成都德欣会计师事务所有限公司

CHENGDU DEXIN CERTFIFIED PUBLIC ACCOUNTIANS CO.,LTD.

成德咨评字〔2024〕第19号

蓬安县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目

财务评价咨询报告

成都德欣会计师事务所有限公司

二〇二四年八月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。

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 5
一、 市县级行业专项规划 5
（一） 地区基本情况 5
（二）项目相关规划 10
二、 项目概述 13
（一） 参与主体 13
（二） 项目基本情况 13
三、 经济社会效益分析 17
（一） 经济效益 17
（二） 社会效益 18
四、 评价基础与假设 19
（一） 编制原则 19
（二） 编制依据 19
五、 评价要素 21
（一） 投资估算与资金筹措 21
（二） 项目收入与成本费用估算 23
（三） 资金测算平衡情况 33
（四） 项目偿付能力分析 33
（五） 敏感性分析 33
六、 评价结论 34

注册会计师声明

我们对蓬安县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设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、运营成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项：

a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

b. 假设提供给我们的所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

c. 在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性，我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑；

d. 由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容（无论整体或部分）不构成我们审计或审阅的意见；与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。

蓬安县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

成德咨评字〔2024〕19号

蓬安县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对拟发行的蓬安县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

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

我们按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预[2020]94号）及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表是蓬安县综合行政执法局的责任。

我们对蓬安县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设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，对项目净现金流覆盖

专项债券本息的能力进行评价，为发行蓬安县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件，对蓬安县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下：

本项目专项收入可偿债净现金流为108414.25 万元，专项债券到期本息合计85008.00 万元，本项目收益覆盖倍数为1.28 倍；

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

成都德欣会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国·成都　　中国注册会计师：

2024年8月14日

专项债券财务评价说明

一、市县级行业专项规划

（一）地区基本情况

（1）社会发展现状

蓬安位于四川省东北部，介于北纬30°44′-31°17′，东经106°10′-106°41′之间，东西宽22.11千米，南北长61千米。全境从西北至东南呈长条状，纵长横短，略似一条吐丝的蚕。东出达州通湖北，南进广安达重庆，西经顺庆进成都，北上巴中出秦川，面积1332平方千米。

2021年，全县有锦屏、河舒、正源、利溪、龙蚕、罗家、杨家、福德、银汉、兴旺、巨龙、睦坝、金溪、徐家等14个镇，石孔、新园、鲜店、平头、金甲等5个乡，相如、周口2个街道，84个社区，228个村委会。县政府驻地周口街道政府街18号。

蓬安为典型丘陵地貌，南北两高中间低。最高海拔827.3米，其中平坝占7.8%，浅丘宽谷占7.97%，高山管谷占22.64%，浅丘低山占4.72%，中丘中谷占11.98%，中丘中谷带坝占38.4%。县境无完整山系，海拔600米以上的低山50余座，集中分布在县南的凤石、罗家、南燕、新河及县北的诸家、鲜店等地，面积为349.52平方千米，约占全县面积的26.24%。县境丘陵集中分布于兴旺、河舒、巨龙等3个区域为中心的乡镇，面积556.91平方千米，约占全县面积的41.81%。

（2）经济发展现状

1）综合

根据地区生产总值统一核算初步结果，2023 年蓬安县地区生产总值（GDP）210.3 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.2%。其中，第一产业增加值 49.8 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 69.2 亿元，增长 6.7%；第三产业增加值 91.2 亿元，增长 7.2%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 16.0%、34.8%和 43.2%。三次产业结构由上年的 24.0∶35.4∶40.6 调整为 23.7∶32.9∶43.4。人均地区生产总值 46312 元，增长 6.9%。

2）民营经济

全年民营经济增加值 123.7 亿元，比上年增长 6.3%，占地区生产总值的比重为 58.9%。其中，第一产业增加值 13.3 亿元，增长 2.6%；第二产业增加值 57.7 亿元，增长 5.7%；第三产业增加值 52.8 亿元，增长 8.1%。民营经济三次产业结构由上年的 11.1：48.4：40.5 调整为 10.7：46.6：42.6。

成都德欣会计师事务所有限公司
审计复核专用章

3）农业

全年农林牧渔业总产值 86.4 亿元，同比增长 3.8%，其中，农业总产值 51.1 亿元，同比增长 5.7%；林业总产值 1.7 亿元，同比增长 8.3%；牧业总产值 28.3 亿元，同比增长 0.6%；渔业总产值 3.4 亿元，同比增长 1.1%；农林牧渔服务业总产值 1.9 亿元，同比增长 4.3%。

粮食总产量 82.3 万吨，同比下降 0.3%。油料作物产量 6.4 万吨；蔬菜及食用菌（含菜用瓜）产量 42.6 万吨；水果产量 13.9 万吨。

全县出栏生猪 61.2 万头，同比增长 2.3%；猪肉产量 4.6 万吨，同比增长 2.6%；出栏牛 1.4 万头，同比增长 0.34%；出栏羊 18.0 万

只，同比下降 2.2%；出栏家禽 653.5 万只，同比下降 3.5%。

4）工业和建筑业

全年工业增加值 49.1 亿元，占 GDP 比重为 23.3%，比上年增长 7.8%。年末共有规模以上工业 72 企业户，规模以上工业增加值增长 14.3%；规模以上工业总产值 42.2 亿元，增长 15.5%。规模以上工业销售产值 41.2 亿元，增长 16.8%，产销率 97.7%。规模以上工业主营业务收入 40.8 亿元，增长 16.8%；规模以上工业利润总额 27.7 亿元，增长 28.4%。

年末共有资质以内总承包和专业承包建筑业企业共有 51 户，建筑业总产值比上年增长 2.5%。商品房施工面积 32.7 万平方米，下降 48.6%，其中，新开工面积 13.7 万平方米，下降 2.2%。商品房销售面积 53.3 万平方米，增长 3%，其中，住宅销售面积 52.5 万平方米，增长 2.5%。

成都德欣会计师事务所有限公司
审计复核专用章

5）国内贸易和旅游业

全年实现社会消费品零售总额 123.2 亿元，比上年增长 11.3%。按经营地分，城镇市场消费品零售额 79.7 亿元，增长 11.2%；农村市场消费品零售额 43.5 亿元，增长 11.4%。按行业分，批发业零售额 15.0 亿元，增长 11.1%；零售业零售额 85.7 亿元，增长 11.0%；住宿业零售额 0.9 亿元，增长 13.1%；餐饮业零售额 21.6 亿元，增长 12.3%。

全年全县接待游客 920 万人次，实现旅游收入 79 亿元，增长 11.3%。全县共有星级饭店 1 个，星级饭店客房总数 57 间。

6）固定资产投资

全年实现全社会固定资产投资比上年增长 6.3%，其中，民间投

资下降 10.3%，建安工程投资（不含农户）增长 6.3%。按三次产业分，第一产业投资下降 48.8%；第二产业投资增长 129.1%，其中，工业投资增长 129.1%；第三产业投资增长 6.3%，其中，交通运输投资下降 17.3%。按投资类型分，基础设施投资下降 6.8%，产业投资下降 15.7%，民生及社会事业投资增长 111.7%，房地产开发投资下降 2.9%，其他投资增长 1193.7%。

7）交通运输和邮政业

2023 全年交通运输、仓储和邮政业实现增加值 3.1 亿元，比上年增长 5.4%。

全年全县公路里程 2486.6 公里，其中：国道 65.6 公里，省道 97.4 公里，县道 424.9 公里，乡道 528.0 公里，村道 1370.7 公里。

成都德欣会计师事务所有限公司
审计复核专用章

8）财政和金融

全年实现一般公共预算收入 7.2 亿元，同比增长 5.6%。其中：各项税收性收入 3.8 亿元，非税收性收入 3.4 亿元。全年一般公共预算支出 41.5 亿元，同比增长 1.7%，其中：一般公共服务支出 4.5 亿元；公共安全支出 1.3 亿元；教育支出 8.2 亿元；科学技术支出 0.02 亿元；社会保障和就业支出 6.5 亿元；医疗卫生支出 3.0 亿元；环境保护支出 1.0 亿元；城乡社区事务支出 1.7 亿元；农林水事务支出 8.6 亿元；交通运输支出 2.3 亿元。

年末，全县人民币存款余额 357.4 亿元，同比增长 9.1%，其中：单位存款 19.7 亿元，同比增长 7.5%；储蓄存款 319.1 亿元，同比增长 10.3%。人民币贷款余额 199.9 亿元，同比增长 16.5%，其中，短期贷款 29.7 亿元，同比增长 21.8%；中长期贷款 158.7 亿元，同比增长 16.7%。

9）文化教育和卫生健康

年末全县共有公共图书馆 1 个，文化馆 1 个，乡镇文化站 40 个，文物保护单位 39 个。全县广播覆盖率 100%，电视覆盖率 99.9%。

年末共有卫生机构 43 个，其中，医院 17 个，社区卫生服务中心（站）2 个，卫生院 19 个，疾病预防控制中心 1 个，妇幼保健院（所、站）1 个，卫生监督所（中心）1 个，其他卫生机构 2 个。年末卫生技术人员 2950 人，其中，执业（助理）医师 1072 人，注册护师、护士 1073 人，药剂人员 134 人，检验人员 105 人。全年医疗机构总诊疗人次 276.91 万人次，其中，医院 69.27 万人次，乡镇卫生院 50.84 万人次，妇幼保健院 16.75 万人次。婴儿死亡率和 5 岁以下儿童死亡率分别为 2.75‰、4.32‰。

2023 年末，全县基础教育校（园）97 所，其中：小学 28 所，初中 26 所，高中 4 所，幼儿园 38 所，特殊教育学校 1 所。全县基础教育在校学生数 56227 人，比上年减少 7.1%。其中：学前教育在校学生 9965 人，比上年减少 10.9%，小学在校学生 23672 人，比上年减少 5.9%，初中在校学生 14201 人，比上年减少 6.7%，高中在校学生 8187 人，比上年减少 6.5%，特殊教育在校学生 202 人，比上年减少 10.7%。基础教育教职工 4977 人，比上年减少 1.5%。职业教育学校 1 所，在校学生 2005 人，比上年减少 10.3%，教职工 116 人，比上年减少 2.5%。

2023 年全县高科技产业企业 21 个，专业技术人数 7668 人。全年申请专利 185 件。

10）人口

年末全县常住人口 45.2 万人，其中城镇人口 18.1 万人，农村人

口 27.1 万人，常住人口城镇化率为 40.1%。

年末全县户籍人口 64.4 万人，比上年减少 0.59 万人。按性别划分，男性 33.9 万人，女性 30.5 万人，男女性别比为 111：100。按所在地划分，城镇人口 11.8 万人，农村人口 52.7 万人。全年出生人口 1977 人，人口出生率为 4.32‰；死亡人口 2597 人，人口死亡率 5.62‰。人口自然增长率-1.3‰。

11）人民生活和社会保障

全年全体居民人均可支配收入比上年增长 5.2%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入增长 4.3%，农村居民人均可支配收入增长 5.7%。

参加基本医疗保险 49.9 万人，其中，参加城镇职工基本医疗保险 3.7 万人，城乡居民基本医疗保险 46.2 万人。医疗保险实收总额 14727.4 万元。

城镇居民最低生活保障人数 8900 人，最低生活保障金发放 2199.5 万元；农村居民最低生活保障人数 74756 人，最低生活保障金发放 12910.4 万元。

（二）项目相关规划

（1）国家层面

国家发展改革委、工业和信息化部、民政部、财政部、住房城乡建设部、交通运输部、农业农村部、商务部、国家卫生健康委、市场监管总局等部门印发《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案(2019 年)》重点考虑是加快推进老旧小区和老年家庭适老化改造，鼓励有条件的地方对家装电梯等给予补贴。提

出：“以稳城镇的消费来稳住区域消费”。

2020年7月20日，国务院办公厅印发《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，以下简称《指导意见》），对全国城镇老旧小区改造工作进行了总体部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

（2）省级层面

省政府办公厅印发了《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（川办发〔2020〕63号，以下简称《实施意见》）“坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，树立“存量思维”，大力改造提升城镇老旧小区，推进城市更新和开发建设方式转型，按照高质量发展和高品质生活宜居地建设要求，不断满足人民日益增长的美好生活需要。”

《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：“全面提升城市品质。实施城市更新行动，加强城市规划设计，强化城中村和城乡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。”

（3）市县级层面

《南充市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案（2021—2025年）》（二）工作目标。到2022年全市基本形成城镇老旧小区改造的制度框架、政策体系和工作机制；到2025年，基本完成全市2000年底前建成的老旧小区改造任务，实现具有完善的基础设施、整洁的人居环境、配套的服务设施、长效的管理机制、特色的社区文化的目标。

（三）改造范围。老旧小区重点是指2000年底前在城市或县城国有土地上建成，失养失修失管严重、市政配套设施不完善、公共服务和社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区。拟对居民进行征收补偿安置，或者拟纳入城市棚户区改造（含通过改建、扩建、翻建方式实施）的住宅不纳入老旧小区改造范围。

（四）改造内容。老旧小区改造分为基础类改造、完善类改造、提升类改造三类。基础类改造为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要包含：拆违拆临、安防、环卫、消防、道路、照明、绿化、水电气暖、光纤、管线规整、建筑物修缮、垃圾分类等；完善类改造为满足居民生活便利和改善生活需求的内容，主要包含：完善社区和物业用房、建筑节能改造、加装电梯、停车场、文化、体育健身、无障碍设施等；提升类改造为丰富社区服务供给、提升居民生活品质的内容，主要包含：完善社区养老、托幼、医疗、家政、商业设施以及智慧社区等。

老旧小区改造项目外，与小区直接相关的市政配套基础设施和公共服务设施新建、改造项目可统筹考虑。具体改造标准由各县（市、区）结合实际自行确定。

（五）改造计划。据摸底，全市待改造老旧小区3770个（含散

居楼栋），涉及32.63万户居民，建筑面积3429万平方米。2021年3月底前，各县（市、区）结合实际制定本辖区老旧小区改造实施方案（办法），建立项目数据库，甄选具有代表性的老旧小区作为改造示范项目，完善规范标准，全面启动改造工作，年底前完成不少于总改造项目的20%；2021—2023年，总结试点项目经验，深入推进老旧小区改造工作，累计完成不少于总改造项目的60%；2024—2025年，开展疑难、困难老旧小区改造攻坚工作，2025年前完成全部改造任务。

综上作述，本项目建设是贯彻落实《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》、《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》、《南充市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案（2021—2025年）》等文件，无论从国家还是省以及到市，无一不要求促进城市发展，从基础设施建设完善做起，是加快全面小康社会建设和构建和谐社会的具体行动和重要举措。因此，该项目是蓬安县发展的需要。

二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：蓬安县住房和城乡建设局

项目业主：四川蓬鑫投资发展有限责任公司

（二）项目基本情况

项目名称：蓬安县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目

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：36 个月

项目区位：蓬安县城区

项目说明：本项目为改建工程，本项目资产无抵押或质押情况

2、项目建设内容及产出

改造制氧厂小区、驾校小区、榨油坊小区等 107 个老旧小区的建筑物主体及小区配套基础设施（涉及 398 栋楼，住户 9953 户，建筑面积约 90.21 万平方米）。主要包括改造小区内道路约 54302 平方米、院坝约 28095 平方米、停车场（位）约 23800 平方米，雨水管网约 14033 米，供水、供电、供气、通信等管网约 50214 米，以及屋顶防漏、楼道整治、走廊照明改造、楼宇对讲系统、健身设施、便民服务设施、社区医疗服务设施、农贸市场、停车场（位）、安防、垃圾收储等内容。

3、项目实施计划

本项目工期建设计划从 2024 年 9 月至 2026 年 12 月，建设工期为 28 个月，时间进度安排如下：

第一阶段：工程于 2024 年 9 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 9 月至 2026 年 11 月项目主体工程开工建设，项目竣工；

第三阶段：2026 年 12 月项目验收；

第四阶段：2027 年 1 月项目正式投入运营。

4、运营方案

（1）管理原则

本项目的实施管理工作和运营工作由四川蓬鑫投资发展有限责

任公司全权负责，蓬安县住房和城乡建设局对项目运营进行监管。本项目运营方案包括管理原则、管理方案、财务管理。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 为了确保运营期项目质量和资金的合理使用，实行以主要负责人全面负责实施和管理的项目法人责任制，严把质量和资金关。

（2）管理方案

项目运营单位坚持“勤奋严谨，求实创新，规范有序，团结奉献”的思想理念，成立了精细化管理工作领导小组，一把手全面抓，分管主任具体抓。组成了精细化管理专业队伍，把任务分解到每个岗位，责任落实到每个人。召开专题会议，层层进行动员，形成了全员共同参与、齐抓共管的工作格局。

成都德恒会计师事务所有限公司
审计复核专用章

（3）财务管理

项目运营单位根据项目经营、储备企业的业务性质，按照国家有关法律、法规及财务制度，制定了《财务管理制度条款》、《会计核算基础工作规定》、《借款和各项费用开支标准及审批程序》，以规范会计核算行为，提升财务管理水平，保证储备项目运营账账相符、账实相符。

5、项目公益性论证

按照《财政局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。

蓬安县正处于快速发展之中，尤其是经开区，土地开发强度逐渐变大，与城区间的交流与交通也将日益增长，同时随着经济的快速发展，人民生活水平的提高,生活方式不断改善，但早期建设的部分老旧小区的设施和环境日趋滞后，逐渐成为城市化进程中的薄弱环节。这些老旧小区大都存在雨污混排、管道缺陷、错接混接问题、消防设施等多种基础设施缺失等问题。本项目的建设是是改善区域居住环境，提高人民的生活水平的需要。

本项目的建设是保障广大群众生活的需要，符合国家政策和国家老旧小区改造发展规划和有关政策。项目建成后，通过改造，使得配套设施不完善的老旧小区重新集中焕发生机与活力，可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，促进了社会和谐治理，改善了城市人居环境，更提升了城市宜居品质。同时项目建成后可以对南片区老旧雨水管网进行更新改造、错接混接问题整治、管道缺陷修复，对污水管网进行更新改造、缺陷修复、错接混接问题整治、砖砌检查井更新改造，改善蓬安生态环境问题，改善蓬安县容市貌，将带动更多的相关产业链的发展，从而增加就业机会，形成良性循环，提高居民幸福感，推动蓬安县经济和社会和谐健康发展。

本项目为城镇老旧小区改造项目工程，符合川财金〔2018〕93号文“重点支持长江经济带发展、“一带一路”建设、自然灾害防治能力若干重点工程、易地扶贫搬迁、贫困地区特别是“三区三州”等深度贫困地区基础设施、污染防治、棚户区改造，重大铁路项目、高

速公路、重大水利工程、乡村振兴、生态环保、城镇基础设施等方面公益性基础设施建设”的领域要求。

本项目满足《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

因此，本项目具有公益性。

三、经济社会效益分析

成都德欣会计师事务所有限公司
审计复核专用章

（一）经济效益

项目的实施将对周边区域的生活品质有着广泛的影响，将对社会经济发展与环境保护目标进行有效协调，给遂宁经济技术开发区的经济带来极大的益处，本项目在运营期除了增加地方财政收入外，经济效益主要体现在以下几个方面：

一是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。

二是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。项目的建设对增强遂宁经济技术开发区的综合竞争能力有极大的意义。

本项目的实施建设将促进遂宁经济技术开发区城镇建设的步伐，改善投资环境，将吸引国内外资本参与遂宁旅游、特色农产品深加工

产业等优势产业的开发，将会带动一批重大项目的建设和产业结构的优化升级，为遂宁经济技术开发区的发展提供广阔的空间。本项目的实施建设将对提升遂宁经济技术开发区城乡形象、改善投资环境、增强遂宁经济技术开发区的综合竞争能力有极大的意义。

（二）社会效益

由于蓬安县城区老旧小区周边污水处理系统不完善，雨污未分流，部分污水未经处理散排至现状水体，从而污染城区环境，影响河流的水质，影响人类居住环境。随着蓬安经济的发展及人口的增加，可见城市今后污水排放量将会逐年增加，如果污水管网设施不完善，河道污染日趋严重，将一方面直接影响遂宁经开区的投资环境和居民正常生活、工作环境，制约其社会经济的发展。

本项目的建成对人民安居乐业社会繁荣稳定，保障人民群众的生命财产安全，减少污水污染引起的疾病流行、避免环境污染等方面，可建立区域安全、完整、独立的雨污分流工程体系，完善区域城市功能，使区域的生产、生活环境得到大力改善。

完善老旧小区基础设施，建设小区农贸市场，为居民提供便利生活，提高居民生活幸福感。本项目的建设是进一步完善经开区南片区基础设施，改善投资环境，吸引投资和人才，积极促进南片区经济的发展，带动遂宁社会经济的增长的重要举措。

项目的建设可以提升南片区地块的价值，完善了周边道路网络、雨污排水管网等基础设施的建设，使该片区交通更加便利、基础配套设施齐全、环境优良、生活舒适，从而对项目沿线周边房地产的发展有十分积极的意义，对城区土地增值，带动土地市场和推动房地产业的快速发展有着不可低估的影响。

项目的建设，既能在其建设过程中带来大量的就业岗位，更能通

过招商引资带来更多的就业岗位。该项目建成后能够带来蓬安县劳动力转移的加快、社会消费需求量的增加、服务行业的繁荣、城市化步伐的加快等。

四、评价基础与假设

（一）编制原则

项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合区域经济社会发展及行业和地区的规划。

以科学发展、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目建设的实际情况，新建项目投资坚持“客观公正、实事求是”的原则。

通过对区域经济社会发展分析研究以及对项目规划的研究，推荐建设项目投资总规模、整体方案，论证结果的合理性。

（二）编制依据

- 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 《中华人民共和国会计法》；
- 《中华人民共和国会计通则》；
- 土建工程：采用估算指标法测算并参照当地同类工程造价综合测算；
- 材料单价按四川省造价信息及南充市、蓬安县材料价格估算；
- 项目业主提供的相关资料。

序号	工程建设其他费用	
1	建设用地费	
1.1	土地费用	项目无新增用地，不计土地费
2	技术咨询费用	
2.1	项目前期工作咨询费	发改价格〔2015〕299号，参考计价格〔1999〕1283

		号，下浮 20 计取
2.2	勘察费	发改价格〔2015〕299 号，参考计价格〔2002〕10 号，按第一部分工程费用的 0.8%，下浮 20%
2.3	设计费	发改价格〔2015〕299 号，参考计价格〔2002〕10 号，下浮 40%计取
2.4	施工图审查费	川发改价格[2011]323 号文，下浮 20%计取
2.5	环境影响评价费	计价格[2002]125 号及建设项目环境影响评价分类管理名录
2.6	招标代理费	发改价格〔2015〕299 号参照计价格[2002]1980 号文计，下浮 20%计取
2.7	造价咨询服务费	参照川价发[2008]141 号、川发改价格〔2015〕769 号文下浮 20%计取
2.7.1	工程量清单编制费	
2.7.2	审核控制价	
2.7.3	审核竣工结算	
2.8	工程监理费	发改价格〔2015〕299 号，参照发改价格[2007]670 号文，下浮 30%计取
3	工程建设管理费	
3.1	建设单位管理费	财建[2016]504 号，下浮 20%
4	其他费用	
4.1	场地准备及临时设施费	建标〔2011〕1 号，按工程费用的 0.5%估算
4.2	工程保险费	建标〔2011〕1 号，按工程费用的 0.5%估算
4.3	工程检测费	按工程费用的 0.5%估算
4.4	临时交通组织费	暂估
5.4	安全预评价费	参考川职安评〔2010〕42 号下浮 20%计取

● 预备费：第一部分和第二部分费用之和扣除设备费费用和土地费用的 5%。

● 基本预备费：即不可预见费，基本预备费根据《建设部关于印发市政工程投资估算编制办法》的通知（建标〔2007〕164 号）号文件规定：按工程费用和建设工程其他费用之和费用的 5%计提；

● 涨价预备费：根据本项目建设的实际情况，建设期间的人工材料机械等费用涨价预备费本次暂不考虑。

● 建设期利息：根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，债券建设期利息的计算是按专项债是否当年投放分别计算利息的。本项目建设期 28 个月，预计第一年到位债券资金 1000.00 万元，第二年到位 20000.00 万元，第三年到位资金 21000.00 万元。债券利率

取 3.2%，专项债建设期利息合计为 4032.00 万元。

● 债券发行费用：依据债券发行额度的 0.1%计算债券发行费用。

五、评价要素

财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对蓬安县 2024 年老旧小区改造及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

本项目投资总额为 59319.00 万元，静态总投资为 55245.00 万元，占总投资 93.13%。其中，工程费用 48943.05 万元，占总投资 82.51%；工程建设其他费用 3671.24 万元，占总投资 6.19%；预备费 2630.71 万元，占总投资 4.43%；建设期利息 4032.00 万元，占总投资 6.80%；债券发行费用 42.00 万元，占总投资 0.07%。详见下表 5-1。

表 5-1 投资汇总表

（单位：万元）

序号	项目	总投资	占比
一	总投资	59319.00	100.00%
1	静态总投资	55245.00	93.13%
1.1	工程费用	48943.05	82.51%
1.2	工程建设其他费用	3671.24	6.19%
1.3	预备费	2630.71	4.43%
2	建设期利息	4032.00	6.80%
3	发行费	42.00	0.07%
二	资金筹措	59319.00	100.00%
1	项目资本金	17319.00	29.20%
2	专项债	42000.00	70.80%

项目资本金来源：

资本金来源：资本金均来源于企业自筹资金，项目资本金17319.00 0万元，占项目总投资的29.20%，并根据项目建设进度纳入年度预算予以拨付。

融资来源：本项目拟发行30年期政府专项债券，总额为42000.00万元，占总投资的70.80%。其中：第1年拟申请发行专项债券额度为1000.00 万元，第2年申请发行专项债券额度为20000.00 万元，第3年申请发行专项债券额度为21000.00 万元。发行债券期限为30年，债券利率按3.2%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	投资构成	合计	建设期		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年
一	资金使用	59319.00	2000.00	27319.00	30000.00
1	静态建设总投资	26610.00	655.00	25955.00	28635.00
2	建设期债券利息	2688.00	1344.00	1344.00	1344.00
3	债券发行费用	21.00	1.00	20.00	21.00
二	资金筹措	59319.00	2000.00	27319.00	30000.00
1	项目资本金	17319.00	1000.00	7319.00	9000.00
2	专项债券	42000.00	1000.00	20000.00	21000.00

（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。

城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类 3 类。

1.基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，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、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。本项目进行小区外配套基础设施改造：道路改造、燃气管道改造、排水管道改造、供水管道改造、通信管道改造、供电管道改造以及车行道改造。

2.完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼

栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。停车场（位）约 23800 平方米，停车位 952 个，配套安装充电基础设施，直流快充充电桩 286 个。增设公共座椅 135 套，广告位 532 个，其中灯箱广告位 428 个，门禁广告位 107 个，可产生收入。

3. 提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。小区建筑改造：屋顶防漏改造、楼道整治、走廊照明改造，增设楼宇对讲系统、健身设施、垃圾收储箱、社区卫生服务设施，增设便民服务中心 20011 ㎡，农贸市场改造 20000 ㎡。

四川省《关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（川发改价格〔2016〕81 号）规定：“对具有自然垄断经营和公益性特征的停车设施服务收费，实行政府定价管理，即：政府投资建设的公共停车设施，经批准占用公共道路建设的停车场（点），以及机场、码头、城市交通场站等特定场所机动车停车设施停车服务收费。旅游景点、公立医院、公办普通高校的机动车停车设施停放服务收费，按特定场所的机动车停放服务收费进行政府定价管理。

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、遂宁市收费标准测算，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。

1）本项目收入来源：停车位收入、智能充电桩服务收入、广告位出租收入（灯箱广告位出租收入、门禁广告位出租收入）、农贸市场出租收入、便民服务中心出租收入。

2）收入主要参考依据：

线上房屋租赁网站数据；

线上广告传媒网站数据；

高德地图云快充充电服务数据等。

（2）项目收入的分类

成都德欣会计师事务所有限公司

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。

（3）项目收入预测

停车收入

停车收入=停车位收入+智能充电桩服务收入

1）停车位收入

①收入预测分析公式

停车位收入=停车位个数（个）×停车位停放单价（元/辆/次）×车位日周转次数（次）×停车位使用率

停车位个数：根据立项文件及《四川蓬鑫投资发展有限责任公司关于蓬安县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目规划情况的说明》可知，本项目停车场（位）约23800平方米，停车位952个。，即项目停车场更新改造后，增设停车位952个。

停车位停放单价：参考蓬安县城区小区停车收费标准可知，0.5小时内免费，0.5小时—4小时3元，超过4小时，每小时加收1元（24小时内不超过10元），本项目保守估计，运营期第一年停车单价按照0.5小时—4小时区间，3元/次计取，考虑每三年5%的增幅进行增长。

车位日周转次数：本项目停车位运营期内按每辆车停车4小时进行停放服务收费，考虑到本项目停车位为老旧小区增设改造停车位，车位停放主要为周边居住来往人员，有些车辆停放时间较长，本项目保守估计项目运营期前三年车位日周转次数为1.5次，每三年增长车位日周转次数增长0.5次，增至2.5次保持不变。

停车位使用率：随着群众生活质量水平不断提升，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，购买汽车的业主越来越多，目前项目改造的各个老旧小区车位使用处于饱和状态，但随着小区的发展，人流量的增加，停车需求也随之增加。结合此现状，本项目保守估计运营期内第一年停车位出租率为80%，往后每年以5%递增，直至上涨到95%后不再增加，并保持不变。

2）智能充电桩服务收入

①收入预测分析公式

智能充电桩服务收入=充电枪个数（个）×充电服务费（元/kwh）×车次充电量（kwh）×日充电次数（次）×充电桩使用率×365天

充电枪个数：根据立项文件及《四川蓬鑫投资发展有限责任公司关于蓬安县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目规划情况的说明》可知，项目改建停车场（位）约23800平方米，停车位952个，配套安装充电基础设施，直流快充充电桩286个。

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。参考蓬安县当地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，充电服务费价格为0.59元/千瓦时—0.7元/千瓦时。本项目参考此标准，项目运营期第一年充电服务费按0.59元/千瓦时，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，物价也在不断的上升，因此电动汽车充电服务费运营期间每三年增长5%。（注：充电桩服务费收入仅考虑充电桩服务费，电费全额上缴至国家电网，本项目不做留存，且充电桩的自耗电量已计入成本）

车次充电量：根据汽车电池容量参数图参数可知，目前民用范围最广的电动汽车电池平均容量为73.69kwh。考虑到日常使用购买中、低电池容量的电动汽车较多，故本项目以70kwh电池容量作为参照，在电池能量剩余约17%时进行充电，充电量则约为58kwh。

日充电次数：城区小区居住人员多，私家车购买多。随着电动汽车的普及，可充分保证项目充电桩的使用率。根据现有充电桩的充电效率，平均每辆电动汽车充满电需要2小时，但考虑夜晚时间和充电桩的普及度，项目运营期第一年日充电次数按照2次/天计算，考虑到新能源汽车的普及，运营期第6年及以后增至3次/天，并保持不变。

充电桩使用率：考虑到遂宁市目前的电动汽车普及程度、公交车基本已全部更新升级为新能源混合电动及纯电动公交车、以及政策支持力度和产业发展趋势等，本项目保守估计运营期内第一年充电桩使用率为60%，往后每年以5%递增，直至上涨到75%后不再增加，并保持不变。

3）灯箱广告位出租收入

①收入预测分析公式

广告位出租收入=广告位个数（个）×广告位出租单价（万元/年/个）×广告位出租率

灯箱广告位个数：根据《四川蓬鑫投资发展有限责任公司关于蓬安县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目规划情况的说明》可知，增设广告位532个，其中灯箱广告位428个，门禁广告位107个。

广告位出租费用：参照南充市类似灯箱广告位收费价格情况可知，根据投放地理位置及人流量的差异，灯箱广告位出租费用在2500.00元/月/个至3000.00元/月/个之间，道闸广告位出租单价在1500元/块/月至2000元/块/月之间。本项目广告位大多布置在小区内和道路旁，地理位置较好，人流量处于中上水平，本项目保守估计灯箱广告位出租费用按照1500元/月/个，道闸广告位出租费用按照1000元/月/个，即运营期第一年灯箱广告位出租费用为1.8万元/年/个，道闸广告位出租价格为1.2万元/年/个。考虑到遂宁市经济的快速发展，本项目保守估计广告位出租费用在运营期间第一年开始按每3年5%增幅进行增长。

灯箱广告位出租率：本项目建设所在地区位优势明显，基础设施较完善，人流量相对较大，因此本项目保守估计运营期内第一年广告位出租率为75%，运营期第二年开始每年递增5%，直至上涨到95%后不再增加，并保持不变。

4）农贸市场出租收入

①收入预测分析公式

农贸市场出租收入=农贸市场出租面积（㎡）×农贸市场出租单

价（元/㎡/天）×出租率×365 天

农贸市场出租面积：根据可研批复和项目详细规划可知，小区建筑改造：屋顶防漏改造、楼道整治、走廊照明改造，增设楼宇对讲系统、健身设施、垃圾收储箱、社区卫生服务设施，增设便民服务中心 20011 ㎡，农贸市场改造 20000 ㎡。小区建筑改造：屋顶防漏改造、楼道整治、走廊照明改造，增设楼宇对讲系统、健身设施、垃圾收储箱、社区卫生服务设施，增设便民服务中心 20011 ㎡，农贸市场改造 20000 ㎡。本项目农贸市场出租面积为 20000 平方米。

农贸市场出租单价：根据蓬安县即周边区域商铺出租单价可知，由于位置、人流量的不同，商铺出租单价为 2.08 元/㎡/天—3.12 元/㎡/天，农贸市场位于城区老旧小区范围，人流量较多的，即本项目保守估计农贸市场出租单价按照 1.5 元/㎡/天计取，考虑到蓬安县经济的快速发展，本项目农贸市场出租单价按照每三年 5%进行增长。

出租率：项目建成后，考虑到本项目为老旧小区改造，本项目保守估计运营期第一年出租率按照 75%计取，按照每年以 5%进行递增，直至到 95%后不再增长，并保持不变。

5）便民服务中心出租收入

①收入预测分析公式

便民服务中心出租收入=便民服务中心出租面积（㎡）×便民服务中心出租单价（元/㎡/天）×出租率×365 天

便民服务中心出租面积：根据可研批复和项目详细规划可知，小区建筑改造：屋顶防漏改造、楼道整治、走廊照明改造，增设楼宇对讲系统、健身设施、垃圾收储箱、社区卫生服务设施，增设便民服务中心 20011 ㎡，农贸市场改造 20000 ㎡。小区建筑改造：屋顶防漏改造、楼道整治、走廊照明改造，增设楼宇对讲系统、健身设施、垃圾

收储箱、社区卫生服务设施，增设便民服务中心 20011 ㎡，农贸市场改造 20000 ㎡。本项目便民服务中心出租面积为 20011 平方米。

便民服务中心出租单价：根据蓬安县即周边区域商铺出租单价可知，由于位置、人流量的不同，商铺出租单价为 2.08 元/㎡/天—3.12 元/㎡/天，便民服务中心位于城区老旧小区范围，人流量较多的，即本项目保守估计便民服务中心出租单价按照 1.5 元/㎡/天计取，考虑到蓬安县经济的快速发展，本项目便民服务中心出租单价按照每三年 5%进行增长。

出租率：项目建成后，考虑到本项目为老旧小区改造，本项目保守估计运营期第一年出租率按照 75%计取，按照每年以 5%进行递增，直至到 95%后不再增长，并保持不变。

[illegible]会计师事务所有限公司
审计专用章

综上，根据上述分析可对本项目债权期限内，项目收入进行测算。预测期项目收入测算结果见表 6-1 收入测算表。

详见附表 1“项目收入测算表”

2、项目成本费用估算

项目成本包括：经营成本、固定资产折旧费、无形资产摊销费、财务费用、相关税费。

经营成本包括：工资及福利费（包括人员工资、社保、管理人员公积金等）、外购原材料费、燃料及动力费（一般为电费、水费和燃料费等）、维修费、管理费用等。

（1）经营成本

1）工资及福利费

工资及福利含工资福利支出（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）。本项目预计新增人员为 45 名，其中管理人员 5 名，人均工资及福利费为

7 万元/年；普通工作人员 40 名，人均工资及福利费为 5.47 万元/年。项目运营期第 1 年开始工资及福利费考虑按每年 1%的年增长率进行增长。

2）外购原材料费

本项目保守估计外购原材料按照总收入的 3%计取。

3）燃料及动力费

本项目燃料及动力费包括充电桩待机耗电（注：充电桩充电耗电所产生的电费全额上缴至国家电网，本项目不做留存，仅充电桩的自耗电量计入本项目成本）、灯箱广告等水电气消耗。四川工商业及其他用电电价为 0.2734 元/千瓦时，蓬安商业用水价格 3.10 元/m^3。年耗电量约为 23.64 万千瓦时，耗水量约为 1.74 万立方米 。

审计复核专用章

电费=耗电量*电价

水费=用水量*水价

4）维修费

本项目主要是考虑到运营期间对固定资产进行维修，本项目保守估计运营期间维修及保养费按照固定资产折旧收入的 6%计取。

5）管理费用

管理费包括管理人员经费、日常办公，后续设备管理、销售费用等，本项目保守估计运营期内管理费用按照工资及福利费的 10%计取。

（2）固定资产折旧费

固定资产折旧费采用年限平均法（直线法）进行折旧，年折旧额=固定资产原价×（1－预计净残值率）/折旧年限，固定资产原价按照静态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

债券运营期内产生的“费用化”费用，债券年利率按 3.2%计取。

（4）相关税费

增值税：增值税=销项税-进项税

进项税：根据最新增值税税率，本项目进项税按照工程建设费用的9%，工程建设其他费用的6%进行计算，用于抵扣销项税。据此计算项目在运营期内可抵扣增值税税额为6485.28 万元。

销项税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》财税〔2016〕36号文件附：税目解释的规定，停车位收入、广告位出租收入、农贸市场出租收入和便民服务中心出租收入增值税税率为9%；智能充电桩服务收入增值税税率为13%。经计算项目在运营期内产生销项税税额为14884.19 万元，大于可抵扣金额6485.28万元，故项目在运营期应交增值税税额为8398.91 万元。

房产税：房产税按照12%计取。

成都德欣会计师事务所有限公司
审计复核专用章

税金及附加：税金及附加费=增值税×（城市维护建设税+教育费附加+地方费教育附加）

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。其中城市维护建设税规定按5%计取，教育费附加按3%计取；地方教育费附加按2%计取。

综上所述，经计算可知，本项目预测期成本费用为124641.47 万元。

附表2“成本费用测算表”

3、本项目损益状况

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存继期内运营总收入预计为150404.70 万元，总成本预计为124641.47 万元，累计净利润为18704.78 万元；项目在预测期内可实现息前净现金流108414.25 万元，本项目息前净现金流/政府专项债券本息的收

益覆盖倍数为1.28 倍。

附表3“项目损益表”

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3.2%利率计算。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43008.00 万元，其中：专项债券建设期利息计4032.00 万元计入建设成本，专项债券在运营期间产生的利息费用38976.00 万元。

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27438.25万元，项目在预测期内可实现息前净现金流108414.25 万元，政府专项债券到期本息合计85008.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为1.28倍。期间不存在资金缺口。

详见附表5：“资金平衡测算表”

（三）项目偿付能力分析

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27438.25万元，项目在预测期内可实现净现金流108414.25 万元，政府专项债券到期本息合计85008.00 万元，本项目净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为1.28 0倍。期间不存在资金缺口。

（四）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存继期内的收益及现

金流进行预测，存在一定的不确性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入的单价（价格）变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面进行敏感性分析，结果如下：

主要指标：	敏感性分析		
	0%	-5%	-10%
息前净现金流量（万元）：	108414.25	102993.54	97572.83
本项目政府专项债本息收益覆盖倍数：	1.28	1.21	1.15

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

六、评价结论

成都德欣会计师事务所有限公司
审计复核专用章

在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。

附表 1：项目收入测算表（单位：万元）

序号	收入类目	合计	运营期								
			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
一	停车场收入（万元）	34322.13	553.16	596.65	640.14	759.10	759.10	1034.67	1124.46	1124.46	1124.46
1	停车位收入（万元）	9333.50	125.09	132.91	140.73	207.97	207.97	207.97	272.96	272.96	272.96
	停车位个数（个）		952	952	952	952	952	952	952	952	952
	停车位停放单价（元/辆/次）		3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31
	车位日周转次数（次）		1.5	1.5	1.5	2.0	2.0	2.0	2.5	2.5	2.5
	停车位使用率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	智能充电桩服务收入（万元）	24988.60	428.07	463.74	499.41	551.14	551.14	826.71	851.51	851.51	851.51
	充电枪个数（个）		286	286	286	286	286	286	286	286	286
	充电服务费（元/kwh）		0.59	0.59	0.59	0.61	0.61	0.61	0.63	0.63	0.63
	车次充电量（kwh）		58	58	58	58	58	58	58	58	58
	日充电次数（次/天）		2	2	2	2	2	3	3	3	3
	充电桩使用率		60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
二	广告位出租收入（万元）	33835.95	674.10	719.04	802.18	849.37	941.38	941.38	988.45	988.45	1037.87
1	灯箱广告位出租收入（万元）	28878.32	577.80	616.32	687.58	728.03	806.90	806.90	847.24	847.24	889.60
	灯箱广告位个数（个）		428	428	428	428	428	428	428	428	428
	灯箱广告位出租单价（万元/年/个）		1.80	1.80	1.89	1.89	1.98	1.98	2.08	2.08	2.19
	灯箱广告位出租率		75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
2	门禁广告位出租收入（万元）	4957.63	96.30	102.72	114.60	121.34	134.48	134.48	141.21	141.21	148.27
	门禁广告位数量（个）		107	107	107	107	107	107	107	107	107
	出租单价（万元/月）		1.20	1.20	1.26	1.26	1.32	1.32	1.39	1.39	1.46
	出租率		75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%

序号	收入类目	合计	运营期								
			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
三	农贸市场出租收入（万元）	39669.80	817.60	868.70	965.79	1019.45	1070.42	1070.42	1123.94	1123.94	1180.14
	农贸市场出租面积（㎡）		20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
	农贸市场出租单价（元/㎡/天）		1.40	1.40	1.47	1.47	1.54	1.54	1.62	1.62	1.70
	出租期（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
四	便民服务中心出租收入（万元）	42576.82	876.48	931.26	1035.34	1092.86	1147.51	1147.51	1204.88	1204.88	1265.13
	便民服务中心出租面积（㎡）		20011	20011	20011	20011	20011	20011	20011	20011	20011
	出租单价（元/㎡/天）		1.50	1.50	1.58	1.58	1.65	1.65	1.74	1.74	1.82
	出租期（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
项目总收入（合计）		150404.70	2921.34	3115.65	3443.45	3720.78	3918.41	4193.98	4441.73	4441.73	4607.60

续表：

序号	收入类目	合计	运营期									
			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	停车场收入（万元）	34322.13	1163.66	1163.66	1163.66	1204.30	1204.30	1204.30	1246.45	1246.45	1246.45	1290.16
1	停车位收入（万元）	9333.50	286.60	286.60	286.60	300.93	300.93	300.93	315.98	315.98	315.98	331.78
	停车位个数（个）		952	952	952	952	952	952	952	952	952	952
	停车位停放单价（元/辆/次）		3.47	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02
	车位日周转次数（次）		2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
	停车位使用率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	智能充电桩服务收入（万元）	24988.60	877.05	877.05	877.05	903.36	903.36	903.36	930.46	930.46	930.46	958.38
	充电枪个数（个）		286	286	286	286	286	286	286	286	286	286
	充电服务费（元/kwh）		0.64	0.64	0.64	0.66	0.66	0.66	0.68	0.68	0.68	0.70
	车次充电量（kwh）		58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
	日充电次数（次/天）		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	充电桩使用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
二	广告位出租收入（万元）	33835.95	1037.87	1089.76	1089.76	1144.25	1144.25	1201.47	1201.47	1261.54	1261.54	1324.62
1	灯箱广告位出租收入（万元）	28878.32	889.60	934.08	934.08	980.79	980.79	1029.83	1029.83	1081.32	1081.32	1135.39
	灯箱广告位个数（个）		428	428	428	428	428	428	428	428	428	428
	灯箱广告位出租单价(万元/年/个)		2.19	2.30	2.30	2.41	2.41	2.53	2.53	2.66	2.66	2.79
	灯箱广告位出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	门禁广告位出租收入（万元）	4957.63	148.27	155.68	155.68	163.46	163.46	171.64	171.64	180.22	180.22	189.23
	门禁广告位数量（个）		107	107	107	107	107	107	107	107	107	107
	出租单价（万元/月）		1.46	1.53	1.53	1.61	1.61	1.69	1.69	1.77	1.77	1.86
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

序号	收入类目	合计	运营期									
			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
三	农贸市场出租收入（万元）	39669.80	1180.14	1239.14	1239.14	1301.10	1301.10	1366.15	1366.15	1434.46	1434.46	1506.18
	农贸市场出租面积（㎡）		20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
	农贸市场出租单价（元/㎡/天）		1.70	1.79	1.79	1.88	1.88	1.97	1.97	2.07	2.07	2.17
	出租期（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
四	便民服务中心出租收入（万元）	42576.82	1265.13	1328.38	1328.38	1394.80	1394.80	1464.54	1464.54	1537.77	1537.77	1614.66
	便民服务中心出租面积（㎡）		20011	20011	20011	20011	20011	20011	20011	20011	20011	20011
	出租单价（元/㎡/天）		1.82	1.91	1.91	2.01	2.01	2.11	2.11	2.22	2.22	2.33
	出租期（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
项目总收入（合计）		150404.70	4646.80	4820.94	4820.94	5044.45	5044.45	5236.46	5278.61	5480.22	5480.22	5735.62

序号	收入类目	合计	运营期									
			第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
一	停车场收入（万元）	34322.13	2037.87	1427.48	1469.26	1507.05	1520.73	1276.70	1289.70	1289.70	1320.20	1333.85
1	停车位收入（万元）	9333.50	1079.49	469.10	482.13	519.92	533.60	259.96	272.96	272.96	272.96	286.60
	停车位个数（个）		1352	952	952	952	952	952	952	952	952	952
	停车位停放单价（元/辆/次）		5.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31	3.47
	车位日周转次数（次）		2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
	停车位使用率		175%	180%	185%	190%	195%	95%	95%	95%	95%	95%
2	智能充电桩服务收入（万元）	24988.60	958.38	958.38	987.13	987.13	987.13	1016.74	1016.74	1016.74	1047.25	1047.25
	充电枪个数（个）		286	286	286	286	286	286	286	286	286	286
	充电服务费（元/kwh）		0.70	0.70	0.73	0.73	0.73	0.75	0.75	0.75	0.77	0.77
	车次充电量（kwh）		58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
	日充电次数（次/天）		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	充电桩使用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
二	广告位出租收入（万元）	33835.95	457.16	1390.85	1390.85	1460.39	1460.39	1533.41	1533.41	1610.08	1610.08	1690.58
1	灯箱广告位出租收入（万元）	28878.32	267.93	1192.16	1192.16	1251.76	1251.76	1314.35	1314.35	1380.07	1380.07	1449.07
	灯箱广告位个数（个）		101	428	428	428	428	428	428	428	428	428
	灯箱广告位出租单价(万元/年/个)		2.79	2.93	2.93	3.08	3.08	3.23	3.23	3.39	3.39	3.56
	灯箱广告位出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	门禁广告位出租收入（万元）	4957.63	189.23	198.69	198.69	208.63	208.63	219.06	219.06	230.01	230.01	241.51
	门禁广告位数量（个）		107	107	107	107	107	107	107	107	107	107
	出租单价（万元/月）		1.86	1.95	1.95	2.05	2.05	2.16	2.16	2.26	2.26	2.38
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

序号	收入类目	合计	运营期									
			第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
三	农贸市场出租收入（万元）	39669.80	1506.18	1581.49	1581.49	1660.57	1660.57	1743.60	1743.60	1830.78	1830.78	1922.32
	农贸市场出租面积（㎡）		20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
	农贸市场出租单价（元/㎡/天）		2.17	2.28	2.28	2.39	2.39	2.51	2.51	2.64	2.64	2.77
	出租期（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
四	便民服务中心出租收入（万元）	42576.82	1619.08	1700.03	1700.03	1785.04	1785.04	1874.29	1874.29	1968.00	1968.00	2066.40
	便民服务中心出租面积（㎡）		20011	20011	20011	20011	20011	20011	20011	20011	20011	20011
	出租单价（元/㎡/天）		2.33	2.44	2.44	2.57	2.57	2.69	2.69	2.83	2.83	2.97
	出租期（天）		366	366	366	366	366	366	366	366	366	366
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
项目总收入（合计）		150404.70	5620.29	6099.85	6141.63	6413.05	6426.73	6428.00	6441.00	6698.56	6729.06	7013.15

附表 2：成本费用测算表（单位：万元）

序号	类目	合计	运营期								
			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
一	经营成本	16638.52	472.00	479.80	490.96	500.89	508.86	518.81	528.10	531.22	538.51
1	工资及福利费	8580.02	256.50	259.07	261.66	264.27	266.91	269.58	272.28	275.00	277.75
2	外购原材料	3760.12	73.03	77.89	86.09	93.02	97.96	104.85	111.04	111.04	115.19
3	燃料及动力费	396.37	11.85	11.97	12.09	12.21	12.33	12.45	12.58	12.70	12.83
3.1	电费	216.21	6.46	6.53	6.59	6.66	6.73	6.79	6.86	6.93	7.00
3.2	水费	180.16	5.39	5.44	5.49	5.55	5.60	5.66	5.72	5.77	5.83
4	维修费	3044.00	104.97	104.97	104.97	104.97	104.97	104.97	104.97	104.97	104.97
5	管理费用	858.00	25.65	25.91	26.17	26.43	26.69	26.96	27.23	27.50	27.78
二	固定资产折旧费	50733.47	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43
1	固定资产折旧费	50733.33	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43
2	无形资产摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	财务费用	38976.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
四	相关税费	18293.48	251.27	284.50	339.86	383.22	411.61	471.51	508.75	508.75	535.99
	应交增值税	8398.91	58.88	78.49	108.68	136.98	152.21	206.67	229.42	229.42	242.53
	进项税	6485.28	223.63	223.63	223.63	223.63	223.63	223.63	223.63	223.63	223.63
	销项税	14884.19	282.51	302.12	332.31	360.61	375.84	430.30	453.05	453.05	466.16
	房产税	9054.67	186.50	198.16	220.31	232.55	244.18	244.18	256.38	256.38	269.20
	税金及附加	839.89	5.89	7.85	10.87	13.70	15.22	20.67	22.94	22.94	24.25
总成本费用		124641.47	3816.70	3857.73	3924.25	3977.54	4013.90	4083.75	4130.28	4133.40	4167.93

续表：

序号	类目	合计	运营期									
			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	16638.52	542.68	550.25	553.49	562.36	565.68	573.82	578.26	586.71	590.16	600.02
1	工资及福利费	8580.02	280.53	283.34	286.17	289.03	291.92	294.84	297.79	300.77	303.77	306.81
2	外购原材料	3760.12	116.17	120.52	120.52	126.11	126.11	130.91	131.97	137.01	137.01	143.39
3	燃料及动力费	396.37	12.96	13.09	13.22	13.35	13.49	13.62	13.76	13.89	14.03	14.17
3.1	电费	216.21	7.07	7.14	7.21	7.28	7.36	7.43	7.50	7.58	7.65	7.73
3.2	水费	180.16	5.89	5.95	6.01	6.07	6.13	6.19	6.25	6.32	6.38	6.44
4	维修费	3044.00	104.97	104.97	104.97	104.97	104.97	104.97	104.97	104.97	104.97	104.97
5	管理费用	858.00	28.05	28.33	28.62	28.90	29.19	29.48	29.78	30.08	30.38	30.68
二	固定资产折旧费	50733.47	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43
1	固定资产折旧费	50733.33	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43
2	无形资产摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	财务费用	38976.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
四	相关税费	18293.48	542.78	571.38	571.38	608.44	608.44	639.98	647.24	680.35	680.35	722.62
	应交增值税	8398.91	248.71	262.47	262.47	283.31	283.31	298.49	305.09	321.03	321.03	344.58
	进项税	6485.28	223.63	223.63	223.63	223.63	223.63	223.63	223.63	223.63	223.63	223.63
	销项税	14884.19	472.34	486.10	486.10	506.94	506.94	522.12	528.72	544.66	544.66	568.21
	房产税	9054.67	269.20	282.66	282.66	296.80	296.80	311.64	311.64	327.22	327.22	343.58
	税金及附加	839.89	24.87	26.25	26.25	28.33	28.33	29.85	30.51	32.10	32.10	34.46
总成本费用		124641.47	4178.89	4215.06	4218.30	4264.23	4267.55	4307.23	4318.93	4360.49	4363.94	4416.07

序号	类目	合计	运营期									
			第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
一	经营成本	16638.52	600.66	616.20	620.83	631.24	635.24	638.97	643.02	653.23	657.80	668.75
1	工资及福利费	8580.02	309.88	312.98	316.11	319.27	322.46	325.69	328.94	332.23	335.56	338.91
2	外购原材料	3760.12	140.51	152.50	153.54	160.33	160.67	160.70	161.03	167.46	168.23	175.33
3	燃料及动力费	396.37	14.32	14.46	14.60	14.75	14.90	15.05	15.20	15.35	15.50	15.66
3.1	电费	216.21	7.81	7.89	7.97	8.05	8.13	8.21	8.29	8.37	8.46	8.54
3.2	水费	180.16	6.51	6.57	6.64	6.70	6.77	6.84	6.91	6.98	7.05	7.12
4	维修费	3044.00	104.97	104.97	104.97	104.97	104.97	104.97	104.97	104.97	104.97	104.97
5	管理费用	858.00	30.99	31.30	31.61	31.93	32.25	32.57	32.89	33.22	33.56	33.89
二	固定资产折旧费	50733.47	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43
1	固定资产折旧费	50733.33	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43
2	无形资产摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	财务费用	38976.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
四	相关税费	18293.48	712.63	772.53	779.97	821.78	823.02	844.91	846.09	888.40	895.03	940.70
	应交增值税	8398.91	335.06	373.88	380.63	402.22	403.35	406.00	407.08	427.44	433.47	455.98
	进项税	6485.28	223.63	223.63	223.63	223.63	223.63	223.63	223.63	223.63	223.63	223.63
	销项税	14884.19	558.69	597.51	604.27	625.86	626.98	629.64	630.71	651.07	657.10	679.61
	房产税	9054.67	344.07	361.27	361.27	379.33	379.33	398.30	398.30	418.21	418.21	439.13
	税金及附加	839.89	33.51	37.39	38.06	40.22	40.34	40.60	40.71	42.74	43.35	45.60
总成本费用		124641.47	4406.72	4482.16	4494.23	4546.45	4551.69	4577.31	4582.54	4635.06	4646.26	4702.88

附表 3：项目损益表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期								
			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
一	营业收入	150404.70	2921.34	3115.65	3443.45	3720.78	3918.41	4193.98	4441.73	4441.73	4607.60
二	总成本费用	124641.47	3816.70	3857.73	3924.25	3977.54	4013.90	4083.75	4130.28	4133.40	4167.93
	其中：固定资产折旧费	50733.47	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43
	财务费用	38976.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
三	利润总额	25763.23	-895.36	-742.08	-480.80	-256.76	-95.49	110.23	311.45	308.33	439.67
减：	所得税	7058.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27.56	77.86	77.08	109.92
四	净利润	18704.78	-895.36	-742.08	-480.80	-256.76	-95.49	82.67	233.59	231.25	329.75
五	主要指标：										
1	息前税后利润 NOPAT（净利润+财务费用）	57680.78	448.64	601.92	863.20	1087.24	1248.51	1426.67	1577.59	1575.25	1673.75
2	息前净现金流量（NOPAT+折旧+摊销）	108414.25	2198.07	2351.35	2612.63	2836.67	2997.94	3176.10	3327.02	3324.68	3423.18
4	收益覆盖倍数	1.28									

续表：

序号	项目	合计	运营期									
			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	营业收入	150404.70	4646.80	4820.94	4820.94	5044.45	5044.45	5236.46	5278.61	5480.22	5480.22	5735.62
二	总成本费用	124641.47	4178.89	4215.06	4218.30	4264.23	4267.55	4307.23	4318.93	4360.49	4363.94	4416.07
	其中：固定资产折旧费	50733.47	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43
	财务费用	38976.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
三	利润总额	25763.23	467.91	605.88	602.64	780.22	776.90	929.23	959.68	1119.73	1116.28	1319.55
减：	所得税	7058.45	116.98	151.47	150.66	195.06	194.23	232.31	239.92	279.93	279.07	329.89
四	净利润	18704.78	350.93	454.41	451.98	585.16	582.67	696.92	719.76	839.80	837.21	989.66
五	主要指标：											
1	息前税后利润 NOPAT（净利润+财务费用）	57680.78	1694.93	1798.41	1795.98	1929.16	1926.67	2040.92	2063.76	2183.80	2181.21	2333.66
2	息前净现金流量（NOPAT+折旧+摊销）	108414.25	3444.36	3547.84	3545.41	3678.59	3676.10	3790.35	3813.19	3933.23	3930.64	4083.09
4	收益覆盖倍数	1.28										

序号	项目	合计	运营期									
			第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
一	营业收入	150404.70	5620.29	6099.85	6141.63	6413.05	6426.73	6428.00	6441.00	6698.56	6729.06	7013.15
二	总成本费用	124641.47	4406.72	4482.16	4494.23	4546.45	4551.69	4577.31	4582.54	4635.06	4646.26	4702.88
	其中：固定资产折旧费	50733.47	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43	1749.43
	财务费用	38976.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
三	利润总额	25763.23	1213.57	1617.69	1647.40	1866.60	1875.04	1850.69	1858.46	2063.50	2082.80	2310.27
减：	所得税	7058.45	303.39	404.42	411.85	466.65	468.76	462.67	464.62	515.88	520.70	577.57
四	净利润	18704.78	910.18	1213.27	1235.55	1399.95	1406.28	1388.02	1393.84	1547.62	1562.10	1732.70
五	主要指标：											
1	息前税后利润 NOPAT（净利润+财务费用）	57680.78	2254.18	2557.27	2579.55	2743.95	2750.28	2732.02	2737.84	2891.62	2906.10	3076.70
2	息前净现金流量（NOPAT+折旧+摊销）	108414.25	4003.61	4306.70	4328.98	4493.38	4499.71	4481.45	4487.27	4641.05	4655.53	4826.13
4	收益覆盖倍数	1.28										

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			1000.00	21000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00
2	本期借款	42000.00	1000.00	20000.00	21000.00								
3	本期还本	42000.00											
4	期末尚未归还本金		1000.00	21000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00
5	本期付息	43008.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
5.1	资本化	4032.00	1344.00	1344.00	1344.00								
5.2	费用化	38976.00				1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
6	还本付息	85008.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
7	地方政府专项债券发行费（1‰）	42.00	1.00	20.00	21.00								
8	专项债券利率	3.20%											

续表：

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	第 22 年
1	期初尚未归还本金		42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00
2	本期借款	42000.00											
3	本期还本	42000.00											
4	期末尚未归还本金		42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00
5	本期付息	43008.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
5.1	资本化	4032.00											
5.2	费用化	38976.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
6	还本付息	85008.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
7	地方政府专项债券发行费（1‰）	42.00											
8	专项债券利率	3.20%											

序号	发行专项债本息计算	合计	运营期									
			第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
1	期初尚未归还本金		42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	41000.00	21000.00
2	本期借款	42000.00										
3	本期还本	42000.00								1000.00	20000.00	21000.00
4	期末尚未归还本金		42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	41000.00	21000.00	0.00
5	本期付息	43008.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
5.1	资本化	4032.00										
5.2	费用化	38976.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
6	还本付息	85008.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	2344.00	21344.00	22344.00
7	地方政府专项债券发行费（1‰）	42.00										
8	专项债券利率	3.20%										

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）	108414.25				2198.07	2351.35	2612.63	2836.67	2997.94	3176.10	3327.02	3324.68
1	现金流入	150404.70				2921.34	3115.65	3443.45	3720.78	3918.41	4193.98	4441.73	4441.73
1.1	经营收入	150404.70				2921.34	3115.65	3443.45	3720.78	3918.41	4193.98	4441.73	4441.73
2	现金流出	41990.45				723.27	764.30	830.82	884.11	920.47	1017.88	1114.71	1117.05
2.1	经营成本	16638.52				472.00	479.80	490.96	500.89	508.86	518.81	528.10	531.22
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	25351.93				251.27	284.50	339.86	383.22	411.61	499.07	586.61	585.83
二	投资活动净现金流量（1-2）	-55245.00	-655.00	-25955.00	-28635.00								
1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00								
1.1	处置投资物	0.00	0.00	0.00	0.00								
1.2	收到其他投资	0.00	0.00	0.00	0.00								
2	现金流出	55245.00	655.00	25955.00	28635.00								
2.1	建设投资（静态总投资）	55245.00	655.00	25955.00	28635.00								
2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00								
三	筹措活动净现金流量（1-2）	-25731.00	655.00	25955.00	28635.00	-1344.00	-1344.00	-1344.00	-1344.00	-1344.00	-1344.00	-1344.00	-1344.00
1	现金流入	59319.00	2000.00	27319.00	30000.00								
1.1	项目资本金投入	17319.00	1000.00	7319.00	9000.00								
1.2	专项债券资金	42000.00	1000.00	20000.00	21000.00								

2	现金流出	85050.00	1345.00	1364.00	1365.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
2.2	支付债券利息	43008.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
2.3	支付债券发行费用	42.00	1.00	20.00	21.00								
2.5	支付专项债券本金	42000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	现金流量总计	0.00											
1	项目期的期初资金		0.00	0.00	0.00	0.00	854.07	1861.42	3130.05	4622.72	6276.66	8108.76	10091.78
2	项目期内现金变动（一+二+三）	27438.25	0.00	0.00	0.00	854.07	1007.35	1268.63	1492.67	1653.94	1832.10	1983.02	1980.68
3	项目期的期末资金		0.00	0.00	0.00	854.07	1861.42	3130.05	4622.72	6276.66	8108.76	10091.78	12072.46

续表：

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	第 22 年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	108414.25	3423.18	3444.36	3547.84	3545.41	3678.59	3676.10	3790.35	3813.19	3933.23	3930.64	4083.09
1	现金流入	150404.70	4607.60	4646.80	4820.94	4820.94	5044.45	5044.45	5236.46	5278.61	5480.22	5480.22	5735.62
1.1	经营收入	150404.70	4607.60	4646.80	4820.94	4820.94	5044.45	5044.45	5236.46	5278.61	5480.22	5480.22	5735.62
2	现金流出	41990.45	1184.42	1202.44	1273.10	1275.53	1365.86	1368.35	1446.11	1465.42	1546.99	1549.58	1652.53
2.1	经营成本	16638.52	538.51	542.68	550.25	553.49	562.36	565.68	573.82	578.26	586.71	590.16	600.02
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	25351.93	645.91	659.76	722.85	722.04	803.50	802.67	872.29	887.16	960.28	959.42	1052.51
二	投资活动净现金流量（1-2）	-55245.00											
1	现金流入	0.00											
1.1	处置投资物	0.00											
1.2	收到其他投资	0.00											
2	现金流出	55245.00											
2.1	建设投资（静态总投资）	55245.00											
2.2	维持运营投资	0.00											
三	筹措活动净现金流量（1-2）	-25731.00	-1344.00	-1344.00	-1344.00	-1344.00	-1344.00	-1344.00	-1344.00	-1344.00	-1344.00	-1344.00	-1344.00
1	现金流入	59319.00											
1.1	项目资本金投入	17319.00											
1.2	专项债券资金	42000.00											

2	现金流出	85050.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
2.2	支付债券利息	43008.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
2.3	支付债券发行费用	42.00											
2.5	支付专项债券本金	42000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	现金流量总计	0.00											
1	项目期的期初资金		12072.46	14151.64	16252.00	18455.84	20657.25	22991.84	25323.94	27770.29	30239.48	32828.71	35415.35
2	项目期内现金变动（一+二+三）	27438.25	2079.18	2100.36	2203.84	2201.41	2334.59	2332.10	2446.35	2469.19	2589.23	2586.64	2739.09
3	项目期的期末资金		14151.64	16252.00	18455.84	20657.25	22991.84	25323.94	27770.29	30239.48	32828.71	35415.35	38154.44

序号	项目	合计	运营期									
			第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	108414.25	4003.61	4306.70	4328.98	4493.38	4499.71	4481.45	4487.27	4641.05	4655.53	4826.13
1	现金流入	150404.70	5620.29	6099.85	6141.63	6413.05	6426.73	6428.00	6441.00	6698.56	6729.06	7013.15
1.1	经营收入	150404.70	5620.29	6099.85	6141.63	6413.05	6426.73	6428.00	6441.00	6698.56	6729.06	7013.15
2	现金流出	41990.45	1616.68	1793.15	1812.65	1919.67	1927.02	1946.55	1953.73	2057.51	2073.53	2187.02
2.1	经营成本	16638.52	600.66	616.20	620.83	631.24	635.24	638.97	643.02	653.23	657.80	668.75
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	25351.93	1016.02	1176.95	1191.82	1288.43	1291.78	1307.58	1310.71	1404.28	1415.73	1518.27
二	投资活动净现金流量（1-2）	-55245.00										
1	现金流入	0.00										
1.1	处置投资物	0.00										
1.2	收到其他投资	0.00										
2	现金流出	55245.00										
2.1	建设投资（静态总投资）	55245.00										
2.2	维持运营投资	0.00										
三	筹措活动净现金流量（1-2）	-25731.00	-1344.00	-1344.00	-1344.00	-1344.00	-1344.00	-1344.00	-1344.00	-2344.00	-21344.00	-22344.00
1	现金流入	59319.00										
1.1	项目资本金投入	17319.00										
1.2	专项债券资金	42000.00										

2	现金流出	85050.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	2344.00	21344.00	22344.00
2.2	支付债券利息	43008.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
2.3	支付债券发行费用	42.00										
2.5	支付专项债券本金	42000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1000.00	20000.00	21000.00
四	现金流量总计	0.00										
1	项目期的期初资金		38154.44	40814.05	43776.75	46761.73	49911.11	53066.82	56204.27	59347.54	61644.59	44956.12
2	项目期内现金变动（一+二+三）	27438.25	2659.61	2962.70	2984.98	3149.38	3155.71	3137.45	3143.27	2297.05	-16688.47	-17517.87
3	项目期的期末资金		40814.05	43776.75	46761.73	49911.11	53066.82	56204.27	59347.54	61644.59	44956.12	27438.25

统一社会信用代码

91510104669655797H

营业执照

（副 本）

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

仅供备案使用 复印无效

名　　称　成都德欣会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　韩雄辉

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

注册资本　壹佰万元整

成立日期　2007年12月07日

营业期限　2007年12月07日 至 长期

住　　所　成都市锦江区静渝路48号1栋12层1225号

登记机关　成都市锦江区行政审批局

2021 年 4 月 1 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：成都德欣会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：韩雄辉

经营场所：成都市锦江区静沸路48号1栋12层1225号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010064

批准执业文号：川财会[2007]47号

批准执业日期：2007年11月15日

证书序号：0013360

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：四川省财政厅

二〇二一年八月二十七日

中华人民共和国财政部制

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

四川万友 事务所 CPAs

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

2020年 11月 26日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

成都德衡所 事务所 CPAs

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

2020年 11月 26日
/y /m /d

证书编号: 510100651006
No. of Certificate

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

发证日期: 2006年 12月 31日
Date of Issuance

中国注册会计师任职资格检查
2019.4.16
合格专用章
（四川）

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

中国注册会计师任职资格检查
2021.5.13
合格专用章
（四川）

姓　名 Full name 王俊志
性　别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1951-12-24
工作单位 Working unit 成都德欣会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 510102511224287



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2016.3.31

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

510104035310

中国注册会计师任职资格检查
合格专用章
（四川）

证书编号：510100861214
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：2002 年 09 月 19 日
Date of Issuance　　/y　/m　/d

2007 年 4 月 2 日
/y　/m　/d

成都德欣会计师事务所有限公司

关于蓬安县2024年老旧小区改造及配套基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告工作底稿

二〇二四年八月