

四川方信联合会计师事务所有限公司



德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

四川方信联合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
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	4
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	11
（一） 编制依据	11
（二） 投资估算编制说明	11
五、 评价要素	13
（一） 投资估算与资金筹措	13
（二） 项目收入与成本费用估算	15
（三） 资金测算平衡情况	26
（四） 项目偿付能力分析	27
（五） 敏感性分析	27
六、 评价结论	27



注册会计师声明

我们对德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和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。

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。



德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

方信咨评字（2024）第023号

德阳经济技术开发区住房和城乡建设局：

我们接受委托，对德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》、《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》（统称“中国注册会计师鉴证业务准则”）执行的鉴证业务，因此我们不对上述数据发表审计或审阅意见。



我们按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照《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德阳经济技术开发区住房和城乡建设局的责任。

我们对德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和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,为发行德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目(二期)收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件,对德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目(二期)收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下:

1.本项目在预测期内可实现息前净现金流 74981.30 万元,政府专项债券到期本息合计 46200.00 万元,本项目息前净现金流量/专项债券本息覆盖倍数为 1.62;

2.我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

附件:专项债券财务评价说明

四川方信联合会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年八月十三日



专项债券财务评价说明

一、行业专项规划

（一）地区基本情况

德阳市经开区位于德阳市区的东南部，呈带状分布，东靠浅丘山林，西依绵远河下旌湖，与市区紧密相连。幅员面积 79.2 平方公里。

德阳经济技术开发区立足于“工业立区、科技兴区、统筹强区”的发展宗旨，致力于发展“新能源、新装备、新材料”产业和现代服务业，努力建成科学技术先进、制造能力强大、城市功能完善、生态环境优良、社会稳定和谐的多功能综合性经济技术开发区。德阳经济技术开发区是国家工信部授予的首批“国家新型工业化(装备制造业)示范基地”“和联合国”清洁技术与新能源装备制造业国际示范城市”挂牌园区，现已进驻各类企业和项目 1100 余家。开发区建区以来，各项经济指标每年均以 35%以上的增速超常规增长。开发区已成为中国西部新型工业化的示范区，高新技术成果的产业化基地和最具投资价值的开发区之一。被四川省商务厅认定为“综合实力名列四川省开发区第一位”。开发区正以优异的投资环境、高质量的办事效率、企业良好的发展空间努力打造世界知名的新能源设备研发、生产制造基地。

（二）项目相关规划

（1）国家级层面

《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）提出：各地要进一步摸清既有城镇老



旧小区底数，建立项目储备库。区分轻重缓急，切实评估财政承受能力，科学编制城镇老旧小区改造规划和年度改造计划，不得盲目举债铺摊子。建立激励机制，优先对居民改造意愿强、参与积极性高的小区（包括移交政府安置的军队离退干部住宅小区）实施改造。养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政快递、社会治安等有关方面涉及城镇老旧小区的各类设施增设或改造计划，以及电力、通信、供水、排水、供气、供热等专业经营单位的相关管线改造计划，应主动与城镇老旧小区改造规划和计划有效对接，同步推进实施。国有企事业单位、军队所属城镇老旧小区按属地原则纳入地方改造规划和计划统一组织实施。

（2）省级层面

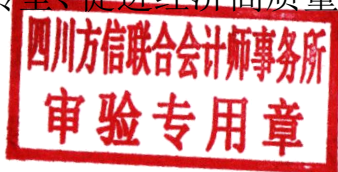
四川省人民政府办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（川办发〔2020〕63号）中改造主要任务提出：确定改造内容。各地应结合实际，合理确定基础类、完善类、提升类的改造内容，统筹推动项目实施。基础类为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，要坚持基于群众意愿、应改尽改，包括小区内建筑物公共部位维修、小区及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

（3）市级层面

《德阳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》提出：建立健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障制度。推进保障性安居工程，全面实施城镇老旧小区改造，稳步实施棚户区改造。加大公租房房源筹集力度，探索发展共有产权住房。加强住房保障建设、分配、退出全过程信息公开。



综上所述，本项目建设是贯彻落实《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》、《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》、《德阳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》等文件，通过改造或建设老旧小区内道路、供排水管网、电力管线设施、小区内适老设施、无障碍设施、停车位汽车充电设施，以及建设小区周边的社区综合服务设施等公共卫生设施，从而提高居民的生存环境、提升城市的品位、树立良好的城市形象，是满足人民群众美好生活需、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展的具体行动和重要举措。



二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：德阳经济技术开发区住房和城乡建设局

项目业主：德阳八角城市更新建设有限公司

（二）项目基本情况

1.项目基本信息

项目名称：德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）

项目所属领域：保障性安居工程-城镇老旧小区改造

项目建设工期：24 个月

项目区位：德阳经开区

项目类型：改扩建

2.项目建设内容及产出



建设内容：本次改造共涉及居民 4740 余户，包括改造道路、给排水管网、电力管线设施、地上停车位（约 1400）个、新建充电桩（约 350 个）、快递站等；配套建设社区级调度指挥中心、智慧管理服务综合调度网、老旧小区监控管理平台、智慧消防等基础设施。

3.项目实施计划

本项目工期建设计划从2024年6月至2026年5月，建设工期为24个月，时间进度安排如下：

第一阶段：工程于2024年6月前完成项目施工图设计、施工招标、可行性研究报告的编制、场地平整等前期工作；

第二阶段：2024年6月至2026年4月，项目进行施工阶段；

第三阶段：2026年5月底，项目竣工验收；

第四阶段：2026年6月项目正式投入运营。

4.运营方案

（1）管理原则

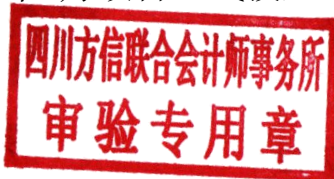
本项目的实施运营管理工作由德阳八角城市更新建设有限公司负责运营，德阳经济技术开发区住房和城乡建设局对项目运营进行监管。项目运营与组织管理原则为：

①运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。

②合理安排资金，积极、充分、扎实抓好建设前期的各项工作。

③为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



德阳八角城市更新建设有限公司坚持“勤奋严谨，求实创新，规范有序，团结奉献”的思想理念，成立精细化管理工作领导小组，一把手全面抓，分管主任具体抓。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，形成全员共同参与、齐抓共管的工作格局。

（3）财务管理

德阳八角城市更新建设有限公司根据项目经营的业务性质，按照国家有关法律、法规及财务制度，制定《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》，以规范会计核算行为，提升财务管理水平，保证项目运营账账相符、账实相符。

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。

本项目符合《国家发展改革委 财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定的通知》（发改投资〔2023〕1232号）文件支持的“城镇老旧小区”领域。

2020年4月国务院办公厅印发《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》，将城镇老旧小区改造列入各级政府工作日程，意味着城镇老旧小区改造在全国推开，其中蕴含着党中



央、国务院统筹疫情防控与经济发展两个大局，把城镇老旧小区改造作为推动我国经济复苏与增长“助推器”的深意。目前，德阳市仍有一些城镇老旧小区，住房年久失修，供水供电管道破旧，排污设施落后，缺乏适老化设施、养老医疗设施、居民活动场所等公共设施。特别是在人口老龄化日益提高的背景下，居住条件如何方便老人出行和就近得到养老医疗服务，是提高居住质量的应有之义。

本项目为德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期），项目实施后对德阳经开区周边老旧小区进行综合整治、改善居民居住条件、人民生活的改善等状况的提升是多方面的。项目完成后也能够带动更多相关产业链的发展，从而增加就业机会，形成良性循环，使地区经济得到整体发展。

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。

故该项目具有公益性。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

项目的实施将协调好社会经济发展与环境保护目标，给德阳经济技术开发区的经济带来一定的效益。本项目在运营期除了增加地方财政收入外，经济效益主要表现在以下 3 个方面：

1.项目基础设施投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入



效应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。

2.项目的建设增大了该区域招商引资的吸引力，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应也可分为两部分，其一是固定资产投资（不包括设备投资）增加时带来的收入效应，其二是项目运营时带来的通过工人工资形式取得的收入。

3.本项目的实施建设将促进德阳市城镇建设的步伐，改善投资环境，为德阳市的发展提供广阔的空间。本项目的实施建设将对提升德阳经开区城区形象、改善投资环境、增强德阳经开区的综合竞争能力有极大的意义。

（二）社会效益



本项目通过解决德阳经开区老旧小区居民房屋渗漏，完善小区道路、停车位、充电桩、增设智能化设施等措施，使老旧小区基础设施得到完善和提升，让居民切实感受到整治使环境变得更加优美，生活更加便利，让居民最关心、最急切的改造诉求得到有效解决，使所居民心中更敞亮，居住更舒心，提高社会的稳定性与精神文明的建设水平。

本项目的实施能改善德阳经开区的人居环境，提高居民生活水平，是构建和谐社区的需要，同时能提高城市形象，有利于优化城市空间布局，增强城市功能，促进城市土地科学合理利用，全面提升城市化和现代化水平，努力建设和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市。

老旧小区配套设施与市政基础设施改造作为城镇老旧小区改造中的重要内容，是落实绿色发展理念、以系统性思维促进生态文明建设、全面建成小康社会、提升人民群众获得感和幸福感的重要途径之



一。项目建设是“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念在德阳经开区落地生根的重要体现。

四、评价基础与假设

（一）编制依据

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）；

《投资项目可行性研究指南》（试用版）；

2020《四川省建设工程计价定额》（房屋建筑与装饰工程、市政工程、园林绿化工程）；

《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管理办法》

人工费调整依据四川省建设工程造价管理总站关于对成都市等 22 个市、州 2015 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》人工费调整的批复川建价发〔2015〕41 号；

安全文明施工费及规费均按上限计取。

材料及设备价格按《四川省工程造价信息》德阳市公布的指导价格，信息价中没有的材料价格参照当地市场价格计价；

四川省住房和城乡建设厅关于印发《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。

（二）投资估算编制说明

1) 工程费用

土建工程根据近期同类工程的造价资料进行测算。

2) 工程建设其它费用



①建设用地费用：项目建设用地费用为 0 万元。

②技术咨询费用

前期工作咨询费：参照国家发展改革委发改价格（2015）299 号文并参考计价格（1999）1283 号规定，按中介机构库价格结合市场价计取。

设计费：参照国家发展改革委发改价格（2015）299 号文并参考国家发改委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格（2002）10 号）规定下浮 10%计取。

工程造价咨询服务费：参照川发改价格（2015）769 号文并参考川价发（2008）141 号《四川省物价局、四川省建设厅关于规范调整<工程造价咨询服务收费标准>的通知》规定的费率下浮 20%计取。

工程建设监理费：参照国家发展改革委发改价格（2015）299 号文并参考国家发展改革委、建设部颁布的《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格（2007）670 号）计取。

招标代理服务费：参照国家发展改革委发改价格（2015）299 号文并参考原国家发改委“计价格（2002）1980 号”《招标代理服务收费管理暂行办法》的有关规定下浮 20%计取。

③工程建设管理费

建设单位管理费：根据财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理》（财建〔2016〕504 号文）的有关规定计取。

3) 预备费

①基本预备费

按工程费用及工程建设其他费用之和的 5%计取。

②价差预备费

根据原国家计委颁发的计投资（1999）1340 号文的规定，和物



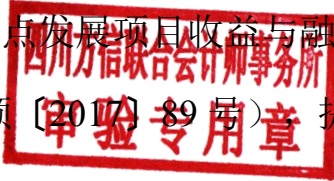
价变化趋势、项目特点，本项目涨价预备费计算指数按零考虑，不计列。

4) 有关问题说明

①其它费用参照国家和四川省有关规定计取，若与实际不符，可按实调整。

②本估算是按现行定额、取费标准、价格依据、现有相关图纸和公用专业指标编制的，因此，只能反映现时设计造价水平，如果在以后各阶段内相关资料、依据发生变化，应在规定范围内调整。

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，对德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措



本项目总投资 50000.00 万元，其中：工程费用为 43477.96 万元，占总投资的 86.96%；工程建设其他费 3062.52 万元，占总投资的 6.13%；预备费 2327.02 万元，占总投资的 4.65%，建设期利息 1105.00 万元，占项目总投资的 2.21%；专项债券发行费用 27.50 万元，占项目总投资的 0.06%。详见表 5-1。

表 5-1 投资汇总表（单位：万元）

序号	项目名称	投资额（万元）	占比
一	项目总投资	50000.00	100.00%
1	静态总投资	48867.50	97.74%
1.1	第一部分工程费用	43477.96	86.96%
1.2	第二部分工程建设其他费	3062.52	6.13%
1.3	基本预备费	2327.02	4.65%
2	建设期利息	1105.00	2.21%
3	债券发行费	27.50	0.06%
二	资金筹措	50000.00	100.00%
1	项目资本金	22500.00	45.00%
2	专项债券	27500.00	55.00%

项目资金来源如下：

本项目资本金来源：项目资本金来源于业主自筹。项目资本金为 22500.00 万元，占总投资的 45.00%，根据项目建设实际情况计划分批次投入。

融资来源：本项目拟发行政府专项债券总额为 27500.00 万元，占总投资的 55.00%。其中：第一年拟申请发行专项债券 5000.00 万元；第二年拟申请发行专项债券 22500.00 万元。发行债券期限为 20 年，参照 2024 年四川省政府专项债券发行结果公告，20 年期票面利率为



2.58%。遵循谨慎性原则，本项目债券利率按 3.4%测算，发行费为面值的 1‰。详见表 5-2。

表 5-2 资金使用与筹措表（单位：万元）

序号	投资概算	合计	建设期	
			第 1 年	第 2 年
一	资金使用	50000.00	13000.00	37000.00
1	建设投资	48867.50	12825.00	36042.50
2	建设期债券利息	1105.00	170.00	935.00
3	债券发行费用	27.50	5.00	22.50
二	资金筹措	50000.00	13000.00	37000.00
1	项目资本金	22500.00	8000.00	14500.00
2	专项债券	27500.00	5000.00	22500.00

（二）项目收入与成本费用估算

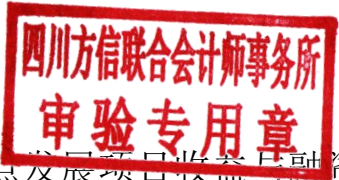
1. 项目收入

（1）项目收入可行性

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本息。

根据建设部《物业服务收费管理办法》各地应当根据物业管理服务等级标准等因素，制定、调整物业服务收费政府指导价基准价及其浮动幅度。具体收费标准由业主与物业管理企业根据规定的基准价和浮动幅度在物业服务合同中约定。

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电费及充换电服务费，结合市场发展情况，



通过市场竞争形成价格。

综上，项目在收入测算过程中，按照国家有关政策规定和价格政策，并且参照国家、四川省、德阳市所在地周边同类业态价格测算。本次项目收入的预测依据充分，合法合规，有较强的可行性。

（2）参考依据

①行业相关网络平台交易数据；

②《关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）的详细规划说明》；

③《德阳市区保障性住房等物业服务和普通住房前期物业服务收费标准及相关规定》；

④主流电动车续航里程图



⑤《关于德阳市区机动车停放服务实行差别化收费的通知》；

⑥《德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）停车场收费标准》；

⑦《2022 年我国卫生健康事业发展统计公报》。

（3）项目收入的分类

本项目全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理。

（4）收入预测

本项目的收入包含物业管理服务收入、停车位临时停车收入、小区停车位包月收入、充电桩服务收入、便民服务用房出租收入、出租用房物业管理收入、医疗服务收入、灯箱广告位出租收入、路灯广告位出租收入。

（5）项目收入预测

1）物业管理服务收入



收入预测分析公式：物业管理服务收入（万元）=住宅户数（户）
*平均面积（m²/户）*物业单价（元/m²/月）

①住宅户数

根据本项目《德阳经济技术开发区发展改革和统计局关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）可行性研究报告的批复》，本次老旧小区改造共涉及居民 4740 户。

②平均面积

根据《德阳八角城市更新建设有限公司关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）的详细规划说明》现场实际调查得知，每户面积在 90m²-100m²不等，本项目保守估算，每户面积平均按 90m² 计算。



③物业单价

本项目改造前均未收取物业管理费，政府投资改造后为打造平安和谐居住环境，拟对改造的小区收取物业管理费，参考《德阳市区保障性住房等物业服务和普通住房前期物业服务收费标准及相关规定》，本次保守按照三档物业服务测算，本次保守估计运营期第一年收费单价为 0.40 元/m²/月，考虑后续德阳市经济的发展和物价上涨等因素，保守估计物业单价每 3 年增长 3%。

2) 停车位临时停车收入

收入预测分析公式：停车位临时停车收入（万元）=停车位数量（个）*停车收费单价（元/次）*日均周转次数（次/天）*停车位使用率（%）

①停车位数量

根据《德阳八角城市更新建设有限公司关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）的详细规划说明》，本项目计划新增地



下停车位共计 221 个。

②停车收费单价

根据德阳市发展和改革委员会《关于德阳市机动车停车服务实行差别化收费的通知》（德市发改价管〔2021〕2 号）可知，德阳市二类区域，起价 3 元/泊位/1 小时（不足 1 小时按 1 小时计算），首小时后每增加 1 小时加收 1 元（不足 1 小时按 1 小时计算），每天最高不超过 15 元。

本项目位置属于二类区域，保守估计停车收费单价按 3.00 元/次进行测算，考虑后续经济的发展和物价上涨等因素，停车收费单价每三年增长 3%。

③日周转次数

本项目运营期内按每辆车停车 2 小时进行停放服务收费，考虑到本项目停车场吸引客流主要为周边居民和来往人员，本项目保守估计项目运营期车位日平均周转次数为 3 次，第三年后增长一次并保持不变。

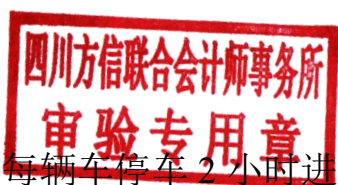
④停车位使用率

随着群众生活质量水平不断提升，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，购买汽车的民众越来越多，目前德阳市的停车位无法完全满足群众对停车位的需求，同时结合城市停车位现状，本项目保守估计运营期内第一年停车位使用率为 75%，往后每年以 5%递增，直至上涨到 95%后不再增加，并保持不变。

3) 小区停车位包月收入

收入预测分析公式：小区停车位包月收入（万元）=停车位数量（个）*停车收费单价（元/辆/月）*停车率（%）

①停车位数量



根据本项目可研批复可知，本项目改造地上停车位 1400 余个。

②停车收费价格

根据《德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）停车场收费标准》可知，小型车辆月租停车收费为 300.00 元/月。

③停车率

考虑目前改造所涉及的老旧小区由于之前缺乏规划设计，小区停车位紧张。本次改造，规划设计后改造停车位约 1400 余个，并引入智能化停车管理系统，方便老旧小区居民。结合停车位现状，本项目停车位停车率第一年按照 75%测算，往后每年以 5%递增，直至上涨到 90%后不再增加，并一直保持。

4) 充电桩服务收入

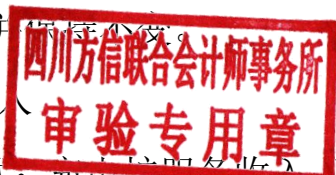
收入预测分析公式： $\text{充电桩服务收入（万元）} = \text{充电枪个数（个）} \times \text{充电服务费（元/kwh）} \times \text{车次充电量（kwh）} \times \text{充电桩使用率（\%）} \times \text{日充电次数（次/天）}$

①充电枪个数

根据本项目可研批复可知，本项目拟建设智慧充电桩 350 个。

②充电服务费

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电费及充换电服务费，结合市场发展情况，通过市场竞争形成价格。参考德阳市内充电桩服务费的收费标准，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为 0.60 元/千瓦时。因此本项目参考此标准，项目运营期第一年充电服务费按 0.60 元/kwh 计取，随着停车场智能化的发展，充电桩服务会越来越广泛，并且随着经济的发展，物价也在不断的上涨，因此充电服务



费从运营期第一年开始按照每三年以 3%进行增长。

③车次充电量

电动汽车目前主流续航里程为 460 公里至 660 公里。项目按照 460 公里续航里程计算，充满电大约需要电量 65kwh。本项目按照每车每次剩余 10%时进行充电，充电至满负荷量需单次充电量为 58.50kwh。

④日充电次数

随着德阳市经济的快速发展，电动车辆数量迅猛增涨，可充分保证项目充电桩的使用率。项目为直流充电桩、功率较大，为 60kw，充电速度较快，平均每辆电动汽车充满电需要 2-3 小时，保守估计项目运营期间日充电次数按照 2 次/天计算，第三年后增长一次并保持不变。

⑤充电桩使用率

考虑到近年来政策支持力度和产业发展趋势，居民汽车更新升级基本趋于向新能源混合电动车及纯电动车方向发展，本项目保守估计运营期内第一年充电桩使用率为 60%，之后每年递增 5%，直至 80% 后使用率不再增长，并保持不变。

5) 便民服务用房出租收入

收入预测分析公式：便民服务用房出租收入（万元）=便民服务用房面积（m²）*出租单价（元/m²/天）*出租率（%）

①便民服务用房面积

根据《德阳八角城市更新建设有限公司关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）的详细规划说明》可知，本项目拟建设便民服务用房 17672 平方米。

②出租单价



经查看 58 同城网德阳市内便民服务用房出租信息情况可知，出租价格普遍在 2.17 元/m²/天-3.33 元 m²/天之间，本次测算出于谨慎性原则，保守估计出租价格为 1.80 元/m²/天，考虑后续经济的发展和物价上涨等因素，保守估计出租单价每 3 年增长 3%。

③出租率

据调查，德阳市配内便民服务用房市场供不应求，市场情况优良，因此本次测算保守估计运营期第一年出租率为 75%，往后考虑每年 5%的出租增长，直至 95%后不再增加，并保持不变。

6) 出租用房物业管理收入

收入预测分析公式： $\text{灯箱广告位出租收入（万元）} = \text{出租用房面积（m}^2\text{）} * \text{物业管理收费单价（元/月/m}^2\text{）} * \text{出租率}$

①出租用房面积

根据本项目可研批复可知，新建便民服务用房面积为 17672 平方米，结合对本项目运营期内出租情况的预测，物业服务面积如下表所示：

表 5-3 物业服务面积表

项目	运营期								
	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
物业服务面积（m ² ）	13254	14137.6	15021.2	15904.8	16788.4	16788.4	16788.4	16788.4	16788.4

项目	运营期									
	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
物业服务面积（m ² ）	16788.4	16788.4	16788.4	16788.4	16788.4	16788.4	16788.4	16788.4	16788.4	16788.4

②物业管理收费单价

经查看 58 同城网同类用房物业收费情况，德阳市非住宅物业服务单价居于 1.6 元/m²/天至 1.8 元/m²/天之间，本项目保守估计，运营期第一年物业管理收费单价为 1.2 元/m²/天。由于该项目实施后必然带动经济的发展、消费水平的上升，本次测算考虑在运营期间物业管



理收费单价保持每三年增长 3%。

7) 医疗服务收入

收入预测分析公式：医疗服务收入（万元）=年处理人次（人/年）*次均诊疗费用（元/人）

①年处理人次

根据《德阳八角城市更新建设有限公司关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）的详细规划说明》可知，本项目建设社区卫生服务中心，为附近居民提供公共卫生服务和基本医疗服务。根据国家卫生健康委发布的《2022 年我国卫生健康事业发展统计公报》可知，平均每个中心年诊疗量 6.7 万人次，本项目基于谨慎性原则，运营期年处理人次按照 6 万人。



②次均诊疗费用

根据国家卫生健康委发布的《2022 年我国卫生健康事业发展统计公报》可知，2022 年，社区卫生服务中心次均门诊费用 180.1 元，按当年价格比上年上涨 8.6%，按可比价格上涨 7.5%。本项目基于谨慎性原则，运营期年次均诊疗费用按照 160 元计算，考虑经济发展、物价增长因素次均诊疗费用每三年增长 3%。

8) 灯箱广告位出租收入

收入预测分析公式：灯箱广告位出租收入（万元）=灯箱广告位数量（个）*出租单价（元/个/月）*出租率

①灯箱广告位数量

根据《德阳八角城市更新建设有限公司关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）的详细规划说明》可知，本项目计划在项目建设范围内安装 600 个灯箱广告位，以达到广告宣传的效果以及增加项目收益。因此可用于出租的灯箱广告位数量为 600 个。



②出租单价

参考德阳市内灯箱广告位的出租价格信息可知，德阳市内同类型灯箱广告位出租价格普遍在 3000 元/月/个-3900 元/月/个之间，本项目位于德阳市区，保守估计灯箱广告位出租价格为 2000.00 元/月/个，考虑后续经济的发展和物价上涨等因素，保守估计出租单价每 3 年增长 3%。

③出租率

考虑项目周边人流较多，商家对广告位资源需求量大，出租广告位较为紧张。本项目通过安置灯箱广告位达到一个产品的宣传和品牌知名度的推广，且成本低，收益高效。考虑应对不可预见的市场环境变化，本项目保守估计运营期第一年的灯箱广告位的出租率为 75%，考虑每年增长 5%，增长至 85%后保持不变。

9) 路灯广告位出租收入

收入预测分析公式：路灯广告位出租收入（万元）=路灯广告位数量（组）*出租单价（元/组/年）*出租率

①路灯广告位数量

根据《德阳八角城市更新建设有限公司关于德阳经开区老旧小区智慧化提升改造项目（二期）的详细规划说明》可知，本项目计划在项目建设范围内安装 1200 组路灯广告位，以达到广告宣传的效果以及增加项目收益。因此可用于出租的路灯广告位数量为 1200 组。

②出租单价

参考四川省公共资源交易信息网中德阳市韶山路、东海路、青云山路、渤海路部分路段灯杆广告位广告投放招商项目挂牌公告及交易结果，交易灯杆广告位 77 组，成交价格为 99864 元，可知德阳市内同类型路灯广告位出租价格为 1297 元/组/年，本项目位于德阳市区，



保守估计灯箱广告位出租价格为 1250 元/组/年，考虑后续经济的发展
和物价上涨等因素，保守估计出租单价每 3 年增长 3%。

③出租率

考虑项目周边人流较多，商家对广告位资源需求量大，出租广告
位较为紧张。本项目通过安置路灯广告位达到一个产品的宣传和品牌
知名度的推广，且成本低，收益高效。考虑应对不可预见的市场环境
变化，本项目保守估计运营期第一年的路灯广告位的出租率为 75%，
考虑每年增长 5%，增长至 95%后保持不变。

详见附表 1 “项目收入测算表”

2. 项目经营成本费用估算

本项目成本包含经营成本、固定资产折旧、财务费用和相关税费。

(1) 经营成本

该项目经营成本包括工资及福利费、维修保养费、管理费、燃料
及动力费。

1) 工资及福利费

工资福利支出含基本工资、津贴补贴、奖金、绩效工资、伙食补
助费、其他社会保障缴费及其他工资福利支出，预计项目新增人员为
55 名，其中物业管理人员 25 名，工资及福利费为 6.00 万元/年；停
车位工作人员 10 名，工资及福利费为 4.00 万元/年；其他服务工作人
员 20 名，工资及福利费为 4.00 万元/年。所有人员工资考虑每年增长
1%。详见下表 5-4:

表 5-4 人员工资情况表

序号	类别	人数	工资及福利费（万元/年）
1	物业管理人员	25	6.00
2	停车场工作人员	10	4.00



3	其他服务工作人员	20	4.00
---	----------	----	------

2) 本项目燃料及动力费考虑为物业管理收入、停车收入以及医疗服务收入的 10%。

3) 维修和保养费：按照固定资产折旧费的 3%计取。

4) 管理费用：包括运营期购置小型设备以及水、电等管理支出，按照工资及福利费的 20%计取。

(2) 固定资产折旧

固定资产折旧费：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，本项目固定资产原价按照总投资的金额作为折旧基数，折旧年限为 30 年，残值率为 5%。



(3) 财务费用

发行专项债运营期内产生的“费用化”费用。

(4) 相关税费

1) 增值税：停车位停车收入、便民服务用房出租收入、灯箱广告位出租收入、路灯广告位出租收入增值税税率为 9%；物业服务收入、充电桩收入的增值税税率为 6%，医疗服务收入免征增值税。

2) 税金及附加包含：城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加、房产税。

城市维护建设税税率为 7%；

教育费附加费率为 3%；

地方教育费附加费率为 2%；

房产税=（便民服务用房出租收入）×12%。

详见附表 2 “成本费用测算表”



3. 本项目损益状况

企业所得税：《事业单位、社会团体、民办非企业单位企业所得税征收管理办法》（国税发〔1999〕65号）第一条规定，事业单位、社会团体和民办非企业单位取得的生产、经营所得和其他所得，应当缴纳企业所得税，《企业所得税法》规定企业所得税税率为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105141.02万元，总成本预计67828.47万元，累计净利润为27984.37万元，本项目息前净现金流量累计74981.30万元，净现金流对债券本息的覆盖倍数为1.62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3.4%利率计算。假设在每年年初发行债券，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18700.00万元，专项债券建设期利息1105.00万元计入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用17595.00万元。

详见附表4“还本付息测算表”

2. 项目资金平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余29886.30万元，项目在预测期内可实现息前净现金流74981.30万元，政府专项债券到期本息合计46200.00万元，本项目息前净现金流的收益覆



盖倍数为 1.62 倍，期间不存在资金缺口。

详见附表 5 “资金平衡测算表”

（四）项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现息前净现金流 74981.30 万元，专项债券到期本息合计 46200.00 万元，本项目息前净现金流的收益覆盖倍数为 1.62 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，敏感性分析如下表 5-5。

表 5-5 敏感性分析表

主要指标	敏感性分析			
	0%	-5%	-10%	-15%
息前净现金流量（NOPAT+折旧）	74981.30	71232.24	67483.17	64109.01
本项目专项债券覆盖倍数	1.62	1.54	1.46	1.39

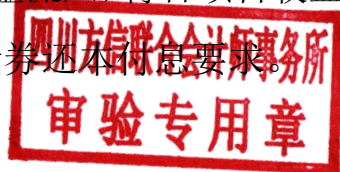
由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

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

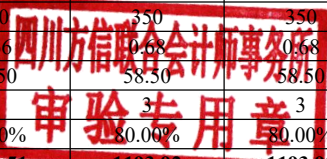
项目收入测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	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
1	物业管理服务收入（万元）	4218.09	204.77	204.77	204.77	210.91	210.91	210.91	217.24	217.24	217.24
	住宅户数（户）		4740	4740	4740	4740	4740	4740	4740	4740	4740
	平均面积（m²）		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	物业单价（元/m²/月）		0.40	0.40	0.40	0.41	0.41	0.41	0.42	0.42	0.42
2	停车位临时停车收入（万元）	1787.66	54.45	58.08	61.71	89.73	94.72	94.72	97.56	97.56	97.56
	停车位数量（个）		221	221	221	221	221	221	221	221	221
	停车收费单价（元/辆/次）		3.00	3.00	3.00	3.09	3.09	3.09	3.18	3.18	3.18
	停车位使用率（%）		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	日均周转次数（次/天）		3	3	3	4	4	4	4	4	4
3	小区停车位包月收入（万元）	8867.14	378.00	403.20	428.40	467.21	467.21	467.21	481.22	481.22	481.22
	停车位数量（个）		1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400
	停车收费价格（元/辆/月）		300	300	300	309	309	309	318.27	318.27	318.27
	停车率（%）		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	充电桩服务收入（万元）	20619.21	538.08	582.92	627.76	1039.17	1108.45	1108.45	1141.70	1141.70	1141.70
	充电桩个数（个）		350	350	350	350	350	350	350	350	350
	充电服务费（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.62	0.62	0.62	0.64	0.64	0.64
	车次充电量（kwh/次）		58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50
	日充电次数（次/日）		2	2	2	3	3	3	3	3	3
	充电桩使用率（%）		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
5	便民服务用房出租收入（万元）	21534.00	870.79	928.84	986.89	1065.84	1125.06	1125.06	1147.56	1147.56	1147.56
	便民服务用房面积（m²）		17672	17672	17672	17672	17672	17672	17672	17672	17672
	出租单价（元/m²/月）		1.80	1.80	1.80	1.84	1.84	1.84	1.87	1.87	1.87
	出租率（%）		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6	出租用房物业管理收入	486.86	19.09	20.36	21.63	23.67	24.98	24.98	25.79	25.79	25.79
	出租用房面积（m²）		13254	14137.6	15021.2	15904.8	16788.4	16788.4	16788.4	16788.4	16788.4
	物业管理收费单价（元/月/m²）		1.2	1.2	1.2	1.24	1.24	1.24	1.28	1.28	1.28
7	医疗服务收入（万元）	19775.31	960.00	960.00	960.00	988.80	988.80	988.80	1018.46	1018.46	1018.46
	年处理人次（人/年）		60000.00	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000
	次均诊疗费用（元/人）		160.00	160.00	160.00	164.80	164.80	164.80	169.74	169.74	169.74
8	灯箱广告位出租收入（万元）	24997.52	1080.00	1152.00	1224.00	1260.72	1260.72	1260.72	1298.54	1298.54	1298.54
	灯箱广告位个数（个）		600	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	出租单价（元/月/个）		2000.00	2000.00	2000.00	2060.00	2060.00	2060.00	2121.80	2121.80	2121.80
	出租率（%）		75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
9	路灯广告位出租收入（万元）	2855.25	112.5	120	127.5	139.05	146.78	146.78	151.18	151.18	151.18
	路灯广告位个数（组）		1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
	出租单价（元/组/年）		1250	1250	1250	1287.5	1287.5	1287.5	1326.13	1326.13	1326.13
	出租率（%）		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	总收入	105141.02	4217.67	4430.17	4642.66	5285.10	5427.63	5427.63	5579.26	5579.26	5579.26



续上表:

序号	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
1	物业管理服务收入 (万元)	4218.09	223.76	223.76	223.76	230.47	230.47	230.47	237.38	237.38	237.38	244.50
	住宅户数 (户)		4740	4740	4740	4740	4740	4740	4740	4740	4740	4740
	平均面积 (m²)		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
	物业单价 (元/m²/月)		0.44	0.44	0.44	0.45	0.45	0.45	0.46	0.46	0.46	0.48
2	停车位临时停车收入 (万元)	1787.66	100.49	100.49	100.49	103.50	103.50	103.50	106.60	106.60	106.60	109.80
	停车位数量 (个)		221	221	221	221	221	221	221	221	221	221
	停车收费单价 (元/辆/次)		3.28	3.28	3.28	3.38	3.38	3.38	3.48	3.48	3.48	3.58
	停车位使用率 (%)		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	日均周转次数 (次/天)		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
3	小区停车位包月收入 (万元)	8867.14	481.22	481.22	481.22	481.22	481.22	481.22	481.22	481.22	481.22	481.22
	停车位数量 (个)		1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400
	停车收费价格 (元/辆/月)		318.27	318.27	318.27	318.27	318.27	318.27	318.27	318.27	318.27	318.27
	停车率 (%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	充电桩服务收入 (万元)	20619.21	1175.96	1175.96	1175.96	1211.23	1211.23	1211.23	1247.57	1247.57	1247.57	1285.00
	充电桩个数 (个)		350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
	充电服务费 (元/kwh)		0.66	0.66	0.66	0.68	0.68	0.68	0.70	0.70	0.70	0.72
	车次充电量 (kwh/次)		58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50
	日充电次数 (次/日)		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	充电桩使用率 (%)		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
5	便民服务用房出租收入 (万元)	21534.00	1170.51	1170.51	1170.51	1193.92	1193.92	1193.92	1217.80	1217.80	1217.80	1242.15
	便民服务用房面积 (m²)		17672	17672	17672	17672	17672	17672	17672	17672	17672	17672
	出租单价 (元/m²/月)		1.91	1.91	1.91	1.95	1.95	1.95	1.99	1.99	1.99	2.03
	出租率 (%)		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6	出租用房物业管理收入	486.86	26.59	26.59	26.59	27.40	27.40	27.40	28.20	28.20	28.20	28.20
	出租用房面积 (m²)		16788.4	16788.4	16788.4	16788.4	16788.4	16788.4	16788.4	16788.4	16788.4	16788.4
	物业管理收费单价 (元/月/m²)		1.32	1.32	1.32	1.36	1.36	1.36	1.4	1.4	1.4	1.4
7	医疗服务收入 (万元)	19775.31	1049.02	1049.02	1049.02	1080.49	1080.49	1080.49	1112.90	1112.90	1112.90	1146.29
	年处理人次 (人/年)		60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000
	次均诊疗费用 (元/人)		174.84	174.84	174.84	180.08	180.08	180.08	185.48	185.48	185.48	191.05
8	灯箱广告位出租收入 (万元)	24997.52	1337.50	1337.50	1337.50	1377.62	1377.62	1377.62	1418.95	1418.95	1418.95	1461.52
	灯箱广告位个数 (个)		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	出租单价 (元/月/个)		2185.45	2185.45	2185.45	2251.02	2251.02	2251.02	2318.55	2318.55	2318.55	2388.10
	出租率 (%)		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
9	路灯广告位出租收入 (万元)	2855.25	155.71	155.71	155.71	160.39	160.39	160.39	165.2	165.2	165.2	165.2
	路灯广告位个数 (组)		1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
	出租单价 (元/组/年)		1365.91	1365.91	1365.91	1406.89	1406.89	1406.89	1449.1	1449.1	1449.1	1449.1
	出租率 (%)		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
总收入		105141.02	5720.76	5720.76	5720.76	5866.24	5866.24	5866.24	6015.83	6015.83	6015.83	6163.89



附表 2

成本费用测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	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
1	营业成本	11089.54	530.14	536.27	542.43	555.90	559.73	563.10	571.80	575.25	578.71	586.23
1.1	燃料及动力费	3464.82	159.72	162.61	165.49	175.66	176.16	176.16	181.45	181.45	181.45	185.45
1.2	工资及福利	5618.94	270.00	272.70	275.43	278.18	280.96	283.77	286.61	289.48	292.37	295.30
1.3	维修保养费	881.98	46.42	46.42	46.42	46.42	46.42	46.42	46.42	46.42	46.42	46.42
1.4	管理费用	1123.79	54.00	54.54	55.09	55.64	56.19	56.75	57.32	57.90	58.47	59.06
2	固定资产折旧	29401.93	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47
3	相关税费	9742.00	383.60	408.88	434.14	468.17	506.40	506.40	519.20	519.20	519.20	531.02
3.1	增值税	6391.00	249.20	265.55	281.89	321.67	331.60	331.60	340.62	340.62	340.62	348.71
3.2	税金及附加	3351.00	134.40	143.33	152.25	166.50	174.80	174.80	178.58	178.58	178.58	182.31
4	财务费用	17595.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00
总成本费用		67828.47	3396.21	3427.62	3459.04	3526.54	3548.60	3551.97	3573.47	3576.92	3580.38	3599.72



续上表:

序号	项目	合计	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
1	营业成本	11089.54	589.77	593.35	601.08	604.74	608.42	616.38	620.15	623.94	632.15
1.1	燃料及动力费	3464.82	185.45	185.45	189.57	189.57	189.57	193.81	193.81	193.81	198.18
1.2	工资及福利	5618.94	298.25	301.23	304.24	307.29	310.36	313.46	316.60	319.76	322.96
1.3	维修保养费	881.98	46.42	46.42	46.42	46.42	46.42	46.42	46.42	46.42	46.42
1.4	管理费用	1123.79	59.65	60.25	60.85	61.46	62.07	62.69	63.32	63.95	64.59
2	固定资产折旧	29401.93	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47
3	相关税费	9742.00	531.02	531.02	543.12	543.12	543.12	555.54	555.54	555.54	567.77
3.1	增值税	6391.00	348.71	348.71	357.01	357.01	357.01	365.54	365.54	365.54	373.85
3.2	税金及附加	3351.00	182.31	182.31	186.11	186.11	186.11	190.00	190.00	190.00	193.92
4	财务费用	17595.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	765.00
总成本费用		67828.47	3603.26	3606.84	3626.67	3630.33	3634.01	3654.39	3658.16	3661.95	3512.39



附表 3

项目损益表（单位：万元）

序号	项目	合计	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
1	营业收入	105141.02	4217.67	4430.17	4642.66	5285.10	5427.63	5427.63	5579.26	5579.26	5579.26
2	总成本费用	67828.47	3396.21	3427.62	3459.04	3526.54	3548.60	3551.97	3573.47	3576.92	3580.38
2.1	固定资产折旧	29401.93	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47
2.2	财务费用	17595.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00
3	利润总额	37312.55	821.46	1002.55	1183.62	1758.56	1879.03	1875.66	2005.79	2002.34	1998.88
3.1	所得税	9328.18	205.37	250.64	295.91	439.64	469.76	468.92	501.45	500.59	499.72
4	净利润	27984.37	616.09	751.91	887.71	1318.92	1409.27	1406.74	1504.34	1501.75	1499.16
5	主要指标:										
5.1	息前税后利润 NOPAT(净利润+财务费用)	45579.37	1551.09	1686.91	1822.71	2253.92	2344.27	2341.74	2439.34	2436.75	2434.16
5.2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧)	74981.30	3098.56	3234.38	3370.18	3801.39	3891.74	3889.21	3986.81	3984.22	3981.63
5.3	收益覆盖倍数	1.62									



续上表:

序号	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
1	营业收入	105141.02	5720.76	5720.76	5720.76	5866.24	5866.24	5866.24	6015.83	6015.83	6015.83	6163.89
2	总成本费用	67828.47	3599.72	3603.26	3606.84	3626.67	3630.33	3634.01	3654.39	3658.16	3661.95	3512.39
2.1	固定资产折旧	29401.93	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47	1547.47
2.2	财务费用	17595.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	765.00
3	利润总额	37312.55	2121.04	2117.50	2113.92	2239.57	2235.91	2232.23	2361.44	2357.67	2353.88	2651.50
3.1	所得税	9328.18	530.26	529.38	528.48	559.89	558.98	558.06	590.36	589.42	588.47	662.88
4	净利润	27984.37	1590.78	1588.12	1585.44	1679.68	1676.93	1674.17	1771.08	1768.25	1765.41	1988.62
5	主要指标:											
5.1	息前税后利润 NOPAT(净利润+财务费用)	45579.37	2525.78	2523.12	2520.44	2614.68	2611.93	2609.17	2706.08	2703.25	2700.41	2753.62
5.2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧)	74981.30	4073.25	4070.59	4067.91	4162.15	4159.40	4156.64	4253.55	4250.72	4247.88	4301.09
5.3	收益覆盖倍数	1.62										



附表 4

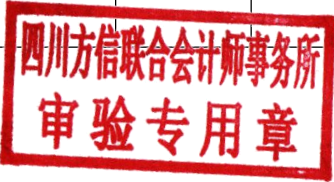
还本付息测算表（单位：万元）

序号	发行专项债本息计算	合计	建设期		运营期								
			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
1	期初尚未归还本金		0.00	5000.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00
2	本期借款	27500.00	5000.00	22500.00									
3	本期还本	27500.00											
4	期末尚未归还本金		5000.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00
5	本期付息	18700.00	170.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00
5.1	资本化	1105.00	170.00	935.00									
5.2	费用化	17595.00			935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00
6	还本付息	46200.00	170.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00
7	地方政府专项债券发行费（1‰）	27.50	5.00	22.50									
8	专项债券利率	3.40%											



续上表:

序号	发行专项债本息计算	合计	运营期									
			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
1	期初尚未归还本金		27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	22500.00
2	本期借款	27500.00										
3	本期还本	27500.00						0.00	0.00	0.00	5000.00	22500.00
4	期末尚未归还本金		27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	27500.00	22500.00	0.00
5	本期付息	18700.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	765.00
5.1	资本化	1105.00										
5.2	费用化	17595.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	765.00
6	还本付息	46200.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	5935.00	23265.00
7	地方政府专项债券发行费（1‰）	27.50										
8	专项债券利率	3.40%										



附表 5

资金平衡测算表（单位：万元）

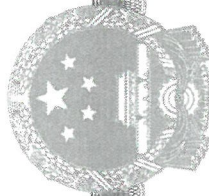
序号	项目	合计	建设期		运营期								
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	74981.30			3098.56	3234.38	3370.18	3801.39	3891.74	3889.21	3986.81	3984.22	3981.63
1	现金流入	105141.02			4217.67	4430.17	4642.66	5285.10	5427.63	5427.63	5579.26	5579.26	5579.26
1.1	经营收入	105141.02			4217.67	4430.17	4642.66	5285.10	5427.63	5427.63	5579.26	5579.26	5579.26
1.2	补贴收入												
2	现金流出	30159.72			1119.11	1195.79	1272.48	1483.71	1535.89	1538.42	1592.45	1595.04	1597.63
2.1	经营成本	11089.54			530.14	536.27	542.43	555.90	559.73	563.10	571.80	575.25	578.71
2.2	税金及附加+企业所得税	19070.18			588.97	659.52	730.05	927.81	976.16	975.32	1020.65	1019.79	1018.92
二	投资活动净现金流量（1-2）	-48867.50	-12825.00	-36042.50									
1	现金流入												
1.1	处置投资物												
1.2	收到其他投资												
2	现金流出												
2.1	建设投资（静态总投资）	48867.50	12825.00	36042.50									
2.2	维持运营投资												
三	筹措活动净现金流量（1-2）	3772.50	12825.00	36042.50	-935.00	-935.00	-935.00	-935.00	-935.00	-935.00	-935.00	-935.00	-935.00
1	现金流入	50000.00	13000.00	37000.00									
1.1	项目资本金投入	22500.00	8000.00	14500.00									
1.2	专项债券资金	27500.00	5000.00	22500.00									
2	现金流出	46227.50	175.00	957.50	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00
2.1	支付债券利息	18700.00	170.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00
2.2	支付债券发行费用	27.50	5.00	22.50									
2.3	支付专项债券本金	27500.00											
四	现金流量总计												
1	项目期的期初资金			0.00	0.00	2163.56	4462.94	6898.12	9764.51	12721.25	15675.46	18727.27	21776.49
2	项目期内现金变动（一+二+三）	29886.30	0.00	0.00	2163.56	2299.38	2435.18	2866.39	2956.74	2954.21	3051.81	3049.22	3046.63
3	项目期的期末资金		0.00	0.00	2163.56	4462.94	6898.12	9764.51	12721.25	15675.46	18727.27	21776.49	24823.12



续上表:

序号	项目	合计	运营期									
			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
一	经营活动产生的净现金流量 (1-2)	74981.30	4073.25	4070.59	4067.91	4162.15	4159.40	4156.64	4253.55	4250.72	4247.88	4301.09
1	现金流入	105141.02	5720.76	5720.76	5720.76	5866.24	5866.24	5866.24	6015.83	6015.83	6015.83	6163.89
1.1	经营收入	105141.02	5720.76	5720.76	5720.76	5866.24	5866.24	5866.24	6015.83	6015.83	6015.83	6163.89
1.2	补贴收入											
2	现金流出	30159.72	1647.51	1650.17	1652.85	1704.09	1706.84	1709.60	1762.28	1765.11	1767.95	1862.80
2.1	经营成本	11089.54	586.23	589.77	593.35	601.08	604.74	608.42	616.38	620.15	623.94	632.15
2.2	税金及附加+企业所得税	19070.18	1061.28	1060.40	1059.50	1103.01	1102.10	1101.18	1145.90	1144.96	1144.01	1230.65
二	投资活动净现金流量 (1-2)	-48867.50										
1	现金流入											
1.1	处置投资物											
1.2	收到其他投资											
2	现金流出											
2.1	建设投资 (静态总投资)	48867.50										
2.2	维持运营投资											
三	筹措活动净现金流量 (1-2)	3772.50	-935.00	-935.00	-935.00	-935.00	-935.00	-935.00	-935.00	-935.00	-5935.00	-23265.00
1	现金流入	50000.00										
1.1	项目资本金投入	22500.00										
1.2	专项债券资金	27500.00										
2	现金流出	46227.50	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	5935.00	23265.00
2.1	支付债券利息	18700.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	935.00	765.00
2.2	支付债券发行费用	27.50										
2.3	支付专项债券本金	27500.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	22500.00
四	现金流量总计											
1	项目期的期初资金		24823.12	27961.37	31096.96	34229.87	37457.02	40681.42	43903.06	47221.61	50537.33	48850.21
2	项目期内现金变动 (一+二+三)	29886.30	3138.25	3135.59	3132.91	3227.15	3224.40	3221.64	3318.55	3315.72	-1687.12	-18963.91
3	项目期的期末资金		27961.37	31096.96	34229.87	37457.02	40681.42	43903.06	47221.61	50537.33	48850.21	29886.30





营业执照

统一社会信用代码

91510000563253685C

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



(副本)
副本编号 2-1

名称 四川方信联合会计师事务所有限公司

注册资本 壹佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2010年10月11日

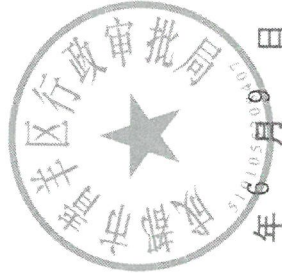
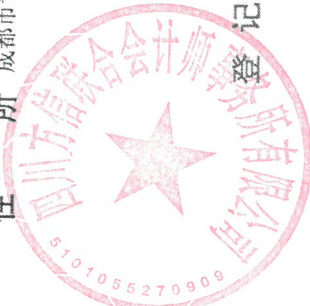
法定代表人 凌远见

住所 成都市青羊区北大街19号3幢4楼13号

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；工商登记代理服务。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

此复印件与原件一致



登记机关

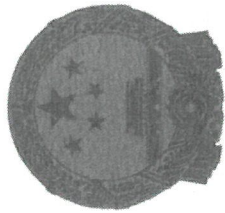
2023年6月9日

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



会计师事务所 执业证书

名称:四川方信联合会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师:凌远见

经营场所:成都市青羊区北大街19号3幢4楼13号

组织形式:有限责任

执业证书编号:51010240

批准执业文号:川财审批(2010)38

批准执业日期:2010年09月15日

此复印件与原件一致

证书序号:0007818

说明

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

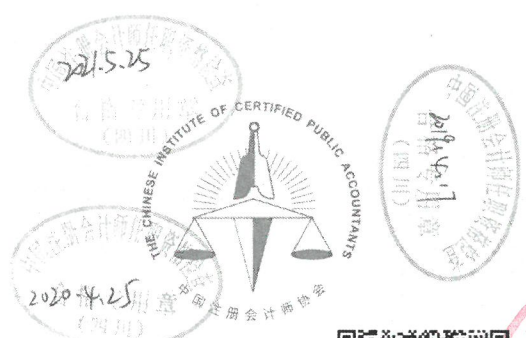


发证机关:

四川省财政厅

二〇一〇年五月十四日

中华人民共和国财政部制



	姓 名	熊运莲
	Full name	
	性 别	女
	Sex	
	出生日期	1977年02月18日
	Date of birth	
	工作单位	重庆远道会计师事务所
Working unit		
身份证号码	512926197702184060	
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

重庆远道会计师事务所
CPAs



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年10月18日
(重庆)

同意调入
Agree the holder to be transferred to

四川方信联合会计师事务所
CPAs
注册会计师协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010年11月5日



熊运莲 500500710806

2016年3月31日



证书编号: 500500710806
No. of Certificate

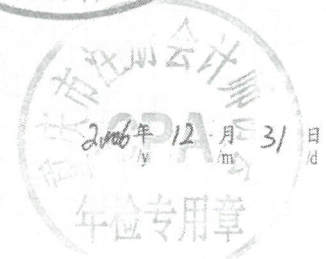
批准注册协会: 重庆市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005年6月13日
Date of Issuance

年度检验登记 Annual Renewal Registration

合格专用章

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



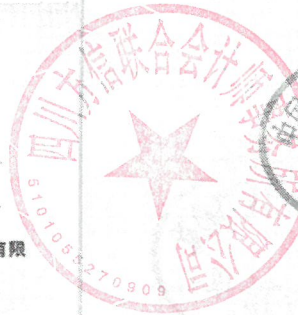


年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓名 柴阳
Full name 女
性别 女
Sex
出生日期 1980-11-21
Date of birth
工作单位 四川方信联合会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 510102601121342
Identity card No.



2018 年 3 月 31 日



此复印件与原件一致

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.

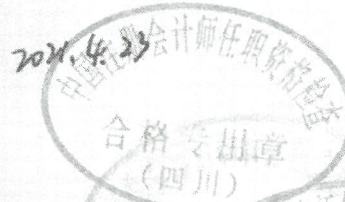


柴阳 510100510838

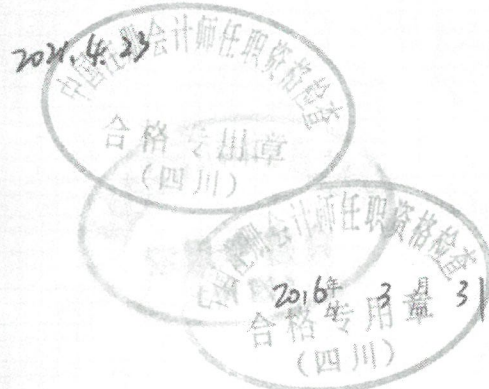
证书编号: 510100510838
No. of Certificate

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

发证日期: 1996 年 08 月 01 日
Date of Issuance



2017 年 3 月 31 日



2016 年 3 月 31 日

授权委托书

本人授权副主任会计师 熊运莲 代表会计师事务所在出具的
报告上审核签字。

本授权书 2024 年 01 月 09 日起生效。

授权人签名: 凌元见
(主任会计师)

被授权人签名: 熊运莲
(副主任会计师)

四川方信联合会计师事务所有限公司

二〇二四年一月九日

