

防伪编号: **0282020060022798114**
报告文号: 永拓川专审字[2020]第05022号
委托单位: 自贡高新技术产业开发区管理委员会
被审单位名称: 四川自贡汇东发展股份有限公司
营业执照号码: 91510300620715541J
事务所名称: 永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
报告日期: 2020-05-27
报备时间: 2020-06-03 15:43
被审单位所在地: 自贡
签名注册会计师: 汤春雷
姬鸿



防伪二维码

四川自贡汇东发展股份有限公司

自贡市板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价专项审计报告

事务所名称: 永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
事务所电话: 028-61524007
传 真: 028-61524007
通 讯 地 址: 中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1700号9栋1单元1211号
电 子 邮 件: tangchl@ytcpa.com.cn
事务所网址: <http://www.ytcpa.com>

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具,报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询,请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会
防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676
防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>



永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

Yongtuo Certified Public Accountants LLP Sichuan Branch

2021 年自贡市高新区板仓片区棚户区改造 及配套基础设施项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评价报告

永拓川专审字[2020]第 05022 号

自贡高新技术产业开发区管理委员会：

我们接受委托，对自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目专项债券（以下简称“专项债券”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。自贡高新技术产业开发区管理委员会（以下简称“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。

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。

由于在编制收益与融资自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能较大，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、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

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，本次评价的自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目预期的土地出让收





永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

Yongtuo Certified Public Accountants LLPSichuan Branch

入、商铺出租收入、商铺出售收入以及停车场出租收入扣除各项上缴专项基金、经营成本后的项目收益，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告仅供发行人本次发行专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。我们明确地表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义务。本报告仅与上述专项债券相关，并不扩展到自贡高新技术产业开发区管理委员会的其他信息。

附件一：关于自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目专项债券预测说明书

永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

四川分所

中国·成都

中国注册会计师：汤春雷

110101300612

中国注册会计师：姬 鸿

中国注册会计师

110001020060

2020年5月22日

附件一

关于自贡市高新区板仓片区棚户区改造 及配套基础设施项目

收益与融资自求平衡专项债券预测说明书

自贡高新技术产业开发区管理委员会拟发行自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目专项债券计划。该项目地址位于自贡市高新区板仓工业集中区，本项目分了三块，其中：一号安置点天颐苑：自贡市沿滩区二十中北侧 F3-09 地块；二号安置点天福苑：自贡市沿滩区卫坪镇万家村 8 组；道路：东六路工程、横二路工程、东七路工程。该项目是由自贡高新技术产业开发区管理委员会作为实施机构，四川自贡汇东发展股份有限公司作为项目业主。发行该项目专项债券到位后，债券资金实行专账、专户管理。此说明书是在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测报告所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、预测报告编制基础

（一）自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目为基础，结合该项目的建设期和运营期对预测期间经营环境、经营计划等推测性假设，遵循谨慎性原则，采用国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制了关于自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目收益及现金流专项分析预测意见书。

（二）项目的政府性文件

- 1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 2、国务院办公厅《国务院关于落实<政府工作报告>重点工作部门分工的意见》（国办〔2019〕8 号）；
- 3、《“十三五”推进基本公共服务均等化规划》；
- 4、《四川省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 5、《四川省“十三五”基本公共服务均等化规划》；
- 6、《四川省大力推动基础设施等重点领域补短板 2020 年工作方案》；
- 7、四川省人民政府《关于推动城市基础设施改造加强城市生态环境建设的指导意见》（川府发〔2020〕3 号）；
- 8、《四川省加快重点项目建设开展基础设施等重点领域补短板三年行动实施方案》；
- 9、《自贡市城市总体规划》（2013-2030）；

-
- 10、《自贡市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》；
 - 11、《自贡市高新区板仓片区控制性详细规划》（2003-2020）；
 - 12、《自贡市板仓片区分区规划》（2003-2020）；
 - 13、其他国家、地方政策规划及业主单位提供的项目相关资料。
 14. 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
 15. 国家及地方颁布的有关政策、法规、定额、税费等文件

（三）编制该预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与公司实际采用的主要会计政策及会计估计一致。

二、项目收益与现金流量预测编制基础

自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目专项债券项目结合建设期和运营期以预测期间经济环境、运营计划等推测性假设为前提，编制了2021年1月至2028年12月自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目收益及现金流覆盖债券还本付息预测说明和预测表（以下简称“项目收益及现金流预测”）。

编制项目收益及现金流预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与项目实际采用的会计政策及会计估计一致。

项目收益及现金流预测的编制基础：假设自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目收入、支出都能按照自贡高新技术产业开发区管理委员会设定的各项假设实现。

三、项目收益与现金流量预测假设

- 1、预测数据按照谨慎性原则进行预测；
- 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无重大变化；
- 4、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 5、项目预期收入、支出能如期实现，制定的各项经营计划、资金计划及投资计划等能够顺利执行；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、项目收益与现金流量预测编制说明

（一）项目基本情况

- 1、本项目为棚户区改造项目，属于有一定收益的保障性安居工程领域。

2、项目业主单位四川自贡汇东发展股份有限公司位于自贡市，项目实施地位于自贡市高新区板仓工业集中区，本项目分了三块，其中：

一号安置点天颐苑：自贡市沿滩区二十中北侧 F3-09 地块；

二号安置点天福苑：自贡市沿滩区卫坪镇万家村 8 组；

道路：东六路工程、横二路工程、东七路工程

3、本项目拟改造面积 3734.27 亩（约 56014.05 m²），改造棚户区户数 2650 户（其中：2016 年提前下达计划 733 户，2017 年下达计划 1917 户），改造面积 256180 m²，新建户数 2711 户，新建面积 271267.53 m²。配套建设道路、雨水管线、污水管线、给水管线、燃气管线、绿化、照明、供配电等设施。建设周期拟定为 84 个月，即 2016 年 1 月至 2022 年 12 月。

（二）现金流量预测项目说明

1、项目建设背景

1.1 国家政策背景

建立健全基本住房保障制度，加大保障性安居工程建设力度，加快解决城镇居民基本住房问题和农村困难群众住房安全问题，更好保障人民群众住有所居是当前国家住房领域的目标和主要任务，为推动“十三五”时期基本住房保障，国务院根据当前基本国情印发了《“十三五”推进基本公共服务均等化规划》并在规划中就基本住房保障提出了公共租赁住房、城镇棚户区住房改造和农村危房改造三大目标，在城镇棚户区改造中提出了明确方向，即：

围绕实现约 1 亿人居住的城镇棚户区、城中村和危房改造目标，实施棚户区改造行动计划和城镇旧房改造工程，基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。

同时，为促进人民群众基本住房保障，在《国务院关于落实《政府工作报告》重点工作部门分工的意见》（国发〔2019〕8 号）中将住房保障建设纳入到当前重点工作中，即：

更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。继续推进地下综合管廊建设。城镇棚户区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯和无障碍环境建设。健全便民市场、便利店、步行街、停车场等生活服务设施。

2、四川省政策指导

1.2 地区政策背景

创新基本住房保障和供给方式,加快解决城镇居民基本住房问题和农村困难群众住房安全问题,满足城乡困难居民基本住房需求,实现住有所居是四川省“十三五”时期基本住房保障服务的主要目标和实施方向,为推动全省基本住房保障,改善民生问题,四川省相继出台了《四川省“十三五”基本公共服务均等化规划》、《四川省加快重点项目建设开展基础设施等重点领域补短板三年行动实施方案》、《自贡市人民政府办公室 关于印发 2018 年自贡市城镇棚户区改造 实施方案的通知》【自府办发〔2018〕46 号实施方案的通知】、《自贡市棚户区改造计划及棚户区改造补偿标准》、《四川省人民政府关于推动城市基础设施改造加强城市生态环境建设的指导意见》（川府发〔2020〕3 号）、《四川省大力推动基础设施等重点领域补短板 2020 年工作方案》等规划文件和指导意见,并将棚户区改造纳入到了 2020 年基础设施重点领域补短板工作方案中,全力推进全省棚户区改造工作,改善居民群众居住环境,促进人民群众生活环境的调整。

1.3 自贡市“十三五”基本公共服务发展规划

经过自贡市的不断努力,自贡市基本实现城镇常驻居民基本住房保障公共服务全覆盖,全市住房问题得到了一定程度的改善和解决,但由于经济、发展历史等多因素影响,自贡市居民群众住房保障仍有很大欠缺,为促进全市居民住房保障工作建设,自贡市人民政府在《自贡市“十三五”基本公共服务发展规划中》就城市棚户区和老旧小区建设工作中明确指出,即;

科学编制危旧房棚户区改造规划,全面推进棚户区改造。以集中成片棚户区改造为重点,继续加快推进光凤片区、大安区旧城、贡井老街河街片区等棚户区改造,全面启动釜溪东路、黄桷坪片区、贡井区公井古城、沿滩区洪沟滨河片区、荣县“两河四岸”、富顺文庙西湖片区等棚户区改造,稳妥推进东部新城、板仓片区、自贡航空产业园等区域“城中村、城边村、城郊村”整体改造。大力实施老旧小区综合整治,加快推进电力、燃气、供水、排水等基础设施改造,高标准整治背街小巷,实施老旧城区公共停车位和社区绿化健身小广场建设。到 2020 年,实施城镇危旧房棚户区和城中村房屋改造 6.5 万户。

1.4 项目建设背景

（1）项目建设是贯彻落实国家及地方政策的需要

本项目将建设配套设施完善的安置房,实现对城市危旧房棚户区改造,加快改善人民群众住房条件,完善配套设施建设,保障居民安居乐业,改善人们生产、生活环境,促进人与自然的和谐相处,促进高新区经济可持续发展。

因此本项目的建设是自贡高新区人民政府贯彻落实国家和四川省棚户区改造的重要举措,有利于改善民生,拉动投资,加快自贡国家高新技术产业开发区经济区城市建设,促进自贡整体城镇转型升级。

（2）项目建设是贯彻落实新型城镇化政策的需要

《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》、《四川省新型城镇化规划（2014-2020 年）》指出随着内外部环境和条件的深刻变化，城镇化必须进入以提升质量为主的转型发展新阶段。2014-2020 年的发展目标为城镇化水平和质量稳步提升，国家城镇化健康有序发展，常住人口城镇化率达到 60%左右，四川省常住人口城镇化率达到 54%左右。

本项目建设依托自贡市高新技术产业开发区优越的地理和经济条件，落实国家新型城镇化政策，通过棚户区改造建设，改善人居环境，提高自贡城镇化水平和质量，率先推进新型城镇化发展。

（3）项目建设是改善民生，构建和谐社会的需要

构建社会主义和谐社会是党的十七大提出的经济社会发展的重要目标，要求政府必须解决住房困难的住房问题，改善其居住条件，逐步提高其居住水平，使其能安居乐业。

项目区人民群众生活条件差，给人们生产生活带来不便，并存在较大安全隐患。因此急需修建新的住房解决居民住房问题，保障人民群众生命财产安全。本项目的建设将为当地居民群众提供安全可靠的住房、便捷的生活配套、舒适干净的居住环境，极大改善当地居民目前居住条件，提高人民生活水平。

（4）项目建设是提升城乡面貌，促进整体城镇化的需要

自贡高新技术产业开发区位于自贡市老城区南侧，与老城区仅一山一河之隔。自贡高新技术产业开发区内规划有工业集中区、大学园区、科技园区、生态城区和城市新区。高新技术产业开发区规划建设有金融、商贸和若干住宅小区、旅游度假村、各类大型交易市场以及公园绿地、文化娱乐、运动场馆和学校、医院等配套公共服务设施，目前供水、排水、供电、供气及通讯网络等公用基础配套设施日益完善，道路四通八达，形成了东西顺畅、南北贯通的道路交通网络。目前高新技术产业开发区以日臻完善的基础设施和良好的服务成为自贡的城市窗口和最具生机活力与发展空间的城市新区,但区域内仍有部分居民工作和生活在基础设施和社会公共服务等方面发展不够均衡的待提升区。

本项目进一步改善高新技术产业开发区的区域面貌,为加快高新技术产业开发区社会经济发展提供保障,通过加强配套的生活服务建设,带动周边居住区的发展,进一步推进自贡整体城镇化建设。

（5）项目建设是促进高新区经济可持续发展需要

近年来，自贡以国家产业政策引领民营经济发展，随着改革的不断深入，民营经济得到长足发展。本项目的建设实现了土地的节约集约利用，有利于改善城市建设，通过该区域土地开发可刺激建筑、现代商贸服务等行业的发展，培育新的经济增长点和新型特色产业，有利于提高人民的物质、文化、生活水平。

本项目棚户区改造实施规划，是落实党和国家政策的重要基础。项目的建设是解决和改善人民群众最直接、最现实问题的重要举措，对于保持自贡高新区经济持续发展具有重要意义。

因此本项目的建设有效的解决居民住房问题，缩小贫富差距，化解和消除不稳定因素，保障人民群众生命财产安全，更好的调动自贡高新技术产业开发区内人民群众的社会主义事业建设积极性，推动自贡国家高新技术产业开发区经济区的快速发展。

（三）拟建项目的计划筹资情况

自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目由自贡高新技术产业开发区管理委员会作为实施机构，四川自贡汇东发展股份有限公司作为项目业主单位。本项目总投资为 120,000.00 万元，其中发行专项债券筹集资金 45,000.00 万元。

自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目专项债券拟发行规模 45,000.00 万元，假设债券分两期发行，分别于 2021 年 1 月末发行 30,000.00 万元，2022 年 1 月末发行 15,000.00 万元，假设利息于每年支付。债券期限为 7 年期（债券存续期为 2021-2028 年），建设周期拟定为 84 个月，即 2016 年 1 月至 2022 年 12 月。运营期为 2023 年 1 月至 2028 年 12 月。

五、资金筹措方案

（一）项目资金来源

1、本工程总投资为 120,000.00 万元。资金来源为业主自筹和发行政府专项债券。

根据国家原棚户区改造项目政策，本项目截止 2019 年底，已获得银行贷款到位资金 46,000.00 万元。现因国家棚改政策调整，棚户区改造项目后续提款将受限，故本项目资金来源出现资金缺口，为支持原有棚户区项目的建设，2020 年 5 月财政部、国家发展和改革委员会、国家住房和城乡建设部出台了《关于梳理新增专项债券棚户区改造项目资金需求的通知》（财办预【2020】46 号）规定，把棚户区改造所需资金纳入专项债券范围，故本项目的资金来源调整为项目资本金 29,000.00 万元为业主自有资金、银行原贷款 46,000.00 万元、专项债券 45,000.00 万元。

2、资金使用计划

业主自筹于 2021 年之前到位 64,000.00 万元，业主自筹部分剩余近 11,000.00

万元和本次债券融资资金 45,000.00 万元将于 2021 年-2022 年投入到项目建设工作中，在保证项目投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。结合本项目建设计划，后续项目资金使用计划如下表所示：

表 4：项目资金使用计划表

单位：万元

时间	资金使用计划	资金来源		
		业主自筹（含资本金）	银行贷款	债券融资
2016 年	8,365.00	8,365.00		
2017 年	45,926.00	7,926.00	38,000.00	
2018 年	873.00	873.00		
2019 年	8,918.00	918.00	8,000.00	
2020 年	5,000.00	5,000.00		
2021 年	20,918.00	5,918.00		30,000.00
2022 年				15,000.00
合计	120,000.00	29,000.00	46,000.00	45,000.00

3、“自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目”分年改造计划和改造范围补充说明：

2016 年 1-5 月：棚户区改造工程前期工作准备。

2016 年 6 月-2016 年 12 月：横二路改造工程（道路工程），计划投资额为 4,884.00 万元，占项目总投资的 4.07%；

2016 年 8 月-2017 年 5 月：东六路改造工程（道路工程），计划投资额为 9,864.00 万元，占项目总投资的 8.22%；

2017 年 4 月-2019 年 12 月：东七路改造工程（道路工程），计划投资额为 14,796.00 万元，占项目总投资的 12.33%；

2016 年 9 月-2019 年 2 月：二号安置点天福苑自贡市沿滩区卫坪镇万家村 8 组安置房改造，计划改造户数 416 户，计划投资额为 34,536.00 万元，占项目总投资的 28.78%；

2017 年 3 月-2022 年 12 月：一号安置点天颐苑自贡市沿滩区二十中北侧 F3-09 地块安置房改造，计划改造户数 2295 户，计划投资额为 55,920.00 万元，占项目总投资的 46.60%；

六、项目收益和现金流量覆盖债券还本付息资金的预测及其编制说明

（一）项目投产期至还本付息最后一年的收益预测情况及其编制说明

1、项目收入分账管理和专户管理

项目收入实行分账管理和专户管理，以确保专项债券还本付息资金的安全。并将每年的收入及成本按照一定比例划入专项债券账户和市场化融资账户。具体分配如下：

项目	划入专项债券专户	划入市场化融资专户
测算的收入及成本	52%	48%

项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，并在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。根据分账管理的要求，将本项目收入、成本、损益等进行划分，并分别测算归属于地方政府专项债券部分的收入、成本、损益与归属于银行贷款部分的收入、成本、损益。

2、项目收益预测

根据假设条件预测，本项目总收入为 240,310.49 万元，扣减各项上缴专项基金及经营成本后的项目收益为 231,415.28 万元，详见附表 1 收入预测表。

3、项目收益预测表编制说明

（1）总收入

项目收入来源为土地出让收入、商铺出租收入、商铺出售收入及停车场出租收入。综合分析，项目收入数据合理，来源清晰，能够保障项目专项债券还本付息。具体项目收入来源内容、依据、标准等详见项目收入预测。

(1) 土地单价及增长率

本项目对棚户区房屋拆除以后可获得土地约 3734.27 亩，其中工业用地 2951.27 亩，城镇住宅用地 783 亩，扣除约 25%公共建设以及其他建设用地面积，可剩余约 2800.71 亩土地进行出让，其中：工业用地 2240.56 亩，城镇住宅用地 560.15 亩。根据自贡土地交易市场成交历史状况，结合现有土地市场成交现状，结合未来自贡经济发展趋势，本着谨慎性原则，土地出让单价每年按 3%增长。本项目城镇住宅用地出让单价暂估价为 250 万元/亩，工业用地出让单价暂估价为 12 万元/亩。建设期不转让土地，运营期开始转让土地。假设运营期前两年每年转让 5%，第三年转让 10%，第四转让 20%，第五年转让 25%，第六年转让 35%。

项目土地出让年收入=本年度出让商住土地面积*当年商住土地单价+本年度出让工业土地面积*当年工业土地单价。

计算可得项目土地出让总收入为 199,396.58 万元。

主要依据如下：

主要依据如下：

依据一：2017 年自贡商品房用地成交情况

2017 年自贡商品房用地成交情况统计表

项目位置	面积（亩）	土地用途	土地使用年限	成交价格（万元）	土地价格（万元/亩）	容积率上限
沿滩新城区 C-01-1 地块	39.34	其他普通商 品住房用地	住宅 70 年， 商业 40 年	10625	270.08	R≤2.2
沿滩新城区 A-13 地块	45.33	其他普通商 品住房用地	住宅 70 年， 商业 40 年	8159	179.99	R≤2.2
南湖生态城 B-19-1 地	53.83	其他普通商 品住房用地	住宅 70 年， 商业 40 年	18840	349.99	R≤2.2

块						
沿滩新城区 A-05 地块	29.6	其他普通商 品住房用地	住宅 70 年, 商业 40 年	5921	200.03	$R \leq 2.5$
合计	168.1			43545	259.04	

供地结果信息							
行政区:	自贡市本级			电子监管号:	5103002017B01035		
项目名称:	沿滩新城区A-13地块						
项目位置:	沿滩新城区A-13地块						
面积(公顷):	3.021703			土地来源:	现有建设用地		
土地用途:	其他普通商品住房用地			供地方式:	拍卖出让		
土地使用年限:	70			行业分类:	房地产业		
土地级别:	三级			成交价格(万元):	8158.5981		
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额(万元)		备注
	2		2017年05月16日		4079.2991		
	1		2017年03月16日		4079.2991		
土地使用权人:	四川友华房地产开发有限公司						
约定容积率:	下限:	1.00	上限:	2.20	约定交地时间:	2017年06月16日	
约定开工时间:	2018年06月15日			约定竣工时间:	2021年06月14日		
实际开工时间:				实际竣工时间:			
批准单位:	自贡市人民政府			合同签订日期:	2017年02月24日		

依据二：2018 年自贡商品房用地成交情况

2018 年自贡部分商品房用地成交情况统计表

地块位置	宗地面积 (亩)	用途	土地年限	容积率上限	成交额	起始价 (万/亩)
沿滩新城 H - 02 地块	45.83	商服、城镇 住宅用地	商服 40, 住 宅 70	2.2	12832.4	280
沿滩新城 H - 05 地块	42.73	城镇住宅用 地	住宅 70	1.8	9614.25	225

南湖片区 C - 40 地块	48.79	商服、城镇 住宅用地	商服 40, 住 宅 70	2.2	15124.9	310
合计	137.35				37571.55	273.54

依据三：2019 年自贡商品房用地成交情况

2019 年自贡部分商品房用地成交情况统计一览表

宗地位置	土地使用年限	出让面积（亩）	成交总价（万元）	成交单价（万元/亩）
沿滩镇城区 C1-02	住宅 70 年, 商业 40 年	46.41	9049.29	195.00
沿滩新城 区 B-08-02	住宅 70 年, 商业 40 年	31.96	7990.50	250.00
沿滩新城 A-01	住宅 70 年, 商业 40 年	12.14	3218.12	265.00
沿滩新城 H-01	住宅 70 年, 商业 40 年	67.68	17122.65	253.00
沿滩新城 H-02	住宅 70 年, 商业 40 年	45.83	10312.71	225.00
南湖片区 C-02	住宅 70 年, 商业 40 年	295.49	94556.38	320.00
凤马片区 C4-01-1	住宅 70 年, 商业 40 年	81.06	21074.50	260.00
合计		580.57	163324.15	281.31

供地结果信息				
行政区:	自贡市本级		电子监管号:	5103002020B00025
项目名称:	沿滩新城H—01地块商住楼			
项目位置:	沿滩新城H—01地块			
面积(公顷):	4.511896		土地来源:	新增建设用地(来自存量库)
土地用途:	城镇住宅用地		供地方式:	拍卖出让
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业
土地级别:	四级		成交价格(万元):	17122.6453
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
	2	2020年03月26日	8561.3227	
	1	2020年01月26日	8561.3227	
土地使用权人:	自贡市耀阳房地产开发有限公司			
约定容积率:	下限:	1.00	上限:	2.50
约定开工时间:	2021年04月25日		约定交地时间:	2020年04月26日
实际开工时间:			实际竣工时间:	2024年04月24日
批准单位:	自贡市人民政府		合同签订日期:	2020年01月03日

供地结果信息				
行政区:	自贡市本级		电子监管号:	5103002019B00208
项目名称:	沿滩镇城区C1-02地块			
项目位置:	沿滩镇城区C1-02地块			
面积(公顷):	3.093774		土地来源:	新增建设用地
土地用途:	城镇住宅用地		供地方式:	拍卖出让
土地使用年限:	城镇住宅用地70年; 其他商服用地40年;		行业分类:	房地产业
土地级别:	四级		成交价格(万元):	9049.2890
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
	2	2019年08月13日	4524.6445	
	1	2019年03月13日	4524.6445	
土地使用权人:	自贡市耀阳房地产开发有限公司			
约定容积率:	下限:	1.00	上限:	2.00
约定开工时间:	2020年09月12日		约定交地时间:	2019年09月13日
实际开工时间:			实际竣工时间:	2023年09月11日
批准单位:	自贡市人民政府		合同签订日期:	2019年03月12日

依据四：2020年5月15日：自贡南湖片区C-17地块（拍卖出让）：面积38.618715亩，土地用途为商服、城镇住宅用地，规划容积率大于1并且小于或等于2.5，出让年限商服40年、住宅70年，起拍价210万元/亩。拍卖会上共有10家竞买者参与竞拍，经过34轮报价，最终该地块以385万元/亩由正黄集团有限公司竞得，成交土地价款14,868.21万元。

供地结果信息									
行政区: 自贡市本级				电子监管号: 5103002020B01549					
项目名称: 南湖片区C-17地块									
项目位置: 南湖片区C-17地块									
面积(公顷): 2.574581				土地来源: 新增建设用地					
土地用途: 城镇住宅用地				供地方式: 拍卖出让					
土地使用年限: 70				行业分类: 房地产业					
土地级别: 四级				成交价格(万元): 14868.2053					
分期支付约定:		支付期号		约定支付日期		约定支付金额(万元)		备注	
		3		2020年11月14日		2973.6411			
		2		2020年08月14日		4460.4616			
		1		2020年06月14日		7434.1027			
土地使用权人:		自贡同瑞置业有限公司							
约定容积率:		下限:	1.00	上限:	2.50	约定交地时间:		2020年12月14日	
约定开工时间: 2021年12月13日					约定竣工时间: 2024年12月12日				
实际开工时间:					实际竣工时间:				
批准单位: 自贡市人民政府					合同签订日期: 2020年06月04日				

依据五:

2019 自贡部分工业用地成交情况统计一览表

项目位置	面积 (亩)	土地用途	土地使用 年限	成交价格(万 元)	土地价格 (万元/ 亩)	容积率下限
自贡食品工业园 B1-02-02 地块	31.85	工业用地	50 年	382.14	12.00	1.00
自贡食品工业园 B1-02-06 地块	47.51	工业用地	50 年	570.15	12.00	1.00
自贡市食品工业园 B1-02-05 地块	47.62	工业用地	50 年	571.46	12.00	1.00
自贡食品工业园 B1-02-03 地块	32.15	工业用地	50 年	385.85	12.00	1.00
自贡食品工业园 B1-02-04 地块	58.60	工业用地	50 年	703.21	12.00	1.00
自贡食品工业园 B1-02-01 地块	58.61	工业用地	50 年	703.31	12.00	1.00
自贡沿滩工业园区 A2-5 地块	50.36	工业用地	50 年	553.91	11.00	0.70
板仓工业集中区 (整合) G2-03-1 地块	51.23	工业用地	50 年	717.15	14.00	1.00
合计	377.92			4,587.18	12.14	

供地结果信息							
行政区:	自贡市本级			电子监管号:	5103002019B01080		
项目名称:	自贡市宏顺食品有限公司						
项目位置:	自贡食品工业园B1-02-02地块						
面积(公顷):	2.123000			土地来源:	新增建设用地		
土地用途:	工业用地			供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	50			行业分类:	农副食品加工业		
土地级别:	三级			成交价格(万元):	382.1400		
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额(万元)		备注
	1		2020年01月12日		382.1400		
土地使用权人:	自贡市宏顺食品有限公司						
约定容积率:	下限:	1.00	上限:		约定交地时间:	2020年02月12日	
约定开工时间:	2021年02月12日				约定竣工时间:	2023年02月11日	
实际开工时间:					实际竣工时间:		
批准单位:	自贡市人民政府				合同签订日期:	2019年12月24日	

依据六:

2020 自贡部分工业用地成交情况统计一览表

项目位置	面积 (亩)	土地用途	土地使用 年限	成交价格(万 元)	土地价格 (万元/ 亩)	容积率下限
板仓工业集中区 (整合)A3-06 地块	9.21	工业用地	50 年	128.88	14.00	0.70
自流井区贡舒片区 F1-02-3 地块	33.00	工业用地	50 年	462.00	14.00	0.70
自贡市沿滩工业园 区 B4-03 地块	275.31	工业用地	50 年	3,303.76	12.00	0.70
贡舒片区 B2-03-1 地块	24.49	工业用地	50 年	318.34	13.00	0.60
自贡市沿滩工业园 区 A2-4 地块	66.54	工业用地	50 年	798.44	12.00	1.00
自流井区贡舒片区 F1-02-4 地块	37.11	工业用地	50 年	519.56	14.00	0.70
自贡市沿滩工业园 区 A2-16 地块	23.28	工业用地	50 年	279.32	12.00	0.60
自贡市沿滩工业园 区 A2-15 地块	23.61	工业用地	50 年	283.36	12.00	0.70
合计	492.54			6,093.66	12.37	

供地结果信息				
行政区:	自贡市本级		电子监管号:	5103002020B01510
项目名称:	自贡东方彩钢结构有限公司			
项目位置:	板仓工业集中区（整合）A3-06地块			
面积(公顷):	0.613701		土地来源:	现有建设用地
土地用途:	工业用地		供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	50		行业分类:	通用设备制造业
土地级别:	二级		成交价格(万元):	128.8770
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
	2	2020年08月14日	64.4385	
	1	2020年06月14日	64.4385	
土地使用权人:	自贡东方彩钢结构有限公司			
约定容积率:	下限:	0.70	上限:	约定交地时间: 2020年09月14日
约定开工时间:	2021年09月13日		约定竣工时间:	2024年09月12日
实际开工时间:			实际竣工时间:	
批准单位:	自贡市人民政府		合同签订日期:	2020年05月21日

（2）其他收入及年增长率

根据近三年中国物价指数，平均增长率为 2.19%，结合自贡市物价增长状况，本着谨慎性原则，本项目除土地收入外、其他收入及成本单价年增长率按 2%计算。

详见中国近三年物价增长指数图：

月 份	全国				城市				农村			
	当月	同比增长	环比增长	累计	当月	同比增长	环比增长	累计	当月	同比增长	环比增长	累计
2019年12月份	104.5	4.5%	0.0%	102.9	104.2	4.2%	0.0%	102.8	105.3	5.3%	-0.1%	103.2
2019年11月份	104.5	4.5%	0.4%	102.8	104.2	4.2%	0.3%	102.7	105.5	5.5%	0.5%	103.0
2019年10月份	103.8	3.8%	0.9%	102.6	103.5	3.5%	0.8%	102.5	104.6	4.6%	1.2%	102.8
2019年09月份	103.0	3.0%	0.9%	102.5	102.8	2.8%	0.7%	102.4	103.6	3.6%	1.3%	102.6
2019年08月份	102.8	2.8%	0.7%	102.4	102.8	2.8%	0.6%	102.4	103.1	3.1%	1.0%	102.4
2019年07月份	102.8	2.8%	0.4%	102.3	102.7	2.7%	0.4%	102.3	102.9	2.9%	0.3%	102.3
2019年06月份	102.7	2.7%	-0.1%	102.2	102.7	2.7%	-0.1%	102.2	102.7	2.7%	-0.2%	102.2
2019年05月份	102.7	2.7%	0.0%	102.2	102.7	2.7%	0.0%	102.2	102.8	2.8%	0.1%	102.2
2019年04月份	102.5	2.5%	0.1%	102.0	102.5	2.5%	0.1%	102.0	102.6	2.6%	0.1%	102.0
2019年03月份	102.3	2.3%	-0.4%	101.8	102.3	2.3%	-0.4%	101.9	102.3	2.3%	-0.3%	101.8
2019年02月份	101.5	1.5%	1.0%	101.6	101.5	1.5%	1.0%	101.6	101.4	1.4%	0.9%	101.5
2019年01月份	101.7	1.7%	0.5%	101.7	101.8	1.8%	0.5%	101.8	101.7	1.7%	0.4%	101.7
2018年12月份	101.9	1.9%	0.0%	102.1	101.9	1.9%	0.0%	102.1	101.9	1.9%	0.0%	102.1
2018年11月份	102.2	2.2%	-0.3%	102.1	102.2	2.2%	-0.4%	102.1	102.2	2.2%	-0.3%	102.1
2018年10月份	102.5	2.5%	0.2%	102.1	102.5	2.5%	0.2%	102.1	102.6	2.6%	0.2%	102.1
2018年09月份	102.5	2.5%	0.7%	102.1	102.4	2.4%	0.7%	102.1	102.5	2.5%	0.8%	102.0
2018年08月份	102.3	2.3%	0.7%	102.0	102.3	2.3%	0.6%	102.0	102.3	2.3%	0.8%	102.0
2018年07月份	102.1	2.1%	0.3%	102.0	102.1	2.1%	0.4%	102.0	102.0	2.0%	0.1%	101.9
2018年06月份	101.9	1.9%	-0.1%	102.0	101.8	1.8%	0.0%	102.0	101.9	1.9%	-0.1%	101.9
2018年05月份	101.8	1.8%	-0.2%	102.0	101.8	1.8%	-0.2%	102.0	101.7	1.7%	-0.1%	101.9
2018年04月份	101.8	1.8%	-0.2%	102.1	101.8	1.8%	-0.2%	102.1	101.7	1.7%	-0.3%	101.9
2018年03月份	102.1	2.1%	-1.1%	102.1	102.1	2.1%	-1.1%	102.2	101.9	1.9%	-1.2%	102.0
2018年02月份	102.9	2.9%	1.2%	102.2	103.0	3.0%	1.3%	102.2	102.7	2.7%	1.1%	102.1
2018年01月份	101.5	1.5%	0.6%	101.5	101.5	1.5%	0.6%	101.5	101.5	1.5%	0.6%	101.5
2017年12月份	101.8	1.8%	0.3%	101.6	101.9	1.9%	0.3%	101.7	101.7	1.7%	0.4%	101.3
2017年11月份	101.7	1.7%	0.0%	101.5	101.8	1.8%	0.0%	101.6	101.5	1.5%	0.0%	101.2
2017年10月份	101.9	1.9%	0.1%	101.5	101.9	1.9%	0.1%	101.6	101.7	1.7%	0.2%	101.2
2017年09月份	101.6	1.6%	0.5%	101.5	101.7	1.7%	0.5%	101.6	101.4	1.4%	0.6%	101.1
2017年08月份	101.8	1.8%	0.4%	101.5	101.9	1.9%	0.4%	101.6	101.5	1.5%	0.5%	101.1
2017年07月份	101.4	1.4%	0.1%	101.4	101.5	1.5%	0.1%	101.5	101.0	1.0%	0.0%	101.0
2017年06月份	101.5	1.5%	-0.2%	101.4	101.7	1.7%	-0.1%	101.5	101.0	1.0%	-0.2%	101.0
2017年05月份	101.5	1.5%	-0.1%	101.4	101.7	1.7%	-0.1%	101.5	101.1	1.1%	-0.1%	101.1
2017年04月份	101.2	1.2%	0.1%	101.4	101.3	1.3%	0.1%	101.5	100.8	0.8%	0.0%	101.1
2017年03月份	100.9	0.9%	-0.3%	101.4	101.0	1.0%	-0.3%	101.5	100.6	0.6%	-0.4%	101.1
2017年02月份	100.8	0.8%	-0.2%	101.7	100.9	0.9%	-0.2%	101.8	100.6	0.6%	-0.1%	101.4
2017年01月份	102.5	2.5%	1.0%	102.5	102.6	2.6%	1.0%	102.6	102.2	2.2%	0.9%	102.2

① 商铺出租收入

本项目共计修建安置房占地面积为 86,212.4 平方米，假设容积率为 2.44，则底层建筑面积为 35,288.27 平方米，假设底层修建商铺面积为安置底层建筑面积的 62%，即商铺出租面积共计 22000 平方米，出于谨慎性考虑，商铺出租率按照运营开始第一年 75%、第二年 85%，第三年至第六年达到 95%出租率测算。根据

自贡市近期网上发布的同类型商铺出租价格平均为 3 元/m²/天计算。

商铺出租年收入=出租面积*每平方米月单价*本年出租月份*出租率。

则项目运营期间商铺出租运营期内总收入为 12,308.32 万元

测算依据如下：

	(搜铺网免费找店) 贡井左岸上城120平餐馆转让 贡井-长征大道 店主 13320810631 经营中 商业街店铺 1层 彭伟 搜铺房产 临街 可餐饮 上水 下水	120m ² 建筑面积	1万/月 日租金 2.78元/m ² /天	今天
	自贡市南湖郡四号门 美发店急转 可以空转 沿滩-龙湖 南湖郡-4号门 经营中 商业街店铺 1层 吕艳艳 四城地产 临街 可明火 上水 下水	65m ² 建筑面积	6300元/月 日租金 3.23元/m ² /天	今天

② 商铺出售收入

本项目共计修建安置房占地面积为 86,212.4 平方米，假设容积率为 2.44，则底层建筑面积为 35,288.27 平方米，假设底层修建商铺面积为安置底层建筑面积的 62%，即商铺出售面积共计 22,000.00 平方米，于项目运营期结束时一次性全部出售，自贡市近期网上发布的同类型商铺出售价格平均为 1.2 万/m²，出于谨慎性，本项目商铺出售按 1.03 万/m²计算。

商铺出售收入=出售单价*可出售面积*出售率（100%）

于项目运营期最后一年将商铺全部出售，出售总收入为 28,705.01 万元

	当温州商城的出现，是又一次美丽而响亮的音符 自流井-丹桂大街 温州商城 空置中 商业街店铺 1层 曾国东 中联房产 上水	297m ² 建筑面积	300万 单价 1.01万/m ²	今天
	南湖投z首选，翘脚当老板 自流井-南湖 蓝岸天街 空置中 商业街店铺 2层 幸世强 筑梦房产 临街 下水 外摆区	30m ² 建筑面积	78万 单价 2.6万/m ²	今天



自贡万达广场商业地标需要的打我电话随时看房 顶

自流井·汇川路 | 万达广场(自贡店) | 空置中

商业街商铺 2层

临街 上水 下水

25㎡
建筑面积

45万
单价 1.8万/㎡

今天

③ 停车场收入

本项目新拟建 2168 个停车位，全部出租，按照自贡市发展和改革委员会《自贡市机动车停车场点指导性收费标准》设定收费单价，单次停车 4 小时内 4 元，超过 4 小时每 2 时加收 1 元。假设单个车位每日产生收入为 20 元。按照每年 365 天计算。使用率按照运营开始第一年 75%、第二年 85%，第三年至第七年达到 95% 出租率测算。

停车场年收入=单个车位日收入*365*车位数*使用率。

停车场 2168 个停车位运营期内总收入为 10,103.10 万元。

依据如下：

附件 1

自贡市机动车停放服务收费标准				
停车场类型 收费 标准 类	露天专业停车场 (4 小时/次)	室内专业停车场 (4 小时/次)	临时占道停车场点	
			普通临时占道停车 (4 小时/次)	差别化临时占道停车 (1 小时/次)
摩托车	3 元(超过 4 小时, 每 2 小时加收 0.5 元)	3 元(超过 4 小时, 每小时加收 0.5 元)	2 元(超过 4 小时, 每 2 小时加收 0.5 元)	3 元(超过 1 小时, 每增加 1 小时加收 1 元)
小型汽车	4 元(超过 4 小时, 每 2 小时加收 1 元)	5 元(超过 4 小时, 每小时加收 1 元)	3 元(超过 4 小时, 每 2 小时加收 1 元)	4 元(超过 1 小时, 每增加 1 小时加收 2 元)
大型汽车	5 元(超过 4 小时, 每小时加收 1 元)	7 元(超过 4 小时, 每小时加收 2 元)	4 元(超过 4 小时, 每小时加收 2 元)	5 元(超过 1 小时, 每增加 1 小时加收 3 元)

说明：1、本表收费标准为最高收费标准。
 2、临时占道停车场点收费时段为早 8.00---21.00，其余时段不收费
 3、各类停车场点对停放不足 15 分钟（含 15 分钟）的车辆，不得收取停车费用。
 4、车类按公安交通管理部门的规定划分。

详情见附表 1.

（三）总成本

项目成本主要包括计提各项政策性费用、经营成本、利息支出、折旧费、相关税费。每年经营成本增长率与收入增长率保持一致，按 2%增长。

（1）计提各项政策性费用

①国有土地收益基金

文件依据：财综[2006]68 号、川财综[2007]27 号。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的 5%。用途：主要用于国有土地储备支出。

②农业土地开发基金

计提标准：土地出让收益的 15%。用途：补助农村饮水、沼气、道路、环境、卫生、教育及文化等基础设施建设项目。

③征地调节基金

文件依据：财综[2005]26 号。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的 15%。用途：专项用于解决因征地而失地无业农民的安置补偿遗留问题。

④城镇廉租房保障基金

文件依据：川财综[2011]55 号。计提标准：不低于土地收益的 10%。用途：专项用于保障性安居工程建设。

⑤农田水利建设基金

文件依据：财综[2011]48 号、川财综[2011]44 号、川财综[2011]55 号。计提标准：土地收益的 10%。中央固定分成 20%， 省级分成 24%。用途：专项用于农田水利建设，并重点向粮食主产区倾斜。

⑥教育基金

文件依据：财综[2011]62 号、川财综[2011]55 号。计提标准：土地出让收益的 10%。用途：重点用于农村（含县镇）等学 前教育、义务教育和高中阶段学校校舍建设和维修改造、教学设 备购置等项目支出。具体包括前期工作费、工程施工费、设备购置费、竣工验收费、项目管理费和不可预见费等。不得用于学校人员经费、公用经费等经常性开支。在保障农村基础教育发展需要前提下，计提的教育资金仍有富余的可用于城市基础教育上述相应开支。

⑦偿债基金

文件依据：财综[2004]49 号。计提标准：土地出让收益的 10%。

⑧土地出让业务费用

计提标准：土地出让收益的 2%。

根据 2018 年 3 月财政部 住房城乡建设部联合印发的《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28 号）及 2013 年 8 月自贡市人民政府办公室印发的《关于加快推进城市棚户区改造有关政策的通知》（自

府办发[2013]46 号），棚户区改造安置房（含配套设施，下同）建设实行划拨方式供地，除依法支付土地补偿费和征收补偿费外，征地调节资金征收后全额安排给项目实施主体所属同级政府；除中央和省上的专项补助资金外，一是在核定的棚户区改造范围内，通过土地整理、以招拍挂方式出让的土地，其土地成交价款在扣除土地成本及“六金一费”的中省计提部分后，可安排用于棚户区改造。

根据上述文件精神，本项目仅需计提“六金一费”的中央、省政府享有的农业土地开发资金和农田水利建设资金，本项资金计提是按照土地收益计算，根据根据财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综[2004]49 号）的通知，将部分土地出让金用于农业土地开发。土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15%确定。土地征收等别为 15 等，根据文件，自贡市大安区、自贡市自流井区属于第 10 等土地，平均纯收益为 41 元/m²。自贡市贡井区、自贡市沿滩区为 12 等土地，平均收益为 30 元/m²。自贡市荣县、富顺县属于第 13 等土地，平均纯收益为 25 元/m²。

综上，归属于中央、省政府享有的农业土地开发资金和农田水利建设资金占总收入的比例较小，为谨慎性起见，本项目暂按土地出让收入的 3%计提农业土地开发资金和农田水利建设资金。

（2）经营成本

① 外购燃料及动力费

本项目运营期预计年用电量约为 4 万 kW·h，估算单价为 0.64 元/kW·h；年用水量约为 2.17 万 m³，估算单价为 3.98 元/ m³。

三、调整城区非居民用水销售价格和污水处理收费标准

（一）简化水价分类。将原工业用水、商贸用水和特种用水类别中的部分生产经营服务用水合并为非居民用水类别。非居民用水销售价格统一确定为 2.58 元/立方米。

（二）特种用水销售价格由现行 5.31 元/立方米调整为 6.31 元/立方米。

（三）非居民用水污水处理收费标准统一确定为 1.40 元/立方米。

① 职工薪酬

在达到项目设计能力时预计工作人员为 17 人，根据相关规定，职工工资及福利费根据岗位分别估算。根据自贡市近期网上发布的同类岗位薪酬进行测算，假设聘用管理人员 2 人，年人均工资 7.2 万元；聘用技术人员 5 人，年人均工资 6 万元；聘用维护人员 10 人，年人均工资 4.8 万元。福利费、社会保障费、住房公积金及工会经费、职工教育经费按工资总额的 37.5% 计算。附测算依据截图：

人事行政主管 / 6千-8千

申请职位

职位亮点

五险一金

绩效奖金

职位描述

技能要求:

物业管理

- 负责公司人力资源和行政管理工作。
- 负责人员招聘、入职、离职，劳动合同的签定，薪酬福利、考核、培训等人力资源工作；
- 建立和完善人事管理制度及企业文化建设，并监督运行；
- 负责公司后备人才队伍的建设，满足公司发展对用人的需求；
- 负责建立与完善公司内部良好的劳资关系；
- 负责办公室各项工作，包括上传下达、各项协调联络事宜、固定资产/易耗品采购管理，为公司其他部门提供必要的办公设施及后勤支持；
- 完成公司交待的其他事项。

工作地点

四川省自贡市沿滩区

查看地图

职位发布者

彭珍/经理

三日内活跃

立即沟通

四川银丰洁强物业管理有限公司沿滩龙湖分公司

物业服务

1000-9999人

公司主页

21

物业工程维修 [立即沟通](#)

四川银丰洁强物业管理有限公司沿滩龙... [会员](#)

2K-4K 自贡 3-5年 学历不限

民营 1000-9999人

五险一金

绩效奖金

招聘中

水电工 [立即沟通](#)

自贡德康畜牧有限公司 [会员](#)

4K-6K 自贡 1-3年 高中

其它 不限

五险一金

绩效奖金

包住

带薪年假

商业保险

招聘中

电梯维保技术员 [立即沟通](#)

四川中大电梯有限公司 [会员](#)

4K-8K 自贡 1-3年 中专/中技

民营 20-99人

五险一金

交通补助

员工旅游

节日福利

包住

最近

水电工 [立即沟通](#)

安佑生物科技集团有限公司 [会员](#)

4K-4.5K 自贡-荣县 3-5年 中专/中技

外商独资 1000-9999人

五险一金

包吃

年底双薪

绩效奖金

加班补助

招聘中

简历不会写?

智联来帮你!

智联招聘小程序

微信扫码体验

楼栋管家

2千-4千 [+1](#) [-1](#)

自贡 | 3-5年 | 学历不限 | 招1人

☆ 收藏

申请职位

职位亮点

五险一金

绩效奖金

职位描述

技能要求:

资料管理

负责小区楼栋巡查及管理, 拜访业主、维护好业主关系, 沟通协调处理业主提出的问题

工作地点

四川省自贡市

[查看地图](#) v

[公司主页](#)

职位发布者

彭珍/经理
三日内活跃

[立即沟通](#)

四川银丰洁强物业管理有限公司沿滩龙湖分公司

物业服务

1000-9999人

(3) 折旧费

本项目假设采用平均年限法计提折旧和摊销, 屋建筑物按 20 年计提折旧, 预计残值率为 5%。假设本项目商铺及停车场固定资产折旧总额为 6,053.58 万元。

(4) 财务费用

按照债券 4%, 银行贷款 4.9% 的利率计算, 根据本次债券发行计划, 本次专项债在运营期 2023-2028 年利息合计 16,692.75 万元, 其中: 债券利息 9,600.00 万元, 银行贷款利息支出 9,346.75 万元。

(5) 税金及附加

- ① 城市建设维护税为增值税款的 7%。
- ② 教育费附加为增值税款的 3%。
- ③ 地方教育附加费为增值税款的 2%。
- ④ 房产税为商铺出租收入（不含增值税）的 12%。

印花税及其他税费预计金额很小可忽略不计，故不做测算。详情见附表 2：

（二）项目现金流预测情况

根据上述收入及成本预测，编制了债券存续期间本项目现金流预测情况，本项目运营期累计实现营运现金净流入（本息前）231,415.28 万元，详见“附表 4 运营期现金流预测表”。

七、项目收益及现金流分析预测结论

根据上述各种假设，自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目运营收入 240,310.49 万元，扣除未包含折旧摊销利息的运营成本 8,895.21 万元，收入扣除上缴专项基金后的项目收益 231,415.28 万元，本次自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目专项债券发行规模 45,000.00 万元，发行期限为 7.00 年，利息按照 4.00%/年计算，银行贷款 46,000.00 万元，利息按 4.9%/年计算，本次债券、银行贷款本息合计共 123,432.75 万元，项目收益是债券本息的 1.87 倍，其中，专项债券覆盖倍数为 1.93 倍，银行融资覆盖倍数为 1.83 倍，详见下表：

表 7 项目收益与融资本息覆盖情况表

单位：万元

项目	收入（不含税）	成本（不含折旧、利息）	项目净收益	本息合计	覆盖倍数
1、专项债券覆盖情况	115,349.03	4,269.70	111,079.33	57,600.00	1.93
2、银行贷款覆盖情况	124,961.45	4,625.51	120,335.94	65,832.75	1.83
3、所有融资覆盖情况	240,310.49	8,895.21	231,415.28	123,432.75	1.87

八、风险分析

依据当前的市场状况和数据，对未来的收益及现金流预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中，收入的变动对本项目影响最为重要。

本着保守原则，下面仅对收入向下波动进行敏感性分析。当收入下降 10% 时项目本息总覆盖倍数为 1.68，其中专项债券本息覆盖倍数为 1.73，银行融资本

息覆盖倍数为 1.64；当收入下降 20%时项目本息总覆盖倍数为 1.49，其中专项债券本息覆盖倍数为 1.54，银行融资本息覆盖倍数为 1.46，详见下表：

单位：万元

项目	收入下降 10%			收入下降 20%		
	收入	收益	覆盖倍数	收入	收益	覆盖倍数
1、专项债券覆盖情况	103,814.13	99,544.43	1.73	92,279.23	88,436.50	1.54
2、银行贷款覆盖情况	112,465.31	107,839.80	1.64	99,969.16	95,806.21	1.46
3、所有融资覆盖情况	216,279.44	207,384.23	1.68	192,248.39	184,242.70	1.49

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险性。

附表：

预测表 1-营业收入预测表

预测表 1-1-营业收入预测表（专项债对应收入）

预测表 1-2-营业收入预测表（市场融资对应收入）

预测表 2-成本费用预测表

预测表 2-1-成本费用预测表（专项债对应成本）

预测表 2-2 成本费用预测表（市场融资对应成本）

预测表 3-收益预测表

预测表 3-1-收益预测表（专项债对应收益）

预测表 3-2 收益预测表（市场化融资对应收益）

预测表 4-现金流预测表

预测表 5-专项债还本付息计划表

预测表 6-市场化融资还本付息计划表

附表1

营业收入预测表

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

2021年~2028年

项目名称：自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目

单位：万元

年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
项目									
1、土地出让收入			8,955.54	9,224.20	19,001.86	39,143.83	50,397.69	72,673.46	199,396.58
扣减“六金一费”：		-	268.67	276.73	570.06	1,174.31	1,511.93	2,180.20	5,981.90
土地出让纯收益		-	8,686.87	8,947.48	18,431.80	37,969.52	48,885.75	70,493.26	193,414.69
2、其他收入（含税）		-	3,244.28	3,787.16	4,359.69	4,490.48	4,625.20	30,609.61	51,116.42
2.1商铺出租收入			1,947.24	2,273.08	2,616.71	2,695.21	2,776.07	-	12,308.32
2.2商铺出售收入		-	-	-	-	-	-	28,705.01	28,705.01
2.3停车场出租收入			1,297.05	1,514.08	1,742.98	1,795.27	1,849.13	1,904.60	10,103.10
其他收入-销项税		-	267.88	312.70	359.97	370.77	381.90	2,527.40	4,220.62
不含税收入		-	2,976.41	3,474.46	3,999.72	4,119.71	4,243.30	28,082.21	46,895.80
合 计		-	11,663.28	12,421.94	22,431.52	42,089.23	53,129.05	98,575.47	240,310.49

附表1-1

营业收入预测表（专项债对应收入）

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

2021年~2028年

项目名称：自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目

单位：万元

年度 项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1、土地出让收入		-	4,298.66	4,427.62	9,120.89	18,789.04	24,190.89	34,883.26	95,710.36
扣减“六金一费”：		-	128.96	132.83	273.63	563.67	725.73	1,046.50	2,871.31
土地出让纯收益		-	4,169.70	4,294.79	8,847.27	18,225.37	23,465.16	33,836.76	92,839.05
2、其他收入（含税）		-	1,557.26	1,817.84	2,092.65	2,155.43	2,220.09	14,692.61	24,535.88
2.1 商铺出租收入		-	934.67	1,091.08	1,256.02	1,293.70	1,332.51	-	5,907.99
2.2 商铺出售收入		-	-	-	-	-	-	13,778.40	13,778.40
2.3 停车场出租收入		-	622.58	726.76	836.63	861.73	887.58	914.21	4,849.49
其他收入-销项税		-	128.58	150.10	172.79	177.97	183.31	1,213.15	2,025.90
不含税收入		-	1,428.68	1,667.74	1,919.86	1,977.46	2,036.78	13,479.46	22,509.99
合 计		-	5,598.37	5,962.53	10,767.13	20,202.83	25,501.95	47,316.22	115,349.03

附表1-2

营业收入预测表（市场化融资对应收入）

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

2021年~2028年

项目名称：自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目

单位：万元

年度 项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1、土地出让收入		-	4,656.88	4,796.59	9,880.97	20,354.79	26,206.80	37,790.20	103,686.22
扣减“六金一费”：		-	139.71	143.90	296.43	610.64	786.20	1,133.71	3,110.59
土地出让纯收益		-	4,517.17	4,652.69	9,584.54	19,744.15	25,420.59	36,656.49	100,575.64
2、其他收入（含税）		-	1,687.03	1,969.32	2,267.04	2,335.05	2,405.10	15,917.00	26,580.54
2.1商铺出租收入		-	1,012.56	1,182.00	1,360.69	1,401.51	1,443.56	-	6,400.32
2.2商铺出售收入		-	-	-	-	-	-	14,926.61	14,926.61
2.3停车场出租收入		-	674.46	787.32	906.35	933.54	961.55	990.39	5,253.61
其他收入-销项税		-	139.30	162.60	187.19	192.80	198.59	1,314.25	2,194.72
不含税收入		-	1,547.73	1,806.72	2,079.85	2,142.25	2,206.52	14,602.75	24,385.82
合 计		-	6,064.91	6,459.41	11,664.39	21,886.40	27,627.11	51,259.24	124,961.45

附表2

成本费用预测表

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

2021年~2028年

项目名称：自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目

单位：万元

年度 项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
计提各项政策性费用			268.67	276.73	570.06	1,174.31	1,511.93	2,180.20	5,981.90
1、经营成本		-	287.86	312.77	341.81	350.64	359.72	1,554.61	3,207.42
1.1外购燃料及动力费		-	9.45	9.45	9.64	9.84	10.03	10.23	58.66
1.1.1电费			0.65	0.65	0.67	0.68	0.69	0.71	4.05
1.1.2水费			8.80	8.80	8.98	9.16	9.34	9.53	54.61
1.2工资及福利费			129.59	129.59	132.18	134.82	137.52	140.27	803.97
1.2.1工资			94.25	94.25	96.13	98.06	100.02	102.02	584.72
1.2.2社保			22.62	22.62	23.07	23.53	24.00	24.48	140.32
1.2.3公积金			4.71	4.71	4.81	4.90	5.00	5.10	29.23
1.2.4福利费			4.71	4.71	4.81	4.90	5.00	5.10	29.24
1.2.5职工教育经费			3.30	3.30	3.36	3.43	3.50	3.57	20.46
1.3经营成本中的进项税额		-	148.82	173.72	199.99	205.99	212.16	1,404.11	2,344.79
不含增值税进项税额的经营成本小计		-	139.04	139.04	141.82	144.66	147.55	150.50	862.63
2、折旧费			1,008.93	1,008.93	1,008.93	1,008.93	1,008.93	1,008.93	6,053.58
3、相关税费		-	234.72	274.01	315.43	327.52	684.88	6,196.02	8,032.58
3.1企业所得税		-	-	-	-	2.62	350.25	6,061.22	6,414.09
3.2税金及附加		-	234.72	274.01	315.43	324.90	334.63	134.80	1,618.49
4.2.1城市建设维护费		-	8.33	9.73	11.20	11.54	11.88	78.63	131.31
4.2.2教育费附加		-	3.57	4.17	4.80	4.94	5.09	33.70	56.27
4.2.3地方教育费附加		-	2.38	2.78	3.20	3.30	3.39	22.47	37.52
4.2.5其他税费		-	220.44	257.33	296.23	305.12	314.27	-	1,393.39
4、利息支出			3,796.75	3,453.75	3,110.75	2,767.75	2,424.75	1,139.00	16,692.75
4.1债券利息支出			1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	600.00	9,600.00
4.2银行贷款利息支出			1,996.75	1,653.75	1,310.75	967.75	624.75	539.00	7,092.75
不含折旧摊销利息的成本费用小计		-	373.77	413.05	457.26	472.18	832.44	6,346.52	8,895.21
总成本		-	5,179.45	4,875.73	4,576.94	4,248.86	4,266.12	8,494.45	31,641.54

附表2-1

成本费用预测表（专项债对应成本）

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

2021年~2028年

项目名称：自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目

单位：万元

年度 项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
计提各项政策性费用			128.96	132.83	273.63	563.67	725.73	1,046.50	2,871.31
1、经营成本		-	138.18	150.13	164.07	168.31	172.66	746.21	1,539.56
1.1外购燃料及动力费		-	4.54	4.54	4.63	4.72	4.82	4.91	28.15
1.1.1电费		-	0.31	0.31	0.32	0.33	0.33	0.34	1.94
1.1.2水费		-	4.22	4.22	4.31	4.40	4.48	4.57	26.21
1.1.3天然气		-	-	-	-	-	-	-	-
1.2工资及福利费		-	62.20	62.20	63.45	64.71	66.01	67.33	385.91
1.3经营成本中的进项税额		-	71.43	83.39	95.99	98.87	101.84	673.97	1,125.50
不含增值税进项税额的经营成本小计		-	66.74	66.74	68.08	69.44	70.83	72.24	414.06
2、折旧费		-	484.29	484.29	484.29	484.29	484.29	484.29	2,905.72
3、摊销费		-	-	-	-	-	-	-	-
3、相关税费		-	112.67	131.52	151.41	157.21	328.74	2,974.09	3,855.64
4、利息支出			1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	600.00	9,600.00
4.1债券利息支出			1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	600.00	9,600.00
不含折旧摊销利息的成本费用小计		-	179.41	198.27	219.48	226.64	399.57	3,046.33	4,269.70
总成本		-	2,463.69	2,482.55	2,503.77	2,510.93	2,683.86	4,130.62	16,775.42

附表2-2

成本费用预测表（市场化融资对应成本）

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

2021年~2028年

项目名称：自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目

单位：万元

年度 项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1、经营成本		-	149.69	162.64	177.74	182.33	187.05	808.40	1,667.86
1.1外购燃料及动力费		-	4.92	4.92	5.01	5.11	5.22	5.32	30.50
1.1.1电费		-	0.34	0.34	0.35	0.35	0.36	0.37	2.11
1.1.2水费		-	4.58	4.58	4.67	4.76	4.86	4.95	28.39
1.2工资及福利费		-	67.39	67.39	68.73	70.11	71.51	72.94	418.06
1.3经营成本中的进项税额		-	77.39	90.34	103.99	107.11	110.33	730.14	1,219.29
不含增值税进项税额的经营成本小计		-	72.30	72.30	73.75	75.22	76.73	78.26	448.57
2、折旧费		-	524.64	524.64	524.64	524.64	524.64	524.64	3,147.86
3、相关税费		-	122.06	142.48	164.02	170.31	356.14	3,221.93	4,176.94
4、利息支出			1,996.75	1,653.75	1,310.75	967.75	624.75	539.00	7,092.75
4.1银行贷款利息支出			1,996.75	1,653.75	1,310.75	967.75	624.75	539.00	7,092.75
不含折旧摊销利息的成本费用小计		-	194.36	214.79	237.77	245.53	432.87	3,300.19	4,625.51
总成本		-	2,715.75	2,393.18	2,073.17	1,737.92	1,582.26	4,363.84	14,866.12

附表3

收益预测表

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

2021年~2028年

项目名称：自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目

单位：万元

年度 项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1、总收入（扣减六金一费后）		-	11,663.28	12,421.94	22,431.52	42,089.23	53,129.05	98,575.47	240,310.49
2、总成本（不含折旧摊销利息）		-	373.77	413.05	457.26	472.18	832.44	6,346.52	8,895.21
3、项目收益		-	11,289.51	12,008.88	21,974.27	41,617.05	52,296.62	92,228.94	231,415.28

附表3-1

收益预测表（专项债对应收益）

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

2021年～2028年

项目名称：自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目

单位：万元

项目 \ 年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1、总收入（扣减六金一费后）		-	5,598.37	5,962.53	10,767.13	20,202.83	25,501.95	47,316.22	115,349.03
2、总成本（不含折旧摊销利息）		-	179.41	198.27	219.48	226.64	399.57	3,046.33	4,269.70
3、项目收益		-	5,418.97	5,764.26	10,547.65	19,976.18	25,102.38	44,269.89	111,079.33

附表3-2

收益预测表（市场化融资对应收益）

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

2021年～2028年

项目名称：自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目

单位：万元

项目 \ 年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1、总收入（扣减六金一费后）		-	6,064.91	6,459.41	11,664.39	21,886.40	27,627.11	51,259.24	124,961.45
2、总成本（不含折旧摊销利息）		-	194.36	214.79	237.77	245.53	432.87	3,300.19	4,625.51
3、项目收益		-	5,870.55	6,244.62	11,426.62	21,640.87	27,194.24	47,959.05	120,335.94

附表4

现金流预测表

2021年~2028年

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

项目名称：自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目

单位：万元

年度 项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1、资金流入	8,365.00	45,926.00	873.00	8,918.00	5,000.00	35,918.00	15,000.00	11,663.28	12,421.94	22,431.52	42,089.23	53,129.05	98,575.47	360,310.49
1.1、业主自筹资本金流入	8,365.00	7,926.00	873.00	918.00	5,000.00	5,918.00								29,000.00
1.2、银行贷款资金本流入		38,000.00		8,000.00										46,000.00
1.3、债券资金流入						30,000.00	15,000.00							45,000.00
1.4、运营现金流入							-	11,663.28	12,421.94	22,431.52	42,089.23	53,129.05	98,575.47	240,310.49
2、资金流出	8,365.00	45,926.00	873.00	8,918.00	5,000.00	35,918.00	15,000.00	2,173.77	2,213.05	2,257.26	2,272.18	32,632.44	21,946.52	183,495.21
2.1、建设投资资金流出	8,365.00	45,926.00	873.00	8,918.00	5,000.00	35,918.00	15,000.00							120,000.00
2.2、运营现金流出							-	373.77	413.05	457.26	472.18	832.44	6,346.52	8,895.21
2.3、发债利息支出								1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	600.00	9,600.00
2.4、归还债券本金												30,000.00	15,000.00	45,000.00
2.5、归还银行贷款本金							-	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	11,000.00	46,000.00
2.6、归还银行贷款利息								1,996.75	1,653.75	1,310.75	967.75	624.75	539.00	7,092.75
3、现金净流入							-	9,489.51	10,208.88	20,174.27	39,817.05	20,496.62	76,628.94	176,815.28
3.1、本息前运营现金净流入							-	11,289.51	12,008.88	21,974.27	41,617.05	52,296.62	92,228.94	231,415.28
4、期末累计现金结存							-	9,489.51	19,698.40	39,872.66	79,689.72	100,186.33	176,815.28	

附表5

专项债还本付息计划表

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

2021年 ~ 2028年

项目名称：自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目

单位：万元

序号	项目									
1	年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
2	年初债券本金累计		30,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	15,000.00	15,000.00
3	本年新增债券	30,000.00	15,000.00							45,000.00
4	本年应付利息	1,200.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	600.00	12,600.00
5	本年还本							30,000.00	15,000.00	45,000.00
6	本年应支付本息金额	1,200.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	31,800.00	15,600.00	57,600.00

附表6

市场化融资还本付息计划表

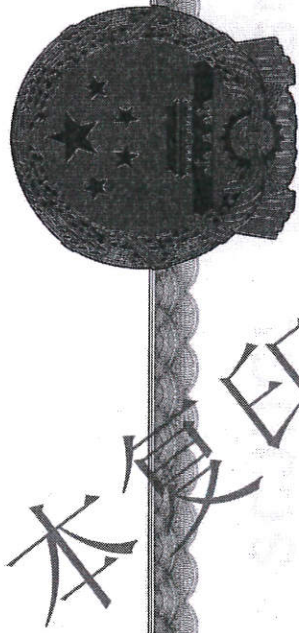
编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

2017年—2028年

项目名称：自贡市高新区板仓片区棚户区改造及配套基础设施项目

单位：万元

序号	项目	计算期/年												
1	年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
2	年初贷款本金累计		38,000.00	38,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	39,000.00	32,000.00	25,000.00	18,000.00	11,000.00	
3	本年新增贷款	38,000.00		8,000.00										46,000.00
4	本年应付利息	1,862.00	1,862.00	2,254.00	2,254.00	2,254.00	2,254.00	1,996.75	1,653.75	1,310.75	967.75	624.75	539.00	19,832.75
5	本年还本							7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	11,000.00	46,000.00
6	本年应支付本息金额	1,862.00	1,862.00	2,254.00	2,254.00	2,254.00	2,254.00	8,996.75	8,653.75	8,310.75	7,967.75	7,624.75	11,539.00	65,832.75



统一社会信用代码
91510100MA69QK3J7A

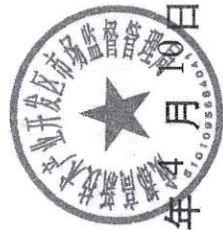
营业执照

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



名称	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所	成立日期	2019年11月01日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	—
负责人	汤春雷	经营场所	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1700号9栋1单元1211号
经营范围	会计师事务所服务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；在公司经营范围内开展其他业务（不含许可经营和生产加工性项目、投资理财金融类项目）。（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）		

原件与原件
再次复印无效



登记机关

2020

证书序号: 5004013

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、会计师事务所分所执业证书不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 四川省财政厅

二〇二〇年四月二十日

中华人民共和国财政部制

本复印件仅供
会计师事务所分所
执业证书

名称: 永拓会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

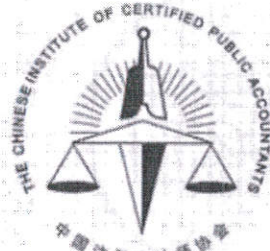
负责人: 汤春雷

经营场所: 中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1700号9栋1单元1211号

分所执业证书编号: 110001025101

批准执业文号: 川财审批（2020）1号

批准执业日期: 2020年01月06日



姓名 汤春雷
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1983-02-06
Date of birth
工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
Working unit
身份证号码 510124198302065735
Identity card No.



证书编号 1101013006
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 2015 05 18
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration
2016年3月31日
合格专用章
(四川)
This certificate is valid for another year after this renewal.
复印件与原件一致
再次复印无效

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.



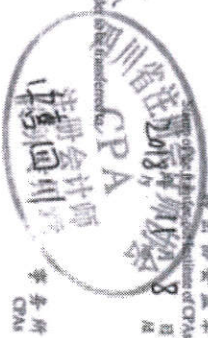
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to

瑞华四川

事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to



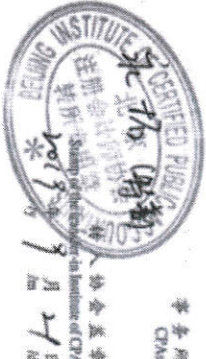
转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
2018 11 月 8 日

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to



同意调入
Agree the holder to be transferred to





本复印件仅供出具报告使用



姓名 姬鸿
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1990-08-08
Date of birth
工作单位 永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
Working unit
身份证号码 620522199008082314
Identity card No.

此复印件与原件一致
再次复印无效

证书编号: 110001020060
No. of Certificate
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CP
发证日期: 2020 年 04 月 27 日
Date of Issuance

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.