

防伪编号: **0282021010010756820**
报告文号: 川正则会咨字【2021】18号
委托单位: 江安睿信建设管理有限公司
被审单位名称: 江安城交建设工程集团有限公司
营业执照号码: 91511523621286937J
事务所名称: 四川正则会计师事务所有限责任公司
报告日期: 2021-01-06
报备时间: 2021-01-07 10:28
被审单位所在地: 宜宾
签名注册会计师: 胡圣尧
赵碧华



防伪二维码

江安城交建设工程集团有限公司

江安县老旧小区整治及附属设施改造项目收益与融资自求 平衡财务评价咨询报告

事务所名称: 四川正则会计师事务所有限责任公司
事务所电话: 028-85542556
传 真: 028-85595636
通 讯 地 址: 成都市武侯祠大街266号
电 子 邮 件: sczhengze@163.com
事务所网址: <http://sczhengze.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>



江安县老旧小区整治及附属设施改造项目
收益与融资自求平衡

财务评价咨询报告

川正则会咨字（2021）18号

四川正则会计师事务所有限责任公司

二〇二一年一月





目 录

注册会计师声明.....	3
财务评价咨询报告.....	4
专项债券及市场化融资财务评价说明.....	7
一、 项目背景.....	7
二、 项目概述.....	7
（一）参与主体.....	7
（二）项目基本情况.....	8
（三）项目的经济前景.....	10
三、 评价基础与假设.....	12
（一）预测报告编制依据.....	12
（二）现金流量编制基础与假设条件.....	12
1.编制基础.....	12
2.假设条件.....	13
四、评价要素.....	14
（一）投资估算与资金筹措.....	14
（二）组合融资还本付息.....	15
（三）项目收入与成本费用测算.....	17
1、专项收入预测.....	17
2、项目经营成本费用测算.....	19
（四）项目融资平衡情况分析.....	21
（五）分账管理资金归集计划.....	21
（六）项目偿付能力及实施市场化融资的合理性分析.....	23
五、评价结论.....	24



注册会计师声明

我们对江安县老旧小区整治及附属设施改造项目收益与融资自求平衡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运营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：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 假设提供給我們的所有资料（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。





江安县老旧小区整治及附属设施改造项目

收益与融资自求平衡

财务评价咨询报告

川正则会咨字（2021）18 号

江安睿信建设管理有限公司：

我们接受委托，对拟发行的江安县老旧小区整治及附属设施改造项目收益与融资自求平衡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《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》财库〔2020〕36 号及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报、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江安睿信建设管理有限公司的责任。

我们对江安县老旧小区整治及附属设施改造项目收益与融资自求平衡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，为发行江安县老旧小区整治及附属设施改造项目组合使用专项债券和市场化融资收益与融资自求平衡专项债



券和市场化融资计划提供参考。

根据《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》文件精神，收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入，且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可由有关企业法人项目单位根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资。我们根据国家、地方相关政策文件，对江安县老旧小区整治及附属设施改造项目收益与融资自求平衡实施方案分析评价结论如下：

本项目收益均为专项收入，本项目分账管理资金归集计划如下：

序号	资金归集项目		归集方案	
			2023 年~2026 年	2027 年~2031 年
项目总收入	归入专项债券		按项目总收入的 18%归集	按项目总收入的 55%归集
	归入市场化融资		按项目总收入的 82%归集	按项目总收入的 45%归集
项目总成本费用	归入专项债券	员工薪酬	按总薪酬的 18%归集	按总薪酬的 55%归集
		管理费用	按分账收入的 1%估算	
		维修费	按分账折旧额的 1%估算	
		电费	按分账收入的 2%估算	
		广告制作成本	按总广告成本的 18%归集	按总广告成本的 55%归集
		税金及附加	根据分账收入适用税率计取	
		折旧摊销	按总折旧额的 18%归集	按总折旧额的 55%归集
		财务费用	专项债券利息费用	
	归入市场化融资	员工薪酬	按总薪酬的 82%归集	按总薪酬的 45%归集
		管理费用	按分账收入的 1%	
		维修费	按分账折旧额的 1%	
		电费	按分账收入的 2%估算	
		广告制作成本	按总广告成本的 82%归集	按总广告成本的 45%归集
		税金及附加	根据分账收入适用税率计取	
		折旧摊销	按总折旧额的 82%归集	按总折旧额的 45%归集
		财务费用	市场化融资利息费用	

由此计算分户资金安全保障系数如下：



序	分账管理资金归集	累计金额
一	项目息前净现金流量	40,885.80
1	缴存国库(政府专项债专户)	16,359.82
2	归集计入市场化融资银行监管账户专户	24,525.97
二	需归还的融资本息	35,880.00
1	专项债券本息合计	14,000.00
2	市场化融资本息合计	21,880.00
三	资金安全保障系数	
1	项目组合融资收益覆盖倍数	1.14
2	分户资金安全保障系数	
2.1	专项债收益覆盖倍数	1.17
2.2	市场化融资收益覆盖倍数	1.12

故，本项目施行市场化融资是可行的。

2、通过对本项目实施方案的分析，我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足组合融资还本付息要求的情况。



四川正则会计师事务所有限责任公司

中国·四川

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二一年一月六日



专项债券及市场化融资财务评价说明

一、项目背景

随着江安县城市发展不断加快，城区市政配套基础设施不健全、城市功能亟需优化的建筑密度较大、用水用电困难、交通拥挤、出行环境差的老旧小区和城区裙房卡口等零散小区的改造变得更加迫切。

本项目涉及的老旧小区，在建房时没有合理的规划，随意搭建现象严重。导致基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差。主要表现有四难：一是居民行路难。没有成形的道路且破损严重，晴天尘土飞扬，雨天道路泥泞；二是居民吃水难、用电难。供水及电力管网老化，部分地区停水停电问题长期存在，难以根本解决；三是污水处理难。没有排水设施，居民生活污水只能倒入街巷和阴沟，夏季滋生蚊蝇，冬季结冰阻碍交通；四是垃圾处理难。垃圾任意堆放，基本不能及时清运，使得环境卫生很差。老旧小区内根本没有绿化、景观，空气污染严重。居住环境是冬季难以御寒，夏季经常漏雨，严重制约小区居民生活质量的提高。由于基础设施不配套导致老旧小区内脏乱差，居住环境污染严重，与文明城镇建设极不协调，直接影响了城市的整体形象。

目前，老旧小区居民存在的这些生活和生存问题，以及由此引发的社会问题不容小觑，而且这种状况极不利于城市经济发展和招商引资。因此，通过该项目的建设，使小区的基础设施得以完善更新，满足老旧小区居民居住条件和生活环境得到了极大的改善，生活质量和水平得以提高，从而使老旧小区居民安居乐业，促进社会和谐。

二、项目概述

（一）参与主体

主管部门：江安县住房和城乡建设和城镇管理局



项目业主：江安睿信建设管理有限公司

（二）项目基本情况

1、项目名称：江安县老旧小区整治及附属设施改造项目

所属领域：城镇老旧小区改造

2、项目产出说明

项目区位：江安县县城（主要集中在二、三、五、六、七社区）。

项目建设规模：本项目为老旧小区改造建设项目，将按照现代居住生活模式改造成为居住方便、配套服务设施完善、物业管理规范、环境优美的安居小区。本项目建设内容为改造江安县城约 350 个老旧小区，涉及约 14000 户，56000 人。主要工程包括：

（1）基础类：道路改造工程（含路灯照明）233912.00 m²、给水改造工程 68548.00 m²、排水改造工程 126680.40m、供气改造工程 54880.00m、电力电缆改造工程 68760.00m、顶棚外墙、保温防水改造工程 96460.00 m²、拆除工程 129600.00 m²、景观绿化改造工程 350000.00 m²、安防及门禁系统 350 套。

（2）完善类：新增地面停车位 2000 个、改造地面停车位 3000 个。

3、项目实施计划

根据项目的特点，结合本项目建设规模与内容、工程量大小、建设难易程度、建设条件以及施工条件等具体状况，江安县老旧小区改造项目周期为 24 个月，即 2020 年 8 月至 2022 年 8 月。江安县老旧小区改造项目主要包括前期准备工作、土建施工、设备设施购置安装、配套设施建设等。根据建筑工程的相关定额和类似工程，建设项目实施计划视工作顺序及资金组织情况。

建设工程具体进度计划如下：

（1）2020 年 8 月-2020 年 10 月完成项目前期工作；

（2）2020 年 11 月-2022 年 7 月完成给屋顶墙面改造、管线电缆





改造、停车位新建及改造、道路改造、排水、照明及配套、绿化工程等；

(3) 2022 年 8 月底完成竣工验收。

4、项目公益性论证

(1) 根据财政部印发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、四川省财政厅印发《四川省项目收益与 融资自求平衡地方政府专项债券指引》、财政部《关于报送 2019 年地方政府债券需求的通知》（财预〔2018〕143 号）、《关于报送 2019 年地方政府新增债券项目的通知》（川财金〔2018〕93 号）等文件，各市（州）、扩权县财政局要加大各领域补短板力度及最新关于老旧小区改造等文件精神，老旧小区改造关乎民生，对改善居民生活质量，促进区域和谐发展发挥着十分重要的作用。

同时根据财政部《关于贯彻国务院加强地方政府融资平台公司管理通知》（财预〔2010〕412 号）指出，“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。

《国务院办公厅关于做好全国政府性债务审计工作的通知》（国办发〔2013〕20 号）指出，公益性项目包括交通运输（铁路、公路、机场、港口等）、市政建设（地铁、城市道路、公共交通、广场、文体场馆、绿化、污水及垃圾处理等）、保障性住房、土地收储整理等。

根据发改委相关文件阐述，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投资项目。公益性项目包括但不限于以下几类：

①城市开发、基础设施建设项目：包括城市基础设施建设、市政建设、园区开发与建设等；



②土地开发项目：包括土地整理、土地储备管理等；

③公益性住房项目：包括棚户区改造、保障房、安居 房、安置 房、经济适用房、廉租房等；

④公益性事业：包括医院建设、垃圾、污水处理、环 境整治、水利建设等。

(2) 本项目是城镇老旧小区改造项目，工程建成后，可在很大程度上解决区域现有老旧小区配套设施不足的问题，对改善江阳区老旧小区居民生活质量、提升城市形象、促进江阳区经济社会可持续发展具有重要作用和意义。一是项目建设将进一步完善江阳区小区基础设施情况，改善居民生活环境，提升生活质量高；二是项目建设将有助于带动区域经济活力，促进江阳区经济发展和人居环境的改善，对提升区域吸引力和和谐社会的建设起着十分重要的作用。

按照财政部和发改委对于公益性项目的定义，本项目关系区域国计民生，属于公益性领域。本项目符合《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）、四川省财 政厅印发《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项 债券指引》等政策文件要求，属于公益性项目。

（三）项目的经济前景

1、社会效益

本项目的实施，不仅有助于提升当地城市基础设施，改善区域生活环境，促进区域经济的长远发展，项目建设将在区域产生较好的社会效益。

（1）有利于提升区域城市基础设施水平

该项目的建设，将进一步完善城市基础设施，同时随着区域生活环境的改善，将为区域经济带来更多活力，吸引更多外来人口，进一步促进区域社会基础设施的完善，提升居民的生活水平。

（2）有利于构建区域和谐、美好社会

项目的建设作为宜宾市江安县持续构建和谐社会的重要一环，



在江安县持续推进产业升级，全力完成“十三五”经济规划的重要时刻，起着十分重要的作用。项目的建成将对外部资金保持较强的吸引力，促进资金在本地的投资，不仅有助于区域经济发展，同时投资的增加还会促进社会基础设施的完善和区域人居环境的进一步完善，不断构建社会主义和谐社会，实现当地人民的美好生活愿望。

2、经济效益

本工程项目为城镇老旧小区改造项目，以解决江阳区现存部分老旧小区基础设施不足问题，改善区域居民生活环境，是积极践行十九大以来改善民生，提升人居环境的重要一环，有利于提升区域生活环境和建设社会主义和谐社会。

该项目对国民经济的贡献主要表现为外部效果，所产生的效益除部分经济效益可以定量计算外，大部分则表现为难以用货币量化的社会效益；因此，应从系统观点出发，与居民生活环境的改善，区域吸引力的提升，社会主义和谐社会的构建等宏观效果结合在一起评价。

（1）强化城市服务功能，为经济发展提供新动力

本项目的建设，将为宜宾市江安县解决部分劳动力就业，完善城市基础设施，提升区域生活环境，能吸引更多外来人口前往该区域就业和定居，强化江安县城市服务功能，进而促进城市的整体发展。

（2）扩大就业，促进区域发展，创造可持续经济效益

本项目的建设运营，可以安置一批富余劳动力，增加就业机会，促进劳动力的转移，有利于促进就业和经济发展。同时区域环境的提升改善，可以为宜宾市江安县吸引更多外部资金创造更好的条件，为宜宾市江安县产业升级发展助力，为区域后续发展奠定良好基础，创造可持续经济效益，助力完成区域长期发展规划目标的实现。

综上，项目的建设不仅有助于促进区域经济发展，增加当地的



就业和消费，同时也将作为持续构建社会主义和谐社会重要一环，有助于提升当地居民的生活品质。项目具有较好的经济社会效益，属于专项债券重点支持的领域，具有发行专项债券可行性。

三、评价基础与假设

（一）预测报告编制依据

1、江安县老旧小区整治及附属设施改造项目可行性研究报告的批复

2、《江安县老旧小区整治及附属设施改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》

3、国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发(2014) 43号)

4、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）

5、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》财库〔2020〕36号

6、财政部印发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预(2017) 89号)

7、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预(2015)225号)

8、《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》

9、四川省人民政府《关于进一步加强政府债务和融资管理的通知》(川府发(2017) 10号)

10、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》

（二）现金流量编制基础与假设条件

1.编制基础



(1) 依据江安县老旧小区整治及附属设施改造项目建设可行性研究报告，结合实施方案拟定的建设条件、经营环境、经营计划等推测性假设为前提；

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

2.假设条件

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

(2) 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》财库〔2020〕36号及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报，无重大不合规事项。

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

(6) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

(7) 未来经营性收入在正常范围内变动，本项目估算的相关政策性费用及经营成本费用及相关税费在未来实现时与实际情况基本相符；

(8) 发行人拟定的经营性收入以及本项目可用于偿还债券和市场化融资本息的净收益等能够顺利实现。



四、评价要素

财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定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，对江安县老旧小区整治及附属设施改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

1、根据实施方案的测算，本项目建设总投资 54,000.00 万元，其中：建设投资 51,978.80 万元，占总投资的 96.26%；建设期资本化利息 2,011.20 万元，占总投资的 3.72%；债券发行费用 10 万元，占总投资的 0.02%。

项目投资估算汇总表(万元)

序号	项目	合计	比例
一	总投资	54,000.00	100.00%
1	建设投资	51,978.80	96.26%
1.1	工程建设费	45,619.70	84.48%
1.2	工程建设其他费用	2,274.98	4.21%
1.3	基本预备费	4,084.12	7.56%
2	建设期利息	2,011.20	3.72%
3	债券发行及融资费用	10.00	0.02%

2、本项目资金来源：

（1）项目资本金：28,000.00 万元，占总投资的 51.85%，均为企业自有资金。项目资本金根据建设进度投入。

（2）拟发行专项债券 10,000.00 万元，计划于 2021 年、2022 年



分两期分别发行 5,000.00 万元、5,000.00 万元，期限均为 10 年。

(3) 市场化融资：拟通过中国农业发展银行宜宾支行市场化融资 16,000.00 万元，分别于 2021 年、2022 年分别融资 8,000.00 万元、8,000.00 万元，期限均为 10 年。

3、资金使用计划

资金使用计划表

单位：万元

序号	项 目	合计	2021 年	2022 年
一	资金使用	54,000.00	30,000.00	24,000.00
1	建设投资	51,978.80	29,324.60	22,654.20
2	建设期债券利息	2,011.20	670.40	1,340.80
2.1	专项债利息资本化	600.00	200.00	400.00
2.2	市场化融资利息资本化	1,411.20	470.40	940.80
3	债券发行费用	10.00	5.00	5.00
二	资金筹措	54,000.00	30,000.00	24,000.00
1	项目资本金	28,000.00	17,000.00	11,000.00
2	专项债券	10,000.00	5,000.00	5,000.00
3	市场化融资	16,000.00	8,000.00	8,000.00

(二) 组合融资还本付息

在融资期限内，本项目累计应付融资本息合计 35,880.00 万元，融资利息合计 9,880.00 万元，其中：建设期资本化利息 2,011.20 万元、营运期费用化利息 7,868.80 万元。其中：

本项目专项债券期限 10 年，利率按照 4% 计算，按年付息，到期还本；社会化融资利率按 5.88% 测算，建设期只付息不还本，运营期内采用等额本金方式还本付息。具体如下：

(转下页)



项目组合融资还本付息汇总表

金额单位：万元

序号	组合融资	合计	建设期		运营期								
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	期初借款余额	-	-	13,000.00	26,000.00	24,111.11	22,222.22	20,333.33	18,444.44	16,555.56	14,666.67	12,777.78	5,888.89
2	当期新增借款	26,000.00	13,000.00	13,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	当期偿还本金	26,000.00	-	-	1,888.89	1,888.89	1,888.89	1,888.89	1,888.89	1,888.89	1,888.89	6,888.89	5,888.89
4	支付当期利息	9,880.00	670.40	1,340.80	1,340.80	1,229.73	1,118.67	1,007.60	896.53	785.47	674.40	563.33	252.27
4.1	建设期借款利息	2,011.20	670.40	1,340.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	运营期借款利息	7,868.80	-	-	1,340.80	1,229.73	1,118.67	1,007.60	896.53	785.47	674.40	563.33	252.27
5	期末借款余额	-	13,000.00	26,000.00	24,111.11	22,222.22	20,333.33	18,444.44	16,555.56	14,666.67	12,777.78	5,888.89	0.00
6	当期还本付息总额	35,880.00	670.40	1,340.80	3,229.69	3,118.62	3,007.56	2,896.49	2,785.42	2,674.36	2,563.29	2,452.22	6,141.16

政府专项债还本付息计算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	期初借款余额	-	-	5,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	5,000
2	当期发行专项债	10,000	5,000	5,000									
3	当期偿还本金	10,000											
4	支付当期利息	4,000	200	400	400	400	400	400	400	400	400	400	200
4.1	建设期借款利息	600	200	400									
4.2	运营期借款利息	3,400			400	400	400	400	400	400	400	400	200
5	期末专项债本金余额	5,000	5,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	5,000	
6	当期还本付息总额	14,000	200	400	400	400	400	400	400	400	400	5,400	5,200

市场化融资还本付息计算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	期初借款余额		-	8,000.00	16,000.00	14,111.11	12,222.22	10,333.33	8,444.44	6,555.56	4,666.67	2,777.78	888.89
2	当期新增市场融资本金	16,000.00	8,000.00	8,000.00									
3	当期偿还本金	16,000.00			1,888.89	1,888.89	1,888.89	1,888.89	1,888.89	1,888.89	1,888.89	1,888.89	888.89
4	支付当期利息	5,880.00	470.40	940.80	940.80	829.73	718.67	607.60	496.53	385.47	274.40	163.33	52.27
4.1	建设期借款利息	1,411.20	470.40	940.80									
4.2	运营期借款利息	4,468.80			940.80	829.73	718.67	607.60	496.53	385.47	274.40	163.33	52.27
5	期末市场化融资本金余额		8,000.00	16,000.00	14,111.11	12,222.22	10,333.33	8,444.44	6,555.56	4,666.67	2,777.78	888.89	0.00
6	当期还本付息总额	21,880.00	470.40	940.80	2,829.69	2,719.62	2,607.56	2,496.49	2,385.42	2,274.36	2,163.29	2,052.22	941.16



（三）项目收入与成本费用测算

1、专项收入预测

1.1 项目收入可行性

根据项目运营情况，本次江安县老旧小区整治及附属设施改造项目实施可以产生可靠的收入来源为停车场收入、物业管理收入、小区广告收入。

1.2 项目收入分类

本项目收入反映为专项收入。本项目收入实行分账管理，分账计划如下：

序号	资金归集项目	归集方案	
		2023年~2026年	2027年~2031年
项目总收入	归入专项债券专户	按项目总收入的 18%归集	按项目总收入的 55%归集
	归入市场化融资专户	按项目总收入的 82%归集	按项目总收入的 45%归集

1.3 项目收入预测

1.3.1 停车场收入

根据宜宾市江安县关于停车收费相关文件，宜宾市江安县内机动车停放收费标准按如下执行：

停车场预计车位总数约 5000 个，停车位均按标准进行设置，则
 $\text{停车场收入} = \text{停车位数} \times \text{每个停车位每天产生收入} \times \text{停车位使用饱和度}$ ：

（1）停车收费依据

参考《关于加强江安县停车场(点)车辆停放服务收费管理通知》(江价〔2009〕60 号)文件，结合目前江安县运营停车场收费情况，“前 2 小时收费 3 元，2 小时以后每小时再加收 1 元”执行。

（2）停车位使用饱和度

本项目完工后总共提供停车位 5000 个，对缓区域停车位紧张的



现状起到重大作用。停车位收费定价参考《关于加强江安县停车场(点)车辆停放服务收费管理通知》(江价〔2009〕60号)文件,根据区域停车位现状预测本项目停车位使用率如下:

本项目停车位使用率预测

年份	2023 年	2024 年	2024 年及以后
年平均饱和度	70.00%	80.00%	90.00%

本项目为老旧小区改造项目,目前老旧小区停车位严重不足,造成小区停车困难,在本项目实施后,小区停车状况将会得到改善,综上,本项目 2023 年停车场饱和度为 70%,截至 2024 年停车场年平均饱和度至 90%不在增长。

(3) 周转率

周转次数计算方式是:在自然小时内进出的车辆次数加上未驶出的车辆的数量/除以车位数目。计算方法是:((进入但是未驶出的车辆数目)+(进入且已经驶出的车辆数目)-驶出的车辆数目)/车位总数。调查龙马潭区已运营的公共停车场运行情况,车位车辆停放周转频次平均达到 3 次/车位.天,结合区域停车位现状及本项目增加停车位对停车位市场的冲击,稳妥起见,本项目财务分析车位使用周转次数如下:

车位周转率、车位日收入、平均收费测算表

停车位	平均停时	起步价元/2 小时	超时增加元/小时	平均收费元/车次	周转次数次/日	单个车位日收入元/车位
5000	4	3	1	5	3	15

每个停车位每天收入按照 15 元/天预估,参考国内各城市规律,保守分析后取每五年收费标准上涨 10%。

1.3.2 物业管理收入

本项目涉及住户 14000 户,根据江安县委员会第十三届五次会议上提出的《关于加强小区物管费收取问题管理的建议》第 47-2 号提



案文件，为保守测算，本项目每户收取 1.2 元/m²的物业管理费。

1.3.3 小区广告位收入

本项目对老旧小区进行改造涉及 350 个老旧小区，涉及住房约 14000 户，将产出小区广告位数量 350 个电子屏，525 个框架广告位，150 部电梯广告位。

①小区电子屏广告位收入

本项目小区电子屏 350 个，将那装在小区外墙上，根据易播网宜宾市广告投放数据，外墙显示屏广告位在 2000 元/块/月至 15000 元/块/月之间，考虑到江安县经济及消费因素，本项目小区电子屏广告位按 3000 元/块/月预估，每五年增长 10%。

②小区框架广告收入

本项目小区框架广告位 525 个，根据易播网宜宾市广告投放数据，外墙显示屏广告位在 680 元/块/月至 3000 元/块/月之间，考虑到江安县经济及消费因素，本项目小区电子屏广告位按 800 元/块/月预估，每五年增长 10%。

③电梯广告位收入

本项目电梯广告位 150 个，根据易播网宜宾市广告投放数据，电梯广告位位在 458 元/块/月，即 1832 元/块/月，考虑到江安县经济及消费因素，本项目小区电子屏广告位按 1800 元/块/月预估，每五年增长 10%。

1.4 项目收入测算汇总结果

测算明细表详见附件 1：项目收入估算表。

2、项目经营成本费用测算

(1) 经营成本

①薪酬福利

根据本项目的规模、建设单位目前的实际情况，结合项目建成后的实际需要，预计管理员人数为 5 人，普通员工人数 5 人。结合



当地人均工资情况， 本项目管理层职工薪酬暂按 4,500.00 元/人·月计算，每三年增长率为 15%；普通职工薪酬暂按 2,500.00 元/人·月计算，每三年增长率为 15%。

②管理费用

本次预测的管理费用主要为该项目的日常费用支出， 包括办公费、通讯费、交通费、差旅费、业务费、会议费、保洁费等运营管理费，按运营收入的 1%估算。

③维护费：按固定资产折旧的 1%估算。

④电费：按项目总收入的 2%估算。

⑤管理费用

本次预测的管理费用主要为该项目的日常费用支出，包括办公费、日常水电费、通讯费、交通费、差旅费、业务费、会议费、保洁费、保安服务费等及其他未列明的运营管理费。管理费用按总收入的 1%估算。

⑥广告制作成本：按广告收入的 15%估算。

(2) 折旧与摊销

固定资产折旧按照直线折旧法中年限平均折旧计算方案，年限平均法是指将固定资产的应计折旧额均衡地分摊到固定资产预定使用寿命内的一种方法。采用这种方法计算的每期折旧额相等。

年折旧率= (1-预计净残值率) / 预计使用寿命 (年) * 100%

折旧年限按 15 年测算，预计残值率取 5%。

(3) 财务费用

本项目财务费用即为发行专项债券及市场化融资在营运期内需支付的利息。

分类融资还本付息计算表见前述“四、（二）组合融资还本付息”具体阐述。

(4) 税费



①增值税

本项目收入为不动产租赁收入、运输服务收入、充电桩服务费收入，根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署 2019 年第 39 号），在本项目中收入按照 6%税率计算增值税。

②税金附加

税金附加主要包括城市维护建设税为增值税额的 5%、教育费附加为增值税额的 3%、地方教育费附加按增值税额的 2%计取。

③所得税：按 25%计算。

（5）本项目成本费用估算结果

测算明细表详见附件2：项目成本费用估算表。

3、本项目损益状况

综合上述项目收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内项目收入估算结果为 49,287.24 万元，累计净利润为 2,237.00 万元，本项目息前净现金流量累计 40,885.80 万元。

详见本报告附件 3 “项目损益状况及息前净现金流测算汇总表”及分账管理要求下的分户息前净现金流测算表。

（四）项目融资平衡情况分析

测算结果显示，本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 7,017.00 万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

详见本报告附件 4 “资金平衡测算表”。

（五）分账管理资金归集计划

中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定：组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入实行分账管理。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性



基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，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，偿还若出现困难时，项目业主应通过公司经营收入、处置公司资产等方式筹集资金偿还债务。

本项目可偿债息前净现金流为 40,885.80 万元，根据上述项目息前净现金流的测算结果、专项债券和市场化融资各年度本息偿还额，结合组合使用专项债券和市场化融资项目收入实行分账管理的要求，实施方案制定的资金归集计划如下：

序号	资金归集项目		归集方案	
			2023 年~2026 年	2027 年~2031 年
项目总收入	归入专项债券		按项目总收入的 18%归集	按项目总收入的 55%归集
	归入市场化融资		按项目总收入的 82%归集	按项目总收入的 45%归集
项目总成本费用	归入专项债券	员工薪酬	按总薪酬的 18%归集	按总薪酬的 55%归集
		管理费用	按分账收入的 1%估算	
		维修费	按分账折旧额的 1%估算	
		电费	按分账收入的 2%估算	
		广告制作成本	按总广告成本的 18%归集	按总广告成本的 55%归集
		税金及附加	根据分账收入适用税率计取	
		折旧摊销	按总折旧额的 18%归集	按总折旧额的 55%归集
		财务费用	专项债券利息费用	
	归入市场化融资	员工薪酬	按总薪酬的 82%归集	按总薪酬的 45%归集
		管理费用	按分账收入的 1%	
		维修费	按分账折旧额的 1%	
		电费	按分账收入的 2%估算	
		广告制作成本	按总广告成本的 82%归集	按总广告成本的 45%归集
		税金及附加	根据分账收入适用税率计取	
		折旧摊销	按总折旧额的 82%归集	按总折旧额的 45%归集
		财务费用	市场化融资利息费用	



由此计算分户资金安全保障系数如下：

序	分账管理资金归集	累计金额
一	项目息前净现金流量	40,885.80
1	缴存国库(政府专项债专户)	16,359.82
2	归集计入市场化融资银行监管账户专户	24,525.97
二	需归还的融资本息	35,880.00
1	专项债券本息合计	14,000.00
2	市场化融资本息合计	21,880.00
三	资金安全保障系数	
1	项目组合融资收益覆盖倍数	1.14
2	分户资金安全保障系数	
2.1	专项债收益覆盖倍数	1.17
2.2	市场化融资收益覆盖倍数	1.12

(六) 项目偿付能力及实施市场化融资的合理性分析

1、本项目组合融资本息覆盖倍数分析

基于以上投资计划、资金筹措安排以及项目营运情况，我们未发现建设期内所需建设资金存在缺口的情况，且项目各年度期末累计现金结存余额为正值。

本项目组合使用专项债券和市场化融资，经前述测算结果：本项目在预测期内可实现息前净现金流 40,885.80 万元，组合融资到期本息合计 24,525.97 万元。故本项目组合融资本息覆盖倍数为 1.14 倍，可保障政府专项债及市场化融资到期偿付，能够实现项目收益与融资自求平衡，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

2、实施行市场化融资的合理性分析

根据《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》文件精神，收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入，且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可由有关企业法人项目单位根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资；项目收入实行分账管理。



根据本项目分账管理资金归集计划，在满足缴存国库净现金流/专项债券本息收益覆盖倍数达到 1.17 倍的前提下，剩余专项收入可偿债息前净现金流为 24,525.97 万元，而市场化融资到期本息合计 21,880.00 元，则计入银行监管专户的市场化融资本息收益覆盖倍数为 1.12 倍。故，本项目施行市场化融资是可行的。

五、评价结论

本次复核实施方案测算结果，本项目符合《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》文件精神，可施行市场化融资；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组合融资还本付息要求的情况。





表1:

项目收入估算明细表

金额单位: 万元

序号	内容	合计	经营期								
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	停车位收入(万元)	22,032.00	1,890.00	2,160.00	2,430.00	2,430.00	2,430.00	2,673.00	2,673.00	2,673.00	2,673.00
1.1	个数		5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
1.2	单价(元/个/天)		15	15	15	15	15	16.5	16.5	16.5	16.5
1.3	增长率							10.00%			
1.4	停车位使用率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.5	运营期(天)		360	360	360	360	360	360	360	360	360
2	物业费收入(万元)	11,793.60	1058.40	1209.60	1360.80	1360.80	1360.80	1360.80	1360.80	1360.80	1360.80
2.1	受益户数		14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000
2.2	平均每户面积(m²)		75	75	75	75	75	75	75	75	75
2.3	单价(元/m²/月)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
2.4	收缴率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.5	运营期(月)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	小区广告位收入(万元)	15,461.64	1252.80	1357.20	1461.60	1566.00	1670.40	1952.28	2067.12	2067.12	2067.12
*	广告费增长率							10.00%			
3.1	电子屏收入	9,330.30	756.00	819.00	882.00	945.00	1008.00	1178.10	1247.40	1247.40	1247.40
	个数		350	350	350	350	350	350	350	350	350
	出租单价(元/个/月)		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00
	运营期(天)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
3.2	框架广告位收入	3,732.12	302.40	327.60	352.80	378.00	403.20	471.24	498.96	498.96	498.96
	个数		525	525	525	525	525	525	525	525	525
	出租单价(元/个/月)		800	800	800	800	800	880	880	880	880
	运营期(月)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
3.3	电梯广告位收入	2,399.22	194.40	210.60	226.80	243.00	259.20	302.94	320.76	320.76	320.76
	个数		150	150	150	150	150	150	150	150	150
	出租单价(元/个/月)		1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00	1,980.00
	出租率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	运营期(月)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
项目总收入(含税)合计:		49,287.24	4,201.20	4,726.80	5,252.40	5,356.80	5,461.20	5,986.08	6,100.92	6,100.92	6,100.92

专项债分账收入表

序号	内容	合计 (万元)	经营期								
			第1年 2023年	第2年 2024年	第3年 2025年	第4年 2026年	第5年 2027年	第6年 2028年	第7年 2029年	第8年 2030年	第9年 2031年
1	专项债分账收入	19,879.22	756.22	850.82	945.43	964.22	3003.66	3292.34	3355.51	3355.51	3355.51
2	增值税及附加	1,237.76	47.09	52.98	58.87	60.04	187.02	205.00	208.93	208.93	208.93
	增值税	1,125.24	42.80	48.16	53.52	54.58	170.02	186.36	189.93	189.93	189.93
	城市建设维护税、教育费附加税、地方教育附加	112.52	4.28	4.82	5.35	5.46	17.00	18.64	18.99	18.99	18.99

市场化融资分账收入表

序号	内容	合计 (万元)	经营期								
			第1年 2023年	第2年 2024年	第3年 2025年	第4年 2026年	第5年 2027年	第6年 2028年	第7年 2029年	第8年 2030年	第9年 2031年
1	市场化融资分账收入	29,408.02	3444.98	3875.98	4306.97	4392.58	2457.54	2693.74	2745.41	2745.41	2745.41
2	增值税及附加	1,831.07	214.50	241.33	268.17	273.50	153.02	167.72	170.94	170.94	170.94
	增值税	1,664.61	195.00	219.39	243.79	248.64	139.11	152.48	155.40	155.40	155.40
	城市建设维护税、教育费附加税、地方教育附加	166.46	19.50	21.94	24.38	24.86	13.91	15.25	15.54	15.54	15.54



表2:

项目总成本费用估算明细表

金额单位: 万元

序号	成本费用名称	合计	经营期								
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	经营成本	4,586.95	394.36	425.78	457.21	482.93	501.73	559.75	588.40	588.40	588.40
1	薪酬福利	481.29	46.20	46.20	46.20	53.13	53.13	53.13	61.10	61.10	61.10
2	管理费用	492.87	42.01	47.27	52.52	53.57	54.61	59.86	61.01	61.01	61.01
3	电费	985.74	84.02	94.54	105.05	107.14	109.22	119.72	122.02	122.02	122.02
4	广告制作成本	2,319.25	187.92	203.58	219.24	234.90	250.56	292.84	310.07	310.07	310.07
5	维修费用	307.80	34.20	34.20	34.20	34.20	34.20	34.20	34.20	34.20	34.20
二	折旧费	30,780.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00
三	财务费用	7,868.80	1,340.80	1,229.73	1,118.67	1,007.60	896.53	785.47	674.40	563.33	252.27
四	增值税及附加	3,068.83	261.58	294.31	327.04	333.54	340.04	372.72	379.87	379.87	379.87
	总成本费用合计	46,304.58	5,416.74	5,369.83	5,322.91	5,244.07	5,158.30	5,137.94	5,062.66	4,951.60	4,640.53

专项债分账成本表

序号	成本费用名称	合计	经营期								
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	经营成本	1,871.52	70.98	76.64	82.30	86.93	275.95	307.86	323.62	323.62	323.62
1	薪酬福利	193.77	8.32	8.32	8.32	9.56	29.22	29.22	33.60	33.60	33.60
2	管理费用	198.79	7.56	8.51	9.45	9.64	30.04	32.92	33.56	33.56	33.56
3	维修费用	118.67	6.16	6.16	6.16	6.16	18.81	18.81	18.81	18.81	18.81
4	电费	397.58	15.12	17.02	18.91	19.28	60.07	65.85	67.11	67.11	67.11
5	广告制作成本	962.70	33.83	36.64	39.46	42.28	137.81	161.06	170.54	170.54	170.54
二	折旧费	11,867.40	615.60	615.60	615.60	615.60	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00
三	财务费用-专项债利息	3,400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	200.00
四	税金及附加	1,237.76	47.09	52.98	58.87	60.04	187.02	205.00	208.93	208.93	208.93
五	总成本费用合计	18,376.68	1,133.67	1,145.22	1,156.76	1,162.56	2,743.97	2,793.86	2,813.55	2,813.55	2,613.55

市场化融资分账成本表

序号	成本费用名称	合计	经营期								
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	经营成本	2,715.43	323.37	349.14	374.91	396.01	225.78	251.89	264.78	264.78	264.78
1	薪酬福利	287.52	37.88	37.88	37.88	43.57	23.91	23.91	27.49	27.49	27.49
2	管理费用	294.08	34.45	38.76	43.07	43.93	24.58	26.94	27.45	27.45	27.45
3	电费	588.16	68.90	77.52	86.14	87.85	49.15	53.87	54.91	54.91	54.91
4	广告制作成本	1,356.55	154.09	166.94	179.78	192.62	112.75	131.78	139.53	139.53	139.53
5	维修费用	189.13	28.04	28.04	28.04	28.04	15.39	15.39	15.39	15.39	15.39
二	折旧费	18,912.60	2,804.40	2,804.40	2,804.40	2,804.40	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00
三	财务费用-市场化融资利息	4,468.80	940.80	829.73	718.67	607.60	496.53	385.47	274.40	163.33	52.27
四	税金及附加	1,831.07	214.50	241.33	268.17	273.50	153.02	167.72	170.94	170.94	170.94
五	总成本费用合计	27,927.90	4,283.07	4,224.61	4,166.15	4,081.51	2,414.33	2,344.08	2,249.12	2,138.05	2,026.99



项目损益状况及息前净现金流测算总表

表3

金额单位：万元

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	营业收入	49,287.24	4,201.20	4,726.80	5,252.40	5,356.80	5,461.20	5,966.08	6,100.92	6,100.92	6,100.92
2	总成本费用	46,304.58	5,416.74	5,369.83	5,322.91	5,244.07	5,158.30	5,137.94	5,062.66	4,951.60	4,640.53
3	其中：固定资产折旧	30,780.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00
4	财务费用	7,868.80	1,340.80	1,229.73	1,118.67	1,007.60	896.53	785.47	674.40	563.33	252.27
5	利润总额（=1-2）	2,982.66	-1,215.54	-643.03	-70.51	112.73	302.90	848.14	1,038.26	1,149.32	1,460.39
6	所得税	745.67	-	-	-	-	-	-	93.24	287.33	365.10
7	净利润（=5-6）	2,237.00	-1,215.54	-643.03	-70.51	112.73	302.90	848.14	945.02	861.99	1,095.29
	指标：										
8	项目息前净现金流（=7+3+4）	40,885.80	3,545.26	4,006.71	4,468.15	4,540.33	4,619.44	5,053.61	5,039.42	4,845.33	4,767.56
9	组合融资本息合计	35,880.00									
10	项目组合融资收益覆盖倍数	1.14									

附：

所得税计算表		合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	利润总额	2,982.66	-1,215.54	-643.03	-70.51	112.73	302.90	848.14	1,038.26	1,149.32	1,460.39
2	减：弥补以前年度亏损	1,929.08				112.73	302.90	848.14	665.31		
3	应纳税所得额	2,982.66	-	-	-	-	-	-	372.95	1,149.32	1,460.39
4	所得税	745.67	-	-	-	-	-	-	93.24	287.33	365.10



表4

项目资金平衡测算总表

单位：万元

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
资金来源													
1	项目资本金	28,000.00	17,000.00	11,000.00									
2	融资	26,000.00	13,000.00	13,000.00									
2.1	专项债券	10,000.00	5,000.00	5,000.00									
2.2	市场化融资	16,000.00	8,000.00	8,000.00									
3	项目息前净现金流量	40,885.80			3,545.26	4,006.71	4,468.15	4,540.33	4,619.44	5,053.61	5,039.42	4,845.33	4,767.56
3.1	缴存国库(政府专项债专户)	16,359.82			638.15	721.21	804.27	817.26	2,540.69	2,779.48	2,771.68	2,664.93	2,622.16
3.2	归集计入市场化融资银行监管账户专户	24,525.97			2,907.11	3,285.50	3,663.88	3,723.07	2,078.75	2,274.12	2,267.74	2,180.40	2,145.40
	资金来源小计	94,885.80	30,000.00	24,000.00	3,545.26	4,006.71	4,468.15	4,540.33	4,619.44	5,053.61	5,039.42	4,845.33	4,767.56
资金占用													
1	项目建设投资	51,978.80	29,324.60	22,654.20									
2	融资费用(含债券发行费)	10.00	5.00	5.00									
3	政府专项债券本息	14,000.00	200.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	5,400.00	5,200.00
4	市场化融资本息	21,886.80	470.40	940.80	2,829.69	2,718.62	2,607.56	2,496.49	2,385.42	2,274.36	2,163.29	2,052.22	941.16
	资金占用小计	87,868.80	30,000.00	24,000.00	3,229.69	3,118.62	3,007.56	2,896.49	2,785.42	2,674.36	2,563.29	2,452.22	6,141.16
当年资金结余		7,017.00			315.57	888.08	1,460.60	1,643.84	1,834.01	2,379.25	2,476.13	-2,606.90	-1,373.60
期末累计资金结余					315.57	1,203.65	2,664.25	4,308.09	6,142.11	8,521.36	10,997.49	8,390.59	7,017.00



表5

分账管理资金归集计划表

序号	资金归集项目	归集方案		合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
		2023年~2026年	2027年~2031年										
项目总收入	归入专项债券	按项目总收入的18%归集	按项目总收入的55%归集	19,879.22	756.22	850.82	945.43	964.22	3,003.66	3,292.34	3,355.51	3,355.51	3,355.51
	归入市场化融资	按项目总收入的82%归集	按项目总收入的45%归集	29,408.02	3,444.98	3,875.98	4,306.97	4,392.58	2,457.54	2,693.74	2,745.41	2,745.41	2,745.41
	项目总收入合计:			49,287.24	4,201.20	4,726.80	5,252.40	5,356.80	5,461.20	5,986.08	6,100.92	6,100.92	6,100.92
	员工薪酬	按总薪酬的18%归集	按总薪酬的55%归集	193.77	8.32	8.32	8.32	9.56	29.22	29.22	33.60	33.60	33.60
	管理费用	按分账收入的1%估算		198.79	7.56	8.51	9.45	9.64	30.04	32.92	33.56	33.56	33.56
	维修费	按分账折旧额的1%估算		118.67	6.16	6.16	6.16	6.16	18.81	18.81	18.81	18.81	18.81
	电费	按分账收入的2%估算		397.58	15.12	17.02	18.91	19.28	60.07	65.85	67.11	67.11	67.11
	广告制作成本	按总广告成本的18%归集	按总广告成本的55%归集		33.83	36.64	39.46	42.28	137.81	161.06	170.54	170.54	170.54
	税金及附加	根据分账收入适用税率计取		1,237.76	47.09	52.98	58.87	60.04	187.02	205.00	208.93	208.93	208.93
	折旧摊销	按总折旧额的18%归集	按总折旧额的55%归集	11,867.40	615.60	615.60	615.60	615.60	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00
项目总成本费用	财务费用	专项债券利息费用		3,400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	200.00
	归入专项债券总成本费用小计:			18,376.68	1,133.67	1,145.22	1,156.76	1,162.56	2,743.97	2,793.86	2,813.55	2,813.55	2,613.55
	员工薪酬	按总薪酬的82%归集	按总薪酬的45%归集	287.52	37.88	37.88	37.88	43.57	23.91	23.91	27.49	27.49	27.49
	管理费用	按分账收入的1%		294.08	34.45	38.76	43.07	43.93	24.58	26.94	27.45	27.45	27.45
	维修费	按分账折旧额的1%		189.13	28.04	28.04	28.04	28.04	15.39	15.39	15.39	15.39	15.39
	电费	按分账收入的2%估算		588.16	68.90	77.52	86.14	87.85	49.15	53.87	54.91	54.91	54.91
	广告制作成本	按总广告成本的82%归集	按总广告成本的45%归集	1,356.55	154.09	166.94	179.78	192.62	112.75	131.78	139.53	139.53	139.53
	税金及附加	根据分账收入适用税率计取		1,831.07	214.50	241.33	268.17	273.50	153.02	167.72	170.94	170.94	170.94
	折旧摊销	按总折旧额的82%归集	按总折旧额的45%归集	18,912.60	2,804.40	2,804.40	2,804.40	2,804.40	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00
	财务费用	市场化融资利息费用		4,468.80	940.80	829.73	718.67	607.60	496.53	385.47	274.40	163.33	52.27
归入市场化融资总成本费用小计:			27,927.90	4,283.07	4,224.61	4,166.15	4,081.51	2,414.33	2,344.08	2,249.12	2,138.05	2,026.99	
项目总成本费用合计:			46,304.58	5,416.74	5,369.83	5,322.91	5,244.07	5,158.30	5,137.94	5,062.66	4,951.60	4,840.53	



(专项债券分账) 损益状况及息前净现金流测算表 表6

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	营业收入	19,879.22	756.22	850.82	945.43	964.22	3,003.66	3,292.34	3,355.51	3,355.51	3,355.51
2	总成本费用	18,376.68	1,133.67	1,145.22	1,156.76	1,162.56	2,743.97	2,793.86	2,813.55	2,813.55	2,613.55
3	其中：固定资产折旧	11,867.40	615.60	615.60	615.60	615.60	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00
4	财务费用	3,400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	200.00
5	利润总额(=1-2)	1,502.54	-377.45	-294.39	-211.33	-198.34	259.69	498.48	541.96	541.96	741.96
6	所得税	410.12	-	-	-	-	-	-	51.28	158.03	200.80
7	净利润(=5-6)	1,092.42	-377.45	-294.39	-211.33	-198.34	259.69	498.48	490.68	383.93	541.16
	指标：										
8	专项债息前净现金流(=7+3+4)	16,359.82	638.15	721.21	804.27	817.26	2,540.69	2,779.48	2,771.68	2,664.93	2,622.16
9	专项债本息合计	14,000.00									
10	专项债券收益覆盖倍数	1.17									

(市场化融资分账) 损益状况及息前净现金流测算表 表7

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	营业收入	29,408.02	3,444.98	3,875.98	4,306.97	4,392.58	2,457.54	2,693.74	2,745.41	2,745.41	2,745.41
2	总成本费用	27,927.90	4,283.07	4,224.61	4,166.15	4,081.51	2,414.33	2,344.08	2,249.12	2,138.05	2,026.99
3	其中：固定资产折旧	18,912.60	2,804.40	2,804.40	2,804.40	2,804.40	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00
4	财务费用	4,468.80	940.80	829.73	718.67	607.60	496.53	385.47	274.40	163.33	52.27
5	利润总额(=1-2)	1,480.12	-838.09	-348.63	140.82	311.07	43.21	349.66	496.30	607.36	718.43
6	所得税	335.55	-	-	-	-	-	-	41.86	129.30	164.29
7	净利润(=5-6)	1,144.57	-838.09	-348.63	140.82	311.07	43.21	349.66	454.34	478.06	554.13
	指标：										
8	市场化融资息前净现金流(=7+3+4)	24,525.97	2,907.11	3,285.50	3,663.88	3,723.07	2,078.75	2,274.12	2,267.74	2,180.40	2,145.40
9	市场化融资本息合计	21,880.00									
10	市场化融资收益覆盖倍数	1.12									



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510000201828533W

名称 四川正则会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 成都市武侯区武侯祠大街266号华达商城12楼1208号
法定代表人 胡圣尧
注册资本 (人民币)贰佰万元
成立日期 1993年1月29日
营业期限 1993年1月29日至永久
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;代理记账;担任企业常年会计顾问;司法会计鉴证;提供会计、税务、管理咨询;办理企业投资项目可行性研究中的有关业务;国家法律、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开展经营活动)



登记机关

2018



<http://gsxt.scaic.gov.cn> <http://gsxt.ccdredit.gov.cn>

提示:请于每年1月1日至6月30日年报,企业出资情况、股权转让情况、知识产权出质登记、行政许可、行政处罚及其他依法应当公示的信息应在信息产生后20个工作日内公示。

证书序号: 0007923

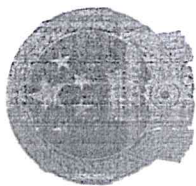
说明

- 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

二〇一五年五月十九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

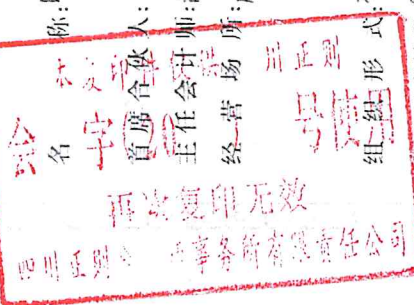


名称: 四川正则会计师事务所有限公司

负责人:

胡圣尧

住所: 成都市武侯祠大街266号华达商厦D-1210



组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010023

批准执业文号: 川财注【1999】596号

批准执业日期: 1999年12月30日

2018.3.31

中国注册会计师协会
合格专用章
(四川)

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

四川正则会计师事务所

胡圣亮

男

1967-1-18

420106670118081

Full Name: 胡圣亮

Sex: 男

Date of birth: 1967-1-18

Working unit: 四川正则会计师事务所

Identity card No: 420106670118081



年度检验登记 2015.3.31

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.

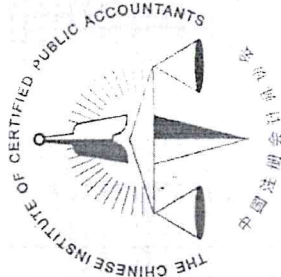
450500030398

四川省注册会计师协会

1997 06 31

发证日期: 1997 年 06 月 31 日

2006 年 12 月 31 日



姓名: 赵留华
性别: 女
出生日期: 1966-4-16
工作单位: 四川正则会计师事务所有限责任公司
身份证号码: 511002660416032



年度检验登记 2015.3.31
Annual Renewal Registration

合格专用章

本复印件仅供 用正
会 字(20) 号
再行复制无效
四川正则会计师事务所有限公司
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 510100293066
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: 2003 年 10 月 21 日
Date of Issuance

