

成都德欣会计师事务所有限公司

CHENGDU DEXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

成德咨评字〔2025〕33号



荣经县老旧小区改造完善类、提升类补短板项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告



成都德欣会计师事务所有限公司

二〇二五年五月



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、行业专项规划	4
（一）地区基本情况	4
（二）项目相关规划	5
二、项目概述	6
（一）参与主体	6
（二）项目基本情况	6
三、经济社会效益分析	9
（一）经济效益	9
（二）社会效益	10
四、评价基础与假设	10
（一）编制原则	10
（二）编制依据	11
五、评价要素	12
（一）投资估算与资金筹措	12
（二）项目收入与成本费用估算	14
（三）资金测算平衡情况	19
（四）项目偿付能力分析	20
（五）敏感性分析	20
六、评价结论	22

注册会计师声明

我们对荣经县老旧小区改造完善类、提升类补短板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，对项目可偿债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。

荣经县老旧小区改造完善类、提升类补短板项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

成德咨评字〔2025〕33号

荣经县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对荣经县老旧小区改造完善类、提升类补短板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《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》、《地方政府债券发行管理办法》等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荣经县住房和城乡建设局的责任。

我们对荣经县老旧小区改造完善类、提升类补短板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,对项目可偿债净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价,为发行荣经县老旧小区改造完善类、提升类补短板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,对荣经县老旧小区改造完善类、提升类补短板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:

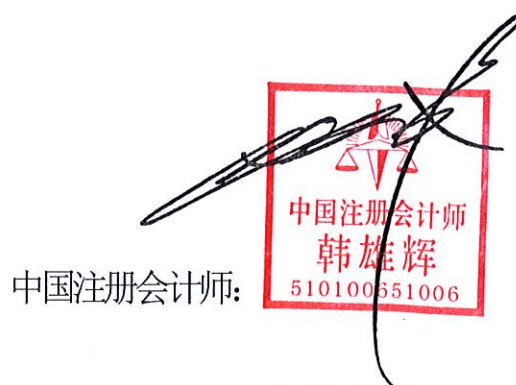
1.本项目在预测期内可实现可偿债净现金流 7984.51 万元,政府专项债券到期本息合计 7716.00 万元,本项目可偿债净现金流/政府专项债券本息的收益覆盖倍数为 1.03 倍;

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

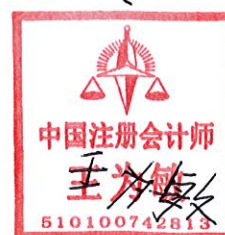


中国·成都



中国注册会计师:

中国注册会计师:



二〇二五年五月十六日

专项债券财务评价说明

一、行业专项规划

（一）地区基本情况

1. 荥经县基本情况

（1）社会发展现状

荥经县地处雅安市中部，四川盆地西部，距成都 160 公里，位于成都 1.5 小时经济辐射圈，是雅安市重点拓展区，也是连接甘、阿、凉山少数民族区域的重要节点和辐射攀西、康藏的桥头堡，全县幅员面积 1781 平方公里。荥经古称严道，是省级历史文化名城和国家非物质文化遗产荥经砂器的原产地，是古代南丝绸之路和茶马古道上的重要驿站，是享受少数民族待遇县、革命老区县、省级扩权强县试点县、长江上游生态屏障建设县、省级有机产品认证示范县。亚热带季风加上山地调节，形成一个温润适宜、四季分明的区域小气候，冬无严寒、夏无酷暑，年均气温 15.4℃，年降雨量 1149.3 毫米，森林覆盖率 80.3%，优良天数常年保持在 350 天以上，是绿色走廊、天然氧吧、“三养”圣地（云峰寺养心、龙苍沟养生、牛背山养眼），素有“家在清风雅雨间”美誉。

截至 2023 年末，荥经县户籍总人口 144756 人，其中城镇人口 54315 人，乡村人口 90441 人，全年出生人口 998 人，死亡人口 1371 人。2023 年，全县常住人口 13.1 万人，常住人口城镇化率 52.44%，比上年提高 0.39 个百分点。

（2）经济发展现状

根据地区生产总值统一核算结果，荥经县 2024 年实现地区生产总

值 97.05 亿元，按可比价计算，同比增长 6.9%，高全市（6.5%）0.4 个百分点，六县两区排第 3 位。

分产业看，第一产业增加值 17.36 亿元，同比增长 3.5%，高全市（3.2%）0.3 个百分点，六县两区排第 2 位；第二产业增加值 22.33 亿元，同比增长 6.7%，高全市（6.4%）0.3 个百分点，六县两区排第 3 位；第三产业增加值 57.36 亿元，同比增长 8.2%，高全市（7.7%）0.5 个百分点，六县两区排第 4 位，全县三次产业增加值结构为 17.9:23.0:59.1。

全年实现社会消费品零售总额 32.71 亿元，同比增长 6.5%，其中：限额以上企业实现社会消费品零售总额 3.13 亿元，下降 28.1%。按经营地分：城镇消费品零售额 27.26 亿元，增长 6.4%；乡村消费品零售额 5.45 亿元，增长 7.1%。按消费形态分：餐费收入 4.52 亿元，增长 10.5%；商品零售 28.19 亿元，增长 5.9%。

（二）项目相关规划

《荣经县居住与住房发展规划》“规划目标”提出：一是根据居民住房状况和收入水平的变化，不断完善住房供应政策，调整住房供应结构，健全以商品住房、经济适用房、廉租房等互为补充的多层次住房供应体制，满足居民的多层次住房需求。二是充分利用政策性保障住房的杠杆作用，积极稳定住房价格，完善土地出让方式，完善房地产统计和信息披露制度，促进房地产市场持续、健康发展，推动住房建设质量的提高和功能的完善。三是推动老城区既有的住房改造，促进老城住房在满足古城保护要求下持续更新，加强居住区环境建设；加强蔬菜组团和青华组团住房的生活配套设施建设，引导城市人口疏解，并使之成为荣经新增城市人口的主要聚居地。

二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：荣经县住房和城乡建设局

业主单位：荣经县住房和城乡建设局

（二）项目基本情况

1. 项目基本信息

项目名称：荣经县老旧小区改造完善类、提升类补短板项目

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：2025 年 6 月——2027 年 5 月

项目区位：荣经县严道街道

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

主要改造内容为前期荣经县老旧小区 96 个，涉及 5175 户未改造完成的短板内容，改建供排水管道约 1200 米，背街小巷和小路约 2000 米，新建垃圾收储、安防、微型消防站等基础设施，改造与小区直接相关的社区日间照料中心、社区便民服务中心等公共服务设施。其中包括 11 个老旧小区排危，共涉及 1329 户。

3. 项目实施计划

本项目工期建设计划从2025年6月至2027年5月，时间进度安排如下：

第一阶段：2025年6月前：项目前期工作；

第二阶段：2025年6月-2027年4月：土建工程施工及装饰装修，设备采购与安装、调试；

第三阶段：2027年5月：竣工验收；

4. 运营方案

本项目的实施管理工作由荣经县住房和城乡建设局全权负责，项目的运营由荣经县国有平台公司进行运营，荣经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本项目建设完成后将由业主单位移交给运营单位进行统一运营管理，运营期资金实行统一管理，所有运营期内的各项收入由运营单位统一归集，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，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。

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

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》，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。

项目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。

本项目的实施顺应了老百姓对“美好环境和幸福生活共同缔造”的新期待，提升了群众的获得感、幸福感、安全感，为荣经县城市建设提供了强有力的支撑。实践证明，城镇老旧小区改造惠及面广，不仅帮助居民改善了基本居住条件，切实增强了人民群众的幸福感和获得感、安全感，也是扩大投资激发内需的重要举措。面貌一新的老旧小区，可极大丰富该地区的宜居品质，在满足居民日益增长的美好生活需求的同时，也能提升整个街区的附加值。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

本项目的建设是满足项目小区居民生活的需要，提高城市形象，丰富城市面貌的需求，项目债券存续期内。能带来直接经济收益。同时，项目建设过程中将拉动地方企业的发展，将在一定程度上促进当地建材业等行业的发展带动地方建设投入对扩大内需发挥积极作用，可增加地方财政收入，加快地方社会 and 经济发展。

在施工期还能提供一定的就业机会，提高小区居民的生活水平，改善小区居民的生活质量。同时，通过老旧小区的改造和社会服务设施建设，生活垃圾分类处理体系的完善可以带动相关行业的发展

展，增加就业机会，促进经济的稳定和可持续发展，本项目实施对当地社会经济的发展起积极的促进作用。

（二）社会效益

项目建设地位于荥经县，其老旧小区处于城市各个关键位置，却又存在车位紧张、环境污染、管理落后、绿地面积不足、设施不足等诸多问题，一方面影响居民生活的舒适度和幸福度公共文化设施不完善，另一方面也影响到整个城市品质的提升和城市的可持续发展。项目的建设将有效的改善城市核心区内老旧小区的环境，对公共设施进行补偿式增加，释放或重构公共空间催生城市创造力，推动当地总体经济发展，为项目区居民的生活环境提供更好的服务，为区域总体规划发展提供条件。

本项目符合国家相关政策，是改善提升城市人居环境质量和社会服务水平的重要项目，本项目通过对现有建筑、公共服务设施、基础设施等的改造和增设，可提升小区景观、完善硬件设施，从而提升人居环境。

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》（2015）；
- 《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）；

五、评价要素

财政部《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《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》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，对荣经县老旧小区改造完善类、提升类补短板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

本项目建设动态投资总额为 14000.00 万元，静态总投资为 13576.00 万元，占总投资的 96.97%，其中：工程建安费用 10,811.00 万元，占总投的 77.22%；工程建设其他费用 1,477.89 万元，占总投资的 10.56%；预备费 1,393.11 万元，占总投资的 9.95%；建设期利息 312.00 万元，占总投资的 2.23%；债券发行费用 6.00 万元，占总投资的 0.04%。详见表 5-1。

表 5-1 投资汇总表（单位：万元）

项目名称	合计	比例
总投资	14000.00	100.00%

静态总投资	13682.00	97.73%
工程建设费用	10,841.20	77.44%
工程建设其他费用	1,447.69	10.34%
预备费	1,393.11	9.95%
建设期利息	312.00	2.23%
发行费	6.00	0.04%
资金筹措	14000.00	100.00%
项目资本金	8000.00	57.14%
专项债	6000.00	42.86%

项目资金来源如下：

资本金来源：资本金均来源于财政资金,项目资本金 6000.00 万元，占项目总投资的 42.86%。项目业主能够按时筹集到足额资本金并根据项目建设进度投入使用。

融资来源：本项目拟发行 10 年期政府专项债券总额为 8000.00 万元，占总投资的 57.14%。其中：2025 年申请发行专项债券 4000.00 万元，2026 年申请发行专项债券 2000.00 万元。详见表 5-2。

表 5-2 资金使用与筹措表（单位：万元）

序号	合计		建设期	
			2025 年	2026 年
一	资金使用	14000.00	8000.00	6000.00
1	建设投资	13682.00	7840.00	5842.00
2	建设期债券利息	312.00	156.00	156.00
3	债券发行费用	6.00	4.00	2.00
二	资金筹措	14000.00	8000.00	6000.00
1	项目资本金	8000.00	4000.00	4000.00
2	专项债券	6000.00	4000.00	2000.00

（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。

根据本项目“可研报告-投资估算”可知，本项目有收益的建设内容如下：充电桩（70 个）、老旧小区改造、打造便民菜市、打造城北夜市（详见图 4-1）。本项目的收入来源于物业服务费收入、充电桩运营收入、商铺出租收入。上述收入将随项目的建成而显现，各项收费均有相关依据文件和合理的参考信息，具有可行性。

本项目业主单位为荣经县住房和城乡建设局，该单位负责拟订并指导实施全县住房及住房保障相关政策，且物业管理费、停车场月租的定价依据可参考荣经县发展和改革局《荣经县发展和改革局开展住宅小区停车和物业收费情况调研》通报，同时本项目的涉及住房面积、

停车位数量、充电桩数量亦在可研批复中予以明确。

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。项目收入在测算过程中，主要参考当地相关定价文件，具有较高的可行性。

本项目收入来源：1.物业服务费收入 2. 商铺出租收入 3.停车位出租收入 4.充电桩运营收入。

（2）项目收入的分类

本项目运营期预期收入全部为项目本身产生的专项收入，反映地方政府专项债券对应项目形成、可用于偿还专项债券本息的经营收入。依据《2020 年政府收支分类科目》与《政府非税收入管理办法》（财税[2016]33 号），专项收入属于政府性基金收入中的“其他非税收入”，纳入政府性基金预算管理，需遵循非税收入设立、征收、票据、资金管理的一般规定。

（3）定价参考文件

《荣经县发展和改革局开展住宅小区停车和物业收费情况调研》。

（4）项目收入预测

专项收入 1：物业服务费收入

计算公式：物业管理费收入=户数*每月物业管理费*月数*缴费率。

A.户数

根据本项目“可研批复”中载明，本项目涉及居民用户 5175 户。

B.每月物业管理费(元/m²/月)

参考依据:根据荣经县县政府管网发布的《荣经县发展和改革局开展住宅小区停车和物业收费情况调研》公布的数据，详细记录了目前调研小区的物管费范围。2024 年荣经县城市建设投资开发有限责任

公司溪语香庭项目采购物业服务，详细公布了中标价格。

测算取值：目前荣经物管费为 0.8 元-1.49 元/月/平方米。考虑到本项目为老旧小区改造，物业管理费取 1.1 元/月/平方米。根据雅安市住房和城乡建设局给出的数据，雅安市人均住房面积为 39.32 平方米，根据全国第七次全国人口普查结果显示，中国平均每个家庭户的人口为 2.62 人，计算得知雅安市平均每户居住面积 103 平方米。根据计算情况，本项目预计每户需要缴纳物业费 113.3 元，本项目基于谨慎性考虑，每户缴纳的物业费向下取整，取 100 元/月，另每户收取垃圾清理费 5 元/月，每户需要缴纳物业费 105 元/月。

C. 缴费率

本项目考虑老旧小区存在物业费缴纳不齐的情形，基于谨慎性考虑，缴费率取 70%。

专项收入 2：充电桩运营收入

本项目共设置充电桩 70 个

计算公式：充电桩运营收入=充电桩个数*单次用电*服务费*日周转次数*年运营天数。

A. 单次用电

参考依据：参考目前电动汽车目前主流续航里程为 600 公里至 700 公里，对应的电池容量为 70 至 100KW·H（详见图 4-9）。本项目平均电池容量取 75KW·H，考虑汽车在余电 20%时充电，即单次充电 60 度。

预测取值：采取保守估算，平均每车次 60KW·H。

B. 服务费

参考依据：综合查询国家电网在运营的“e 充电”，查询到目前荣经在运营充电桩服务费如下：

测算取值：时间段不同，服务费收取标准不同，分别为 0.4-0.6 元/度，本项目取充电最有可能发生的时间，0.5 元/度。

C.日周转次数

经了解，目前新能源汽车单次充电时间，若采用快充为 0.2—0.5 小时，若采用慢充为 1-1.5 小时。考虑到目前荣经县充电桩布局还比较少（国网在荣经布局充电站 3 个，仅布局充电桩 13 个），新能源汽车、新能源货运汽车等保有量上涨速度日益加快的现实，到项目建成运营期，充电桩日周转次数取 3 次。

D. 使用效率

基于谨慎性考虑，本项目充电桩使用率取 85%。

年运营天数为 365 天。

专项收入 3：商铺出租收入

计算公式：商铺出租收入=可出租面积*月租金*月数*出租率。

A.可出租面积

根据可研报告，本项目共计打造 2000 平城北夜市、400 平米便民菜市，即本项目可用于出租的面积为 2400 平方米。

B.月租金

根据全国公共资源交易平台查询得知，美食街夜市平均每个摊位约 3.5 平方米，单个摊位月租金 2100-3300 元不等，即每平米月租金 700-900 元不等；菜市场月租金为 243-246 元/平米。考虑荣经县经济即消费水平，夜市摊位月租金取对标地区下限的 30%，即每月每平米租金 210 元，菜市场摊位租金参考对标区域，取值与夜市摊位保持一致，同样确定为月租金 210 元/平方米。

C.可出租月数

每年可出租月数取 12 个月。

D.出租率

基于谨慎性考虑，出租率取 70%。

综上所述，经测算可知，项目运营预期收入为 10,264.12 万元，测算结果如下表所示：

详见附表 1“项目运营预期收入测算表”

2. 项目运营支出估算

运营成本包括员工工资及福利费、水资源税、药剂费、淤泥处理费、燃料及动力费、维修保养费、其他管理费用。

①员工工资及福利费

员工工资及福利费包括基本工资、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 14 人。其中管理人员 2 人，平均年薪 7.2 万元/年/人；物业工作人员 6 人，平均年薪 5.4 万元/年/人；车位管理人员 3 人，平均年薪 5.4 万元/年/人；其他工作人员 3 人，平均年薪 4.8 万元/年/人。福利费记取标准为年薪的 14%

②燃料及动力费

燃料及动力费：本项目燃料及动力费主要来源于充电桩维持运转需要的耗电量，充电缴纳电费交付供电公司，不再成本处单独列支，本项目燃料及动力费取充电桩运营收入的 3%。

③维修保养费：本项目考虑设施的维修保养，根据行业平均水平，维修保养费按固定资产折旧费的 2%计取。

④其他管理费用：管理费包括管理人员经费、日常办公，后续设备管理、电费、水费、燃料费等，本项目管理费运营期内按人员工资及福利的 23%计取。

(2) 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，即还本付息计划表中的“费用化”部分，债券年利率按 2.6% 计取。

（3）其他运营支出

其他运营支出主要为相关税费。

根据前文可知，本项目运营期预期收入全部为项目本身产生的专项收入，反映地方政府专项债券对应项目形成、可用于偿还专项债券本息的经营收入。依据《2020 年政府收支分类科目》与《政府非税收入管理办法》（财税[2016]33 号），专项收入属于政府性基金收入中的“其他非税收入”，纳入政府性基金预算管理，需遵循非税收入设立、征收、票据、资金管理的一般规定。

因此，其他运营支出为 0.00 万元。

综上所述，经测算可知，项目运营成本（不含财务费用）为 875.61 万元，项目运营支出为 2279.61 万元。

详见附表 2“项目运营支出测算表”

3. 本项目损益状况

综合上述测算，本项目在债券存续期内可实现项目运营预期收入 10,264.12 万元，项目运营成本 875.61 万元，项目运营支出 2279.61 万元，可偿债净现金流 7984.51 万元。专项债券本息和为 7716.00 万元，本息覆盖倍数为 1.03 倍。

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 2.6% 利率计算。计划发行

期限为 10 年。假设在年初发行债券，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 1716.00 万元，其中：专项债券建设期利息 312.00 万元计入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 1404.00 万元。

详见附表 4“还本付息测算表”

2.项目资金平衡（收支预算）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，项目在预测期内可实现可偿债净现金流 7984.51 万元，政府专项债券到期本息合计 7716.00 万元，本息覆盖倍数为 1.03 倍。期间不存在资金缺口。

详见附表 5“项目收支预算表”

（四）项目偿付能力分析

项目在预测期内可实现可偿债净现金流 7984.51 万元，政府专项债券到期本息合计 7716.00 万元，本项目可偿债净现金流能有效覆盖专项债券融资本息。

（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，敏感性分析如下表 5-3。

表 5-3 敏感性分析表

主要指标	敏感性分析			
	0%	-5%	-10%	-15%

可偿债净现金流	7984.51	7585.28	7186.06	6786.83
本息覆盖倍数	1.03	0.98	0.93	0.88

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

六、评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利实施。同时，项目建成后通过项目收益提供充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足项目业专项债券还本付息要求。

附表 1

项目运营预期收入测算表（单位：万元）

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1. 租金收入	3,810.24	423.36	423.36	423.36	423.36	423.36	423.36	423.36	423.36	423.36
可出租面积		2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
月租金（元/平米）		210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
缴费率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
2. 物业管理费	4,694.76	521.64	521.64	521.64	521.64	521.64	521.64	521.64	521.64	521.64
户数		5,175.00	5,175.00	5,175.00	5,175.00	5,175.00	5,175.00	5,175.00	5,175.00	5,175.00
每月物管费		105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
收费率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3.充电桩运营收入	1,759.12	195.46	195.46	195.46	195.46	195.46	195.46	195.46	195.46	195.46
充电桩数量（个）		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
单次用电（度）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
服务费（元/度）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
日周转次数（次/天）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
年运营天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
使用率		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
项目运营预期收入总计	10,264.12	1140.46	1140.46	1140.46	1140.46	1140.46	1140.46	1140.46	1140.46	1140.46

附表 2

项目运营支出测算表（单位：万元）

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
运营成本	875.61	97.29	97.29	97.29	97.29	97.29	97.29	97.29	97.29	97.29
员工工资及福利费	573.93	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77	63.77
燃料及动力费	52.77	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86
维修保养费	119.70	13.30	13.30	13.30	13.30	13.30	13.30	13.30	13.30	13.30
其他管理费用	129.19	14.35	14.35	14.35	14.35	14.35	14.35	14.35	14.35	14.35
财务费用	1404.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00
其他运营支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
相关税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目运营支出	2279.61	253.29	253.29	253.29	253.29	253.29	253.29	253.29	253.29	253.29

附表 3

项目损益表（单位：万元）

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	项目运营预期收入	10264. 12	1140. 46	1140. 46	1140. 46	1140. 46	1140. 46	1140. 46	1140. 46	1140. 46	1140. 46
二	项目运营支出	2279. 61	253. 29	253. 29	253. 29	253. 29	253. 29	253. 29	253. 29	253. 29	253. 29
1	运营成本	875. 61	97. 29	97. 29	97. 29	97. 29	97. 29	97. 29	97. 29	97. 29	97. 29
2	财务费用	1404. 00	156. 00	156. 00	156. 00	156. 00	156. 00	156. 00	156. 00	156. 00	156. 00
3	其他运营支出	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
三	可偿债净现金流	7984. 51									
四	专项债券本息和	7716. 00									
五	本息覆盖倍数	1. 03									

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	建设期		运营期								
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	期初尚未 归还本金			4000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	2000.00
2	本期借款	6000.00	4000.00	2000.00	0.00								
3	本期还本	6000.00										4000.00	2000.00
4	期末尚未 归还本金		4000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	2000.00	0.00
5	本期付息	1716.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00
5.1	资本化	312.00	156.00	156.00									
5.2	费用化	1404.00			156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00
6	还本付息	7716.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	4156.00	2156.00

附表 5
 项目收支预算表（单位：万元）

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
收支类别	公式	合计		第一年		第二年		第三年		第四年		第五年		第六年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	14000.00	-	8000.00	-	6000.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	8000.00	-	4000.00	-	4000.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-
其中：中央预算内投资	AA	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
超长期特别国债	AB	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本地区一般公共预算	AC	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本地区政府性基金预算	AD	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他财政资金	AE	8000.00	-	4000.00	-	4000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）地方政府专项债券	I	8000.00	-	4000.00	-	2000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：用于资本金	AF	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）项目单位市场化融资	K	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）单位自筹资金	L	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）其他资金	M	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、项目支出	B=N+O+P+Q	-	14000.00	-	8000.00	-	6000.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	-	13682.00	-	7840.00	-	5842.00	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）财务费用-专项债券付息	O	-	312.00	-	156.00	-	156.00	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）财务费用-市场化融资付息	P	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）其他建设支出	Q	-	8.00	-	4.00	-	2.00	-	-	-	-	-	-	-	-
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	10284.12	-	0.00	-	0.00	-	1140.46	-	1140.46	-	1140.46	-	1140.46	-
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-
其中：对应的政府性基金收入	AG	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他政府性基金收入	AH	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一般公共预算收入	AI	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他财政资金	AJ	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）项目专项收入	S	10284.12	-	-	-	-	-	1140.46	-	1140.46	-	1140.46	-	1140.46	-
（三）其他收入	T	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：其他项目专项收入	AK	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
项目单位资金	AL	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、项目运营支出	D=U+V+W+X	-	2279.81	-	0.00	-	0.00	-	253.29	-	253.29	-	253.29	-	253.29
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	-	875.61	-	-	-	-	-	97.29	-	97.29	-	97.29	-	97.29
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	-	1404.00	-	-	-	-	-	156.00	-	156.00	-	156.00	-	156.00
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）其他运营支出	X	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、专项债券还本	E	-	6000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六、市场化融资还本	F	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
第七年		第八年		第九年		第十年		第十一年	
收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
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
-		-		-		-		-	
-		-		-		-		-	
-		-		-		-		-	
-		-		-		-		-	
1140.46	-	1140.46	-	1140.46	-	1140.46	-	1140.46	-
0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-
	-		-		-		-		-
	-		-		-		-		-
	-		-		-		-		-
	-		-		-		-		-
1140.46	-	1140.46	-	1140.46	-	1140.46	-	1140.46	-
	-		-		-		-		-
	-		-		-		-		-
	-		-		-		-		-
-	253.29	-	253.29	-	253.29	-	253.29	-	253.29
-	97.29	-	97.29	-	97.29	-	97.29	-	97.29
-	156.00	-	156.00	-	156.00	-	156.00	-	156.00
-		-		-		-		-	
-		-		-		-		-	
-		-		-		-	4000.00	-	2000.00
-		-		-		-		-	



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91510104669655797H



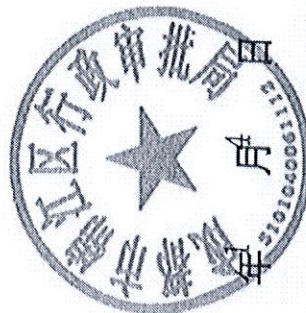
扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 成都德钦会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 韩雄辉

注册资本 壹佰万元整
成立日期 2007年12月07日
营业期限 2007年12月07日至长期
住所 成都市锦江区静渝路48号1栋12层1225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；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部
门批准后方可开展经营活动）。



登记机关
2021

<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。

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书



名称：成都德成会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：韩雄辉

经营场所：成都市锦江区静渝路48号1栋12层1225号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010064

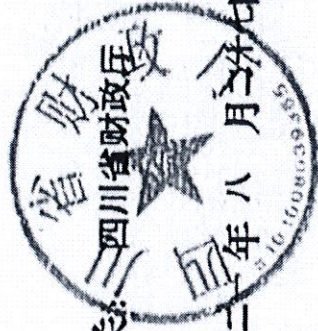
批准执业文号：川财会[2007]47号

批准执业日期：2007年11月15日

证书序号：0013360

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
二〇一〇年八月二十日

中华人民共和国财政部制



QR Code: 510100651006

姓名: 彭雄辉 性别: 男 出生日期: 1974-08-22

工作单位: 四川经卫会计师事务所有限公司 身份证号: 420107197408223313

Identity card No.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

四川万友 事务所
CPAs

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

2020年11月26日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

成都德欣 事务所
CPAs

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

2020年11月26日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

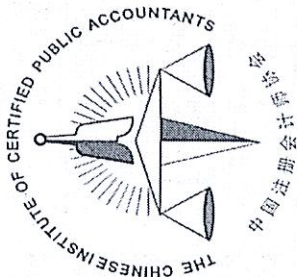
本证书经检验合格有效期一年
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020.10.27

证书编号: 510100651006

批准注册协会: 四川省注册会计师协会

发证日期: 2006年12月31日



姓名: 田勇 性别: 女
出生日期: 1958-02-23
工作单位: 四川华通会计师事务所有限公司
身份证号: 510103580221372
Identity card No: 510103580221372

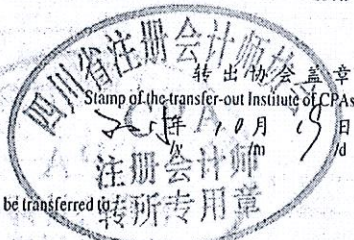


注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

四川武达

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

成都德欣

事务所
CPAs

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

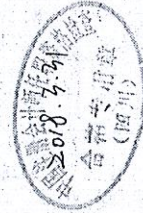
年 月 日
ly m d



年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021.10.19



证书编号: 510100742813
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 10 月 25 日
Date of Issuance