

# 四川立诚会计师事务所有限公司

SICHUAN LICHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

屏山县县城老旧小区提升改造工程（二期）

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价报告

四川立诚会计师事务所有限公司



中国 四川

## 目录

正文 .....	1
附注 .....	3
一、项目基本情况 .....	3
(一) 项目规划 .....	3
1. 宜宾市城市总体规划 .....	3
2. 屏山县城市总规范围 .....	4
3. 行业专项规划 .....	5
4. 项目详规及符合性分析 .....	7
5. 项目公益性 .....	8
6. 项目产生的经济效益和社会效益 .....	9
(二) 项目情况 .....	11
1. 参与主体 .....	11
2. 项目概况 .....	13
二、投资估算及资金筹措方案 .....	14
(一) 投资估算 .....	14
1. 估算依据 .....	14
2. 项目总投资 .....	15
(二) 资金筹措 .....	16
1. 筹措原则 .....	16
2. 资金来源 .....	16
3. 项目实施计划 .....	16
(三) 资金使用与筹措计划 .....	17
三、评价要素 .....	18
(一) 财务评价依据 .....	18
(二) 财务评价假设 .....	18
1. 一般假设 .....	18
2. 特殊假设 .....	18
(三) 资金充足性 .....	19
1. 运营管理方案 .....	19
2. 项目收入 .....	19
3. 项目支出 .....	24
4. 偿债计划表 .....	26
5. 融资平衡表 .....	26
6. 敏感分析 .....	26
(四) 资金稳定性 .....	27
四、风险分析 .....	27
(一) 影响项目施工进度的风险 .....	27
(二) 影响运营收益的风险 .....	27
五、总体评价 .....	28
六、其他说明 .....	28
附表 .....	29
附表 1-1 运营期资金来源估算明细表 (含税) .....	29
附表 1-2 运营期资金来源估算明细表 (不含税) .....	31
附表 2 增值税及附加税计算表 .....	32
附表 3 运营期损益表 .....	33
附表 4-1 运营期成本支出估算明细表 .....	34
附表 4-2 运营期成本支出估算明细表 (不含税) .....	36
附表 5 偿债计划表 .....	37

附表6 资金测算平衡表 .....	38
附表6 资金测算平衡表 (续) .....	40





# 屏山县县城老旧小区提升改造工程（二期）

## 收益与融资自求平衡专项债券

### 财务评价报告

川立会其他字[2025]第 025 号

屏山县住房和城乡建设局：

我们接受屏山县住房和城乡建设局委托，对屏山县县城老旧小区提升改造工程（二期）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项债券评价报告。

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》。发行人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，我们对基本假设是否实现不提供任何保证。

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恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本次总体评价仅供发行人本次申请发行屏山县县城老旧小区提升改造工程（二期）专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为发行人申请发行屏山县县城老旧小区提升改造工程（二期）专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的该项目，预期项目收入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。除特别说明外，本报告中金额单位为万元。

#### 1. 附注

#### 2. 附表：

附表 1 运营期资金来源估算明细表

附表 2 增值税及附加税计算表

附表 3 运营期损益表





附表4 运营期成本支出估算明细表

附表5 偿债计划表

附表6 资金测算平衡表



四川立诚会计师事务所有限公司



中国·四川

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025年05月15日



## 屏山县县城老旧小区提升改造工程（二期）

### 附注

#### 一、项目基本情况

##### (一)项目规划

##### 1. 宜宾市城市总体规划

宜宾市地处于四川省西南部，紧邻云南省，是长江上游开发最早、历史最悠久的城市之一，素来享有“西南半壁古戎州”之美誉。宜宾辖有3区7县，幅员面积达1.3万平方公里，是宜宾经济区、川南经济区、攀西经济区的融合点。

宜宾是万里长江第一城，根据国家长江发展战略规划的宏伟布局，结合宜宾区域优势，宜宾城市定位分为三个层次：一是功能定位：长江上游辐射吸纳川滇黔的区域中心城市；二是形象定位：长江上游国际生态山水园林城市；三是产业定位：三个中心（全省通江达海交通枢纽中心、长江上游商贸物流中心、川南城市群金融中心），六大基地（名优白酒产业发展基地综合能源深度开发基地、重大装备机械制造基地、新型化工轻纺建材基地、绿色食品精深加工基地、战略性新兴产业基地）。

宜宾市城镇空间结构规划为：一极四区，一带两轴。一极为市域核心增长极；四区分别是：沿江都市区、西部片区、南部片区、东部片区；一带是沿江城镇发展带；两轴为川滇城镇轴和川黔城镇轴。

宜宾市形成以城镇为依托、以园区为载体、以生态环境承载力为依据的产业空间格局，形成“一心四轴多园”相对集聚的开放性布局框架。



图 宜宾市整体规划



## 2. 屏山县城市总规范围

着眼 2035 年与全国同步基本实现社会主义现代化的要求，基于屏山县所处历史阶段、区情特征、面临机遇挑战以及未来发展的支撑条件，坚持目标导向和问题导向相结合，综合考虑需要与可能，做到量力而行、尽力而为，在全省、全市高质量发展征程中干在实处、走在前列。

经济实力再上新台阶。经济持续健康发展，质量效益显著提升，地区年均增速稳步提升，为基本实现现代化打下坚实基础。地方一般公共预算收入与经济发展保持同步增长。

城乡融合实现新提升。扎实推进新型城镇化，大力实施乡村振兴战略，强化区域联动发展，构建城乡发展新格局。不断提升城市发展能级。中心镇、中心村和特色村带动作用明显，建成全省乡村振兴示范区。生态屏山迈出新步伐。蓝天、碧水、净土三大保卫战深入推进，主要污染物排放总量持续下降，资源和能源消耗总量得到有效控制。生态保护与环境治理效果显著增强，生产生活方式加快向绿色、低碳转变，绿色经济体系和生态制度体系初步形成，建成国家级生态文明建设示范区。

民生福祉获得新改善。社会就业更加充分，居民收入增长与经济增长基本同步，社会保障体系更加健全，教育现代化取得实质进展，群众健康水平进一步提高，公共文化服务体系更加健全，民生短板加快补齐。

治理效能得到新提高。基层治理水平明显提高，防范化解重大风险体制机制不断健全，突发公共事件应急能力显著增强，防灾减灾应急体系不断完善。法治屏山、平安屏山建设成效明显，社会大局和谐稳定。



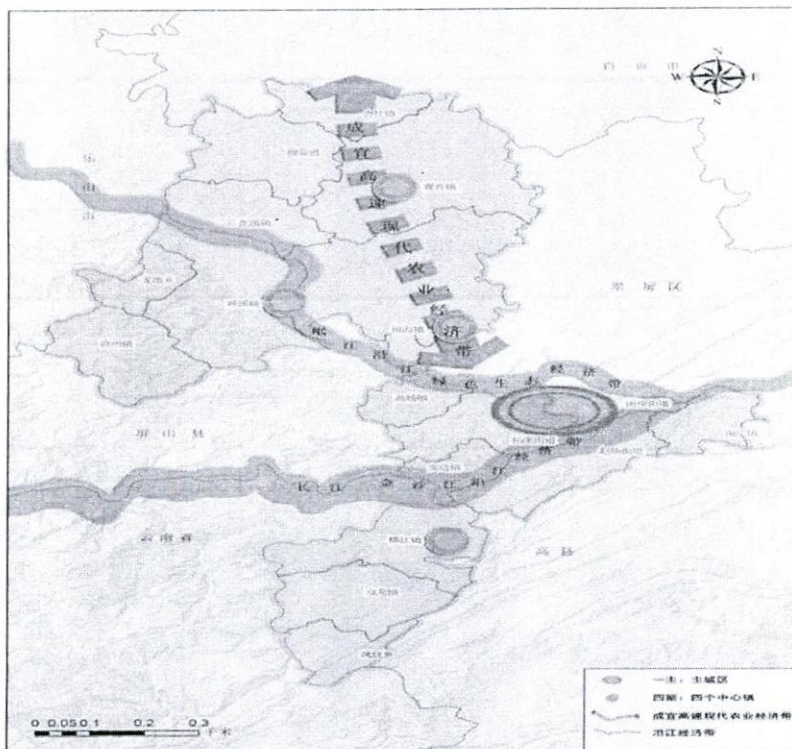


图 1-2: 宜宾市屏山县总体规划

### 3. 行业专项规划

#### (1) 国家级规划

《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》明确提出：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，增加绿化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。

国务院办公厅《关于全面推进城镇化老旧小区改造工作的指导意见》国办发（2020）23 号提出：“2020 年新开工改造城镇老旧小区 3.9 万个，涉及居民近 700 万户；到 2022 年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；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。

#### (2) 省级行业规划

《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纲要》中指出：全面提升城市品质。实施城市更新行动，加强城市规划设计，强化城中村和城乡接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。

四川省住建厅《关于做好城镇老旧小区改造调研有关工作的通知》指出：城镇老旧小区改造是重大的民生工程和发展工程，党中央、国务院、省委、省政府高度重视，要重点抓好以下工作。一要坚持把握好政策机遇，全面推进老旧小区改造项目落地落实。推动纳入中央补助支持老旧小区改造计划项目顺利实施，同时，要及早谋划，按照谋划一批、储备一批、实施一批的原则，制定好未来几年老旧小区改造计划。二要坚持以人民为主体的思想，把“共同缔造”运用在老旧小区改造全过程。按照“共同缔造”理念，加强基层党组织建设，发挥好党建引领、政府引导作用，进一步突出居民主体作用，组织群众参与老旧小区改造决策、实施、管理全过程，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。三要坚持连片推进，更大范围地配套完善城市基础设施、公共服务设施。按照完整社区建设、城市更新理念，紧密结合城市规划，统筹连片推进老旧小区改造，因地制宜完善日间照料、文化体育设施、停车场等公共服务设施。四要坚持政府与市场两种方式相结合，统筹各类资金。实施多渠道筹资机制。整合统筹使用中央补助支持老旧小区改造专项等资金，创新金融支持机制，探索配套设施有偿使用模式，支持社会资本参与老旧小区改造。五要坚持探索小区管理模式，形成长效机制。在已摸索出来的老旧小区改造后期管理模式基础上，进一步探索小区管理模式，形成“一次改造、长期保持”的后期管理机制。

### （3）宜宾市行业规划

《宜宾市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》中提出：提升中心城区品质。持续实施城市“双修”，高质量推进城市建设发展，全面提升城市生态品质、生活品质、人文品质。开展生态环境试点城市建设，实施三江生态综合治理和中心城区“六山”保护提升工程，加快凤凰溪生态谷、挂弓山公



园、河湾湿地公园、长江第一湾等城市绿地建设，增加荫下公共活动场所和健身设施，打造生态家园。加快补齐城市基础设施和公共服务设施短板，加快建设海绵城市、管廊城市、韧性城市，完善公共管理和基本商业服务设施，优化城市交通体系，推进房地产健康可持续发展，构建社区“15 分钟生活圈”。全面推进城市更新和城镇老旧小区、老旧厂区、老旧街区、棚户区、城中村和城乡结合部改造，城市街区建设中植入酒竹茶等特色文化，加强白酒工业、三线企业等工业遗产保护利用，因地制宜打造一批主题街区、社区、公园等，全面培育宜宾城市文化和人文精神；推动老旧小区、公共基础设施和公共场所适老化改造，加强家政服务诚信体系建设，构建老年友好型居住环境。整合拓展参与社会活动的资源和渠道，提高老年人社会参与率。

#### （4）屏山县行业规划

《屏山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》中提出：完善城市功能配套。推进市政公用设施建设，着力优化建设岷江二桥和江北污水处理厂建设，加快江南片区市政道路、给排水、垃圾收转运处理、老旧小区改造、停车场、充电桩、农副产品集散地等基础设施升级配套。推进海绵城市、韧性城市建设完善城市排水与暴雨内涝防治体系，提高应对极端天气的能力。完善社区政务、便民、文化等综合服务功能，高水平发展教育、文化、卫生、科技、体育等城市公共服务事业，夯实城市功能性支撑。推进智能城市建设，强化城市智能化管理。

#### 4. 项目详规及符合性分析

当前，城市建设发展进入新时期新阶段，发展方式由增量为主转型为存量提质与增量并重。党在二十大报告中指出：“实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市”；“深入群众、深入基层，采取更多惠民生、暖民心举措，着力解决好人民群众急难愁盼问题”。

屏山县作为一个具有深厚历史文化底蕴的区域，其部分居民居住的小区建于 20 世纪 80 年代至 90 年代初期。这些小区经过数十年的使用，出现了房屋建筑破旧、设施陈旧、环境卫生脏乱、基础公共设施不足等问题，严重影响了居民的生活品质和社区的宜居水平。这种状态不仅影响了居民的生活体验，也带来了较大的安全隐患，亟待进行全面改造和升级。

本项目拟主要对百合、宏福、云台等 32 个小区覆盖居民 10704 户(建筑面积约



150 万平方米)进行提升改造。改造小区内道路约 25 万平方米,楼梯间改造修补约 30 万平方米,雨水管网约 15 公里污水管网约 15 公里,新建停车位约 3000 个、电瓶车及三轮车停车位约 3500 个并配套车棚、充电桩,小区岗亭约 60 个,围墙约 5000 米,消防大门约 45 个,路灯约 6000 个,道路及铺设沥青约 25 万平方米,同步优化小区停车位、公共活动区域等公共服务设施及电力通信、垃圾收储等配套基础设施改造。

项目的建设符合《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》、《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纲要》《关于做好城镇老旧小区改造调研有关工作的通知》推动城镇老旧小区改造,提升老旧小区居民的居住条件和生活品质,让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好的愿景。符合宜宾市屏山县高质量推进城市建设发展,全面提升城市生态品质、生活品质、人文品质等总体目标需求,能够极大的提升改造老旧小区,满足人民群众日益增长的物质文化需求。

城镇老旧小区改造是重大的民生工程和发展工程,党中央、国务院、省委、省政府高度重视,老旧小区改造是推进城市更新的重要举措,也是造福千家万户的民生工程。强力推进老旧小区改造工作,一个个老旧小区华丽变身,一栋栋陈旧住宅楼穿上了“新衣”,让群众的幸福感、获得感、安全感不断“加码”。

综上所述,本项目符合国家相关老旧小区改造发展规划,符合屏山县的城市规划及发展定位,符合屏山县现有老旧小区提升改造发展的实际需要,符合屏山县经济和社会发展的需要,是推进城市更新的重要举措,也是造福千家万户的民生工程,项目的建设是符合的,更是必要的。

#### 5. 项目公益性

屏山县县城老旧小区提升改造工程(二期)位于屏山县,为老旧小区改造项目,项目具有公益性且有收益,符合国家和四川省产业政策,是国家鼓励类项目。

本项目主要对百合、宏福、云台等 32 个小区覆盖居民 10704 户(建筑面积约 150 万平方米)进行提升改造。改造小区内道路约 25 万平方米,楼梯间改造修补约 30 万平方米,雨水管网约 15 公里污水管网约 15 公里,新建停车位约 3000 个、电瓶车及三轮车停车位约 3500 个并配套车棚、充电桩,小区岗亭约 60 个,围墙约 5000 米,消防大门约 45 个,路灯约 6000 个,道路及铺设沥青约 25 万平方米,同步优化小区停车位、公共活动区域等公共服务设施及电力通信、垃圾收储等配套基础设施改造;项目

的建设从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，以基础设施改造为主，保证小区居民基本诉求；解决防水、渗漏、路面、楼道、违建、雨棚等问题，确保小区环境和房屋立面干净、整洁、清爽，提升小区的整体形象；项目的建设包含了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、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，满足了居民安全需要和基本生活需求，满足居民生活便利需要和改善型生活需求。

项目立足小区及周边实际条件积极推进建设，极大丰富了社区服务供给、提升了居民生活品质。公共服务设施配套建设，为老人、孩子创造了更加舒适的生活条件，提升了生活品质，极大满足了居民对基本公共服务的需求。

本项目的建设将完善小区配套基础设施，极大改善屏山县老旧小区居民居住条件，提高小区环境质量；将提升社区养老、托幼、便利店及物业管理服务等公共服务水平，项目建设极大地推动屏山县城城镇化建设，推动屏山县经济发展，其社会、生态和经济效益显著；增加就业岗位，提高居民收入，提高居民生活水平；改善居民生存环境，提高居民生活质量，有利于精神文明的建设；项目的实施，将推进该地区未来转型升级和经济发展，为城市建设提供了后备力量与基础保障，为地方经济的可持续发展、长远发展提供了支持。最终实现环境、社会和经济效益的平衡。

综上所述，本项目具有公益性。符合财预〔2017〕89号文关于“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”的领域要求。

## 6. 项目产生的经济效益和社会效益

### (1) 经济效益分析

老旧小区改造是一项重要的民心工程，不仅直接改善了居民的居住环境，还对整个区域的经济产生了深远的影响。

一是提升物业价值和吸引新购房者。老旧小区改造通过改善供水、供电、供气等基础设施，以及增设停车位、电梯等便民设施，显著提升了物业价值。这些改造措施不仅解决了居民生活中的实际问题，还吸引了更多有中高收入的购房者，使得老旧小区不再是低收入群体的居住选择。

二是带动周边房价上涨。改造后的老旧小区环境和设施的提升，不仅提高了小区内部的房价，还带动了周边区域的房价上涨。整体区域的居住品质提升，使得周边的



房产也因此受益。

三是增加投资和就业岗位。老旧小区改造需要大量的建筑工人、设计师、规划师等专业人才，同时还需要购买建筑材料、设备和服务，刺激了相关产业的发展，为城市经济注入了新的动力。此外，改造工作本身也创造了大量的就业机会，有助于缓解当前的经济压力。

四是促进消费转型升级。老旧小区改造完成后，一方面能够通过补齐短缺的社区基础服务设施消除扩大居民消费的障碍，另一方面也能开拓老年人消费、幼儿消费、绿色发展和节能减排等新消费模式，能持续有效地为国民经济创造新动能。

同时，本项目的建设完善了县域内的生活设施配套，优化了本县域内的城市规划布局，使得本县域更具备吸引力，促进了县域内的人口的进一步聚集，由此带动县域整体的经济、产业的繁荣与发展。

因此，本项目的建设具有显著的经济效益。

## (2) 社会效益分析

### ① 提升居民生活质量

老旧小区改造首先直接提升了居民的生活质量。通过改造，解决了房屋漏水、电线杂乱、墙面老旧等问题，改善了供水、供电、供气等基础设施，使得居民的日常生活更加便利和舒适，极大地提升了居民的生活品质。

### ② 改善城市面貌

老旧小区改造有助于提升整个城市的形象和面貌。通过对老旧小区的全面改造，城市中的老旧建筑得以翻新，基础设施得到升级，从而使得城市环境更加美观和现代化。

### ③ 增强社会凝聚力

老旧小区改造过程中，居民积极参与，增强了社区的凝聚力和社会参与意识。改造工程的成功实施离不开居民的理解和支持，这促进了邻里之间的互动和合作，增强了社区的凝聚力，增强了社区的团结和信任。

### ④ 推动经济发展

老旧小区改造还能够推动当地经济的发展。改造工程需要大量的劳动力和技术支持，这为当地居民提供了就业机会，同时，改造后的小区吸引了更多的商业活动，进一步促进了区域经济的发展，屏山县通过老旧小区改造，不仅改善了居民的生活条件，



还带动了相关产业的发展，为当地经济注入了新的活力。

#### ⑤ 实现可持续发展

老旧小区改造是实现城市可持续发展的重要途径。通过改造，可以有效利用现有的土地资源，避免大规模拆迁带来的资源浪费和环境破坏。同时，改造过程中采用的新技术和新材料，也有助于节能减排，实现绿色发展。屏山县在老旧小区改造过程中，注重环保和节能，采用了多种新技术和新材料，确保了改造工程的可持续性。

综上所述，项目在提升居民生活质量、改善城市面貌、增强社会凝聚力、推动经济发展和实现可持续发展等方面取得了显著的社会效益。这些成果不仅改善了居民的居住条件，也为城市的长远发展奠定了坚实的基础。

综上，本项目的建设具备显著的社会效益。

### (二) 项目情况

#### 1. 参与主体

行业主管部门：屏山县住房和城乡建设局

主要职责：

(1) 贯彻执行国家和省、市、县有关住房城乡建设工作法律、法规、规章和方针政策。落实有关城市建设、规模拓展和功能完善的战略意图和部署；研究草拟全县住房城乡建设方面的规范性文件草案；负责本系统、本部门依法行政工作，落实行政执法责任制。

(2) 承担推进住房改革和住房保障体系建设、保障城镇低收入家庭住房的责任。组织拟订住房改革和住房保障相关政策并指导实施；指导住房建设和住房制度改革；组织拟订住房保障发展规划和年度计划并监督实施；指导、监督国有土地房屋产权产籍管理。

(3) 承担规范房地产市场秩序的责任。会同有关部门监督管理房地产市场，组织拟订房地产业的发展规划和产业政策，指导、监督国有土地上房屋征收与补偿工作。

(4) 承担监督管理建筑市场、规范市场各方主体行为的责任。指导建筑活动，培育和规范建筑市场；监督管理房屋建筑和市政工程等项目招标投标活动；指导监督各类工程建设标准定额的实施和工程造价计价；组织发布工程造价信息；拟订建设工程施工、监理以及规范建筑市场各方主体行为的规章制度并监督执行；负责城镇燃气行业管理工作；指导城市建设档案管理工作。

(5)承担房屋建筑和市政工程质量安全的监督管理工作。承担建设工程消防验收相关职责。负责执行房屋建筑和市政工程质量、建筑安全生产和竣工验收备案的法规政策、规章制度并监督执行，参与调查处理安全事故、质量事故、火灾事故。

(6)承担监督管理勘察设计咨询市场秩序和勘察设计咨询质量的责任。承担市政工程测量职责。承担建设工程消防设计审查相关职责。指导建设工程抗震设防工作，监督实施房屋建筑和市政工程抗震技术地方规范和标准图集；参与城镇建设方面的对外经济合作和招商引资；组织开展城市建筑物抗震性能普查、鉴定加固和改造工作；指导和组织灾后恢复重建工作。

(7)承担规范和指导村镇建设的责任。拟订村庄和小城镇建设政策并指导实施；指导农村住房建设管理和危房改造；指导和组织各类村镇建设试点工作，指导受灾村镇及国家大型重点建设项目地区村镇迁建、重建的建设和管理工作。

(8)负责历史文化名城(镇、村)的申报创建和监督工作；负责城镇园林绿化工作。

(9)负责推进行业建设科技发展和建筑节能减排的责任。会同有关部门拟订建筑节能政策、规划并监督实施，监督管理重大建筑节能减排项目；承担推进墙体材料革新的责任；负责组织实施散装水泥的推广工作；指导白蚁防治工作。

(10)制定住建行业人才培养和教育发展规划并组织实施；指导本行业科技人才队伍建设、专业技术职务评审和执业资格管理工作；指导住建行业协会的工作；负责住建行业的信访工作。

(11)承担城市建设的责任。谋划制定城市基础设施建设发展纲要，提出城市建设项目的建设时序，编制近期建设计划、年度建设计划，督促协调、指导城市项目的实施；负责市政基础设施建设项目的提出、审批、指导实施和监督管理。

(12)承担城市供水、排水、节水和建制镇以上生活污水处理的行政管理和行业管理职责。

(13)承担地震灾害治理和灾后重建，参与多灾种和灾害链综合监测预警、自然灾害综合风险评估等工作。

(14)承担县政府公布的有关行政审批事项。

(15)承办上级交办的其他事项。

行业主管部门已对业主落实管理责任，且能够有效监督和指导项目业主单位按照有关要求切实履行专项债券资金管理、项目建设、项目运营、收入管理、债券还本付



息、资产管理等职责。

项目业主：屏山县兴纺建设发展有限公司

业主简介：屏山县兴纺建设发展有限公司成立于 2021-07-23，法定代表人为岳钰，注册资本为 15000 万元，统一社会信用代码为 91511529MA6AEEBH04，企业注册地址位于四川省宜宾市屏山县屏山镇君山大道西段 499 号岷江大厦 12 层 1 号，所属行业为房屋建筑业，经营范围包含：许可项目：建设工程监理；建设工程勘察；建设工程施工；建设工程设计；建设工程质量检测；建筑劳务分包；非煤矿山矿产资源开采。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：农副产品销售；食用农产品批发；食用农产品零售；谷物销售；粮食收购；工程管理服务；物业管理；房屋拆迁服务；采购代理服务；污水处理及其再生利用；市政设施管理；建筑材料销售；非金属矿及制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。企业当前经营状态为存续。

本项目业主为国有企业，行业主管部门已对其落实管理责任，且能够有效监督和指导项目业主单位按照有关要求切实履行专项债券资金管理、项目建设、项目运营、收入管理、债券还本付息、资产管理等职责。公司为市场化运作的独立企业法人，没有尚未化解的隐性债务。

## 2. 项目概况

项目所属领域：老旧小区改造，属于有一定收益的公益性事业领域。

### （1）项目所在地及建设条件情况

本项目建设地点位于：屏山县屏山镇城区。

### （2）主要技术标准

- ① 《四川省老旧小区改造更新技术导则（试行）》
- ② 《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
- ③ 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；
- ④ 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
- ⑤ 《视频安防监控系统工程设计方案》（GB50395-2007）；
- ⑥ 《沥青路面施工及验收规范》（GB50092-96）；
- ⑦ 《城市旧居住区综合改造技术标准》（T/CSUS04-2019）；



- ⑧ 《建筑地面设计规范》（GB50037-2013）；
- ⑨ 《四川省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》（四川省住房和城乡建设厅2020.07）；

⑩ 《既有建筑维护与改造通用规范》（GB55022-2021）；

⑪ 其他国家相应法规规范。

## 二、投资估算及资金筹措方案

### （一）投资估算

#### 1. 估算依据

《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲（2023年版）》；

《产业结构调整指导目录》（2024年本）；

《中华人民共和国城乡规划法》；

《中华人民共和国城市房地产管理法》；

《关于建设项目可行性研究试行管理办法》国家计委；

《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

《宜宾市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

《宜宾市城市总体规划（2013-2030）》；

《国民经济和社会发展“十四五”规划纲要》；

项目承办单位与工程咨询单位签订的可行性研究报告编制委托协议；

国家、行业和地区颁发的法律、法规和设计规范、标准；

项目承办单位提供的关于本项目的原始材料及数据；

《民用建筑隔声设计规范》GB50118-2010；

《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015；

本着实事求是的原则，对项目的要素进行认真的、全面的调查和详细的测算、分析、论证，力求内容完善、文字简练、文件齐全。

根据本项目的特点，编制所遵循的原则是：

（1）科学规划、合理布局的原则。结合当地经济社会发展实际，充分考虑项目区建设规划、人口密度、地理环境及水电等基础条件是否满足长远发展需要等因素，科学地、实事求是地制定项目建设内容；

（2）注重协调发展、鼓励资源节约的原则。

- (3) “以人为本、环境优先”营造良好的施工条件。
- (4) 建筑设计整体做到功能布局合理，配套设施齐全，外观简洁、大方。
- (5) 注重规划设计的前瞻性，建筑设计的新颖性，创一流设计施工水平，节约各种能耗，合理利用土地。

## 2. 项目总投资

项目总投资：项目总投资额估算为 25000 万元，项目总投资=建设投资费用+建设期利息+债券发行费用。

建设期利息和债券发行费用分别为 1408 万元和 20 万元。

根据建设进度与资金需求，本项目 2025 年至 2027 年发行 20 年期债券，参考 2024 年四川省政府专项债券（二十九期至三十三期）发行结果公告，10 年期债券票面利率 2.10%，20 年期债券票面利率 2.33%，30 年期债券票面利率 2.35%。

假设本批次专项债券 20 年期票面利率为 3.20%，建设期专项债券利息一共 1408 万元。

根据四川省财政厅关于印发《2018 年四川省政府债券公开招标发行兑付办法》的通知（川财库〔2018〕120 号）文件，四川省财政厅发行 2018 年四川省政府债券，向承销团员支付发行费，1 年、2 年、3 年期为发行面值的 0.5%，5 年、7 年、10 年、15 年、20 年期为发行面值的 1%。

本项目拟发行债券期限为 20 年，根据上述文件的规定，债券发行成本暂按发债额的 1% 计算，故本项目债券发行费用为 20 万元。

总投资估算明细详见下表：

投资总额构成	金额	投资比例
一、建设投资	23,572.00	94.29%
（一）工程费用	21,922.06	87.69%
1、建筑安装工程	19,186.38	76.75%
2、设备购置	2,735.68	10.94%
（二）工程建设其他费用	641.05	2.56%
（三）预备费用	1,008.89	4.04%
二、流动资金	-	-
三、建设期利息及发行费用	1,428.00	5.71%
（一）专项债券建设期利息	1,408.00	5.63%
（二）专项债券发行费用	20.00	0.08%
四、投资总额	25,000.00	100.00%



## (二) 资金筹措

### 1. 筹措原则

#### (1) 合法性原则

筹集资金方式合法是必须遵循的首要原则。在合法原则的条件下，生产经营活动必须符合产业政策和相关法律法规的规定，还要自觉维护国家金融秩序。

#### (2) 适当性原则

资金在数量和取得时间都应恰当。要根据建设规模和发展趋势来确定合理的资金需求量。在资金上也要确保筹集的资金及时到位，使资金的筹集、投放和回收在时间上有连续性，规避财务风险。

#### (3) 方式性原则

在确定筹资数量、筹资时间、资金来源的基础上应认证研究各种筹资方式。不同的筹资方式条件下的资金成本有高有低。应该对各种筹资方式进行分析对比，选择经济可行的筹资方式以确定合理的资金结构，降低成本，减少风险。

#### (4) 配比性原则

配比性原则是指项目投入资本金所点项目总投资的比例应满足国家相关规定要求，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

### 2. 资金来源

项目总投资 25,000.00 万元，其中项目资本金 5,000.00 万元，占总投资 20.00%；发行专项债券 20,000.00 万元，占总投资 80.00%。

资本金来源：项目资本金 5,000.00 万元来源于企业自筹资金，资本金落实情况见附件：屏山县县城老旧小区提升改造工程（二期）资本金落实说明。

资本金按照项目实际实施及资金使用情况拨付到位。

资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）要求。

融资来源：拟发行专项债券融资 20,000.00 万元，其中，2025 年拟计划发行 8,000.00 万元，2026 年拟计划发行 8,000.00 万元，2027 年拟计划发行 4,000.00 万元，债券发行期为 20 年。本项目没有存量债务，相关资产不存在权利限制。

### 3. 项目实施计划

根据本工程的相关定额和类似工程，建设项目实施计划视工作顺序及资金组织情况，该项目的工期预计 36 个月。具体安排如下：

2025 年 6 月前，完成项目的决策、立项审批、规划设计、前期各项准备工作（如施工、监理单位的招标工作，签订施工监理合同）。

2025 年 6 月至 2028 年 4 月底，共 35 个月，完成施工建设工程。

2028 年 5 月，竣工验收。

#### （1）实施进度

1）可研完成情况：已经完成可行性研究报告。

2）项目立项情况：已经获得项目可行性研究报告批复，批复机关为屏山县发展和改革委员会。

3）项目用地手续办理情况：取得符合本项目要求履行的用地审批手续。

4）资本金的说明：项目取得屏山县城镇老旧小区改造项目(二期)资本金落实情况的说明。

#### （三）资金使用与筹措计划

本项目资金使用与筹措计划如下：

资金使用与筹措计划

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年
投资进度	100.00%	40.00%	40%	20.00%
一、投资	-	-	-	-
（一）建设投资	23,572.00	9,736.00	9,480.00	4,356.00
1、工程费用	21,922.06	9,054.52	8,816.44	4,051.10
（1）建筑安装工程	19,186.38	7,924.60	7,716.23	3,545.56
（2）设备购置	2,735.68	1,129.92	1,100.21	505.54
2、工程建设其他费用	641.05	264.77	257.81	118.46
3、预备费用	1,008.89	416.70	405.75	186.44
（二）流动资金	-	-	-	-
（三）建设期利息	1,408.00	256.00	512.00	640.00
（四）专项债券发行费用	20.00	8.00	8.00	4.00
小计	25,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00
二、筹资	-	-	-	-
（一）自筹资本金	5,000.00	2,000.00	2,000.00	1,000.00
（二）发行专项债券	20,000.00	8,000.00	8,000.00	4,000.00
小计	25,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00



### 三、评价要素

#### (一) 财务评价依据

1. 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
2. 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）和《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43号）；
3. 《四川省财政厅关于报送2019年地方政府新增债券项目库的通知》（川财金〔2018〕93号）；
4. 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）；
5. 《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）；
6. 四川省财政厅、国土资源厅、住建厅、交通厅联合发文《关于做好2018年项目收益与融资自求平衡专项债券项目报送工作的通知》（川财金〔2018〕32号）；
7. 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）；
8. 《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) 财务评价假设

1. 一般假设
  - (1) 发行人遵照上述各项文件要求进行本项目申报，无重大不合规事项；
  - (2) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
  - (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。
2. 特殊假设
  - (1) 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；
  - (2) 计算期内各项收入在预测数据的正常范围内变动，本项目估算的相关费用

在未来实现时与实际情况基本相符；

(3) 可用于偿还债券的净收益能够顺利执行。

### (三) 资金充足性

#### 1. 运营管理方案

建成后实施院委会自治管理，院委会，即小区业主委员会，是一个在居住小区开发建设单位、居住小区所在地的区、县房屋土地管理机关指导下建立并登记备案的自治组织。其主要目的是代表该物业区域内产权人、使用人实施物业管理，不以赢利为目的。院委会的权力基础是其对物业的所有权，代表该物业的全体业主，对该物业有关的一切重大事项拥有决定权。

院委会的主要职责

代表业主利益：向社会各方反映业主意愿和要求。

监督物业管理公司：确保其管理运作符合业主的利益。

决策重大事项：涉及物业管理的所有重要决策。

#### 2. 项目收入

##### (1) 项目收入可行性

参考可研报告中本项目的建设内容，主要对百合、宏福、云台等 32 个小区覆盖居民 10704 户(建筑面积约 150 万平方米)进行提升改造。改造小区内道路约 25 万平方米，楼梯间改造修补约 30 万平方米，雨水管网约 15 公里，污水管网约 15 公里，新建停车位约 3000 个、电瓶车及三轮车停车位约 3500 个并配套车棚、充电桩，小区岗亭约 60 个，围墙约 5000 米，消防大门约 45 个，路灯约 6000 个，道路及铺设沥青约 25 万平方米，同步优化小区停车位、公共活动区域等公共服务设施及电力通信、垃圾收储等配套基础设施改造。本项目有以下收入可行性：

##### 1) 物业管理

本项目的小区几乎都没有物业管理，造成老旧小区脏乱差的印象。本次改造后环境提升，公共设施配置提升，收取物业费管理垃圾清运及小区日常运营。

##### 2) 停车位、充电桩

老旧小区的电梯和停车难一直个大问题，通过改造后可实现电梯代步，有车位及充电桩。既解决老大难问题，又能实现收入。

本项目收入来源：物业服务收入、充电桩服务费收入、停车位收入。



## (2) 项目收入预测

①2022-2024 年 CPI（消费者物价指数）增长率分别为 2%、2.2%、2.4%本项目各项收入单价增长率按照每 3 年增长 5%进行估算。

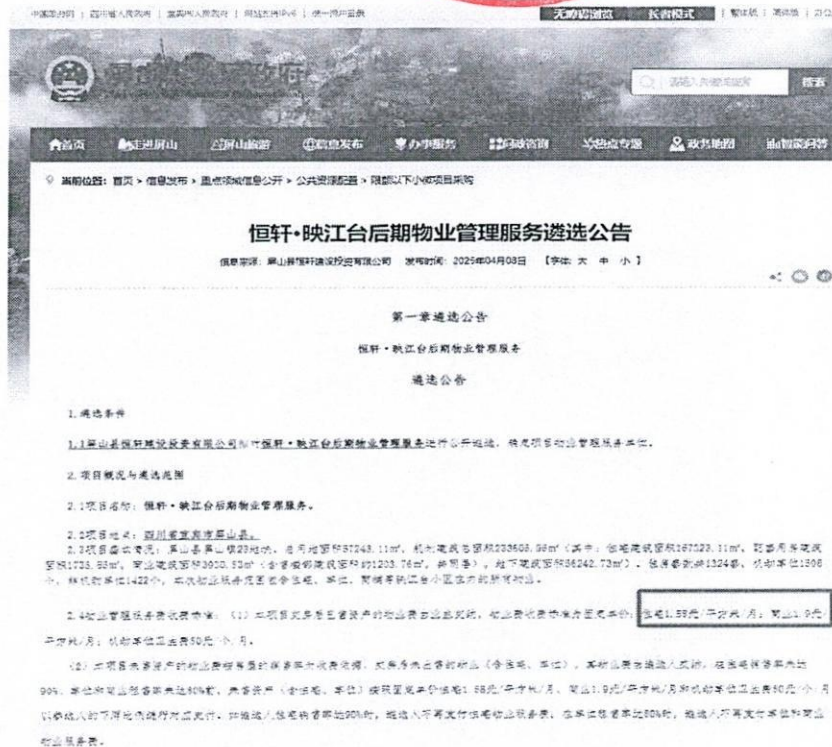
②本项目以完整年度测算现金流，以项目开工之日起 12 个月内作为项目测算期第一年，往后以此类推。结合项目建设期，本项目预计第四年可投入运营。

### 1) 物业服务收入

物业服务收入=户数（户）\*物业费（元/月/户）\*12 个月

本项目将成立物业管理中心，对老旧小区进行日常的管理，项目涉及 32 个小区，涉及户数 10704 户。

一般物业是按面积收费，但截至目前没有获取到准确的住宅面积汇总表。本次测算按户来粗略计算物业费。根据屏山县人民政府官网-重点领域信息公开中涉及到的物业费为住宅 1.58 元/m<sup>2</sup>/月，商业 1.9 元/m<sup>2</sup>/月。本着谨慎性原则，并考虑公益，本项目保守按照平均每户每月 90 元的物业费，本项目老旧小区通常是小于 100 平的老旧小，折合下来，每平米物业费小于 1 元/平米，标准远低于一般的商住小区和平均价格。同时，物业费根据经济发展情况和通货膨胀速度，考虑每 3 年增长 5%。价格依据如下：



预计运营期内，物业服务收入为 25,532.74 万元

## 2) 充电桩服务费收入

充电桩服务费收入=充电桩数量\*充电桩功耗(Kwh/天)\*运营天数\*充电桩服务费单价\*充电桩使用率

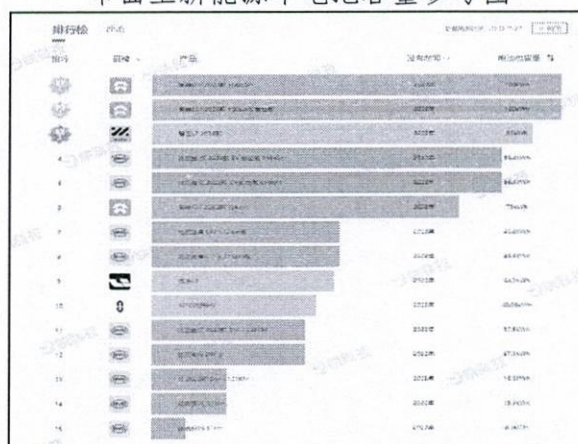
【备注：本收入仅包含充电桩服务费，不包含充电耗电费用，电费由消费者自行支付，本项目测算均不纳入收入与成本】

充电桩数量：根据可研报告项目建设内容，本项目共涉及 32 个小区，出于谨慎性原则和考虑到老旧小区车位紧张，车位不足的实际情况，32 个社区共配置 1800 个汽车充电桩，电瓶充电桩 2000 个，为居民提供用车充电服务，本次测算仅考虑汽车充电桩数量。

充电桩功耗：根据电动汽车传导充电系统国家标准（GB/T18487），三相交流电充电电压为 380V。根据可行性研究报告，本项目拟设计直流充电桩，能适用于有快充接口的新能源电动汽车充电，考虑到小区用电安全，充电桩功率为 7KW。保守预计一个充电桩一天工作时间约 8 小时。假设单个充电桩平均每日运营 8 个小时，即每天的功耗为 7Kwh\*8h=56Kwh/天。

功耗合理性说明：通过查询公开数据，目前市面上的新能源汽车的电池容量在 8.3Kwh-100Kwh（如下图所示），根据客观谨慎性原则，取中位数，新能源汽车的电池容量为 45.8Kwh。即根据本项目设计的充电桩规格参数，考虑到损耗等因素，充满一辆汽车的时间约为 6 小时左右，按上述假设数据，每天运营约 8 个小时，即每天能满足约 2 辆汽车满电充能，尚在合理范围内。且后文还会将其充电桩使用率进行再次进行合理预测估计。

市面上新能源车电池容量参考图

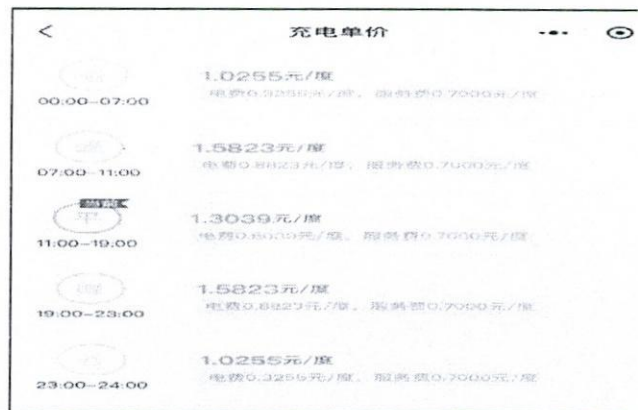




运营天数：一年按 365 日测算运营期

充电桩服务管理费单价：参考屏山县周边充电站，充电单价分时段收费，充电单价 1.02 元/kwh-1.58 元/kwh，其中服务费均为 0.7 元/kwh。出于公益性和审慎性考虑本项目测算按照 0.6 元/kwh 进行估算。充电桩服务费及电费单价参考依据如下图所示：

充电桩服务费单价参考价格



充电单价	
00:00-07:00	1.0255元/度 电费0.3255元/度，服务费0.7000元/度
07:00-11:00	1.5823元/度 电费0.8823元/度，服务费0.7000元/度
11:00-19:00	1.3039元/度 电费0.6039元/度，服务费0.7000元/度
19:00-23:00	1.5823元/度 电费0.8823元/度，服务费0.7000元/度
23:00-24:00	1.0255元/度 电费0.3255元/度，服务费0.7000元/度

充电桩使用率说明：根据四川省经信厅发布的《新能源与智能汽车产业 2020 年工作要点》，2019 年底四川省新能源汽车保有量为 8.5 万辆，预计 2020 年新能源汽车推广应用达到 12 万辆，增长率约为 41.17%。2024 年底：全国新能源汽车保有量达 3140 万辆，占汽车总量的 8.90%；其中纯电动汽车保有量 2209 万辆，占新能源汽车保有量的 70.34%。全国每年新注册登记新能源汽车数量从 2019 年的 120 万辆增至 2024 年的 1125 万辆，呈高速增长态势，可得知，新能源汽车保有量在中国会有一个稳定的高增长，充电桩的使用效率依据近年的电动汽车推广情况逐步提高，本着谨慎性及收益可实现性原则，本项目充电桩使用率按照 60%进行测算，使用率逐年增加 5% 至 80%后保持稳定。

预计运营期内，充电桩服务费收入合计 37,673.18 万元。

### 3) 停车位收入

停车位收入=临时停车费收入+长租停车位收入

临时停车费收入=临时停车位数量 (30%) \* 临时停车价格 (白天价格与晚间价格)

\* 天数 \* 365 天 \* 临停率 \* 周转率

长租停车位收入=长租车位数量 (70%) \* 长租单价 (元/个/月)

\* 租用率 \* 12 个月


本项目主要对百合、宏福、云台等 32 个小区覆盖居民 10704 户(建筑面积约 150 万平方米)进行提升改造,新建停车位约 3000 个、电瓶车及三轮车停车位约 3500 个。随着经济的发展,家家户户或多或少均有停车需求,特别是电动自行车,新能源汽车的保有量也在不断增加,对停车位的需求大,出于公益性和审慎性考虑,本次测算仅考虑汽车停车位数量 3000 个。

停车采用自动化系统及设备,进出自动抬杠,自助缴费。基于小区自主居民多,考虑其中 70%即 2100 个用于长租;同时考虑城市小区通常承担一部分社会车辆临停的重任,考虑 30%即 900 个用于临时停车。

长租部分按照 180 元/月计算;老旧小区大多车位紧张,按调研情况车位出租位依然紧俏,但测算时谨慎考虑租用率按 80%计算,后期不再增长。

参考屏山县 2024 年《屏山县城区公共车位停放服务收费方案》临时停车位分为日间和晚间,中小型汽车日间收费 5 元/次,晚间收费 6 元/次,本次测算价格按收费方案执行。考虑到经济发展和通货膨胀速度,价格增长率按每 3 年增长 5%测算,周转率均为 0.5。租用率按 80%计算。收费依据见下图:

图 停车位收费参考依据



屏山县城区公共车位停放服务收费方案

四、收费范围和收费标准

(一) 收费范围

屏山县城区依法施划的道路停车位;公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场(库、泊位)及政府投资建设(设立)的停车场(库、泊位)。

(二) 收费标准

表1-道路停车位收费标准(拟定)

停车时段	免费时间	停车类别	收费标准			备注
			起步(含1小时)	超过1小时每小时加收	全天最高收费	
8:30-20:30	20分钟	中小型客车、轿车、微型车	2	1	8	1. 收费时段为8:30-20:30,其余时段不收费。 2. 临时停放不超过20分钟的不收费;超过20分钟的,收费从第1小时开始计算,按小时收费的,不足1小时按1小时计费。
		大型客车、中型及以上货车	3	1	10	

表2-公共停车场收费标准(拟定)

停车场类型	停车类别	收费标准(不含白天夜间,元/每小时)	收费标准			备注
			白天停车(8:00-20:00,元/次)	夜间停车(20:00-8:00,元/次)	全天最高收费(12小时以上,元/次)	
普通停车场	中小型客车、轿车、微型车	1.5	3.00	6.00	8.00	1. 车辆停放不超过20分钟的不收费;超过20分钟的,收费从车辆停放开始计算,按小时收费的,不足1小时按1小时计费。 2. 白天停车超过1小时按白天停车计费,夜间停车超过3小时按夜间停车计费。
	大型客车、中型及以上货车	2.00	6.00	8.00	10.00	

(三) 备注

预计运营期内,停车位收入合计 10,809.01 万元

综上所述,本项目债券存续期内,项目收入进行测算,预测收入为:含税收入为 74,014.93 万元,不含税收入为: 69,544.69 万元,预测项目收入测算结果如下表:



运营期资金来源估算明细表详见附表 1-运营期资金来源估算明细表。

### 3. 项目支出

成本费用是指项目生产运营中支出的各项费用。该项目主要采用生产要素估算法测算项目成本，主要包括：人力成本、燃料及动力成本、停车位管理维护费用、充电桩管理维护费用、管理费用、其他费用，折旧费用、财务费用等

#### 1) 人力成本

人员薪酬：根据《四川省人民政府关于调整全省最低工资标准的通知》，2025 年 1 月 1 日起，四川将调整全省最低工资标准，将月最低工资标准调整为 2200 元/月。结合项目在经营期间为获得职工所提供劳务而给予的各种形式报酬以及相关支出，包括：职工工资、职工福利费、社会保险费（医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费）、企业年金、住房公积金、工会经费和职工教育经费、解除与职工劳动关系给予的补偿、非货币性福利；结合屏山县经济水平及当地职工工资情况，本项目中职工工资人员安排情况如下：本项目预计聘请所在小区的居民作为物业管理人员共计约 160 人（32 个小区，每个小区设置 5 人，1 人管理，4 人运营），负责日常的管理、运营维护等，根据屏山县平均工资水平，管理人员年薪按 6 万元测算，运营人员年薪按 5 万元测算。考虑到经济发展和通货膨胀速度，工资增长率考虑每 3 年增长 5%。

预计运营期内，人力成本为 18,378.88 万元。

#### 2) 燃料及动力成本

参考行业标准，计提经营总收入的 5%。

预计运营期内，燃料及动力费合计为 3,700.77 万元。

#### 3) 停车位管理维护费用

参考行业标准，计提停车位收入的 5%。

预计运营期内，停车位管理维护费用合计为 540.46 万元。

#### 4) 充电桩管理维护费用

参考行业标准，计提充电桩服务费收入的 5%。

预计运营期内，充电桩管理维护费用合计为 1,883.67 万元。

#### 5) 管理费用

外参考行业标准，人力成本的 20%。

预计运营期内，管理费用合计为 3,675.77 万元

#### 6) 其他费用

考虑到项目可能存在其他零星成本未计入成本测算，预计按照本项目总收入的 5%计提其他费用。

预计运营期内，其他费用合计为 3,700.77 万元

#### 7) 固定资产折旧

固定资产折旧采用年限平均法（直线法）进行折旧， $\text{年折旧额} = \text{固定资产原值} \times (1 - \text{预计净残值率}) / \text{折旧年限}$ 。


固定资产按项目总投资减去征地拆迁费折旧，按照国家固定资产折旧的有关规定，选择 20 年折旧期限，残值率 5% 计算，以此计提固定资产折旧。

预计运营期内，折旧费用为 20,896.58 万元。

#### 8) 财务费用

债券运营期内利息产生的“财务费用化”部分。

预计运营期内，财务费用为 11,392.00 万元。

综上所述，经计算可知，运营期内运营成本共计 31,880.32 万元（含税），总成本合计 64,168.90 万元（含税）。

#### (8) 相关税费

增值税：

##### 1) 增值税销项税率

本项目区域内物业服务收入、充电桩服务费收入按应税收入的 6% 计算增值税；停车位收入按照应税收入的 9% 计算增值税。

由于本项目销售收入为含税价，因此，其实际增值税销项计税公式为：

$\text{增值税销项} = \text{含税收入} \div (1 + \text{增值税税率}) \times \text{增值税税率}$ 。

##### 2) 增值税进项税率

本项目当期经营成本中，本项目管理费用、充电桩管理维护、其他不可预见成本的进项税按增值税率 6% 计算；停车场维护成本的进项税按增值税率 9% 计算；燃料及动力费成本的进项税按增值税税率 13% 计算；人员成本进项税免征增值税。



本项目建造采用代建模式，未有加工材料，在不能分清材料与劳务的情况下，统一粗略的按建筑业计算进项税。工程进项税额=Σ（总投资÷（1+建筑业等适用税率））×适用税率。

#### 附加税

——城市建设维护税为增值税款的 5%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

——房产税为房屋租金收入的 12%。

#### 所得税率

本项目所得税率执行 25%。

增值税明细详见附表 2-增值税及附加税计算表

所得税计算过程详见附表 3-运营期损益表

项目运营期成本支出明细详见附表 4-运营期成本支出估算明细表。

#### 4. 偿债计划表

本项目专项债资金总需求额度为 20,000.00 万元，其中，第一年计划申请发行专项债额度为 8,000.00 万元，第二年计划申请专项债额度为 8,000.00 万元，第三年计划申请专项债额度为 4,000.00 万元

偿债计划情况详见附表 5-偿债计划表。

#### 5. 融资平衡表

项目资金测算平衡情况

计算期内累计资金流入 99,014.93 万元，累计资金流出 91,596.34 万元，累计现金结余 7,418.59 万元。本项目全部 20,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 7,418.59 万元的累计现金结余。经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.18 倍，我们亦未注意到不能够满足资金筹措充足要求的情况，可见项目收益能够覆盖还本付息。

资金平衡测算情况详见附表 6-资金测算平衡表。

#### 6. 敏感分析

考虑到经营性现金净流量是本次所发行债券还本付息的基础，经营性现金净流量的变动会直接影响到债券本息的偿还。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营性现金净流量作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，本项目经营期本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。敏感性分析测试过程如下表：

敏感因素变化	下降 10%	下降 5%	基准	上升 5%	上升 10%
项目现金流（万元）	34,929.53	36,870.06	38,810.59	40,751.12	42,691.65
经营期还本付息总额（万元）	32,800.00	32,800.00	32,800.00	32,800.00	32,800.00
经营期偿债倍数	1.06	1.12	1.18	1.24	1.30

#### （四）资金稳定性

根据项目运营进行测算的期末项目累计现金结存并编制柱形图为：



上述柱形图表明，在债券存续期间，项目运行后年度累计净现金流量均大于等于0，项目产生收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

#### 四、风险分析

##### （一）影响项目施工进度的风险

自然环境因素对项目的影响有很大的不确定性，一旦突发恶劣的自然环境，极有可能给工程的进度造成影响，延误工期。气象环境是影响工程项目建设进度的主要因素，天气因素包括项目所在地区温度、降水量和主导风向及频率。

##### （二）影响运营收益的风险



生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的产量、收入等未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

## 五、总体评价

根据项目实施方案，以本项目经营收入为主要还本付息资金来源，我们未注意到该收益不能为拟发行的专项债权本息偿还提供充足、稳定的现金流的情况。

综上所述，基于目前对资金平衡方案中项目收入及成本的分析，我们认为本项目的各项资金流入可以覆盖发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

## 六、其他说明

本报告是基于“屏山县县城老旧小区提升改造工程（二期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

附表：

- 附表1 运营期资金来源估算明细表
- 附表2 增值税及附加计算表
- 附表3 运营期损益表
- 附表4 运营期成本支出估算明细表
- 附表5 偿债计划表
- 附表6 资金测算平衡表

附表

附表 1-1 运营期资金来源估算明细表 (含税)

项目	合计	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	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
一、总收入(含税)	74,014.9 <sub>3</sub>	2,969.89	3,080.27	3,350.18	3,466.07	3,581.97	3,756.75	3,756.75	3,756.75	3,935.77	3,935.77	3,935.77	4,119.36	4,119.36	4,119.36	4,337.11	4,337.11	4,337.11	4,559.79	4,559.79
(一)经营收入(含税)	74,014.9 <sub>3</sub>	2,969.89	3,080.27	3,350.18	3,466.07	3,581.97	3,756.75	3,756.75	3,756.75	3,935.77	3,935.77	3,935.77	4,119.36	4,119.36	4,119.36	4,337.11	4,337.11	4,337.11	4,559.79	4,559.79
1、物业服务收入	25,532.7 <sub>4</sub>	1156.03	1156.03	1213.83	1213.83	1213.83	1274.59	1274.59	1274.59	1338.30	1338.30	1338.30	1405.22	1405.22	1405.22	1475.48	1475.48	1475.48	1549.21	1549.21
户数(户)		10,704.0 <sub>0</sub>	10,704.0 <sub>0</sub>	10,704.0 <sub>0</sub>	10,704.0 <sub>0</sub>	10,704.0 <sub>0</sub>	10,704.0 <sub>0</sub>	10,704.0 <sub>0</sub>	10,704.0 <sub>0</sub>	10,704.0 <sub>0</sub>	10,704.0 <sub>0</sub>	10,704.0 <sub>0</sub>	10,704.0 <sub>0</sub>	10,704.0 <sub>0</sub>	10,704.0 <sub>0</sub>	10,704.0 <sub>0</sub>	10,704.0 <sub>0</sub>	10,704.0 <sub>0</sub>	10,704.0 <sub>0</sub>	10,704.0 <sub>0</sub>
物业费(元/月/户)		90.00	90.00	94.50	94.50	94.50	99.23	99.23	99.23	104.19	104.19	104.19	109.40	109.40	109.40	114.87	114.87	114.87	120.61	120.61
一年12个月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
物业费增长率				5%			5%			5%			5%			5%			5%	
2、充电桩服务收入	37,673.1 <sub>8</sub>	1,324.51	1,434.89	1,622.53	1,738.42	1,854.32	1,942.62	1,942.62	1,942.62	2,030.92	2,030.92	2,030.92	2,119.22	2,119.22	2,119.22	2,236.95	2,236.95	2,236.95	2,354.69	2,354.69
充电桩个数		1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
天数(天)		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
充电桩功耗(千瓦时/天)		56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
充电桩使用率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
充电桩服务管理单价(元/千瓦时)		0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.72	0.72	0.72	0.76	0.76	0.76	0.80	0.80
充电桩服务管理费率				5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%			5.00%	
3、停车位收入	10,809.0 <sub>1</sub>	489.35	489.35	513.82	513.82	513.82	539.54	539.54	539.54	566.55	566.55	566.55	594.92	594.92	594.92	624.68	624.68	624.68	655.89	655.89
停车位数量		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
1、临时停车位收入(万元)		126.47	126.47	132.80	132.80	132.80	139.46	139.46	139.46	146.48	146.48	146.48	153.84	153.84	153.84	161.54	161.54	161.54	169.59	169.59
临时停车位数量(个)		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
日间(天)		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
夜间(天)		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00



项目	合计	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	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
日间收费(5元/天)		5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.70	6.70
价格增长率(%)				5%			5%			5%			5%			5%			5%	
夜间收费(6元/天)		6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	7.30	7.30	7.30	7.67	7.67	7.67	8.05	8.05
周转率		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
临停率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
2. 长租停车位收入(万元)		362.88	362.88	381.02	381.02	381.02	400.08	400.08	400.08	420.07	420.07	420.07	441.08	441.08	441.08	463.14	463.14	463.14	486.30	486.30
长租车位数量(个)(70%)		2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00
长租单价(元/个/月)		180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	241.22	241.22
长租单价增长率(%)				5%			5%			5%			5%			5%			5%	
租用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
12个月		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00



附表 1-2 运营期资金来源估算明细表 (不含税)

项目	合计	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	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一、总收入	69,544.69	2,789.07	2,893.20	3,147.20	3,256.53	3,365.87	3,530.09	3,530.09	3,530.09	3,698.28	3,698.28	3,698.28	3,870.74	3,870.74	3,870.71	4,075.39	4,075.39	4,075.39	4,284.66	4,284.66
(一) 经营收入	69,544.69	2,789.07	2,893.20	3,147.20	3,256.53	3,365.87	3,530.09	3,530.09	3,530.09	3,698.28	3,698.28	3,698.28	3,870.74	3,870.74	3,870.71	4,075.39	4,075.39	4,075.39	4,284.66	4,284.66
1、物业服务收入	24,087.47	1,090.59	1,090.59	1,145.12	1,145.12	1,145.12	1,202.44	1,202.44	1,202.44	1,262.55	1,262.55	1,262.55	1,325.68	1,325.68	1,325.68	1,391.96	1,391.96	1,391.96	1,461.52	1,461.52
2、充电桩服务费收入	35,540.73	1,249.54	1,353.67	1,530.69	1,640.02	1,749.36	1,882.66	1,882.66	1,882.66	1,915.96	1,915.96	1,915.96	1,999.26	1,999.26	1,999.26	2,110.33	2,110.33	2,110.33	2,221.41	2,221.41
3、停车位收入	9,916.49	448.94	448.94	471.39	471.39	471.39	494.99	494.99	494.99	519.77	519.77	519.77	545.80	545.80	545.80	573.10	573.10	573.10	601.73	601.73



附表 2 增值税及附加税计算表

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	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
一、应交增值税	1,483.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57.97	193.35	193.35	203.56	203.56	203.56	214.00	214.00
(一) 可抵扣的进项税额	2,986.89	822.88	801.25	368.17	40.68	41.94	45.35	46.88	48.00	50.35	50.35	50.35	52.78	52.78	52.78	55.27	55.27	55.27	58.16	58.16	58.16	61.13	61.13
(二) 销项税额	4,470.24	-	-	-	180.82	187.07	202.98	209.54	216.10	226.66	226.66	226.66	237.49	237.49	237.49	248.62	248.62	248.62	261.72	261.72	261.72	275.13	275.13
二、税金及附加	148.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.80	19.34	19.34	20.36	20.36	20.36	21.40	21.40
(一) 城市维护建设税	74.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.90	9.67	9.67	10.18	10.18	10.18	10.70	10.70
(二) 教育费附加	44.51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.74	5.80	5.80	6.11	6.11	6.11	6.42	6.42
(三) 地方教育费附加	29.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.16	3.87	3.87	4.07	4.07	4.07	4.28	4.28
三、企业所得税	1,692.31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.27	51.60	117.66	139.41	136.02	136.02	165.29	165.29	165.29	258.73	322.73

附表 3 运营期损益表

项目	合计	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	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一、总收入	69,544.69	2,789.07	2,893.20	3,147.20	3,256.53	3,365.87	3,530.09	3,530.09	3,530.09	3,698.28	3,698.28	3,698.28	3,870.74	3,870.74	3,870.74	4,075.39	4,075.39	4,075.39	4,284.66	4,284.66
(一) 经营收入	69,544.69	2,789.07	2,893.20	3,147.20	3,256.53	3,365.87	3,530.09	3,530.09	3,530.09	3,698.28	3,698.28	3,698.28	3,870.74	3,870.74	3,870.74	4,075.39	4,075.39	4,075.39	4,284.66	4,284.66
1、物业服务收入	24,087.47	1,090.59	1,090.59	1,145.12	1,145.12	1,145.12	1,202.44	1,202.44	1,202.44	1,262.55	1,262.55	1,262.55	1,325.68	1,325.68	1,325.68	1,391.96	1,391.96	1,391.96	1,461.52	1,461.52
2、充电桩服务费收入	35,540.73	1,249.54	1,353.67	1,530.69	1,640.02	1,749.36	1,832.66	1,832.66	1,832.66	1,915.96	1,915.96	1,915.96	1,999.26	1,999.26	1,999.26	2,110.33	2,110.33	2,110.33	2,221.41	2,221.41
3、停车位收入	9,916.49	448.94	448.94	471.39	471.39	471.39	494.99	494.99	494.99	519.77	519.77	519.77	545.80	545.80	545.80	573.10	573.10	573.10	601.73	601.73
二、总成本	63,322.67	3,210.40	3,225.69	3,309.81	3,325.85	3,341.93	3,414.98	3,414.98	3,414.98	3,491.90	3,491.90	3,491.90	3,626.66	3,626.66	3,626.66	3,793.14	3,793.14	3,793.14	3,944.23	3,944.23
(一) 经营成本	30,885.73	1,345.40	1,360.69	1,444.81	1,460.85	1,476.93	1,549.98	1,549.98	1,549.98	1,626.90	1,626.90	1,626.90	1,706.59	1,706.59	1,706.59	1,793.14	1,793.14	1,793.14	1,883.61	1,883.61
1、人力成本	18,378.88	832.00	832.00	873.60	873.60	873.60	917.12	917.12	917.12	963.52	963.52	963.52	1,011.84	1,011.84	1,011.84	1,062.08	1,062.08	1,062.08	1,115.20	1,115.20
2、燃料及动力成本	3,275.00	131.41	136.29	148.24	153.36	158.50	166.23	166.23	166.23	174.15	174.15	174.15	182.27	182.27	182.27	191.91	191.91	191.91	201.76	201.76
3、停车位管理维护费用	495.81	22.45	22.45	23.57	23.57	23.57	24.75	24.75	24.75	25.99	25.99	25.99	27.29	27.29	27.29	28.65	28.65	28.65	30.08	30.08
4、充电桩管理维护费用	1,777.04	62.48	67.68	76.54	82.00	87.47	91.63	91.63	91.63	95.80	95.80	95.80	99.96	99.96	99.96	105.52	105.52	105.52	111.07	111.07
5、管理费用	3,467.74	156.98	156.98	164.83	164.83	164.83	173.04	173.04	173.04	181.79	181.79	181.79	190.92	190.92	190.92	200.40	200.40	200.40	210.42	210.42
(二) 税金及附加	148.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.80	19.34	19.34	20.36	20.36	20.36	21.40	21.40
(三) 折旧摊销费	20,896.58	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	960.73	960.73	960.73	960.73	960.73	960.73	960.73	960.73
(四) 财务费用	11,392.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	384.00	128.00
三、利润总额	6,222.02	-421.33	-332.49	-162.61	-69.32	23.94	115.11	115.11	115.11	206.38	206.38	470.64	557.62	544.08	544.08	661.16	661.16	661.16	1,034.92	1,290.92
四、所得税费用	1,692.31	-	-	-	-	-	-	-	-	34.27	51.60	117.66	139.41	136.02	136.02	165.29	165.29	165.29	258.73	322.73
五、净利润	4,529.71	-421.33	-332.49	-162.61	-69.32	23.94	115.11	115.11	115.11	172.11	154.78	352.98	418.21	408.06	408.06	495.87	495.87	495.87	776.19	968.19



附表 4-1 运营期成本支出估算明细表

项目	合计	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	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
(一) 经营成本 (含税)	31,880.3 <sub>2</sub>	1,386.08	1,402.63	1,490.16	1,507.53	1,524.93	1,600.33	1,600.33	1,600.33	1,679.68	1,679.68	1,679.68	1,761.86	1,761.86	1,761.86	1,851.30	1,851.30	1,851.30	1,944.74	1,944.74
1、人力成本	18,378.8 <sub>8</sub>	832.00	832.00	873.60	873.60	873.60	917.12	917.12	917.12	963.52	963.52	963.52	1,011.84	1,011.84	1,011.84	1,062.08	1,062.08	1,062.08	1,115.20	1,115.20
(1) 管理人员工资		192.00	192.00	201.60	201.60	201.60	211.84	211.84	211.84	222.40	222.40	222.40	233.60	233.60	233.60	245.44	245.44	245.44	257.60	257.60
人数		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
年工资 (万元)		6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	7.30	7.30	7.30	7.67	7.67	7.67	8.05	8.05
工资增长率				5%			5%			5%			5%			5%			5%	
(2) 运营人员工资		640.00	640.00	672.00	672.00	672.00	705.28	705.28	705.28	741.12	741.12	741.12	778.24	778.24	778.24	816.64	816.64	816.64	857.60	857.60
人数		128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00
年工资 (万元)		5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.70	6.70
工资增长率				5%			5%			5%			5%			5%			5%	
2、燃料及动力成本	3,700.77	148.49	154.01	167.51	173.30	179.10	187.84	187.84	187.84	196.79	196.79	196.79	205.97	205.97	205.97	216.86	216.86	216.86	227.99	227.99
计算基数 (经营收入)		2,969.89	3,080.27	3,350.18	3,466.07	3,581.97	3,756.75	3,756.75	3,756.75	3,935.77	3,935.77	3,935.77	4,119.36	4,119.36	4,119.36	4,337.11	4,337.11	4,337.11	4,559.79	4,559.79
计提比例 (%)		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3、停车位管理维护费用	540.46	24.47	24.47	25.69	25.69	25.69	26.98	26.98	26.98	28.33	28.33	28.33	29.75	29.75	29.75	31.23	31.23	31.23	32.79	32.79
计算基数 (停车位收入)		489.35	489.35	513.82	513.82	513.82	539.54	539.54	539.54	566.55	566.55	566.55	594.92	594.92	594.92	624.68	624.68	624.68	655.89	655.89
计提比例 (%)		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%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
4、充电桩管理维护费用	1,883.67	66.23	71.74	81.13	86.92	92.72	97.13	97.13	97.13	101.55	101.55	101.55	105.96	105.96	105.96	111.85	111.85	111.85	117.73	117.73
计算基数 (充电桩收入)		1,324.51	1,434.89	1,622.53	1,738.42	1,854.32	1,942.62	1,942.62	1,942.62	2,030.92	2,030.92	2,030.92	2,119.22	2,119.22	2,119.22	2,236.95	2,236.95	2,236.95	2,354.69	2,354.69
计提比例 (%)		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
5、管理费用	3,675.77	166.40	166.40	174.72	174.72	174.72	183.42	183.42	183.42	192.70	192.70	192.70	202.37	202.37	202.37	212.42	212.42	212.42	223.04	223.04

项目	合计	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	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
计算基数(人力成本)		832.00	832.00	873.60	873.60	873.60	917.12	917.12	917.12	963.52	963.52	963.52	1,011.84	1,011.84	1,011.84	1,062.08	1,062.08	1,062.08	1,115.20	1,115.20
计提比例(%)		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
6、其他费用	3,700.77	148.49	154.01	167.51	173.30	179.10	187.84	187.84	187.84	196.79	196.79	196.79	205.97	205.97	205.97	216.86	216.86	216.86	227.99	227.99
计算基数(经营收入)		2,969.89	3,080.27	3,350.18	3,466.07	3,581.97	3,756.75	3,756.75	3,756.75	3,935.77	3,935.77	3,935.77	4,119.36	4,119.36	4,119.36	4,337.11	4,337.11	4,337.11	4,559.79	4,559.79
计提比例(%)		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%





附表 4-2 运营期成本支出估算明细表（不含税）

项目	合计	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	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
二、总成本	63,322.67	3,210.40	3,225.69	3,309.81	3,325.85	3,341.93	3,414.98	3,414.98	3,414.98	3,491.90	3,491.90	3,227.64	3,313.12	3,326.66	3,326.66	3,414.23	3,414.23	3,414.23	3,249.74	2,993.74
（一）经营成本	30,885.73	1,345.40	1,360.69	1,444.81	1,460.85	1,476.93	1,549.98	1,549.98	1,549.98	1,626.90	1,626.90	1,626.90	1,706.59	1,706.59	1,706.59	1,793.14	1,793.14	1,793.14	1,883.61	1,883.61
1、人力成本	18,378.88	832.00	832.00	873.60	873.60	873.60	917.12	917.12	917.12	963.52	963.52	963.52	1,011.84	1,011.84	1,011.84	1,062.08	1,062.08	1,062.08	1,115.20	1,115.20
2、燃料及动力成本	3,275.00	131.41	136.29	148.24	153.36	158.50	166.23	166.23	166.23	174.15	174.15	174.15	182.27	182.27	182.27	191.91	191.91	191.91	201.76	201.76
3、停车位管理维护费用	495.81	22.45	22.45	23.57	23.57	23.57	24.75	24.75	24.75	25.99	25.99	25.99	27.29	27.29	27.29	28.65	28.65	28.65	30.08	30.08
4、充电桩管理维护费用	1,777.04	62.48	67.68	76.54	82.00	87.47	91.63	91.63	91.63	95.80	95.80	95.80	99.96	99.96	99.96	105.52	105.52	105.52	111.07	111.07
5、管理费用	3,467.74	156.98	156.98	164.83	164.83	164.83	173.04	173.04	173.04	181.79	181.79	181.79	190.92	190.92	190.92	200.40	200.40	200.40	210.42	210.42
6、其他费用	3,491.26	140.08	145.29	158.03	163.49	168.96	177.21	177.21	177.21	185.65	185.65	185.65	194.31	194.31	194.31	204.58	204.58	204.58	215.08	215.08
（二）税金及附加	148.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.80	19.34	19.34	20.36	20.36	20.36	21.40	21.40
（三）折旧摊销费	20,896.58	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	960.74	960.73	960.73	960.73	960.73	960.73	960.73	960.73	960.73
（四）财务费用	11,392.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	384.00	128.00

附表 5 偿债计划表

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	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
期初本金	-	-	8,000.00	16,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	12,000.00	4,000.00
本期增加	20,000.00	8,000.00	8,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末本金	-	8,000.00	16,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	12,000.00	4,000.00	-
年利率	-	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%
本期应计利息月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息	12,800.00	256.00	512.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	384.00	128.00
本期利息是否资本化	-	是	是	是	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否
资本化利息	1,408.00	256.00	512.00	640.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
费用化利息	11,392.00	-	-	-	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	384.00	128.00
应付本息	32,800.00	256.00	512.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	8,640.00	8,384.00	4,128.00



附表 6 资金测算平衡表

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
	合计	建设期	运营期											
经营活动产生的现金净流量	38,810.59	-	38,810.59	-	-	-	1,583.81	1,677.64	1,860.02	1,958.54	2,057.04	2,156.42	2,156.42	2,156.42
一、经营活动产生的现金流入	74,014.93	-	74,014.93	-	-	-	2,969.89	3,080.27	3,350.18	3,466.07	3,581.97	3,756.75	3,756.75	3,756.75
（一）经营收入	69,544.69	-	69,544.69	-	-	-	2,789.07	2,893.20	3,147.20	3,256.53	3,365.87	3,530.09	3,530.09	3,530.09
1、物业服务收入	24,087.47	-	24,087.47	-	-	-	1,090.59	1,090.59	1,145.12	1,145.12	1,145.12	1,202.44	1,202.44	1,202.44
2、充电桩服务费收入	35,540.73	-	35,540.73	-	-	-	1,249.54	1,353.67	1,530.69	1,640.02	1,749.36	1,832.66	1,832.66	1,832.66
3、停车位收入	9,916.49	-	9,916.49	-	-	-	448.94	448.94	471.39	471.39	471.39	494.99	494.99	494.99
（二）收到的税费	4,470.24	-	4,470.24	-	-	-	180.82	187.07	202.98	209.54	216.10	226.66	226.66	226.66
1、增值税	4,470.24	-	4,470.24	-	-	-	180.82	187.07	202.98	209.54	216.10	226.66	226.66	226.66
二、经营活动产生的现金流出	35,204.34	-	35,204.34	-	-	-	1,386.08	1,402.63	1,490.16	1,507.53	1,524.93	1,600.33	1,600.33	1,600.33
（一）经营成本	30,885.73	-	30,885.73	-	-	-	1,345.40	1,360.69	1,444.81	1,460.85	1,476.93	1,549.98	1,549.98	1,549.98
1、人力成本	18,378.88	-	18,378.88	-	-	-	832.00	832.00	873.60	873.60	873.60	917.12	917.12	917.12
2、燃料及动力成本	3,275.00	-	3,275.00	-	-	-	131.41	136.29	148.24	153.36	158.50	166.23	166.23	166.23
3、停车位管理维护费用	495.81	-	495.81	-	-	-	22.45	22.45	23.57	23.57	23.57	24.75	24.75	24.75
4、充电桩管理维护费用	1,777.04	-	1,777.04	-	-	-	62.48	67.68	76.54	82.00	87.47	91.63	91.63	91.63
5、管理费用	3,467.74	-	3,467.74	-	-	-	156.98	156.98	164.83	164.83	164.83	173.04	173.04	173.04
6、其他费用	3,491.26	-	3,491.26	-	-	-	140.08	145.29	158.03	163.49	168.96	177.21	177.21	177.21
（二）支付的各项税费	4,318.61	-	4,318.61	-	-	-	40.68	41.94	45.35	46.68	48.00	50.35	50.35	50.35
1、增值税	2,477.94	-	2,477.94	-	-	-	40.68	41.94	45.35	46.68	48.00	50.35	50.35	50.35
2、税金及附加	148.36	-	148.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、企业所得税	1,692.31	-	1,692.31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金净流量	-23,572.00	-23,572.00	-	-9,736.00	-9,480.00	-4,356.00	-	-	-	-	-	-	-	-
一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金流出	23,572.00	23,572.00	-	9,736.00	9,480.00	4,356.00	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）建设投资	23,572.00	23,572.00	-	9,736.00	9,480.00	4,356.00	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金净流量	-7,820.00	23,572.00	-31,392.00	9,736.00	9,480.00	4,356.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00
一、融资活动产生的现金流入	25,000.00	25,000.00	-	10,000.00	10,000.00	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-

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
	合计	建设期	运营期											
(一) 项目资本金流入	5,000.00	5,000.00	-	2,000.00	2,000.00	1,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 发行债券融资流入	20,000.00	20,000.00	-	8,000.00	8,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
二、融资活动产生的现金流出	32,820.00	1,428.00	31,392.00	264.00	520.00	644.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
(一) 偿还专项债券本金	20,000.00	-	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 支付专项债券利息	12,800.00	1,408.00	11,392.00	256.00	512.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
(三) 支付专项债券发行费	20.00	20.00	-	8.00	8.00	4.00	-	-	-	-	-	-	-	-
四、期末现金增加	7,418.59	-	7,418.59	-	-	-	943.81	1,037.64	1,220.02	1,318.54	1,417.04	1,516.42	1,516.42	1,516.42
五、累计盈余资金	-	-	-	-	-	-	943.81	1,981.45	3,201.47	4,520.01	5,937.05	7,453.47	8,969.89	10,486.31

审计专用章



附表 6 资金测算平衡表 (续)

项目	合计			第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
	合计	建设期	运营期											
经营活动产生的现金净流量	38,810.59	-	38,810.59	2,221.82	2,204.49	2,138.43	2,154.32	2,008.79	2,008.79	2,096.60	2,096.60	2,096.60	2,120.92	2,056.92
一、经营活动产生的现金流入	74,014.93	-	74,014.93	3,935.77	3,935.77	3,935.77	4,119.36	4,119.36	4,119.36	4,337.11	4,337.11	4,337.11	4,559.79	4,559.79
(一) 经营收入	69,544.69	-	69,544.69	3,698.28	3,698.28	3,698.28	3,870.74	3,870.74	3,870.74	4,075.39	4,075.39	4,075.39	4,284.66	4,284.66
1、物业服务收入	24,087.47	-	24,087.47	1,262.55	1,262.55	1,262.55	1,325.68	1,325.68	1,325.68	1,391.96	1,391.96	1,391.96	1,461.52	1,461.52
2、充电桩服务费收入	35,540.73	-	35,540.73	1,915.96	1,915.96	1,915.96	1,999.26	1,999.26	1,999.26	2,110.33	2,110.33	2,110.33	2,221.41	2,221.41
3、停车位收入	9,916.49	-	9,916.49	519.77	519.77	519.77	545.80	545.80	545.80	573.10	573.10	573.10	601.73	601.73
(二) 收到的税费	4,470.24	-	4,470.24	237.49	237.49	237.49	248.62	248.62	248.62	261.72	261.72	261.72	275.13	275.13
1、增值税	4,470.24	-	4,470.24	237.49	237.49	237.49	248.62	248.62	248.62	261.72	261.72	261.72	275.13	275.13
二、经营活动产生的现金流出	35,204.34	-	35,204.34	1,713.95	1,731.28	1,797.34	1,965.04	2,110.57	2,110.57	2,240.51	2,240.51	2,240.51	2,438.87	2,502.87
(一) 经营成本	30,885.73	-	30,885.73	1,626.90	1,626.90	1,626.90	1,706.59	1,706.59	1,706.59	1,793.14	1,793.14	1,793.14	1,883.61	1,883.61
1、人力成本	18,378.88	-	18,378.88	963.52	963.52	963.52	1,011.84	1,011.84	1,011.84	1,062.08	1,062.08	1,062.08	1,115.20	1,115.20
2、燃料及动力成本	3,275.00	-	3,275.00	174.15	174.15	174.15	182.27	182.27	182.27	191.91	191.91	191.91	201.76	201.76
3、停车位管理维护费用	495.81	-	495.81	25.99	25.99	25.99	27.29	27.29	27.29	28.65	28.65	28.65	30.08	30.08
4、充电桩管理维护费用	1,777.04	-	1,777.04	95.80	95.80	95.80	99.96	99.96	99.96	105.52	105.52	105.52	111.07	111.07
5、管理费用	3,467.74	-	3,467.74	181.79	181.79	181.79	190.92	190.92	190.92	200.40	200.40	200.40	210.42	210.42
6、其他费用	3,491.26	-	3,491.26	185.65	185.65	185.65	194.31	194.31	194.31	204.58	204.58	204.58	215.08	215.08
(二) 支付的各项税费	4,318.61	-	4,318.61	87.05	104.38	170.44	258.45	403.98	403.98	447.37	447.37	447.37	555.26	619.26
1、增值税	2,477.94	-	2,477.94	52.78	52.78	52.78	113.24	248.62	248.62	261.72	261.72	261.72	275.13	275.13
2、税金及附加	148.36	-	148.36	-	-	-	5.80	19.34	19.34	20.36	20.36	20.36	21.40	21.40
3、企业所得税	1,692.31	-	1,692.31	34.27	51.60	117.66	139.41	136.02	136.02	165.29	165.29	165.29	258.73	322.73
投资活动产生的现金净流量	-23,572.00	-23,572.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金流出	23,572.00	23,572.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一) 建设投资	23,572.00	23,572.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金净流量	-7,820.00	23,572.00	-31,392.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-8,640.00	-8,384.00	-4,128.00
一、融资活动产生的现金流入	25,000.00	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	合计			第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
	合计	建设期	运营期											
(一) 项目资本金流入	5,000.00	5,000.00	-											
(二) 发行债券融资流入	20,000.00	20,000.00	-											
二、融资活动产生的现金流出	32,820.00	1,428.00	31,392.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	8,640.00	8,384.00	4,128.00
(一) 偿还专项债券本金	20,000.00	-	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000.00	8,000.00	4,000.00
(二) 支付专项债券利息	12,800.00	1,408.00	11,392.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	384.00	128.00
(三) 支付专项债券发行费	20.00	20.00	-											
四、期末现金增加	7,418.59	-	7,418.59	1,581.82	1,564.49	1,498.43	1,514.32	1,368.79	1,368.79	1,456.60	1,456.60	-6,543.40	-6,263.08	-2,071.08
五、累计盈余资金	-	-	-	12,068.13	13,632.62	15,131.05	16,645.37	18,014.16	19,382.95	20,839.55	22,296.15	15,752.75	9,489.67	7,418.59





# 营业执照

统一社会信用代码  
915101057090884766

(副本)

副本编号: 1-1

扫描二维码, 了解更多  
信息, 登记、备案、许  
可、监管信息。



名称 四川立诚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)

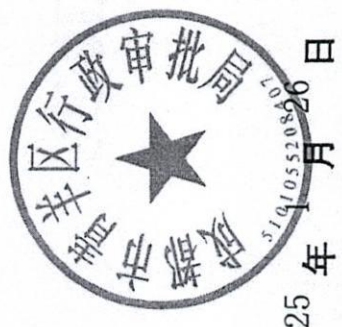
法定代表人 许才能

经营范围 会计、审计及税务服务、会计报表审计、验证企业资本、办理  
企业分立、合并、清算事务、司法会计鉴证, 担任审计会计顾  
问及其法定业务。(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)。

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2000年03月22日

住所 四川省成都市青羊区鼓楼南街117号A座  
18层A号



登记机关

2025 年 1 月 26 日

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

<http://www.gsxt.gov.cn>

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

证书序号: 0013295

## 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》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书



名称: 四川立诚会计师事务所有限公司  
首席合伙人: 许才能  
主任会计师: 许才能  
经营场所: 四川省成都市青羊区鼓楼南街117号A座18层A号

组织形式: 有限责任公司  
执业证书编号: 51180315  
批准执业文号: 川财注【1999】452号  
批准执业日期: 1999年12月30日





证书编号: 510100393068  
No. of Certificate

批准注册协会: 四 省注册  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003 年  
Date of Issuance /y

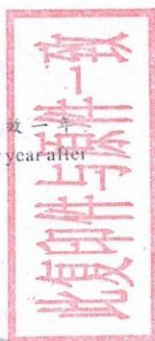


姓名	王子德
Sex	男
Date of birth	1964-5
Working unit	四川恒通
Identity card No.	510102



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
for another year after



调出：四川银行

- 一、注册会计师业务，注册会计师须向委托方出示本证书。  
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。  
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。  
四、本证书如遗失，应立即即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

## NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.








姓名 阙筱琦

Sex 女

出生日期 1974-05-19

工作单位 四川华信(集团)会计师事务所有限公司

身份证号 511025197405195927



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

四川经纬 事务所  
CPAs

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

2010年6月29日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

2010年6月29日

四川经纬 事务所  
CPAs

12

合格专用章  
(四川)

2018.3.15

证书编号:  
No. of Certificate

510100033081

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

四川省

发证日期:  
Date of Issuance

2007 年 4 月 23 日