

南溪区南溪街道北部城中村改造项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川正则会咨字（2025）112 号

四川正则会计师事务所有限责任公司

二〇二五年四月



目 录

财务评价咨询报告	1
专项债券财务评价说明	3
一、 项目概述	3
(一) 参与主体	3
(二) 项目基本情况	3
二、 评价基础与假设	4
(一) 预测报告编制依据	4
(二) 项目收益编制基础与假设条件	5
三、 评价要素	6
(一) 投资估算与资金筹措	6
(二) 专项债还本付息	8
(三) 项目收入与成本费用测算	8
(四) 项目融资平衡情况分析	17
(五) 项目偿付能力分析	18
(六) 敏感性分析	18
四、 评价结论	18
五、 附件	18
注册会计师声明	23

南溪区南溪街道北部城中村改造项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川正则会咨字（2025）112号

宜宾市南溪区住房和城乡建设局：

我们接受委托，对拟发行的南溪区南溪街道北部城中村改造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。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》，相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为该项目收益预测是在这些假设的基础上进行恰当编制、列报。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。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南溪区南溪街道北部城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券的项目，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

融资方式	项目融资本金	项目融资利息	项目收益	融资本息覆盖倍数
------	--------	--------	------	----------

地方政府专项债券（万元）	92,000.00	23,000.00	130,179.00	1.13
--------------	-----------	-----------	------------	------

结论：我们未发现地方政府专项债券存续期内本项目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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年四月六日

专项债券财务评价说明

一、项目概述

（一）参与主体

实施机构：宜宾市南溪区住房和城乡建设局

项目业主：宜宾南溪国有资产经营集团有限责任公司

（二）项目基本情况

1.项目名称：南溪区南溪街道北部城中村改造项目

2.项目所属领域：城市更新-城中村改造

3.项目属性：新建

4.建设地址：宜宾市南溪区南溪街道，北至南大路，南至护城西，东至洗脚田，西至四通物流（宜南快速通道贯彻整个东西部）

5.产出说明

拆迁城中村房屋 556 户，新建住宅 1896 套，建筑面积 256000 平方米，配套新建道路 13623m²、绿化 19343m²、垃圾收储 1 套、养老、托幼、助餐、日间照料 2481m²、停车场 57524m²、充电桩 234 个、便民服务设施 370.81 m²、文化体育设施 7 套。

6.公益性论证

本项目为城市更新-城中村改造项目，经过城中村改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正通过城中村改造，能够使多数普通群众告别城中村搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用。同时有利于提升宜宾市城市形象。

本项目属于城市更新-城中村改造项目，符合专项债券支持的城市更新领域的要求。

因此该项目具有较强的公益性。

7.项目建设计划

本项目严格执行工程建设程序，合理有序地安排项目建设进度。项目建设的工期为 36 个月。

具体时间安排如下：

（1）项目债券申报前期准备阶段开始于 2025 年 4 月，该阶段开展前期筹备工作，包括项目现状调查分析、可行性研究报告编制、可研批复等工作。

（2）项目施工阶段（2025 年 7 月至 2028 年 5 月）该阶段开展项目施工前期准备工作及现场施工工作，包括场地清理、材料设施准备、人员准备和进场施工。

（3）项目竣工验收工作（2028 年 6 月）该阶段开展各单位、单项工程的全面竣工验收工作，为项目投入使用做好准备。

具体以实际实施为准。

二、评价基础与假设

（一）预测报告编制依据

1.宜宾市南溪区发展和改革局《关于南溪区南溪街道北部城中村改造项目可行性研究报告的批复》；

2.《南溪区南溪街道北部城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》；

3.国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

- 4.《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- 5.财政部印发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 6.《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- 7.《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》；
- 8.四川省人民政府《关于进一步加强政府债务和融资管理的通知》（川府发〔2017〕10号）；
- 9.《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》。

（二）项目收益编制基础与假设条件

1.编制基础

（1）依据南溪区南溪街道北部城中村改造项目建设可行性研究报告，结合实施方案拟定的建设条件、经营环境、经营计划等推测性假设为前提。

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

2.假设条件

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

（2）《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

- (3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；
- (6) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；
- (7) 未来经营性收入在正常范围内变动，本项目估算的相关政策性费用及经营成本费用及相关税费在未来实现时与实际情况基本相符；
- (8) 发行人拟定的经营性收入以及本项目可用于偿还债券本息的项目收益等能够顺利实现。

三、评价要素

财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定地反映为政府性基金收入或专项收入，且项目收益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，对南溪区南溪街道北部城中村改造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

项目估算总投资 115,000.00 万元，其中：工程费用 86,236.61 万元，

占总投资的 74.99%；工程建设其他费用 20,850.77 万元，占总投资的 18.13%；基本预备费 2,795.62 万元，占总投资的 2.43%；建设期利息及发行费用 5,117.00 万元，占总投资的 4.45%。

1. 本项目资本金来源：

项目资本金：资本金 23,000.00 万元，占总投资 20.00%。资本金为业主自筹，项目资本金根据建设进度分年投入。

2. 发行政府专项债：拟申请发行专项债券资金 92,000.00 万元，占总投资 80.00%，拟 2025 年发行 30,000.00 万元，2026 年发行 30,000.00 万元，2027 年发行 20,000.00 万元，2028 年发行 12,000.00 万元。

3. 本项目投资总额估算及资金筹措计划详见下表：

资金筹措及使用计划估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
			2025 年 7-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-6 月
一	总投资	115,000.00	32,000.00	38,000.00	28,000.00	17,000.00
1	建设投资支出	109,883.00	31,595.00	36,470.00	25,980.00	15,838.00
2	利息支出	5,025.00	375.00	1,500.00	2,000.00	1,150.00
2.1	地方政府专项债利息支出	5,025.00	375.00	1,500.00	2,000.00	1,150.00
2.2	市场化融资利息支出	-				
3	发行及融资费用	92.00	30.00	30.00	20.00	12.00
3.1	地方政府专项债发行费用	92.00	30.00	30.00	20.00	12.00
3.2	市场化融资其他费用	-				
二	筹资总额	115,000.00	32,000.00	38,000.00	28,000.00	17,000.00
1	项目资本金	23,000.00	2,000.00	8,000.00	8,000.00	5,000.00
1.1	财政安排资金	-				
1.2	业主自有资金	23,000.00	2,000.00	8,000.00	8,000.00	5,000.00
2	地方政府专项债券	92,000.00	30,000.00	30,000.00	20,000.00	12,000.00
	其中：用于资本金	-				

(二) 专项债还本付息

本项目拟发行专项债券 92,000.00 万元，发行期 10 年，发行利率按 2.5% 估算。本项目专项债还本付息计划如下：

专项债还本付息测算表（单位：万元）

序号		年初债券 本金累计	本年新增 债券	本年应付 利息	本年 还本	本年应支付 本息金额	期末借款 余额
第 1 年	2025 年		30,000.00	375.00		375.00	30,000.00
第 2 年	2026 年	30,000.00	30,000.00	1,500.00		1,500.00	60,000.00
第 3 年	2027 年	60,000.00	20,000.00	2,000.00		2,000.00	80,000.00
第 4 年	2028 年	80,000.00	12,000.00	2,300.00		2,300.00	92,000.00
第 5 年	2029 年	92,000.00		2,300.00		2,300.00	92,000.00
第 6 年	2030 年	92,000.00		2,300.00		2,300.00	92,000.00
第 7 年	2031 年	92,000.00		2,300.00		2,300.00	92,000.00
第 8 年	2032 年	92,000.00		2,300.00		2,300.00	92,000.00
第 9 年	2033 年	92,000.00		2,300.00		2,300.00	92,000.00
第 10 年	2034 年	92,000.00		2,300.00		2,300.00	92,000.00
第 11 年	2035 年	92,000.00		1,925.00	60,000.00	61,925.00	32,000.00
第 12 年	2036 年	32,000.00		800.00	20,000.00	20,800.00	12,000.00
第 13 年	2037 年	12,000.00		300.00	12,000.00	12,300.00	
合计			92,000.00	23,000.00	92,000.00	115,000.00	

(三) 项目收入与成本费用测算

1. 项目收入

(1) 项目收入可行性

本项目服务收费按照国家有关政策规定和价格政策，并参照国家、四川省、宜宾市收费标准测算，本次对项目收入的预测依据充分、合法合规，有较强的可行性。

(2) 项目收入的分类

本项目属于城市更新-城中村改造项目，项目收入属于专项收入，纳入政府性基金预算管理的。

(3) 项目收入预测

拆迁城中村房屋 556 户，新建住宅 1896 套，建筑面积 256000 平方米，配套新建道路 13623m²、绿化 19343m²、垃圾收储 1 套、养老、

托幼、助餐、日间照料 2481m²、停车场 57524m²、充电桩 234 个、便民服务设施 370.81 m²、文化体育设施 7 套。

①土地出让收入

本项目通过城中村改造，整理出可供出让的土地 879 亩，其中：住宅用地 439 亩、商服用地 111 亩、公服用地 23 亩、工业用地 306 亩。

土地出让价格：根据查询宜宾市自然资源和规划局土地出让结果公示如下表。本项目出让价格按照以下数据进行测算，不考虑增长。住宅用地 260 万元/亩，商服用地万元/亩，公服用地出让价格 40 万元/亩，工业用出让价格万元/亩。

序号	公示时间	面积(亩)	土地性质	价格(元/平方米)	价格(万元/亩)	土地总价(万元)
1	2024. 7. 30	76.55	住宅用地	4740	316.00	24189.92095
2	2024. 1. 25	29.02	住宅用地	4000	266.67	7738.70536
3	2024. 4. 10	70.07	商服用地	1560	104.00	7287.316436
4	2024. 4. 10	32.03	商服用地	1540	102.67	3288.429775
5	2024. 8. 9	61.67	公服用地	703.94	46.93	2894.144
6	2024. 10. 1 2	94.07	工业用地	300.00	20.00	1881.39
7	2024. 10. 1 2	35.71	工业用地	299.98	20.00	714.15
8	2024. 3. 1	106.9	工业用地	304.01	20.27	2166.5776
9	2024. 3. 5	76.89	工业用地	301.00	20.07	1542.926

宜宾市 2024 年第 3 期国有建设用地使用权拍卖出让 成交结果公示

拍卖时间：2024 年 7 月 30 日上午 11 时整

序号	宗地位置	面积	用地性质	建筑容积率	建筑密度	出让期限	成交价	竞得人
1	叙州区南部新区(北区) BQ10-01、BQ10-02(a)、BQ10-02(b)地块	51029 平方米(约 76.55 亩)	BQ10-01 为二类城镇住宅用地、 BQ10-02(a) 为防护绿地、 BQ10-02(b) 为零售商业用地	BQ10-01 地块大于 1.0 且不大于 1.8、 BQ10-02(b) 地块不大于 1.1	BQ10-01 地块不大于 30%、 BQ10-02(b) 地块不大于 50%	商服 40 年、 居住 70 年、 公服 50 年	4740 元/m ²	宜宾金量丽雅房地产有限公司

宜宾市 2024 年第 1 期国有建设用地使用权拍卖出让 成交结果公示

拍卖时间：2024 年 1 月 25 日上午 11 时整

序号	宗地位置	面积	用地性质	建筑容积率	建筑密度	出让期限	成交价	竞得人
1	翠屏区岷江新区 C—02—01b 地块	52679m ² (约 79.02 亩)	居住商业混合用地 (居住计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 85%)	不小于 1.0 且 不大于 2.5	不大于 32%	住宅 70 年、商服 40 年	4000 元 /m ²	宜宾市创城城市开发有限公司



住宅用地参考价格

宜宾市 2024 年第 2 期国有建设用地使用权挂牌出让 成交结果公示

挂牌时间：2024 年 4 月 1 日——2024 年 4 月 10 日下午 16 : 00 时整

序号	宗地位置	面积	用地性质	建筑容积率	建筑密度	出让期限	成交价	竞得人
1	叙州区南部新区 (南一区) NQ06-16 地块	46715 平方米 (约 70.07 亩)	商业服务业用地	不大于 1.8	不大于 45%	40 年	1560 元/m ²	宜宾发展产城投资有限公司
2	叙州区南部新区 (南一区) NQ06-18 地块	21356 平方米 (约 32.03 亩)	商业服务业用地	不大于 1.8	不大于 40%	40 年	1540 元/m ²	宜宾发展产城投资有限公司



商服用地参考价格

宜宾市南溪区 2024 年第 5 期国有建设用地使用权挂牌出让

结果公示

挂牌时间：2024 年 7 月 31 日上午 9 时整—2024 年 8 月 9 日下午 17 时整

序号	宗地位置	面积	用地性质	建筑容积率	建筑密度	出让期限	成交价（万元）	竞得人
1	南溪区刘家镇石塔村 ZQCC-01 地块	41110 平方米 (约 61.67 亩)	交通场站用地(交通枢纽用地)	不大于 0.2	不大于 15%	50 年	2894.1440	宜宾市南溪区财源国有资产经营有限责任公司

宜宾市南溪区公共资源交易服务中心

2024 年 8 月 13 日



公服用地参考价格

宜宾市南溪区 2024 年第 6 期国有建设用地使用权挂牌出让

结果公示

挂牌时间：2024 年 9 月 27 日上午 9 时整—2024 年 10 月 12 日下午 17 时整

序号	宗地位置	面积	用地性质	建筑容积率	建筑密度	出让期限	成交价（万元）	竞得人
1	南溪区九龙园区 NXJL-01 (a) 地块	62713 平方米 (约 94.07 亩)	二类工业用地	不小于 1.3	不小于 40% 且上限满足 相关法律法规 及行业规范 的规定	30 年	1881.3900	宜宾市南溪区景湖园区管理服务有限公司
2	南溪经开区九龙产业园 JL-C-003-2 (a) 地块	23805 平方米 (约 35.71 亩)	二类工业用地	不小于 1.3	不小于 50% 且上限满足 相关法律法规 及行业规范 的规定	30 年	714.1500	宜宾市南溪区景湖园区管理服务有限公司

宜宾市南溪区公共资源交易服务中心

2024 年 10 月 14 日



宜宾市南溪区 2024 年第 2 期国有建设用地使用权挂牌出让

结果公示

挂牌时间：2024 年 2 月 14 日上午 9 时整—2024 年 3 月 1 日下午 17 时整

序号	宗地位置	面积	用地性质	建筑容积率	建筑密度	出让期限	成交价（万元）	竞得人
1	南溪经开区 LLZT-01 地块	71269 平方米 (约 106.9 亩)	二类工业用地	大于等于 1.3	不小于 50% 且上限满足 相关法律法规及 行业规范的规定	30 年	2166.5776	宜宾市博汇生物科技有限公司

宜宾市南溪区公共资源交易服务中心

2024 年 3 月 5 日

宜宾市南溪区 2024 年第 3 期国有建设用地使用权挂牌出让

结果公示

挂牌时间：2024 年 2 月 25 日上午 9 时整—2024 年 3 月 5 日下午 17 时整

序号	宗地位置	面积	用地性质	建筑容积率	建筑密度	出让期限	成交价（万元）	竞得人
1	南溪经开区 LLYEC-01 地块	51260 平方米 (约 76.89 亩)	二类工业用地	大于等于 1.3	不小于 50% 且上限满足 相关法律法规及 行业规范的规定	30 年	1542.926	四川铜博科技有限公司

宜宾市南溪区公共资源交易服务中心

2024 年 3 月 5 日

工业用地参考价格

土地出让计划如下表：

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年
住宅用地土地出让面积（亩）	439	139	150	150
商服土地出让面积（亩）	111	51	60	
公服用地土地出让面积（亩）	23	23		
土地出让面积（亩）	306	100	100	106
合计	879	313	310	256

根据财建（2004）174 号文件、国办法（2006）100 号文件、国发（2007）24 号文件、川府发（2011）35 号文件、川委发（2011）1 号

文件、成办发(2011)89号文件、成办发(2012)20号、成办发(2012)60号文件的规定,对于土地出让收入中应按一定标准提取征地农民社会保障金、农田水利建设资金、教育基金、耕地保护基金等,考虑到棚户区改造项目涉及到的各项优惠政策,本项目中土地出让计提项目按照7.0%的比例作为计提比例。

项目	合计	2028	2029	2030
住宅用地土地出让收入	114140	36140	39000	39000
土地出让面积(亩)	439	139	150	150
土地出让单价(万元/亩)		260	260	260
商服用地土地出让收入	11100	5100	6000	
土地出让面积(亩)	111	51	60	
土地出让单价(万元/亩)		100	100	
公服用地土地出让收入	920	920		
土地出让面积(亩)	23	23		
土地出让单价(万元/亩)		40		
工业用地土地出让收入	6120	2000	2000	2120
土地出让面积(亩)	306	100	100	106
土地出让单价(万元/亩)		20	20	20
土地出让总收入(万元)	132280	44160	47000	41120
土地计提资金	9259.6	3091.2	3290	2878.4
土地出让净收入(万元)	123020.4	41068.8	43710	38241.6

②停车位收入

本项目配套建设停车位1915个。主要用于住户停车。价格参照宜宾南溪国有资产经营集团有限责任公司关于国有停车场实施月租停车收费服务公告,价格按照180元/月进行收取,不考虑增长。运营期第一年出租率为80%,之后按照85%不变。

宜宾南溪国有资产经营集团有限责任公司关于国有停车场实施月租停车收费服务公告

发表日期:2022年09月27日 信息来源:宜宾南溪国有资产经营集团有限责任公司 【字体:大 中 小】

经公司研究决定,对国有停车场实施月租停车收费服务,现将有关事项公告如下:

- 一、实施范围:在13个停车场中新增60个月租停车位,以及现有车位数中设置240个月租停车位,共计300个月租停车位。(详见附件:停车场实施月租停车收费明细方案)。
- 二、租金标准:老城租金150元/月/个、新城租金180元/月/个。
- 三、履约保证金:每个停车位缴纳200.00元。

③充电服务收入

根据拟设置 234 个新能源汽车智能充电停车场站充电桩。本项目建成后，考虑未来新能源汽车、货车普及情况，充电桩拟采用 60KW 双枪落地直流桩。考虑到目前宜宾市现有新能源汽车数量，运营期第一年按照使用率 40%，随着新能源汽车的推广，运营期第二年使用率按照 50%，运营期第三年使用率按照 60%，运营期第四年使用率按照 70%，第五年及以后每年按照 80% 计算，项目运营期第一年的日充电时间为 5 小时，考虑到未来充电汽车的普及度会越来越高，充电时间会越来越长，充电时间以后每年按 5% 增长进行考虑，一年按照 365 天进行测算。充电服务费按照 0.6 元/千瓦时。

目前，国家电网公司投资建设的公共领域充电桩分为直流充电桩和交流充电桩两种，直流充电桩主要有 37.5kW、60kW 两种功率类型，交流充电桩有 7kW 一种功率类型。根据规划实施的新能源汽车智能充电停车场站充电桩安装情况，拟采用 60kW 直流充电桩，每个充电桩的输出功率为 60KW。

参考《成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》（成发改价格[2017]611 号）：“电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格上限为 0.60 元/千瓦时”；宜宾市中心城区部分充电站收费标准，充电服务费为 0.6 元/kWh。本项目充电服务费参考成都发改委规定价格不高于 0.6 元/kWh 的标准收取充电服务费。考虑到电动车市场服务费的实际情况，本项目服务费按 0.6 元/kWh 的标准收取充电服务费（不含充电费），暂不考虑增长。



成都市发展和改革委员会关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知

www.chengdu.gov.cn 填报时间: 2017-08-07 责任单位: 市发改委

【字体: 大 中 小】 打印 ☆ 收藏 分享到

文 号: 成发改价格〔2017〕611号

签发单位: 成都市发展和改革委员会

签发时间: 2017-08-03

生效时间:

各区(市)县发改(经发)局, 相关充电设施经营企业:

为促进电动汽车推广应用, 根据国务院办公厅《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》(国办发〔2015〕73号)、省发展改革委《转发〈国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知〉的通知》(川发改价格〔2014〕879号)、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市加快新能源汽车推广应用实施方案(2017-2020年)〉的通知》(成办发〔2017〕71号)、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市支持新能源汽车推广应用的若干政策〉的通知》(成办发〔2017〕20号)精神, 积极推动形成以市场调节为主、供需双方平等沟通, 发挥市场中介和社会组织作用的价格创新机制, 在广泛听取各方意见、建议基础上, 经研究, 现就我市电动汽车充电服务费有关问题通知如下:

一、相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务, 可在收取电费的同时, 收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取, **充电服务费指导价价格上限为0.60元/千瓦时**, 鼓励充电设施经营企业向下浮动充电服务费。

二、各区(市)县价格主管部门要加强价格政策宣传, 严格依法查处价格违法行为, 确保政策落实到位。

三、相关充电设施经营企业要严格执行价格政策和明码标价等规定, 自觉接受社会监督。

宜宾中心城区部分充电站及收费标准

老城区

宜宾融媒 吴宗九 制图

站名、充电枪数(个)

收费标准(电费+服务费)

	00:00-07:00、23:00-24:00
金沙广场 2	0.7945元/度 (0.1945元/度+0.6元/度)
人民广场 82	07:00-10:00
岷江桥南 28	12:00-15:00、21:00-23:00
北门汽车站 10	1.2911元/度 (0.6911元/度+0.6元/度)
中坝桥北 18	10:00-12:00、15:00-21:00
	1.4233元/度 (0.8233元/度+0.6元/度)

综上, 本项目运营期间的累计收入 137,183.18 万元, 运营期间各项收入明细详见本报告附件 1“项目收入测算表”。

2.项目成本费用估算

本项目运营期内项目总成本费用主要包括经营成本、营业税费、折旧费用、财务费用。

(1) 经营成本

本次项目经营成本主要包括人员薪酬及福利、燃料及动力费、维修费用、管理费用、增值税税金及附加等。其中：

①人员薪酬及福利

本项目停车位、充电桩主要用于出租，劳动定员主要用于停车位充电桩的管理，本项目的人员工资和福利测算包括在经营成本中，随着规模不断扩大，新增就业人员也逐步增加，根据需要进行人数调整。经有关专业测算和本项目的实际情况，本项目定员为20人，其中管理、销售、技术人员5人，一般员工15人。按企业提供的条件，管理人员年平均工资60000元/人/年，一般员工年平均工资48000元/人/年，每年人员工资及福利考虑2%的增长。

②原辅材料及动力费

本项目原材料及动力费按照停车位和充电桩收入合计数的8%。

③维修费用

年维护修理费按固定资产折旧费的5%估算。

④管理费用

本次预测的管理费用主要为该项目的日常费用支出，包括办公费、日常水电费、通讯费、交通费、差旅费、业务费、会议费、保洁费、保安服务等及其他未列明的运营管理费。管理费用按照总收入的2%。

经测算，运营期内本项目经营成本累计5,300.42万元。

(2) 营业税费

①增值税

根据财政部、税务总局、海关总署2019年第39号《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》，本项目停车费收入的增值税税率按9%简易计算，充电桩服务收入的增值税税率按13%计算。

②税金附加

税金及附加主要包括城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加，征收比率分别为增值税额的7%，3%，2%。

③所得税：按25%税率测算。

（3）折旧费用

综合折旧依据项目总投资，采用平均年限法，残值率为5%，按30年计算折旧。

（4）财务费用

本项目按票面年利率3.2%估算债券利息。建设期利息计入总投，运营期内专项债券利息计入财务费用。

本项目运营期各项成本费用明细详见本报告附件2“项目成本费用估算表”。

3、项目收益测算

本项目运营预期收入 137,183.18 万元，扣除项目经营成本 5,300.42 万元、营业税费 1,703.76 万元及企业所得税 0 万元，本项目的项目收益为 130,179.00 万元，完全能够覆盖本项目专项债券本息总额 115,000.00 万元（见前表“专项债券还本付息计算表”）。

综上，在还款期内，专项债券本息偿还保障率均超过 100.00%，项目本身能够达到自求平衡。详见附件 3“项目收益测算表”。

（四）项目资金平衡情况分析

测算结果显示：至债券到期日，本项目累计资金结余为 20,204.00 万元，且各年度累计资金结余均未出现负数现象，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

详见本报告附件 4“项目资金平衡测算表”。

（五）项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现项目收益 130,179.00 万元，政府专项债券到期本息合计 115,000.00 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.13 倍。

（六）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，下面对单价（价格）向下向上波动进行敏感性分析，结果如下：

主要指标：	敏感性分析（单价）			
	0%	-5%	-10%	-11.4%
项目收益（万元）：	130,179.00	123,530.22	116,881.54	115,019.86
收益覆盖倍数：	1.13	1.07	1.02	1.00

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

四、评价结论

我们未注意到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。

五、附件

附表 1.项目收入测算汇总表

附表 2.项目成本费用估算表

附表 3.项目收益测算表

附表 4.项目资金平衡测算表

附表1:

项目收入测算表(单位:万元)

序号	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	土地出让收入	123,020.40	41,068.80	43,710.00	38,241.60							
1.1	住宅用地土地出让收入	114,140.00	36,140.00	39,000.00	39,000.00							
	土地出让面积(亩)	439.00	139.00	150.00	150.00							
	土地出让单价(万元/亩)		260.00	260.00	260.00							
1.2	商服用地土地出让收入	11,100.00	5,100.00	6,000.00								
	土地出让面积(亩)	111.00	51.00	60.00								
	土地出让单价(万元/亩)		100.00	100.00								
1.3	公服用地土地出让收入	920.00	920.00									
	土地出让面积(亩)	23.00	23.00									
	土地出让单价(万元/亩)		40.00									
1.4	工业用地土地出让收入	6,120.00	2,000.00	2,000.00	2,120.00							
	土地出让面积(亩)	306.00	100.00	100.00	106.00							
	土地出让单价(万元/亩)		20.00	20.00	20.00							
	土地出让总收入	132,280.00	44,160.00	47,000.00	41,120.00							
1.5	土地计提资金	9,259.60	3,091.20	3,290.00	2,878.40							
1.6	土地出让净收入	123,020.40	41,068.80	43,710.00	38,241.60							
2	停车场收费收入	3,329.77	165.46	351.59	351.59	351.59	351.59	351.59	351.59	351.59	351.59	351.59
	停车位(个)		1915	1915	1915	1915	1915	1915	1915	1915	1915	1915
	月租金(元/月)		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	出租率		80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3	充电桩服务费收入(万)	10,833.01	242.61	645.70	813.58	996.53	1,195.47	1,254.50	1,318.46	1,384.87	1,453.75	1,527.54
	充电桩数量(个)		234	234	234	234	234	234	234	234	234	234
	平均输出功率(KW)		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	日充电时间(h)		4.00	4.20	4.41	4.63	4.86	5.10	5.36	5.63	5.91	6.21
	充电服务费(元/Kw.h)		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	充电天数(天)		180	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	年饱和度		40%	50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	合计	137,183.18	41,476.87	44,707.29	39,406.77	1,348.12	1,547.06	1,606.09	1,670.05	1,736.46	1,805.34	1,879.13

附表2:

项目成本费用估算表(单位:万元)

序号	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一	项目经营成本	5,300.42	589.46	812.97	775.48	411.65	431.71	439.24	447.24	455.52	464.06	473.09
1	人员薪酬及福利	1,065.82	51.00	104.04	106.12	108.24	110.40	112.61	114.86	117.16	119.50	121.89
2	原辅材料及动力费	1,133.02	32.65	79.78	93.21	107.85	123.76	128.49	133.60	138.92	144.43	150.33
3	维修费用	1,729.76	91.04	182.08	182.08	182.08	182.08	182.08	182.08	182.08	182.08	182.08
4	销售费用	-										
5	管理费用	1,371.82	414.77	447.07	394.07	13.48	15.47	16.06	16.70	17.36	18.05	18.79
二	营业税费	1,703.76	46.56	115.71	137.35	160.92	186.55	194.15	202.40	210.95	219.83	229.33
1	增值税	1,521.21	41.57	103.31	122.63	143.68	166.56	173.35	180.71	188.35	196.28	204.76
2	附加税费	182.55	4.99	12.40	14.72	17.24	19.99	20.80	21.69	22.60	23.55	24.57
3	房产税	-										
三	折旧/摊销	34,595.86	1,820.83	3,641.67	3,641.67	3,641.67	3,641.67	3,641.67	3,641.67	3,641.67	3,641.67	3,641.67
四	财务费用	17,975.00	1,150.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	1,925.00	800.00	300.00
	合 计	59,575.04	3,606.85	6,870.35	6,854.50	6,514.24	6,559.93	6,575.06	6,591.31	6,233.14	5,125.56	4,644.09

附表3:

项目收益测算表 (单位: 万元)

序号	项目	行号	预测期										
			合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一	项目收入	1	137,183.18	41,476.87	44,707.29	39,406.77	1,348.12	1,547.06	1,606.09	1,670.05	1,736.46	1,805.34	1,879.13
二	项目成本费用	2	59,575.04	3,606.85	6,870.35	6,834.50	6,514.24	6,559.93	6,575.06	6,591.31	6,233.14	5,125.56	4,644.09
	其中:经营成本	3	5,300.42	589.46	812.97	775.48	411.65	431.71	439.24	447.24	455.52	464.06	473.09
	营业税费	4	1,703.76	46.56	115.71	137.35	160.92	186.55	194.15	202.40	210.95	219.83	229.33
	折旧/摊销	5	34,595.86	1,820.83	3,641.67	3,641.67	3,641.67	3,641.67	3,641.67	3,641.67	3,641.67	3,641.67	3,641.67
	财务费用	6	17,975.00	1,150.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	1,925.00	800.00	300.00
三	利润总额	7	77,608.14	37,870.02	37,836.94	32,552.27	-5,166.12	-5,012.87	-4,968.97	-4,921.26	-4,496.68	-3,320.22	-2,764.96
减:	所得税	8											
四	净利润	9	77,608.14	37,870.02	37,836.94	32,552.27	-5,166.12	-5,012.87	-4,968.97	-4,921.26	-4,496.68	-3,320.22	-2,764.96
五	主要指标:												
a	项目收益 (=1-3-4-8)	10	130,179.00	40,840.85	43,778.61	38,493.94	775.55	928.80	972.70	1,020.41	1,069.99	1,121.45	1,176.71
b	项目收益覆盖倍数	11	1.13										

附表4:

项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	第1年 2023年	第2年 2026年	第3年 2027年	第4年 2028年	第5年 2029年	第6年 2030年	第7年 2031年	第8年 2032年	第9年 2033年	第10年 2034年	第11年 2035年	第12年 2036年	第13年 2037年
一、资金流入		252,183.18	32,000.00	38,000.00	28,000.00	28,000.00	44,707.29	39,406.77	1,348.12	1,547.06	1,606.09	1,670.05	1,736.46	1,805.34	1,879.13
(一) 建设资金来源		115,000.00	32,000.00	38,000.00	28,000.00	28,000.00									
1	财政安排资金														
2	地方政府专项债券	92,000.00	30,000.00	30,000.00	20,000.00	12,000.00									
2.1	其中: 用于资本金														
3	项目单位市场化融资														
4	单位自筹资金	23,000.00	2,000.00	8,000.00	8,000.00	5,000.00									
5	其他资金														
(二) 运营期经营活动资金流入		137,183.18				41,476.87	44,707.29	39,406.77	1,348.12	1,547.06	1,606.09	1,670.05	1,736.46	1,805.34	1,879.13
1	财政补贴收入														
2	项目自身经营收入	137,183.18				41,476.87	44,707.29	39,406.77	1,348.12	1,547.06	1,606.09	1,670.05	1,736.46	1,805.34	1,879.13
3	其他收入														
二、资金流出		231,979.18	32,000.00	38,000.00	28,000.00	18,786.02	3,228.68	3,212.83	2,872.57	2,918.26	2,933.39	2,949.64	62,591.47	21,483.89	13,002.42
(一) 项目建设支出		115,000.00	32,000.00	38,000.00	28,000.00	17,000.00									
1	项目建设成本 (不含财务费用)	109,883.00	31,595.00	36,470.00	25,980.00	15,838.00									
2	建设期专项债务利息	5,025.00	375.00	1,500.00	2,000.00	1,150.00									
3	建设期市场化融资利息														
4	其他建设支出-债券发行费	92.00	30.00	30.00	20.00	12.00									
(二) 运营期经营活动资金流出		7,004.18				636.02	928.68	912.83	572.57	618.26	633.39	649.64	666.47	683.89	702.42
1	经营成本	5,300.42				589.46	812.97	775.48	411.65	431.71	439.24	447.24	455.52	464.06	473.09
2	营业税费	1,703.76				46.56	115.71	137.35	160.92	186.55	194.15	202.40	210.95	219.83	229.33
3	企业所得税														
(三) 运营期专项债券本金及利息		109,975.00				1,150.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	61,925.00	20,800.00	12,300.00
(四) 运营期市场化融资本金及利息															
三、当年资金结余		20,204.00				39,690.85	41,478.61	36,193.94	-1,524.45	-1,371.20	-1,327.30	-1,279.59	-60,855.01	-19,678.55	-11,123.29
四、期末累计资金结余		20,204.00				39,690.85	81,169.46	117,363.40	115,838.95	114,467.75	113,140.45	111,860.86	51,005.85	31,327.30	20,204.00

注册会计师声明

我们对南溪区南溪街道北部城中村改造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，对项目收益覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项：

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