次数×车位使用率×365 天

根据第七次人口普查数据显示威远县常住人口 54.71 万人，城镇化率 52.30%。随着威远县人民的生活水平提高，外来人口增加，私家车的增多，威远县城老旧小区“停车难”问题日益突出，停车位严重的供小于求。

停车位个数：根据威远县住房和城乡建设局《关于威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施项目规划情况的说明》可知，并新建及改造停车场 10500 m²，设置机动车停车位 460 个，购置智能充电桩 80 个（规格为 120kW 的双枪直流充电桩，含充电枪 160 根）。充电车位暂不考虑收停车场，仅收取充电服务费。本项目建成后，可对外收费的停车位个数为 300 个。

停车费单价：参考根据威远县发展和改革局《关于进一步调整威远县城区临时占道停车收费相关事宜的通知》（威发改价格〔2023〕1 号）：一类城区：3 元/3 小时（不足 3 小时按 3 小时计算），3 小时后，每 1 小时加收 1 元（不足 1 小时按 1 小时计算）；二类区域：3 元/次。本项目参照此标准前期按 3.00 元/次/辆进行计取，考虑到通货膨胀及人员工资增长等因素，运营期单价按每 3 年增长 5%进行测算。

车位日周转次数：随着经济发展和市民生活水平的提高，近年来，汽车保有量大幅增长，停车位需求持续增加，本项目新建及改造的停车场主要面临的老旧小区住户较多；出于谨慎原则本项目周转次数运

营期前三年按每日 1 次计取，第四年开始按每日 2 次计取，并保持不变。

停车位使用率：随着群众生活质量水平不断提升，汽车进家庭的步伐加快，拥有汽车的家庭越来越多，目前威远县的停车位无法完全满足群众对停车位的需求，因此结合项目周边停车位现状，本项目保守估计运营期内第一年停车位使用率为 65%，往后每年以 5%递增，直至上涨到 85%后不再增加，并保持不变。

2) 充电桩服务费收入

充电桩服务费收入（万元）=充电枪个数（个）×充电服务费单价（元/kwh）×车次充电量（度）×每天周转次数×充电枪使用率×365 天

注：充电桩服务费收入仅考虑充电桩服务费收入，电费全额上缴至国家电网，本项目不作留存，且充电桩的自耗电量已计入成本。

充电枪个数（个）：根据威远县发展和改革局《关于威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施项目可行性研究报告的批复》（威发改投[2023]150 号）可知，设置充电桩 80 个，即本项目建成后，充电桩个数为 80 个，充电枪个数为 160 个。

充电服务费单价（元/kwh）：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充电服务费。

参考威远县充电桩服务费可知为 0.6 元/千瓦时，故本项目充电桩服务费按 0.6 元/千瓦时计取，考虑到物价上涨等因素，服务费单价按每 3 年增长 5%进行测算。

车次充电量（度）：电动汽车目前主流续航里程为 400 公里至 650 公里。本项目按照下列电动汽车平均续航里程计算，充满电大约需要电量 75kwh，本项目运营期间保守按照每车每次剩余 20%时进行充电，充满需要每车次充电量 60kwh，本项目运营期内车次充电量按照 60kwh/车计取。

每天周转次数：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 2-3 小时，出于保守估算，项目运营期前三年充电次数保守估计按照 1 次/天计算，第四年次数增长为 2 次/天，后续暂不考虑增长。

充电桩使用率：结合我国目前的“碳达峰目标、碳中和规划”政策支持力度和新能源产业发展趋势，本项收入测算时，项目运营期第一年充电桩使用率按 55%保守估算，往后逐年提升 5%，当使用率达到 75%后保持不变。

3) 便民服务房租收入

便民服务房租收入（万元）=租赁面积（m²）×租赁单价（元/m²/天）×出租率×365 天

根据第七次人口普查数据显示威远县常住人口 54.71 万人，城镇化率 52.30%。随着威远县人民的生活水平提高，外来人口增加，私家车的增多，威远县城老旧小区“停车难”问题日益突出，停车位严重的供小于求。

租赁面积：根据威远县住房和城乡建设局《关于威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施项目规划情况的说明》可知，本项目改造的 29 个老旧小区位于威远县河北街、大桥街、东风路、三河路、锦城路，将原老旧小区部分管理用房改造为便民服务站，对外租赁后为居民就近提供快递、基础医疗、老人日间照料、社区配送等便民服务，

改造面积 6000 m²。便民服务房改造后，全部对外租赁。可对外租赁的面积为 6000 m²。

租赁单价（元/m²/天）：根据市场调查和网络参考，威远县城区店铺租赁平均价格为 2.45 元/m²/天，本项目保守估计按 1.00 元/m²/天计算，考虑到通货膨胀及人员工资增长等因素，运营期单价按每 3 年增长 5%进行测算。

出租率：结合项目周边情况，本项目保守估计运营期内第一年停车位出租率为 65%，往后每年以 5%递增，直至上涨到 85%后不再增加，保持不变。

综上，债券存续期间项目收入总计 10732.53 万元。详见附表 6-1。

2、项目成本费用估算

本项目成本包括经营成本、折旧与摊销费、财务费用、相关税费。

（1）经营成本

项目营业成本包括工资及福利费、燃料及动力费、外购原材料费、管理费用、维修费。

①工资及福利费：本项目服务定员配置 18 名工作人员，参考《内江市人民政府关于调整全市最低工资标准的通知》（内府规〔2022〕2 号），调整后全市月最低工资标准为每月 1970.00 元，结合本项目实际情况普通服务人员人均工资及福利费按 4000 元/月，管理人员工资及福利费按 5500 元/月测算，年工资及福利费总额为 91.80 万元，工资及福利费按每三年 10%增速增长。

②燃料及动力费：本项目燃料及动力费主要为停车场、充电桩、便民服务房租赁运营所消耗的水电气等费用，结合项目实际情况考虑，本项目外购燃料及动力费按项目运营收入的 5%估算。（本项目

新能源充电桩收入仅计算服务费收入，充电产生的电费由国家电网直接收取。因此充电消耗电费不纳入本项目成本核算，仅考虑充电桩提供运营服务及维护时产生的电费）。

③外购原材料费：本项目外购原材料主要为停车场、充电桩、便民服务房租赁运营管理过程中消耗的原材料。结合项目实际情况考虑，本项目外购原材料按项目运营收入的 5% 计算。

④管理费用：管理费用包括管理人员经费、日常办公费用、后续设备管理费用等，本项目管理费用按运营期内人员工资及福利费的 20% 计取。

⑤维修费：维修费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要维护所发生的费用。本项目维修费参照省内同行业水平，项目全部投入运营后按每年固定资产折旧与摊销费的 10% 预估维修费。

（2）折旧与摊销费

固定资产折旧采用年限平均法（直线法）进行折旧，年折旧额=固定资产原价×（1-预计净残值率）/折旧年限，固定资产原价按照（总投资-土地费用）作为折旧基数，折旧年限为 40 年，残值率为 5%。

（3）财务费用

本项目 2025 年发行 20 年期债券 1750.00 万元，专项债利率参考 2023 年四川省政府专项债券（四十一至四十五期）发行结果公告。其中 10 年期债券票面利率 2.81%，15 年期债券票面利率 2.96%，20 年期债券票面利率 3.00%，30 年期债券票面利率 3.01%。本项目 20 年期债券利率按 3.50% 计算，运营期利息一共 1102.50 万元。

(4) 相关税费

1) 增值税

①进项税

根据最新增值税税率，本项目各类进项税计取标准如下：

建安工程费、设备购置费增值税率按 9%计取，其他费用的增值税率按 6%计取，外购燃料及动力费、外购原材料、维修费增值税率按 13%计取，并用于抵扣销项税。据此计算项目在运营期内可抵扣增值税税额为 406.46 万元。

②销项税

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）规定，停车场收入的增值税按照 9%计取；智能充电桩服务费收入的增值税按照 13%计取；便民服务房屋租赁收入的增值税按照 9%计取。

经测算，本项目在运营期内产生增值税销项税额为 1076.01 万元，大于可抵扣金额，故项目在运营期应缴增值税金额为 667.27 万元。

2) 税金及附加

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。其中：城市维护建设税按 5%计取，教育费附加按 3%计取，地方教育附加按 2%计取。

综上所述，综上预计运营期间项目成本合计为 7453.01 万元，详见下项目成本测算表 6-2。

3、本项目损益状况

根据《中华人民共和国企业所得税法》第一条规定，在中华人民共和国境内，企业和其他取得收入的组织为企业所得税的纳税人，依照本法的规定缴纳企业所得税，企业所得税的税率为 25%。

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 10732.53 万元，总成本预计 7453.01 万元，累计净利润为 2568.04 万元，本项目净现金流量累计 4011.10 万元。

详见下项目损益表 6-3。

（三）资金测算平衡情况

1、债券还本付息计划情况

项目专项债券拟发行 20 年期债券，年利率 3.5%。专项债券资金在建设期中按需投入，在建设期中只付息不还本。运营期中间只付息，不还本，期末到期还本。所有借款都在计算期最后一年还。假设专项债券均在每年年初发行；每半年度付息一次，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 1225.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 122.50 万元入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用计 1102.50 万元。

债券存续期还本付息估算如下表：还本付息测算表 6-4。

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 2261.10 万元，项目在预测期内可实现净现金流 4011.10 万元，政府专项债券到期本息合计 2975.00 万元，本项目净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.35 倍。

资金测算平衡情况具体见下资金平衡测算表 6-5。

（四）项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现净现金流 4011.10 万元，政府专项债券

到期本息合计 2975.00 万元，本项目净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.35 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 6-6：

表 6-6 敏感性分析表

主要指标：	敏感性分析		
	0%	-5%	-10%
息前净现金流量（万元）：	4011.10	3810.55	3609.99
本项目总融资本息收益覆盖倍数：	1.35	1.28	1.21

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 6-1：项目收入测算表（单位：万元）

序号	收入类目	合计	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
一	停车场收入	1198.65	21.35	23.00	24.64	57.95	61.57	61.57	67.88	67.88	67.88
1.1	停车位数量（个）		300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75
1.2	单价（元/次）		3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31
1.3	每天周转次数		1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.4	停车位使用率		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
二	充电桩收入	5845.43	115.63	126.14	136.66	309.05	331.13	331.13	347.68	347.68	347.68
2.1	充电枪个数（个）		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
2.2	充电服务费单价（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66
2.3	车次充电量（度）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2.4	每天周转次数		1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2.5	充电桩使用率		55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
三	便民服务房租收入	3688.48	142.35	153.30	164.25	183.96	195.46	195.46	205.23	205.23	205.23
3.1	租赁面积（m²）		6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00
3.2	租赁单价（元/m²/天）		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10
3.3	出租率		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
总收入		10732.53	279.33	302.44	325.54	550.96	588.15	588.15	620.79	620.79	620.79

项目收入测算表（单位：万元）（续表）

序号	收入类目	合计	运营期								
			第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
一	停车场收入	1198.65	74.84	74.84	74.84	82.51	82.51	82.51	90.97	90.97	90.97
1.1	停车位数量（个）		347.29	347.29	347.29	364.65	364.65	364.65	382.88	382.88	382.88
1.2	单价（元/次）		3.47	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83
1.3	每天周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.4	停车位使用率		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
二	充电桩收入	5845.43	365.07	365.07	365.07	383.32	383.32	383.32	402.49	402.49	402.49
2.1	充电枪个数（个）		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
2.2	充电服务费单价（元/kwh）		0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77	0.77
2.3	车次充电量（度）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2.4	每天周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2.5	充电桩使用率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
三	便民服务房租赁收入	3688.48	215.49	215.49	215.49	226.27	226.27	226.27	237.58	237.58	237.58
3.1	租赁面积（m²）		6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00
3.2	租赁单价（元/m²/天）		1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28
3.3	出租率		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
总收入		10732.53	655.40	655.40	655.40	692.10	692.10	692.10	731.03	731.03	731.03

附表 6-2：项目成本测算表（单位：万元）

序号	类 目	合 计	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
一	经营成本	3767.40	146.11	148.42	150.73	184.29	188.01	188.01	203.39	203.39	203.39
1	工资及福利费	2124.88	91.80	91.80	91.80	100.98	100.98	100.98	111.08	111.08	111.08
2	燃料及动力费	536.63	13.97	15.12	16.28	27.55	29.41	29.41	31.04	31.04	31.04
3	外购原材料费	536.63	13.97	15.12	16.28	27.55	29.41	29.41	31.04	31.04	31.04
4	管理费用	424.98	18.36	18.36	18.36	20.20	20.20	20.20	22.22	22.22	22.22
5	维修费	144.31	8.02	8.02	8.02	8.02	8.02	8.02	8.02	8.02	8.02
二	折旧	1443.06	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17
1	折旧费	1443.06	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17
三	财务费用	1102.50	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25
1	费用化	1102.50	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25
四	相关税费	1140.05	15.67	16.88	18.08	20.25	21.52	21.52	35.07	82.52	82.52
1	增值税	667.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.35	54.49	54.49
2	附加税	66.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.13	5.45	5.45
总成本费用		406.06	15.67	16.88	18.08	20.25	21.52	21.52	22.59	22.59	22.59

项目成本测算表（单位：万元）（续表）

序号	类目	合计	运营期								
			第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
一	经营成本	3767.40	220.18	220.18	220.18	238.51	238.51	238.51	258.53	258.53	258.53
1	工资及福利费	2124.88	122.19	122.19	122.19	134.40	134.40	134.40	147.84	147.84	147.84
2	燃料及动力费	536.63	32.77	32.77	32.77	34.61	34.61	34.61	36.55	36.55	36.55
3	外购原材料费	536.63	32.77	32.77	32.77	34.61	34.61	34.61	36.55	36.55	36.55
4	管理费用	424.98	24.44	24.44	24.44	26.88	26.88	26.88	29.57	29.57	29.57
5	维修费	144.31	8.02	8.02	8.02	8.02	8.02	8.02	8.02	8.02	8.02
二	折旧	1443.06	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17
1	折旧费	1443.06	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17
三	财务费用	1102.50	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25
1	费用化	1102.50	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25
四	相关税费	1140.05	86.98	86.98	86.98	91.69	91.69	91.69	96.67	96.67	96.67
1	增值税	667.27	57.51	57.51	57.51	60.71	60.71	60.71	64.10	64.10	64.10
2	附加税	66.73	5.75	5.75	5.75	6.07	6.07	6.07	6.41	6.41	6.41
总成本费用		406.06	23.72	23.72	23.72	24.91	24.91	24.91	26.16	26.16	26.16

附表 6-3：项目损益表（单位：万元）

序号	项目	合计	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
一	营业收入	10732.53	279.33	302.44	325.54	550.96	588.15	588.15	620.79	620.79	620.79
二	总成本费用	7453.01	303.20	306.72	310.23	345.96	350.95	350.95	379.88	427.33	427.33
	其中：固定资产折旧费	1443.06	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17
	财务费用	1102.50	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25
三	利润总额	3279.52	-23.87	-4.28	15.31	205.00	237.20	237.20	240.91	193.46	193.46
减：	所得税	711.48	0.00	0.00	3.83	51.25	59.30	59.30	60.23	48.37	48.37
四	净利润	2568.04	-23.87	-4.28	11.48	153.75	177.90	177.90	180.68	145.09	145.09
五	主要指标：	0.00									
1	息前税后利润 NOPAT（净利润+财务费用）	3670.54	37.38	56.97	72.73	215.00	239.15	239.15	241.93	206.34	206.34
2	息前净现金流量（NOPAT+折旧+摊销）	5113.60	117.55	137.14	152.90	295.17	319.32	319.32	322.10	286.51	286.51
3	净现金流（净利润+折旧+摊销）	4011.10	56.30	75.89	91.65	233.92	258.07	258.07	260.85	225.26	225.26

项目损益表（单位：万元）（续表）

序号	项目	合计	运营期								
			第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
一	营业收入	10732.53	655.40	655.40	655.40	692.10	692.10	692.10	731.03	731.03	731.03
二	总成本费用	7453.01	448.58	448.58	448.58	471.62	471.62	471.62	496.62	496.62	496.62
	其中：固定资产折旧费	1443.06	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17	80.17
	财务费用	1102.50	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25
三	利润总额	3279.52	206.82	206.82	206.82	220.48	220.48	220.48	234.41	234.41	234.41
减：	所得税	711.48	51.71	51.71	51.71	55.12	55.12	27.56	29.30	29.30	29.30
四	净利润	2568.04	155.11	155.11	155.11	165.36	165.36	192.92	205.11	205.11	205.11
五	主要指标：	0.00									
1	息前税后利润 NOPAT（净利润+财务费用）	3670.54	216.36	216.36	216.36	226.61	226.61	254.17	266.36	266.36	266.36
2	息前净现金流量（NOPAT+折旧+摊销）	5113.60	296.53	296.53	296.53	306.78	306.78	334.34	346.53	346.53	346.53
3	净现金流（净利润+折旧+摊销）	4011.10	235.28	235.28	235.28	245.53	245.53	273.09	285.28	285.28	285.28

附表 6-4：还款付息计划表（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 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	期初尚未归还本金			1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00
2	本期借款	1750.00	1750.00	0.00							
3	本期还本	1750.00									
4	期末尚未归还本金		1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00
5	本期付息	1225.00	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25
5.1	资本化	122.50	61.25	61.25							
5.2	费用化	1102.50			61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25
6	还本付息	2975.00	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25
7	专项债券利率	3.50%	3.50%								

还款付息计划表（单位：万元）（续表）

序号	发行专项债本息计算	合计	运营期										
			第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
1	期初尚未归还本金		1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00
2	本期借款	1750.00											
3	本期还本	1750.00											1750.00
4	期末尚未归还本金		1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	0.00
5	本期付息	1225.00	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25
5.1	资本化	122.50											
5.2	费用化	1102.50	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25
6	还本付息	2975.00	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	1811.25
7	专项债券利率	3.50%											

附表 6-5：资金平衡测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	5113.60			117.55	137.14	152.90	295.17	319.32	319.32	322.10	286.51
1	现金流入	10732.53			279.33	302.44	325.54	550.96	588.15	588.15	620.79	620.79
1.1	经营收入	10732.53			279.33	302.44	325.54	550.96	588.15	588.15	620.79	620.79
1.2	补贴收入	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	5618.93			161.78	165.30	172.64	255.79	268.83	268.83	298.69	334.28
2.1	经营成本	3767.40			146.11	148.42	150.73	184.29	188.01	188.01	203.39	203.39
2.2	其他支出（相关税费+企业所得税）	1851.53			15.67	16.88	21.91	71.50	80.82	80.82	95.30	130.89
二	投资活动净现金流量（1-2）	-3375.75	-1687.00	-1688.75								
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	3375.75	1687.00	1688.75								
2.1	建设投资（静态总投资）	3375.75	1687.00	1688.75								
2.2	维持运营投资	0.00										
三	筹措活动净现金流量（1-2）	523.25	1687.00	1688.75	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25
1	现金流入	3500.00	1750.00	1750.00								
1.1	项目资本金投入	1750.00	0.00	1750.00								
1.2	专项债券资金	1750.00	1750.00	0.00								
1.3	市场化融资	0.00										
2	现金流出	2976.75	63.00	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			第1年	第2年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
2.1	市场化融资利息	0.00										
2.2	支付债券利息	1225.00	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25
2.3	支付债券发行费用	1.75	1.75	0.00								
2.4	支付市场化融资发行费用	0.00										
2.5	支付专项债券本金	1750.00										
2.6	支付市场化融资本金	0.00										
四	现金流量总计	0.00										
1	项目期的期初资金				0.00	56.30	132.19	223.84	457.76	715.83	973.90	1234.75
2	项目期内现金变动（一+二+三）	2261.10			56.30	75.89	91.65	233.92	258.07	258.07	260.85	225.26
3	项目期的期末资金		0.00	0.00	56.30	132.19	223.84	457.76	715.83	973.90	1234.75	1460.01

续前表-资金平衡测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期									
			第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	5113.60	286.51	296.53	296.53	296.53	306.78	306.78	334.34	346.53	346.53	346.53
1	现金流入	10732.53	620.79	655.40	655.40	655.40	692.10	692.10	692.10	731.03	731.03	731.03
1.1	经营收入	10732.53	620.79	655.40	655.40	655.40	692.10	692.10	692.10	731.03	731.03	731.03
1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	5618.93	334.28	358.87	358.87	358.87	385.32	385.32	357.76	384.50	384.50	384.50
2.1	经营成本	3767.40	203.39	220.18	220.18	220.18	238.51	238.51	238.51	258.53	258.53	258.53
2.2	其他支出（相关税费+企业所得税）	1851.53	130.89	138.69	138.69	138.69	146.81	146.81	119.25	125.97	125.97	125.97
二	投资活动净现金流量（1-2）	-3375.75										
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	3375.75										
2.1	建设投资（静态总投资）	3375.75										
2.2	维持运营投资	0.00										
三	筹措活动净现金流量（1-2）	523.25	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25	-61.25	-1811.25
1	现金流入	3500.00										
1.1	项目资本金投入	1750.00										
1.2	专项债券资金	1750.00										
1.3	市场化融资	0.00										
2	现金流出	2976.75	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	1811.25
2.1	市场化融资利息	0.00										
2.2	支付债券利息	1225.00	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25	61.25
2.3	支付债券发行费用	1.75										
2.4	支付市场化融资发行费用	0.00										
2.5	支付专项债券本金	1750.00										1750.00
2.6	支付市场化融资本金	0.00										
四	现金流量总计	0.00										
1	项目期的期初资金		1460.01	1685.27	1920.55	2155.83	2391.11	2636.64	2882.17	3155.26	3440.54	3725.82
2	项目期内现金变动（一+二+三）	2261.10	225.26	235.28	235.28	235.28	245.53	245.53	273.09	285.28	285.28	-1464.72
3	项目期的期末资金		1685.27	1920.55	2155.83	2391.11	2636.64	2882.17	3155.26	3440.54	3725.82	2261.10



会计师事务所 执业证书

名 称： 成都衡昇会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师： 范吉华

经 营 场 所： 成都市武侯区高升桥东路2-6号2栋1层1211号

组 织 形 式： 有限责任

执业证书编号： 51130256

批准执业文号： 川财注【1999】574号

批准执业日期： 1999年12月30日

证书序号： 0008121

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

二〇二〇年四月十七日

中华人民共和国财政部制

成都市武侯区证照公示系统:<http://z.cdwh.gov.cn> 查询代码:



02G7F2849



营业执照

(副本)



扫描二维码登录‘
国家企业信用信息
公示系统’了解更
多登记、备案、许
可、监管信息。

统一社会信用代码

91510107MA6294K31M

名称 成都衡昇会计师事务所有限公司

注册资本 (人民币)叁拾万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年3月3日

法定代表人 范吉华

营业期限 2000年3月3日至长期

经营范围 经济事项的查证、咨询鉴定,验资、基本建设验证,资产评估,审计、会计顾问,会计报表审计,会计人员及法律法规规定的其他咨询业务。(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 成都市武侯区高升桥东路2-6号2栋1层
1211号

登记机关



2020年04月07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



姓名: 韩明
 Sex: 男
 出生日期: 1989-05-27
 工作单位: 四川明通会计师事务所有限公司
 身份证号: 511524198905270717



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.

年 月 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.

证书编号: 510101630016
 No. of Certificate: 510101630016

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

发证日期: 2022 年 06 月 17 日
 Date of Issuance: 2022 / 06 / 17

年 月 日
 / /



注册会计帅工作单们变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出 Agree the holder to be transferred from

四川通协代售

事務所
CPAs

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

1955年5月10日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

3A 會計學

事務所 CPAS

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

4年5月10日

证书编号:
No. of Certificate

310000063088

中国注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

年 /y 月 /m 日 /d

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.



宿利群年检二维码

威远县2024年城镇老旧小区改造基础设施

项目收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告 工作底稿

成都衡昇会计师事务所有限公司

二〇二四年八月



专项债券财务评价说明

一、市县级行业专项规划

（一）威远县规划概况

威远县隶属四川省内江市，地处内江市西北部，位于四川盆地中南部，地跨北纬 $29^{\circ} 22' \sim 29^{\circ} 47'$ ，东经 $104^{\circ} 16' \sim 104^{\circ} 53'$ 之间。东邻内江市市中区，南连自贡市大安区和贡井区，西界自贡市荣县，北邻资中县，西北与眉山市仁寿县、乐山市井研县接壤。总面积 1289 平方千米，2022 年末，户籍总人口 683071 人。

威远县先后被评为中国西部百强县、国家级页岩气示范区、中国无花果之乡、中国民间文化艺术之乡、国家卫生县城、第五届四川省文明城市等。威远县分低山和浅丘两类地貌，“威远穹窿”有 902 平方千米，涵盖了 1.8 亿-1.3 亿年地质历史，是中国最大的穹窿地质区，也是四川唯一处三叠纪地质出露区域。境内交通便利，成自泸高速公路纵贯南北、内威荣高速公路横贯东西。

2023 年，威远县地区生产总值实现 450.64 亿元、增长 7%，增速排名全市第 4，高于全省 1 个百分点，与全市平均水平持平；第一产业增加值 56.56 亿元，增长 4.2%，增速排名全市第 3，比全省高 0.2 个百分点，比全市低 0.1 个百分点；建筑业增加值 22.49 亿元，增长 8.3%，增速排名全市第 2，比全市高 0.3 个百分点；服务业增加值 199.74 亿元，增长 8.3%，增速排名全市第 1，比全省、全市分别高 1.2、0.3 个百分点；城镇居民人均可支配收入增长 4.3%，增速排名全市第 7，比全省、全市低 0.3 个百分点；农村居民人均可支配收入增长 7.5%，增速排名全市第 1，比全省、全市分别高 0.5、0.3 个百分点。

全年，规模以上工业增加值增长 8.1%，增速排名全市第 6，比全

省高 2 个百分点，比全市低 1.4 个百分点；社会消费品零售总额 127.39 亿元，增长 9.6%，增速排名全市第 5，比全省高 0.4 个百分点、比全市低 0.1 个百分点；固定资产投资增长 7.3%，增速排名全市第 5，比全省、全市分别高 2.9、0.1 个百分点；地方一般公共预算收入 15.08 亿元，增长 12%，增速排名全市第 2，比全市低 0.1 个百分点；招商引资项目固投到位资金 68.96 亿元，增长 25.4%。

2023 年全县实现农林牧渔业总产值 86.9 亿元，比上年增长 4.2%。第一产业增加值 56.6 亿元，比上年增长 4.2%，居全市第 3 位。其中：农业总产值 53.4 亿元，比上年增长 4.9%；林业总产值 3.7 亿元，比上年增长 7.0%；畜牧业总产值 23.2 亿元，比上年增长 2.6%；渔业总产值 5.0 亿元，比上年增长 3.4%；农林牧渔业专业及辅助性活动总产值 1.5 亿元，比上年增长 4.5%。全县规上工业增加值同比增长 8.1%，增速比 1-11 月高 1.7 个百分点。从三大门类看，2023 年电力、热力、燃气及水生产和供应业增加值增速为三大门类中 fastest，增速达 142.0%；制造业增加值同比增长 6.9%，较 1-11 月提高 1.6 个百分点；采矿业增加值同比下降 16.0%，降幅较 1-11 月收窄 1.1 个百分点。从主要产品产量看，2023 年所有产品种类中产品产量同比实现两位数以上增长的占 31.4%，其中沥青和改性沥青防水卷材、隔热、隔音人造矿物材料及其制品、用外购钢材再加工生产钢材、玻璃纤维纱等产品产量同比增长超过 50%。

（二）项目建设符合相关规划

1. 国家层面

国务院办公厅发布了《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），意见要求“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，按照党中央、国务院决策部署，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，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。”同时意见明确了改造任务，“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。在全面推进老旧小区改造工作的过程中，应当征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区”

据了解，城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类 3 类。其中，基础类指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；完善类指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；提升类指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等。

国家发展改革委、住房城乡建设部发布了《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），通知要求：进一步摸排城镇老旧小区改造配套设施短板和安全隐患。结合住房和城乡建设领域安全隐患排查整治工作，认真摸排 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区存在的配套设施短板，组织相关专业经营单位，联合排查燃气、电力、排水、供热等配套基础设施以及公共空间等可能存在的安全隐患；重点针对

养老、托育、停车、便民、充电桩等设施，摸排民生设施缺口情况。

科学编制年度改造计划。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，做到符合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。

住房和城乡建设部等部门印发《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》中提出：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，落实中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以努力让人民群众住上好房子为目标，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，聚焦为民、便民、安民，持续推进城镇老旧小区改造，精准补短板、强弱项，加快消除住房和小区安全隐患，全面提升城镇老旧小区和社区居住环境、设施条件和服务功能，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

明确改造对象范围。大力改造提升建成年代较早、失养失修失管、设施短板明显、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼），重点改造 2000 年底前建成需改造的城镇老旧小区。鼓励合理拓展改造实施单元，根据推进相邻小区及周边地区联动改造需要，在确保可如期完成 2000 年底前建成需改造老旧小区改造任务的前提下，可结合地方财政承受能力将建成于 2000 年底后、2005 年底前的住宅小区纳入改造范围。国有企事业单位和军队所属老旧小区、移交政府安置的军队离退休住宅小区，按照属地原则一并纳入地方改造规划计划。

加强相关工作和计划统筹衔接。按照“实施一批、谋划一批、储

备一批”原则，尽快自下而上研究确定 2024 年改造计划，于 2023 年启动居民意愿征询、项目立项审批、改造资金筹措等前期工作，鼓励具备条件的项目提前至 2023 年开工实施。统筹养老、托育、教育、卫生、体育及供水、排水、供气、供热、电力、通信等方面涉及城镇老旧小区设施增设或改造项目，做到计划有效衔接、资金统筹使用、同步推进实施。各地将 2024 年城镇老旧小区改造计划，提供给本级有关部门、相关专业经营单位。鼓励有条件的地方研究建立住宅小区“体检查找问题、改造解决问题”机制，探索建立房屋养老金和保险制度，解决“钱从哪里来”问题，形成住宅小区改造建设长效机制。

本项目的实施符合国家的宏观政策，同时项目范围内涉及的老旧小区符合相关文件的认定标准。

2.省级层面

四川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。”

《四川省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规划纲要》中提出：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。

2.市县级层面

《威远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》提出加强城镇道路交通设施建设，逐步实施城镇排水地下雨污分流，加强雨污管道新建改造，重点解决城镇雨污管网老化、淤堵沉积、雨污合流、城镇内涝等问题。是科学规划城市空间布局，控制城市开发强度，合理划定城市开发边界，统筹老旧城区改造和城市新区建设，促进具备条件的开发区向城市功能区转型，提高城市规划建设水平和空间利用效率的重要举措。

加强地下综合管廊、停车场、便民基础设施等建设，积极开展海绵城市试点，防治城市内涝，提高城市综合承载能力。加大老旧小区改造力度，是为了加快住宅产业现代化，提升住宅综合品质。老旧小区改造能促进房地产市场平稳发展，推进建筑业发展方式转变。推进国家新型城镇化综合试点和中小城市综合改革试点。

本项目老旧小区改造，在既有国有土地上实施，不涉及新增用地，符合威远县城市总体规划、生态文明建设示范县等城市建设发展规划，符合土地利用总体规划，以及城市基础设施建设相关规定，本项目的实施对威远加快构建成渝“氢走廊”重要节点城市具有十分重要的示范引领作用，是促进威远县城镇发展的强有力的推动器，是推动威远县经济结构的优化升级、加快区域经济发展和提高城市化水平的必然要求，同时工程建设条件成熟，社会效益、经济效益明显，项目建设方案可行，资金来源可靠。

本项目的建设符合国家、省、市各项政策规定。同时，对于保证

威远地区社会经济又好又快发展，改善当地发展条件具有重大的现实意义。因此，项目的建设具有可行性和必要性，是一项惠民工程，其建设势在必行。

结论：本项目符合国家重点支持方向，符合地方面临的基本情况，满足建设的必要性。

二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：威远县住房和城乡建设局

项目业主：威远县市政管理所

（二）项目基本情况

1、项目基本信息

项目名称：威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施项目

项目所属领域：保障性安居工程—老旧小区改造

项目建设的工期：24 个月

项目区位：威远县河北街、大桥街、东风路、三河路、锦城路

项目说明：本项目为新建工程，资产无抵押或质押情况；

2、项目建设内容及产出

改造 29 个老旧小区配套道路约 1635 米、排水管网约 4086 米，改造小区其他配套基础设施、停车场并设置充电桩 80 个。

3、项目实施计划

项目工期建设计划从2025年4月至2027年3月，建设工期为24个月，时间进度安排如下：

第一阶段：工程于2025年4月前完成项目施工图设计、项目立项、

用地预审等前期工作；

第二阶段：2025年4月至2027年2月工程实施阶段；

第三阶段：2027年3月竣工验收；

第四阶段：2027年4月初项目正式投入运营。

4、运营方案

本项目的管理工作由威远县市政管理所负责，项目运营由威远县市政管理所委托有运营资质的国有企业进行运营，威远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，由财务单独立账、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

运营单位坚持“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。努力强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造了较好的企业效益和社会效益。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。

运营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。

该项目的实施旨在对老旧小区进行改造，更新、完善老旧小区的基础设施，包括路灯、道路、电梯以及养老抚幼等其他便民措施，提高老旧小区内居民的生活的便利程度，同时提升小区内整体居民的幸福指数。通过创造良好的环境也可以带动招商投资，拉动内需，激发老旧小区周边的经济活力。

项目区内居民大多居住在脏乱差的生活环境里，伴随项目的实施，改善了居民的生活环境，优化了居民的居住条件。从根本上改变和提高了项目区居民的生活居住条件和生活水平。威远县把老旧小区整治作为保障和改善民生的一项民心工程，以“小院落”撬动“大民生”，以“小投入”取得“大效益”。本项目的建设正是符合这一惠民政策，是一项民生工程。项目建成完成后将有效提升群众对社区的归属感和整治改造的认同感。

本项目为保障性安居工程——老旧小区改造建设工程，符合财预〔2020〕94号坚持专项债券必须用于有一定收益的公益性项目，融资规模与项目收益相平衡。积极支持“两新一重”、公共卫生设施建设中符合条件的项目，可根据需要及时用于加强防灾减灾建设。允许省级政府及时按程序调整用途，优先用于党中央、国务院明确的“两新一重”、城镇老旧小区改造、公共卫生设施建设等领域符合条件的重大项目的领域要求。

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。

因此，本项目具有公益性。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

本项目的建设是贯彻和落实国家和地方相关政策而实施的建设项目，本项目建成后，项目的实施将拉动该片区经济社会发展，可吸纳部分剩余劳动力，为当地群众解困和劳动力转移提供了就业机会，有效地减轻了就业压力。本项目建设完成后，在运营期内实现的收入合计为 10534.46 万元（不含税），缴纳的增值税合计为 766.54 万元，本项目的实施建设促进了威远县城镇建设的步伐，改善了威远县的投资环境，将吸引国内外资本参与威远县旅游、特色农产品深加工产业等优势产业的开发，将会带动一批重大项目的建设和产业结构的优化升级，为威远县的发展提供广阔的空间，可有效推动威远县经济开发区的经济发展，为威远县社会经济的发展夯实基础。

（二）社会效益

本项目的建设实施有利于社会的稳定，有利于人民不断增长的物质和文化生活需要的满足，有利于改善居民的生活居住条件和生活水平。从根本上改变和提高居民的生活水平。

本项目的实施建设为威远县的发展提供广阔的空间，对提升威远县城乡形象、改善投资环境、增强威远县的综合竞争能力有极大的意义。

老旧小区整治是一项保障和改善民生的民心工程，以"小院落"撬动"大民生"，以"小投入"取得"大效益"。本项目的建设正是符合这

一惠民政策，是一项民生工程。项目建成完成后将有效提升群众对社区的归属感和整治改造的认同感。

综上所述，本项目的实施有利于国家整体城镇化方针的贯彻落实，对于推动项目区城市形态布局，促进威远县建设，科学发展构建和谐社会有积极的意义，符合威远县加快基础设施建设，营造良好的投资环境的思路。适应威远县坚持整合利用区域内优势资源，促进区域经济的整体繁荣的发展方针。同时也提升威远县的城市形象，促进了社会经济的发展 and 人民生活水平的提高，故项目的建设具有较好的社会效益和经济效益。

综上所述，本项目的实施，将会产生良好的经济效益、社会效益，推动地方经济发展和社会进步。

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

在对本项目进行投资估算时，主要依据项目建设方案设计的各项工程量及建设任务，按方案分别计算各项建设工程量和设备配置投资，选择最佳方案，按照建设单位提供的设计范围及该项目的投资资

料，采用近似工程扩大指标和有关定额及相关价格进行编制。投资估算依据如下：

- （1）国家发改委、建设部 2006 年 7 月颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）项目技术方案、产品方案、建设条件、建设工期；
- （3）工程量根据方案设计估算；
- （4）国内同类或类似工程的造价指标；
- （5）《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、2020 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》；
- （6）材料价格：材料价格采用近期《四川省工程造价信息》公布的指导价格（价格为到厂价或预算价）；不足部分采用市场价格；
- （7）内江市工程造价信息网 2023 年 12 月的信息价；
- （8）相关费用按国家及四川省有关规定计算；
- （9）其他相关资料。

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，对本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

1、项目投资估算

项目总投资 3500.00 万元。其中，包括工程费用 2731.04 万元，工程建设其他费用 483.96 万元，预备费 160.75 万元，建设期利息 122.50 万元，债券发行费用 1.75 万元。

详见下表 5-1：

表 5-1 投资汇总表

单位：万元

序号	投资构成	合计	建设期		占比
			第 1 年	第 2 年	
一	资金使用	3500.00	1750.00	1750.00	100.00%
1	静态建设总投资	3375.75	1687.00	1688.75	96.45%
2	建设期债券利息	122.50	61.25	61.25	3.50%
3	债券发行费用	1.75	1.75	0.00	0.05%
二	资金筹措	3500.00	1750.00	1750.00	100.00%
1	项目资本金	1750.00	0.00	1750.00	50.00%
2	专项债券	1750.00	1750.00	0.00	50.00%

2、项目资金筹措

资本金来源：自筹资本金 1750.00 万元，占总投资比例 50.00%，计划于 2026 年投入 1750.00 万元。自筹资本金来源于财政预算资金、上级和本级政府专项资金，由威远县财政局滚动统筹财政性资金给予保障，能够覆盖项目建设期利息和债券发行费用。资本金按照项目实际实施及资金使用情况拨付到位。

融资来源：申请地方政府专项债券融资 1,750.00 万元，占总投资比例 50.00%，计划于 2025 年发行 1,750.00 万元，债券期限 20 年，

预计债券利率 3.5%（债券利率及发行费用率、利息计算期间及还本付息日期等最终以实际发行情况为准）。

详见表 5-2：

表 5-2 资金使用与筹措表

单位：万元

序号	投资构成	合计	建设期		占比
			第 1 年	第 2 年	
一	资金使用	3500.00	1750.00	1750.00	100.00%
1	静态建设总投资	3375.75	1687.00	1688.75	96.45%
2	建设期债券利息	122.50	61.25	61.25	3.50%
3	债券发行费用	1.75	1.75	0.00	0.05%
二	资金筹措	3500.00	1750.00	1750.00	100.00%
1	项目资本金	1750.00	0.00	1750.00	50.00%
2	专项债券	1750.00	1750.00	0.00	50.00%

（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金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施项目实施可以产生可靠的收入来源：停车场收入、充电桩服务费收入、便民服务房租收入。项目收入测算单价有可靠依据，停车位数量、充电桩安装数量等数量指标与项目建设内容一致。经测算收入完全可覆盖项目的运营成本及专项债券本息。

项目的实施将会从根本上改变和提高了项目区居民的生活居住条件和生活水平，为威远县的发展提供广阔的空间，对提升威远县城乡形象、改善投资环境、增强威远县的综合竞争能力有极大的意义，因此本项目具有较好的经济效益基础。

根据威远县财政局、威远县住房和城乡建设局《关于威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施项目申请专项债券情况的说明》可知（详见图 1：申请专项债券情况的说明），项目涉及的机动车停车位 460 个、智能充电桩 80 个（规格为 120kW 的双枪直流充电桩，含充电枪 160 根），改造便民服务房 6000 m²等内容均属于国有资产，未申请过专项债券，且无其他融资及抵押，工程建设资金来源均为地方财政投入，不涉及地方政府专项债券资金及市场化融资。

收费参考依据：

①威远县住房和城乡建设局《关于威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施项目规划情况的说明》；

②《关于进一步调整威远县城区临时占道停车收费相关事宜的通知》（威发改价格〔2023〕1 号）；

③充电桩服务费等参照网络平台公布的市场价格。

所以，本项目的收入来源稳定，项目收入是可行的

（2）项目收入的分类

威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施项目实施可以产生可靠的收入来源：停车场收入、充电桩服务费收入、便民服务房租赁收入，均为专项收入。威远县财政局将上述归属专项债的收入进行封闭式管理，专门用于偿还本次专项债券本息。

（3）项目收入预测

根据威远县实际情况对项目运营期（共 18 年）各类收入进行预测，明细如下：

1) 停车位收入

停车位收入（万元）=停车位数量（个）×单价（元/次）×每天周转次数×车位使用率×365 天

根据第七次人口普查数据显示威远县常住人口 54.71 万人，城镇化率 52.30%。随着威远县人民的生活水平提高，外来人口增加，私家车的增多，威远县城老旧小区“停车难”问题日益突出，停车位严重的供小于求。

停车位个数：根据威远县住房和城乡建设局《关于威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施项目规划情况的说明》可知，并新建及改造停车场 10500 m²，设置机动车停车位 460 个，购置智能充电桩 80 个（规格为 120kW 的双枪直流充电桩，含充电枪 160 根）。充电车位暂不考虑收停车场，仅收取充电服务费。本项目建成后，可对外收费的停车位个数为 300 个。

停车费单价：参考根据威远县发展和改革局《关于进一步调整威远县城区临时占道停车收费相关事宜的通知》（威发改价格〔2023〕1 号）：一类城区：3 元/3 小时（不足 3 小时按 3 小时计算），3 小时后，每 1 小时加收 1 元（不足 1 小时按 1 小时计算）；二类区域：3 元/次。本项目参照此标准前期按 3.00 元/次/辆进行计取，考虑到通货膨胀及人员工资增长等因素，运营期单价按每 3 年增长 5%进行测算。

车位日周转次数：随着经济发展和市民生活水平的提高，近年来，汽车保有量大幅增长，停车位需求持续增加，本项目新建及改造的停车场主要面临的老旧小区住户较多；出于谨慎原则本项目周转次数运

营期前三年按每日 1 次计取，第四年开始按每日 2 次计取，并保持不变。

停车位使用率：随着群众生活质量水平不断提升，汽车进家庭的步伐加快，拥有汽车的家庭越来越多，目前威远县的停车位无法完全满足群众对停车位的需求，因此结合项目周边停车位现状，本项目保守估计运营期内第一年停车位使用率为 65%，往后每年以 5%递增，直至上涨到 85%后不再增加，并保持不变。

2) 充电桩服务费收入

充电桩服务费收入（万元）=充电枪个数（个）×充电服务费单价（元/kwh）×车次充电量（度）×每天周转次数×充电枪使用率×365 天

注：充电桩服务费收入仅考虑充电桩服务费收入，电费全额上缴至国家电网，本项目不作留存，且充电桩的自耗电量已计入成本。

充电枪个数（个）：根据威远县发展和改革局《关于威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施项目可行性研究报告的批复》（威发改投[2023]150 号）可知，设置充电桩 80 个，即本项目建成后，充电桩个数为 80 个，充电枪个数为 160 个。

充电服务费单价（元/kwh）：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充电服务费。

参考威远县充电桩服务费可知为 0.6 元/千瓦时，故本项目充电桩服务费按 0.6 元/千瓦时计取，考虑到物价上涨等因素，服务费单价按每 3 年增长 5%进行测算。

车次充电量（度）：电动汽车目前主流续航里程为 400 公里至 650 公里。本项目按照下列电动汽车平均续航里程计算，充满电大约需要电量 75kwh，本项目运营期间保守按照每车每次剩余 20%时进行充电，充满需要每车次充电量 60kwh，本项目运营期内车次充电量按照 60kwh/车计取。

每天周转次数：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 2-3 小时，出于保守估算，项目运营期前三年充电次数保守估计按照 1 次/天计算，第四年次数增长为 2 次/天，后续暂不考虑增长。

充电桩使用率：结合我国目前的“碳达峰目标、碳中和规划”政策支持力度和新能源产业发展趋势，本项收入测算时，项目运营期第一年充电桩使用率按 55%保守估算，往后逐年提升 5%，当使用率达到 75%后保持不变。

3）便民服务房租收入

便民服务房租收入（万元）=租赁面积（m²）×租赁单价（元/m²/天）×出租率×365 天

根据第七次人口普查数据显示威远县常住人口 54.71 万人，城镇化率 52.30%。随着威远县人民的生活水平提高，外来人口增加，私家车的增多，威远县城老旧小区“停车难”问题日益突出，停车位严重的供小于求。

租赁面积：根据威远县住房和城乡建设局《关于威远县 2024 年城镇老旧小区改造基础设施项目规划情况的说明》可知，本项目改造的 29 个老旧小区位于威远县河北街、大桥街、东风路、三河路、锦城路，将原老旧小区部分管理用房改造为便民服务站，对外租赁后为居民就近提供快递、基础医疗、老人日间照料、社区配送等便民服务，

改造面积 6000 m²。便民服务房改造后，全部对外租赁。可对外租赁的面积为 6000 m²。

租赁单价（元/m²/天）：根据市场调查和网络参考，威远县城区店铺租赁平均价格为 2.45 元/m²/天，本项目保守估计按 1.00 元/m²/天计算，考虑到通货膨胀及人员工资增长等因素，运营期单价按每 3 年增长 5%进行测算。

出租率：结合项目周边情况，本项目保守估计运营期内第一年停车位出租率为 65%，往后每年以 5%递增，直至上涨到 85%后不再增加，保持不变。

综上，债券存续期间项目收入总计 10732.53 万元。详见附表 6-1。

2、项目成本费用估算

本项目成本包括经营成本、折旧与摊销费、财务费用、相关税费。

（1）经营成本

项目营业成本包括工资及福利费、燃料及动力费、外购原材料费、管理费用、维修费。

①工资及福利费：本项目服务定员配置 18 名工作人员，参考《内江市人民政府关于调整全市最低工资标准的通知》（内府规〔2022〕2 号），调整后全市月最低工资标准为每月 1970.00 元，结合本项目实际情况普通服务人员人均工资及福利费按 4000 元/月，管理人员工资及福利费按 5500 元/月测算，年工资及福利费总额为 91.80 万元，工资及福利费按每三年 10%增速增长。

②燃料及动力费：本项目燃料及动力费主要为停车场、充电桩、便民服务房租赁运营所消耗的水电气等费用，结合项目实际情况考虑，本项目外购燃料及动力费按项目运营收入的 5%估算。（本项目

新能源充电桩收入仅计算服务费收入，充电产生的电费由国家电网直接收取。因此充电消耗电费不纳入本项目成本核算，仅考虑充电桩提供运营服务及维护时产生的电费）。

③外购原材料费：本项目外购原材料主要为停车场、充电桩、便民服务房租赁运营管理过程中消耗的原材料。结合项目实际情况考虑，本项目外购原材料按项目运营收入的 5%计算。

④管理费用：管理费用包括管理人员经费、日常办公费用、后续设备管理费用等，本项目管理费用按运营期内人员工资及福利费的 20%计取。

⑤维修费：维修费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要维护所发生的费用。本项目维修费参照省内同行业水平，项目全部投入运营后按每年固定资产折旧与摊销费的 10%预估维修费。

（2）折旧与摊销费

固定资产折旧采用年限平均法（直线法）进行折旧，年折旧额=固定资产原价×（1-预计净残值率）/折旧年限，固定资产原价按照（总投资-土地费用）作为折旧基数，折旧年限为 40 年，残值率为 5%。

（3）财务费用

本项目 2025 年发行 20 年期债券 1750.00 万元，专项债利率参考 2023 年四川省政府专项债券（四十一至四十五期）发行结果公告。其中 10 年期债券票面利率 2.81%，15 年期债券票面利率 2.96%，20 年期债券票面利率 3.00%，30 年期债券票面利率 3.01%。本项目 20 年期债券利率按 3.50%计算，运营期利息一共 1102.50 万元。

(4) 相关税费

1) 增值税

①进项税

根据最新增值税税率，本项目各类进项税计取标准如下：

建安工程费、设备购置费增值税率按 9%计取，其他费用的增值税率按 6%计取，外购燃料及动力费、外购原材料、维修费增值税率按 13%计取，并用于抵扣销项税。据此计算项目在运营期内可抵扣增值税税额为 406.46 万元。

②销项税

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）规定，停车场收入的增值税按照 9%计取；智能充电桩服务费收入的增值税按照 13%计取；便民服务房屋租赁收入的增值税按照 9%计取。

经测算，本项目在运营期内产生增值税销项税额为 1076.01 万元，大于可抵扣金额，故项目在运营期应缴增值税金额为 667.27 万元。

2) 税金及附加

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。其中：城市维护建设税按 5%计取，教育费附加按 3%计取，地方教育附加按 2%计取。

综上所述，综上预计运营期间项目成本合计为 7453.01 万元，详见下项目成本测算表 6-2。

3、本项目损益状况

根据《中华人民共和国企业所得税法》第一条规定，在中华人民共和国境内，企业和其他取得收入的组织为企业所得税的纳税人，依照本法的规定缴纳企业所得税，企业所得税的税率为 25%。

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 10732.53 万元，总成本预计 7453.01 万元，累计净利润为 2568.04 万元，本项目净现金流量累计 4011.10 万元。

详见下项目损益表 6-3。

（三）资金测算平衡情况

1、债券还本付息计划情况

项目专项债券拟发行 20 年期债券，年利率 3.5%。专项债券资金在建设期中按需投入，在建设期中只付息不还本。运营期中间只付息，不还本，期末到期还本。所有借款都在计算期最后一年还。假设专项债券均在每年年初发行；每半年度付息一次，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 1225.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 122.50 万元入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用计 1102.50 万元。

债券存续期还本付息估算如下表：还本付息测算表 6-4。

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 2261.10 万元，项目在预测期内可实现净现金流 4011.10 万元，政府专项债券到期本息合计 2975.00 万元，本项目净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.35 倍。

资金测算平衡情况具体见下资金平衡测算表 6-5。

（四）项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现净现金流 4011.10 万元，政府专项债券

到期本息合计 2975.00 万元，本项目净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.35 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 6-6：

表 6-6 敏感性分析表

主要指标：	敏感性分析		
	0%	-5%	-10%
息前净现金流量（万元）：	4011.10	3810.55	3609.99
本项目总融资本息收益覆盖倍数：	1.35	1.28	1.21

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。