

防伪编号: 0282022010030939571
报告文号: 川正则会咨字【2022】15号
委托单位: 广元经济技术开发区建设环保局
被审单位名称: 广元经济技术开发区建设环保局
营业执照号码: 0
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: 2022-01-14
报备时间: 2022-01-14 18:14
被审单位所在地: 广元
签名注册会计师: 胡圣尧
赵碧华



防伪二维码

广元经济技术开发区建设环保局 收益与融资自求平衡专项债券财务评价咨询报告

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>



铁路社区老旧小区改造及配套设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川正则会咨字（2022）15-1 号

四川正则会计师事务所有限责任公司

二〇二二年一月





目 录

注册会计师声明.....	2
财务评价咨询报告.....	3
专项债券财务评价说明.....	5
一、基本情况.....	5
（一）区域概况.....	5
1. 地理位置.....	5
2. 经济发展.....	5
（二）项目背景.....	6
二、项目概述.....	7
（一）参与主体.....	7
（二）项目基本情况.....	7
（三）项目的经济前景.....	9
三、评价基础与假设.....	11
（一）预测报告编制依据.....	11
（二）现金流量编制基础与假设条件.....	12
四、评价要素.....	13
（一）投资估算与资金筹措.....	14
（二）专项债还本付息.....	15
（三）资金使用计划.....	17
（四）项目收入与成本费用测算.....	17
（五）项目融资平衡情况分析.....	36
（六）项目偿付能力分析.....	36
五、评价结论.....	36
附件 1 项目损益状况及息前净现金流测算表	37
附件 2 资金平衡测算表	38



注册会计师声明

我们对铁路社区老旧小区改造及配套设施建设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。



铁路社区老旧小区改造及配套设施建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川正则会咨字（2022）15-1 号

广元经济技术开发区建设环保局：

我们接受委托，对拟发行的铁路社区老旧小区改造及配套设施建设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《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》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广元市园区创业开发建设有限公司的责任。

我们对铁路社区老旧小区改造及配套设施建设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及市场化融资本息的能力进行评价，为发行铁路社区老旧小区改造及配套设施建设项目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，对铁路社区老旧小区改造及配套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：

1、本项目专项收入可偿债息前净现金流为 11,691.87 元，政府专项债券到期本息合计 9,600.00 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 1.22 倍。

2、我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

附件：专项债券财务评价说明

四川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：



二〇二二年一月十四日



专项债券财务评价说明

一、基本情况

(一) 区域概况

1. 地理位置

广元市位于四川省北部，北与甘肃省、陕西省交界，南与南充市为邻，西与绵阳市相连，东与巴中市接壤，幅员面积 16319 平方公里。1985 年经国务院批准成立地级市，辖苍溪、旺苍、剑阁、青川 4 县和利州、昭化、朝天 3 区，23 个乡、112 个镇、7 个街道。广元市有国家级经济技术开发区——广元经济技术开发区。2020 年年末全市常住人口 267.5 万人，其中，城镇人口 126.26 万人，乡村人口 141.24 万人。全市登记的户籍人口为 298.9 万人。铁路社区始建于 20 世纪 70 年代初期，位于广元城西，覆盖广元火车南站周边范围，系铁路、公路交通融为一体，占地约 0.6 平方公里。

2. 经济发展

全年广元市地区生产总值（GDP）1008.01 亿元，按可比价格计算，比上年增长 4.2%。其中，第一产业增加值 186.79 亿元，增长 5.8%；第二产业增加值 392.93 亿元，增长 4.2%；第三产业增加值 428.29 亿元，增长 3.5%。一、二、三产业对经济增长的贡献率分别为 20.6%、47.5%、31.9%，分别拉动经济增长 0.9、2.0、1.3 个百分点。

全体居民人均可支配收入 23439 元，比上年增长 9.0%。城镇居民人均可支配收入 35740 元，比上年增加 2259 元，增长 6.7%。其中，工资性收入 22985 元，增长 5.8%；经营净收入 5932 元，增长 6.0%；财产净收入 2176 元，增长 11.5%；转移净收入 4647 元，增长 10.5%。城镇居民人均生活消费支出 22469 元，增长 2.5%。

农村居民人均可支配收入 14367 元，比上年增加 1240 元，增长



9.4%。其中，工资性收入 5737 元，增长 6.8%；经营净收入 5271 元，增长 11.7%；财产净收入 225 元，增长 17.1%；转移净收入 3134 元，增长 10.1%。农村居民人均生活消费支出 12083 元，增长 9.6%。城乡居民人均收入比值由上年的 2.55 缩小为 2.49。

（二）项目背景

推进老旧小区综合改造，是落实中央第四次城市工作会议任务，实现 2020 年全面建成小康社会目标的重要工作推进老旧小区综合改造意义重大，一是拉动投资与需求；二是 2020 年全面实现小康社会，必须要解决老旧小区居住安全、居住条件差，居住环境差等问题；三是落实《中国中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理的若干意见》有关加快老旧小区改造的任务。根据国家统计局和住房城乡建设部的数据。全国共有老旧小区近 16 万个，涉及居民超过 4200 万户，涉及居民上亿人，建筑面积约为 40 亿平方米。据初步估算我国城镇需综合改造的老旧小区投资总额可高达 4 万亿元，如改造期为五年，每年可新增投资约 8000 亿元以上。改造城镇老旧小区这个工程涉及的人数众多，涉及到投资资金量巨大，两者对经济的影响更是直接性的，城镇老旧小区改造，主要对经济两方面产生直接促进作用。老旧小区改造核心目的有两个，一是稳投资，二是解决供给侧有效需求尚未得到满足的问题，拉动消费。老旧小区改造有助于拉动投资，改造内容既包含房地产开发投资，也包含市政基建投资，另外相关原材料和设备类的需求增加也将带动制造业需求提升。并且老旧小区改造，不仅能刺激诸多行业的增长、形成刺激经济增长的产业链、增加就业，而且能够迅速地解决传统产业的产能过剩，给广元市经济转型、经济结构调整和企业自主创新留出时间和空间。2020 年 4 月 14 日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，确定加大城镇老旧小区改造力度，推动惠民生活扩内需等。

早在 2016 年广元市就企业启动了城区老旧小区治理工作，针对



2000 年（含）前建成交付使用、规划建设标准不高、基础设施落后、功能配套不全的国有土地上的老旧小区进行改造治理。根据出台的《广元城区老旧小区治理工作指导意见》及广元市政府按轻重缓急，优先安排规模较大、住房条件差、安全隐患大、群众意愿强的项目，有计划有步骤地实施改造。

二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：广元经济技术开发区建设环保局

项目业主：广元市园区创业开发建设有限公司

（二）项目基本情况

1.项目名称及所属领域

项目名称：铁路社区老旧小区改造及配套设施建设项目

项目所属领域：城镇老旧小区改造。

2.项目现状

铁路社区老旧小区改造及配套设施建设项目已完成本项目已办理用地手续，完成可研报告编制并取得可研批复，已取得环评批复。

3.项目产出说明

项目总投资 19466 万元，项目建设地址位于广元下西坝铁路社区（一分会小区、二分会小区、三分会小区、活力小区、文化楼小区和火车南站广场小区）进行老旧小区改造及配套设施建设。主要改造老旧小区配套路网、新建公共服务中心等，建设社区养老托育中心、幼儿园等，配套完善路灯、安保系统等设施。

（1）公共服务设施设计方案

社区幼儿园 5000 平方米，框架结构，地上三层；社区综合服务中



心 10000 平方米，框架结构，为地下二层，地上二层结构；社区养老托育中心 3000 平方米，框架结构，地上 6 层；改造社区文化休闲中心 500 平方米，并购置相应娱乐、健身等设施设备；改造社区运动中心 10000 平方米，包括改造标准篮球场 700 平方米并购置篮球架、健身器材一套，改造室内运动场所 300 平方米并购置相应运动器械；垃圾中转站 2 座，面积为 100 平方米/座；增设充电桩 50 个。

（2）基础设施工程方案

社区道路工程：新建 11 米宽的社区道路 200 米（社区内部接利州西路），新建 18 米宽的社区道路 700 米（垃圾中转站接利州西路）；

光纤入户工程：埋设通信光纤管网 5000 米；

安防监控系统：社区安防系统 1 套，布设高清探头 200 个，架设安防通信线路 10000 米；

公共照明工程：社区内部布置路灯 240 盏；

智慧停车系统：购置并按装智慧停车系统 6 套。

4.项目实施计划

本项目建设工程期 39 个月，项目已于 2020 年 9 月开工，预计 2023 年 12 月竣工验收。



5.项目公益性论证

老旧小区改造是重大的民生工程和发展工程,是改善民生的硬任务,是坚持走以人为核心的新型城镇化道路的重要内容,是党中央、国务院加快转变经济发展方式、保障和改善民生的重大举措。目前,广元市铁路社区老旧小区基础设施配套建设跟不上较落后,致使它们成为繁华都市中的“城中村”,居民生活环境主要体现为脏、乱、差。小区内房屋为 50、60 年代的建筑,修建年代久远,基础设施比较陈旧,加之社区人口密集,流动人员情况复杂,导致日常管理、治理难度较



大。社区因其规划建设年代早，建设标准相对较低，不同程度地存在着管线老化、设备年久失修、道路破损等诸多问题，已无法满足居住环境和市容美观的要求。

为改善广元市铁路社区老旧小区的整体环境风貌,为区域居民创造一个和谐、稳定、配套设施齐全的生活环境。因此，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，结合广元市改造规划、城市规划和产业发展规划，项目业主提出了本项目的建设，通过对铁路社区老旧小区改造项目进行综合配套，不但让困难群众的住房条件得到改善，还能优化城市结构，推进民生建设；同时还能有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，提高城镇建设用地的使用效率，助推经济实现持续健康发展。

本项目属于城镇老旧小区改造，是具有一定收益的公益性项目，属于四川省收益与融资自求平衡专项债券支持的领域。

（三）项目的经济前景

1.社会效益

（1）提高居民生活质量及水平，促进社会和谐发展

近年来，广元市加快绿色城市建设，将生态文明理念全面融入城市发展，构建绿色生产方式、生活方式和消费模式，完善城镇住房保障体系，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，改善城市人居环境。本项目的建设实施是符合广元市十三五规划目标。实施老旧小区改造工程是确保与广地市同步高标准全面建成小康社会的重要措施之一。

该项目建成后，在现有的基础上，进一步完善铁路社区的公共服务设施和基础设施，项目布局严谨，解决了铁路小区当前公共服务的迫切需求，将大大提高居民生活质量，改善人民的精神面貌，提升居



民居住档次和品位。进行老旧小区改造后，铁路社区及火车南站周边老旧小区的整体环境将极大改善，居民的生活环境将会进一步改善，同时将提升居民的幸福感。

（2）塑造广元城市形象，提升城市知名度

广元市的城市建设要遵照广元市城乡总体规划要求，体现园林城市、旅游热点城市特色。近年来，广元城市建设取得显著成效，但目前广元仍存在一定数量的城市棚户区，若这些危旧房得不到及时改造，不仅涉及居民的居住条件得不到改善，而且也制约着全市整体城市面貌的改变。实施城市棚户区综合改造，将有利于进一步提升城市形象，完善城市功能。

广元市城市总体规划、和谐社区要求都对城市功能的完善及基础设施的配套提出了更高的要求。通过老旧小区配套基础设施改造的完成，改善、强化城市整体功能的重要手段，将为广元市城市环境质量提档升级提供有利条件。棚户区的改造和开发完善了城市功能，体现出独特性和吸引力，必将给城市注入新的活力。

（3）推进城镇化建设，提升项目发展质量和旅游水平

旅游业是一个涉及面广、关联度大，带动性强的综合性产业，又是一个创意型、赏心型产业，旅游和文化历来相辅相成、密不可分。近年来，广元市城市化建设进程不断加快，基础设施建设也在不断完善，但是还存在大量的棚户区，这些地区存在连片规模大、房屋使用年限久、质量差、基础设施配套不齐全、安全隐患严重、治安和消防隐患大等严重问题。通过本项目的实施，能有效改善老旧小区居民的居住条件，优化城市环境，促进城市的发展，推进城镇化建设进程，提升广元市发展质量和水平。

2.经济效益



（1）加快地区经济发展

实施城市老旧小区配套基础设施改造，有利于拉动区域内的投资和消费，促进区域经济增长。将加快广元市城市化进程，有效带动周边地区发展，进一步改善居民居住条件；提升广元市的形象、进一步改善投资环境，带动商业、建筑业、运输业等相关产业的迅速发展，从而促进项目影响区域的经济繁荣，推动社会经济的持续发展。

（2）增加就业机会，提高当地就业率

广元市劳动力资源丰富，新成长劳动力就业、农村劳动力转移就业、经济结构调整出现的失业人员再就业等问题相互叠加，使劳动力出现供大于求的格局。本项目实施后，为从事建筑施工、物业管理、社区服务等方面的人员提供了就业机会，扩大了就业范围。通过对本项目的建设，将创造大量的就业岗位，对当地的就业率作出重大贡献。

通过劳动力与生产及服务相结合，产生社会所需要的物质财富和精神财富，从而取得报酬，获得生活来源，有利于其实现自身的社会价值，改变其精神面貌，提高人生境界，促进人的全面发展，使社会劳动力能够不断再创造，从而产生长远的、可持续的经济效益。

三、评价基础与假设

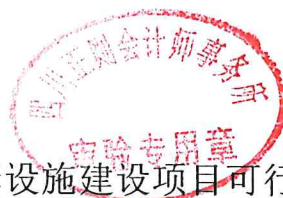
（一）预测报告编制依据

1、《关于铁路社区老旧小区改造及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（广开发改函（2020）24号）；

2、《铁路社区老旧小区改造及配套设施建设项目收益与融资自求平衡实施方案》；

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、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2020〕43号）；





5、《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 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）依据铁路社区老旧小区改造及配套设施建设项目建设可行性研究成果，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) 《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》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，对铁路社区老旧小区改造及



配套设施建设项目收益与融资自求平衡实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

根据可研及实施方案的测算，本项目投资总额为 19,466.00 万元。其中：工程费用投资 10,727.24 万、工程建设其他费用 7,812.32 万、工程预备费 520.44 万、建设期利息及发行费用 406.00 万元（其中：建设期利息 400.00 万元、发行费用 6.00 万元）。

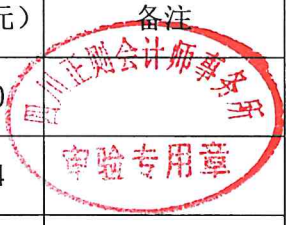
1.项目资本金来源

（1）项目资本金：13,466.00 万元，占比约为 69.18%。其中 4,950.00 万元为中央基建投资预算资金，剩余 8,516.00 万元为业主自筹。

（2）发行政府专项债：本项目拟发行政府专项债券 6,000.00 万元，占总投资 30.82%。其中：2022 年计划发行 4,000.00 万元，2023 年计划发行 2,000.00 万元，债券期限均为 15 年，利率暂按 4% 计算，发行费为面值的 1‰；

2.项目投资总额估算及资金筹措计划

本项目投资总额估算及资金筹措计划详见下表：

序号	费用名称	金额（万元）	备注
一	总投资	19,466.00	
1	工程费用	10,727.24	
2	工程建设其他费用	7,812.32	
3	工程预备费	520.44	
5	建设期发债利息	400.00	
6	债券发行费用	6.00	利率按 4% 测算 发债额的 0.1%
二	筹资	19,466.00	
1	项目资本金	13,466.00	



1.1	财政性投入	4,950.00	
1.2	业主自筹	8,516.00	
2	专项债	6,000.00	

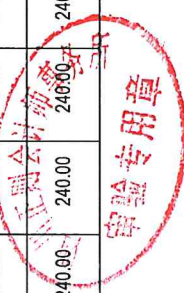
（二）专项债还本付息

本项目发行债券需支付的利息，按照 4% 利率计算。假设在年初发行债券，利息每半年支付，本金到期一次性偿还。本项目第一期债券发行期为 2022 年、第二期债券发行期为 2023 年。债券存续期内累计需支付利息 3,600.00 万元，其中：专项债券建设期资本化利息 400.00 万元，专项债券在运营期间产生的利息费用 3,200.00 万元。债券存续期还本付息估算如下表：





序号	项目	年份															合计
		2022年12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	
1	期初尚未归还本金		4,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
2	本期还本															4,000.00	6,000.00
3	本期借款	4,000.00	2,000.00														6,000.00
4	期末尚未归还本金	4,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	0.00
5	本期付息	160.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	226.67
5.1	资本化	160.00	240.00														400.00
5.2	费用化			240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	80.00
6	还本付息	160.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	4,240.00	2,080.00





（三）资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资于本项目，具体数额根据进度支出。在保证项目工程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。根据项目建设计划，2020 年度投入 4,950.00 万元，为中央基础建设预算内资金；2021 年度投入 889.00 万元，全部系业主自筹资金；2022 年度投入 6,830.34 万元，其中项目资本金 2,830.34 万元，专项债券资金 4,000 万元；2023 年度投入 6,796.66 万元，其中项目资本金 4,796.66 万元，专项债券资金 2,000.00 万元。详细情况如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计	占比
一	总投资	4,950.00	889.00	6,830.34	6,796.66	19,466.00	100.00%
1	建设投资（静态）	4,950.00	889.00	6,666.34	6,554.66	19,060.00	97.91%
2	建设期利息			160.00	240.00	400.00	2.05%
3	发行费用			4.00	2.00	6.00	0.03%
二	筹资	4,950.00	889.00	6,830.34	6,796.66	19,466.00	100.00%
1	项目资本金	4,950.00	889.00	2,830.34	4,796.66	13,466.00	69.18%
2	专项债券			4,000.00	2,000.00	6,000.00	30.82%

（四）项目收入与成本费用测算

1. 项目收入

（1）项目收入的可行性

本项目为老旧小区改造项目，营业收入包含停车收入、充电设备收入、农贸市场及便民服务中心出租收入、幼儿园收入、养老托育中



心收入、物管费收入、广告收入。

项目致力于改善老旧小区的整体环境风貌，为区域居民创造一个和谐、稳定、配套设施齐全的生活环境。项目建成后收入具有一定的保障性。

（2）项目收入的分类

本项目收入反映为专项收入。

（3）项目收入预测

本项目的收入来源主要为停车位出售及出租收入、充电桩收入、物业服务收入、农贸市场/便民服务中心出租收入、幼儿园收入、养老托育中心收入、社区广告收入。

①停车位出售收入

本项目建设可供出售的停车位 60 个。参考广元市小区停车位拍卖价格 88,811.1 元。本项目停车位出售单价暂定为 5 万元/个，运营期 2024 年售出 30 个停车位，2025 年-2027 年每年出售 10 个停车位。

停车位出售价格参照：



广元市中级人民法院关于四川省广元市利州区城市花园5幢A-4号车位（第二次拍卖）的公告

资产处置单位：四川省广元市中级人民法院 | 公告时间：2019.07.24 09:30:29

**四川省广元市中级人民法院
对城市花园5幢A-4号车位的拍卖公告**

四川省广元市中级人民法院将于2019年8月8日10时至2019年8月9日10时止（延时的除外）在四川省广元市中级人民法院京东网司法拍卖网络平台上（网址：<http://sifa.jd.com>，户名：四川省广元市中级人民法院）进行公开拍卖活动，现公告如下：

一、拍卖标的：

四川省广元市利州区东坝街道办事处滨河路北侧城市花园5幢A-4号车位（产权证号：C046767，面积：43.81平方米）。该标的系夫妻共有。

起拍价：88811.1元，保证金：8000元，加价幅度：1000元。

注：未标明的瑕疵不在本院承担范围，请各竞买人自行了解。

二、竞买人条件：凡具备完全民事行为能力的公民、法人和其他组织均可参加竞买。特别提醒，竞买人需详细咨询房产所在地过户的相关政策，过户风险自行承担。

如参与竞买人未开设京东账户，可委托代理人进行，但必须在竞价程序开始前向法院提交委托材料（随带营业执照副本、授权委托书、委托代理人身份证等），经法院确认后可参与竞买。竞买成功后，买受人（法定代表人、其他组织的负责人）须与委托代理人一同到四川省广元市中级人民法院办理交接手续。如果买受人本人因客观原因无法来法院签订成交确认书或者领取标的的，买受人应向法院提交经公证的委托书，并由代理人携带经公证的委托书原件、委托人和受托人身份证明原件，到四川省广元市中级人民法院签订成交确认书、领取标的。如委托手续不全，竞买活动认定为委托代理人的个人行为。

因不符合条件参加竞买的，由竞买人自行承担相应的法律责任。

三、咨询、展示看样的时间与方式：自2019年7月25日起至2019年8月7日止（节假日除外）接受咨询，有意者请通过案件标的咨询电话与本院联系（0839-5566276，张法官）。

四、本次拍卖活动设置延时出价功能，在拍卖活动结束前，每最后5分钟如果有竞买人出价，就自动延迟5分钟。

五、拍卖方式：本次拍卖为增价拍卖。拍卖保留价即为起拍价，达到或超出起拍价，一人应买即可成交；有二人以上应买的，以竞价方式进行，价高者得。

②停车费收入

本项目建设停车位 132 个，根据广元市停车收费标准，本项目暂定停车位收费 2 元/2 小时以内，2 小时以后每 1 小时 1 元（不足 1 小时按 1 小时算），本项目保守估计，每个车位停 4 个小时，流转次数 2 次，平均收费为 8 元/车位·天，暂定 2024 年停车率为 60%，之后每年增在上一年度的基础上增加 10 个百分点，增长至 80%后保持稳定。

停车位收费价格依据：



③电动汽车充电桩服务收入

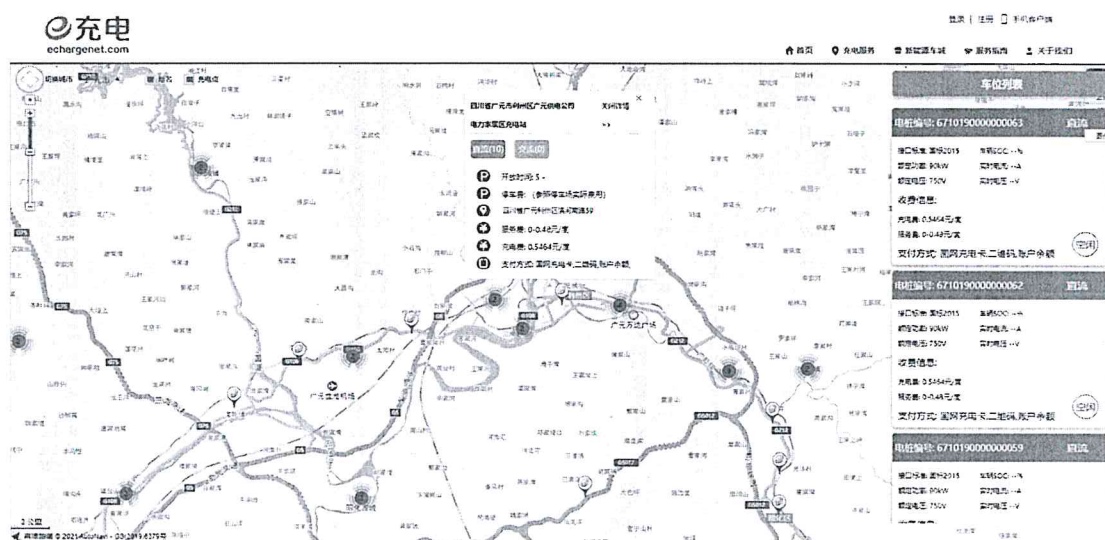
根据可研数据，本项目充电设备共 50 个。参照广元市电动汽车充电服务收费价格，本项目暂定充电服务单价为 0.48 元/千瓦时，每 5 年增长 5%，充电桩采用功率为 60kw·h，实际充电功率按 54kw·h 计算，目



前城市电动汽车充电需求量较大，本项目每个充电桩使用时长保守估计为 10 小时。

本项目建成后，假设 2024-2027 年使用率为 60%，之后每年增在上一年基础上增加 10 个百分点，增长至 80%后保持稳定。

充电桩收费参考：



④物业管理服务收入

本项目完成后，小区整体环境风貌将有很大改观，基础设施将更加完善。本项目积极响应住建部会同发展改革委、财政部联合印发的《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》（以下简称《通知》）要求进行老旧小区改造。遵循《通知》中提出的“谁受益，谁出资”的原则，同时秉着“谁出资，谁受益，谁承担责任”的原则，由项目建设单位收取物业费并提供小区的物业管理服务，主要提供物业共用部位的维修、养护和管理；物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；物业管理区域内的巡视、检查；物业管理区域内装饰装修管理；供水、供电、供气、电信等单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时进行必要的协调和管理；物业共用部位和相关场地的清洁卫生，



垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；公共绿化、水景、建筑物的养护和管理等服务。

参照《四川省城乡居服务价格监测表》（2021年7月）中物业管理服务费用平均价为0.79元/m²·月。本项目为老旧小区改造，考虑老旧小区物业管理费用低于全省平均收费标准，暂定运营期物业管理服务费用价格为0.7元/m²·月。

物业收费依据：

四川省发展和改革委员会 SICHUAN PROVINCIAL DEVELOPMENT AND REFORM COMMISSION		四川省发展和改革委员会 SICHUAN PROVINCIAL DEVELOPMENT AND REFORM COMMISSION	
首页	新闻中心	政府信息公开	政务服务
发改工作	党建工作	互动交流	联系我们
当前位置： 首页 / 发改工作 / 价格管理 / 价格监测 / 监测数据 / 城乡居服务			
四川省城乡居服务价格监测表（2021年7月）			
发布日期：2021-08-18	信息来源：	浏览量：261次	字体： A ⁺ A ⁻ 分享

四川省价格监测局		2021年7月25日				
项目名称	规格等级	单位	平均价	环比 (±%)	同比 (±%)	较上年底 (±%)
一、城市居民服务价格						
公交车票	一票制	元/张	1.53	0.00	0.00	0.00
出租车租价①	普通出租车，起步价	元/次	5.26	0.00	0.00	0.00
出租车租价②	普通出租车 每公里加价	元/公里	1.63	0.00	0.62	0.62
长途客运	省内线路（高速公路，没有的按高等级公路）道路班车，中型高一等车	元/人公里	0.33	0.00	3.13	
公路货运	省内定区不定期，长距离均价，零担，货车实际载重10吨左右	元/吨公里	1.07	0.00	0.94	0.94
物业服务费	普通住宅，公共性服务（成都按电梯公寓，其它按多层）	元/月平方米	0.79	0.00	8.22	8.22
居民用水	不含污水处理费、水资源费等（阶梯水价则按第一级水量价格）	元/吨	1.91	1.06	0.00	0.00
污水处理费	居民生活用水污水处理费	元/吨	0.89	0.00	2.30	2.30
居民用电I	220伏	元/千瓦时	0.50	0.00	0.00	0.00

⑤农贸市场/便民服务中心出租收入

A 农贸市场租赁收入



本项目建设农贸市场 2730.28 m²，根据四川省价格监测局 2020 年 11 月 25 日发布的数据，农贸市场摊位费平均价格为 235.21 元/m²·月，基于保守原则，暂定本项目农贸市场出租 150 元/m²·月，2024 年出租率为 70%，2025 年及以后年度均为 80%。

出租价格参考：

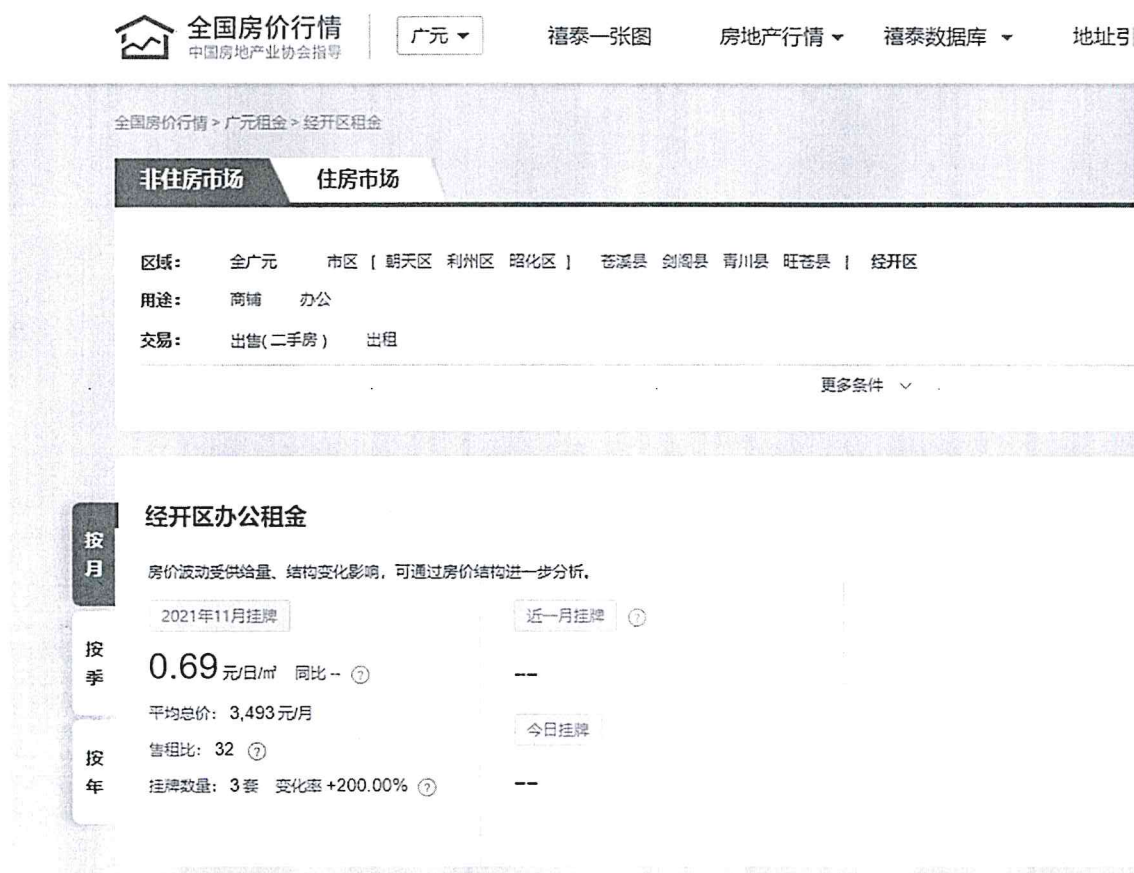
四川省价格监测局			2020年11月25日			
项目名称	规格等级	单位	平均价	环比 (±%)	同比 (±%)	较上年底 (±%)
一、城市居民服务价格						
公交车票	一票制	元/张	1.53	0.00	0.78	0.78
出租车租价①	普通出租车，起步价	元/次	5.26	0.00	1.84	1.84
出租车租价②	普通出租车 每公里加价	元/公里	1.62	0.00	0.21	0.21
长途客运	省内线路（高速公路，没有的按高等级公路）道路班车，中型高一级车	元/人公里	0.32	-0.15	1.04	1.04
公路货运	省内定区不定线，长短途均价，零担，货车实际载重10吨左右	元/吨公里	1.06	-0.13	-4.05	-4.05
物业服务费	普通住宅，公共性服务（成都按电梯公寓，其它按多层）	元/月平方米	0.73	0.27	2.38	2.38
居民用水	不含污水处理费、水资源费等（阶梯水价则按第一级水里价格）	元/吨	1.91	0.00	0.30	0.30
污水处理费	居民生活用水污水处理费	元/吨	0.87	0.55	0.88	0.88
居民用电 I	220伏	元/千瓦时	0.50	-0.19	-0.32	-0.32
管道天然气	民用	元/立方米	2.18	0.00	0.56	0.56
液化石油气		元/千克	8.70	-2.68	-3.32	-3.32
农贸市场 摊位费	猪肉、蔬菜摊位各一个，位置居中，最终经营户全部费用	元/月平方米	235.21	0.61	2.32	2.32
座机资费 I	本地网营业区内通话费，首次三分钟	元/次	0.22	0.00	0.00	0.00
座机资费 II	本地网营业区间通话费，每次一分钟	元/次	0.20	0.00	-2.10	-2.10
座机套餐	当地主销	元/月	140.67	0.00	1.06	1.06
手机资费	中国移动全球通移动电话，套餐资费	元/分钟	0.19	0.00	1.42	1.42

B 便民服务中心租赁收入

本项目建设便民服务中心 1461.80 m²，根据全国房价行情网显示，广元市经开区 11 月办公出租价格为 0.69 元/m²·日，本项目暂定便民服务中心出租单价为 18 元/m²·月，2024 年出租率为 70%，2025 年及以后年度均为 80%。



出租价格参考:



⑥幼儿园收入

本项目建设幼儿园共计 5000 m², 暂定 12 个班级, 每个班级 30 人。考虑社区幼儿园全托幼儿较少, 不计算住宿费, 故本项目幼儿园收入只计算保育教育费和伙食费。根据公办幼儿园广元市市级机关幼儿园 2020 年秋季收费标准, 本项目暂定一个学期收费为 3300 元(其中: 保教费 1600 元/学期、伙食费 1700 元/学期), 一年 2 个学期。

收费标准参考:



广元市机关幼儿园2020年秋季收费标准

发布时间: 2020-09-01 来源: 本网 点击量: 2880

广元市机关幼儿园2020年秋季收费标准

年级	收费天数	收费项目	收费金额	收费项目	收费金额	收费合计
中大班	97天	保教费	1800.00	伙食费	1552.00	3352.00
小班	95天	保教费	1800.00	伙食费	1520.00	3320.00

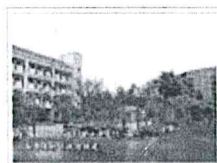
⑦养老托育中心收入

A 养老收入

参考广元市养老院收费价格为 1000-4000 元/月，本项目暂定养老人数 60 人，收费标准为 2200 元/月，每 5 年增长 5%。

广元养老院列表

分享到

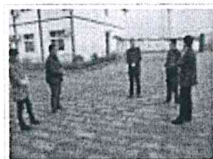


四川省苍溪县社会福利院

地址：四川省苍溪县陵江镇陵江村二组

床位数：180张

收费区间：1000-3000



广元市曲回养老院

地址：广元市昭化区昭化镇鸭浮村

床位数：70张

收费区间：1000-3500



爱乐养老院

地址：广元市利州区南河北京路220号（南河芙蓉餐厅旁边）

床位数：108张

收费区间：1500-4000



图 4-7 广元市养老院收费价格

B 托育收入

参考幼儿园收费标准，本项目暂定托育人数 30 人，收费标准为 1200 元/月，每 5 年增长 5%。



广元市机关幼儿园2020年秋季收费标准

发布时间: 2020-09-01 来源: 本网 点击量: 2880

广元市机关幼儿园2020年秋季收费标准

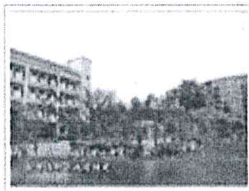
年级	收费天数	收费项目	收费金额	收费项目	收费金额	收费合计
中大班	97天	保教费	1800.00	伙食费	1552.00	3352.00
小班	95天	保教费	1800.00	伙食费	1520.00	3320.00

C 日间照料收入

参考广元市养老院收费价格, 本项目暂定日间照料人数 50 人, 收费标准为 800 元/月, 每 5 年增长 5%。

广元养老院列表

分享到

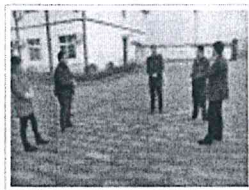


四川省苍溪县社会福利院

地址: 四川省苍溪县陵江镇陵江村二组

床位数: 180张

收费区间: 1000-3000



广元市曲回养老院

地址: 广元市昭化区昭化镇翰浮村

床位数: 70张

收费区间: 1000-3500



爱乐养老院

地址: 广元市利州区南河北京路220号(南河芙蓉餐厅旁边)

床位数: 108张

收费区间: 1500-4000



⑧社区广告位租赁收入

本项目设置 25 个灯箱广告位, 参考广元市社区广告费用, 暂定每个灯箱广告位收入 2 万元/年, 每 5 年增长 5%。





灯箱

数量: 1条

价格区间: 20000元

经营单位: 1家

资源标签: 高档小区

资源上传时间区间: 2020.02-2020.02

[查看资源](#) [查看经营单位](#)

广元市社区灯箱广告



刊例价: 20000元/年/块

所在地区: 四川>广元

资源类型: 楼宇>灯箱

资源规格: 1.7m(L)*1.2m(H)

资源标签: 高档小区

[加入询价单](#)

• 人气390 | 更新时间 2020-02-28

(4) 本项目收入汇总

本项目在债券存续期内预计实现收入 21,482.88 万元。项目收入纳入地方政府性基金预算管理，用于专项债券还本付息。收入测算如下（单位：万元）：





序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	项目总收入	21,482.88	1,489.29	1,492.75	1,543.91	1,543.91	1,493.91	1,529.81	1,529.81	1,529.81	1,529.81	1,529.81	1,567.51	1,567.51	1,567.51	1,567.51
1	停车位出售收入	300.00	150.00	50.00	50.00	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	停车位可出售数量 (60 个)		30.00	10.00	10.00	10.00										
	出售单价 (万元/个)		5.00	5.00	5.00	5.00										
2	停车费收入	420.13	23.13	26.98	30.84	30.84	30.84	30.84	30.84	30.84	30.84	30.84	30.84	30.84	30.84	30.84
	可出租停车位数量		132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00
	运营期负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	日周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	日收费标准 (元/次·车)		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
3	电动汽车充电桩服务收入	5,156.14	283.82	331.13	378.43	378.43	378.43	378.43	378.43	378.43	378.43	378.43	378.43	378.43	378.43	378.43
	充电桩数量 (个)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	可输出功率 (kw·h)		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	实际输出功率 (kw·h)		54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00



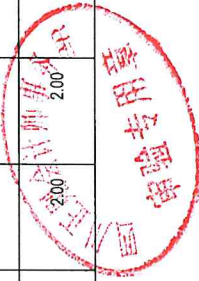
序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	年充电时间 (h)		3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00	3,650.00
	充电桩使用率		60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	充电服务费 (元/kw·h)		0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
4	物业管理服务收入	1,806.34	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02	129.02
	物业面积 (m²)		153600	153600	153600	153600	153600	153600	153600	153600	153600	153600	153600	153600	153600	153600
	物业收费标准 (元/m²·月)		0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
5	农贸市场/便民服务中心出租收入	6,081.74	366.12	418.42	418.42	418.42	418.42	439.34	439.34	439.34	439.34	439.34	461.31	461.31	461.31	461.31
5.1	农贸市场租赁收入	5,714.59	344.02	393.16	393.16	393.16	393.16	412.82	412.82	412.82	412.82	412.82	433.46	433.46	433.46	433.46
	物业面积 (m²)		2,730.28	2,730.28	2,730.28	2,730.28	2,730.28	2,730.28	2,730.28	2,730.28	2,730.28	2,730.28	2,730.28	2,730.28	2,730.28	2,730.28
	出租单价 (元/m²·月)		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	157.50	157.50	157.50	157.50	157.50	165.38	165.38	165.38	165.38
	出租率		70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
5.2	便民服务中心租赁收入	367.15	22.10	25.26	25.26	25.26	25.26	26.52	26.52	26.52	26.52	26.52	27.85	27.85	27.85	27.85
	物业面积 (m²)		1,461.80	1,461.80	1,461.80	1,461.80	1,461.80	1,461.80	1,461.80	1,461.80	1,461.80	1,461.80	1,461.80	1,461.80	1,461.80	1,461.80



序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	出租单价 (元/m ² ·月)		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	19.85	19.85	19.85	19.85
	出租率		70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
6	幼儿园收入	3,326.40	237.60	237.60	237.60	237.60	237.60	237.60	237.60	237.60	237.60	237.60	237.60	237.60	237.60	237.60
	伙食费收入	1,713.60	122.40	122.40	122.40	122.40	122.40	122.40	122.40	122.40	122.40	122.40	122.40	122.40	122.40	122.40
	收费标准 (元/学期)		3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00
	班级数量		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	班级人数 (人/班)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
7	养老托育中心收入	3,659.14	249.60	249.60	249.60	249.60	249.60	262.08	262.08	262.08	262.08	262.08	275.18	275.18	275.18	275.18
7.1	养老收入	2,322.14	158.40	158.40	158.40	158.40	158.40	166.32	166.32	166.32	166.32	166.32	174.64	174.64	174.64	174.64
	收费标准 (元/人·月)		2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,310.00	2,310.00	2,310.00	2,310.00	2,310.00	2,425.50	2,425.50	2,425.50	2,425.50
	养老人次		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
7.2	托育收入	633.31	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	45.36	45.36	45.36	45.36	45.36	47.63	47.63	47.63	47.63
	收费标准 (元/人·月)		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00



序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
	托百人数		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
7.3	日间照料收入	703.68	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	52.92	52.92	52.92	52.92
	收费标准(元/人·月)		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	882.00	882.00	882.00	882.00
	照拂人数		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
8	社区广告位租赁收入	733.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13	55.13	55.13
	广告位数量		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	年广告位收入(万元/年)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.21	2.21	2.21	2.21





2.项目经营成本费用估算

本项目成本费用包含停车成本、充电设备成本、物业管理服务成本、广告位出租成本、幼儿园成本、养老托育成本等。

(1) 停车成本

由于本项目停车场设在小区内，项目建成后，停车场由项目单位运营管理，只需向小区业主缴纳场地使用费，场地使用费用按停车收入的 10%进行计算；此外，停车场运营成本主要包括管理费用及人员工资，其中停车场运营工作人员与物业管理共用一套人力资源，该部分人员工资福利及管理费用在物业管理成本中已核算，此处不再重复计算。其他费用按停车收入的 2%进行计算。

(2) 充电设备成本

充电设备成本主要包括场地使用费、设备维护费及其他费用。场地使用费按充电设备收入的 10%进行计算；设备维护费按充电设备收入的 5%进行计算；其他费用按充电设备收入的 2%进行计算。

(3) 物业管理服务成本

物业管理服务成本主要包括人员工资、设备维护费、秩序维护费、清洁绿化费用、办公费用及水电费。本项目共设置物业管理服务人员 5 名，根据广元市 2021 年统计年鉴中显示相关行业人均工资 47972 元/年，本项目暂定人均工资 4.8 万元/年，每年增长 3%；设备维护成本暂按物业管理服务收入的 10%进行计算；清洁绿化成本按物业管理服务收入的 5%进行计算；办公成本按物业管理服务收入的 5%进行计算；水电成本按物业管理服务收入的 5%进行计算。

(4) 广告位出租成本

广告位出租成本主要包括广告位使用费、广告制作费、管理费用。广告位使用费按广告收入的 10%计算；广告制作费按广告收入的 10%



计算；管理费用按广告收入的 5% 计算。

（5）幼儿园成本

幼儿园计算了保教费和伙食费收入，成本主要包括人员工资、食材采购、能源消耗和管理费用。暂定员工 20 人，根据广元市 2021 年统计年鉴中显示相关行业人均工资 66251 元/年，本项目暂定人均工资为 6.6 万元/年，每年增长 3%；食材采购按伙食费收入的 30% 计算，能源消耗按伙食费收入的 10% 计算；管理费用按幼儿园收入的 5% 计算。

（6）养老托育成本

养老托育成本主要包括人员工资、管理费用。暂定员工 20 人，根据广元市 2021 年统计年鉴中显示相关行业人均工资 66251 元/年，本项目暂定人均工资 6.6 万元/年，每年增长 3%；管理费用按养老托育收入的 5% 计算。

（7）折旧：折旧年限按 30 年计提，残值率为 5%，采用平均年限法。

（8）财务费用：财务费用主要是运营期的债券利息，债券利率 4%。



（9）相关税费

增值税：物业管理服务收入增值税税率按 6% 计算；停车收入增值税税率按 9% 计算；充电桩服务收入增值税税率按 6% 计算；农贸市场、便民服务中心出租收入增值税税率按 9% 计算；幼儿园及养老托育收入增值税税率按 6% 计算；社区广告收入增值税税率按 6% 计算。

附加税费：城市建设维护税为增值税应纳税额的 7% 计算；教育费附加为增值税应纳税额的 3%、地方教育附加费为增值税应纳税额的 2% 计算。

房产税：按农贸市场、便民服务中心出租不含税收入的 12% 测算。



企业所得税：利润总额的 25%计算。

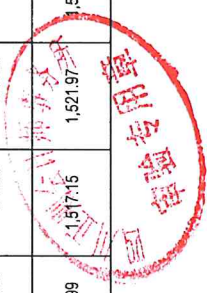
(10) 本项目成本费用估算表

综上，预测期成本费用测算结果如下（单位：万元）：





序号	项目名称	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
1	运营成本	1,225.38	1,247.23	1,267.99	1,277.15	1,281.97	1,298.20	1,308.22	1,318.54	1,329.16	1,340.11	1,358.22	1,369.83	1,381.79	1,394.11	18,387.90
1.1	物业服务管理费用	56.26	56.98	57.72	58.48	59.27	60.08	60.91	61.77	62.66	63.57	64.51	65.48	66.47	67.50	861.66
1.2	停车场运营管理费	2.78	3.24		3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	3.70	50.42
1.3	充电桩运营维修及管理费	48.25	56.29	64.33	64.33	64.33	64.33	64.33	64.33	64.33	64.33	64.33	64.33	64.33	64.33	876.54
1.4	广告位运营成本费用	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50	13.13	13.13	13.13	13.13	13.13	13.78	13.78	13.78	13.78	183.25
1.5	幼儿园运营成本	192.84	196.80	200.88	205.08	209.41	213.86	218.45	223.18	228.05	233.07	238.24	243.56	249.04	254.69	3,107.15
1.6	养老托育运营费用	144.48	148.44	152.52	156.72	161.05	166.13	170.72	175.45	180.32	185.33	191.16	196.48	201.96	207.61	2,438.35
1.7	折旧费用	616.42	616.42	616.42	616.42	616.42	616.42	616.42	616.42	616.42	616.42	616.42	616.42	616.42	616.42	8,629.93
1.8	增值税、税金及附加	151.86	156.56	159.92	159.92	155.29	160.55	160.55	160.55	160.55	160.55	166.08	166.08	166.08	166.08	2,250.60
2	财务费用	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	80.00	3,200.00
	成本总额	1,465.38	1,487.23	1,507.99	1,517.15	1,521.97	1,538.20	1,548.22	1,558.54	1,569.16	1,580.11	1,598.22	1,609.83	1,621.79	1,474.11	21,597.90





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总收入估算结果为 21,482.88 万元，累计净利润为-138.05 万元，本项目息前净现金流量累计 11,691.87 万元。详见本报告附件“项目损益状况及息前净现金流测算表”。

（五）项目融资平衡情况分析

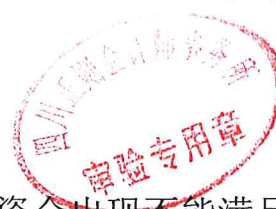
测算结果显示，本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 2,491.88 万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。详见本报告附件“资金平衡测算表”。

（六）项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现息前净现金流 11,691.87 元，政府专项债券到期本息合计 9,600.00 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 1.22 倍。

五、评价结论

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政府专项债券还本付息要求的情况。





附件 1 项目损益状况及息前净现金流测算表

项目损益状况及息前净现金流测算表

项目名称：铁路社区老旧小区改造及配套设施建设项目

单位：万元

序号	项目	预测期														
		合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	营业收入	21,482.88	1,489.29	1,492.75	1,543.91	1,543.91	1,493.91	1,529.81	1,529.81	1,529.81	1,529.81	1,529.81	1,567.51	1,567.51	1,567.51	1,567.51
二	营业成本及费用	21,597.90	1,465.38	1,487.23	1,507.99	1,517.15	1,521.97	1,538.20	1,548.22	1,558.54	1,569.16	1,580.11	1,598.22	1,609.83	1,621.79	1,474.11
	其中：固定资产折旧	8,629.93	616.42	616.42	616.42	616.42	616.42	616.42	616.42	616.42	616.42	616.42	616.42	616.42	616.42	616.42
	财务费用	3,200.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	80.00
二	利润总额	-115.02	23.91	5.52	35.92	26.76	-28.06	-8.39	-18.41	-28.73	-39.35	-50.30	-30.71	-42.32	-54.28	93.40
减：	所得税	23.03	5.98	1.38	8.98	6.69										
三	净利润	-138.05	17.93	4.14	26.94	20.07	-28.06	-8.39	-18.41	-28.73	-39.35	-50.30	-30.71	-42.32	-54.28	93.40
四	主要指标：															
1	息前税后利润 NOPAT	3,061.95	257.93	244.14	266.94	260.07	211.94	231.61	221.59	211.27	200.65	189.70	209.29	197.68	185.72	173.40
2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧)	11,691.87	874.36	860.57	883.37	876.49	828.36	848.03	838.01	827.70	817.07	806.13	825.72	814.10	802.14	789.83



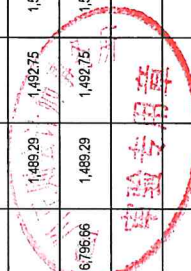
附件 2 资金平衡测算表

资金平衡测算表

项目名称：铁路社区老旧小区改造及配套设施建设项目

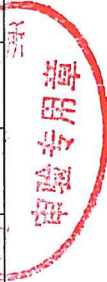
单位：万元

项目	项目	合计	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
资金来源																				
1	项目资本金	13,466.00	4,950.00	889.00	2,830.34	4,796.66														
1.1	财政性投入	4,950.00	4,950.00																	
1.2	项目业主自筹	8,516.00		889.00	2,830.34	4,796.66														
2	融资资金	6,000.00	- .00	- .00	4,000.00	2,000.00														
2.1	政府专项债券本金	6,000.00			4,000.00	2,000.00														
2.2	市场化融资本金	- .00																		
3	项目收入	21,482.88	- .00	- .00	- .00	- .00	1,489.29	1,492.75	1,543.91	1,543.91	1,493.91	1,529.81	1,529.81	1,529.81	1,529.81	1,529.81	1,567.51	1,567.51	1,567.51	1,567.51
3.1	财政运营补贴收入	-																		
3.2	土地出让收入	-																		
3.2	其他专项收入	21,482.88					1,489.29	1,492.75	1,543.91	1,543.91	1,493.91	1,529.81	1,529.81	1,529.81	1,529.81	1,529.81	1,567.51	1,567.51	1,567.51	1,567.51
	资金来源小计	40,948.88	4,950.00	889.00	6,830.34	6,796.66	1,489.29	1,492.75	1,543.91	1,543.91	1,493.91	1,529.81	1,529.81	1,529.81	1,529.81	1,529.81	1,567.51	1,567.51	1,567.51	1,567.51
资金占用																				
1	项目建设投资 (静态, 不含发行费及利息)	19,080.00	4,950.00	889.00	6,665.34	6,554.66														
2	发行费	6.00	-	-	4.00	2.00														





3	经营活动现金流出	9,791.00	-	-	-	-	614.94	632.19	660.55	667.42	665.55	681.78	891.80	702.11	712.74	723.69	741.79	753.40	765.36	777.68
3.1	运营成本（不含折旧摊销和财务费用）	7,517.37					457.10	474.25	491.65	500.82	510.26	521.23	531.25	541.56	552.19	563.13	575.72	587.33	599.29	611.61
3.2	税金及附加	2,250.60					151.86	156.56	159.92	159.92	155.29	160.55	160.55	160.55	160.55	160.55	166.08	166.08	166.08	166.08
3.3	所得税	23.03					5.96	1.38	8.98	6.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	偿还债券本息	9,600.00	-	-	160.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	4,240.00	2,080.00
4.1	归还专项债券本金	6,000.00																	4,000.00	2,000.00
4.2	归还专项债券利息	3,600.00			160.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	80.00
5	偿还市场化融资本息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1	归还市场化融资本金	-																		
5.2	归还市场化融资利息	-																		
6	资金占用小计	38,457.00	4,950.00	889.00	6,630.34	6,796.66	854.94	872.19	900.55	907.42	905.55	921.78	931.80	942.11	952.74	963.69	981.79	993.40	5,005.36	2,857.68
盈余资金		2,491.88	-	-	0.00	0.00	634.36	620.57	643.37	636.49	598.36	608.03	598.01	587.70	577.07	566.13	585.72	574.10	-3,437.86	-1,290.17
累计盈余资金			-	-	0.00	0.00	634.36	1,254.93	1,898.29	2,534.78	3,123.15	3,731.18	4,329.19	4,916.89	5,493.96	6,060.09	6,645.80	7,219.91	3,782.05	2,491.88





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; 代理纳税申报; 基本建设年度财务决算审计; 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)。



本营业执照仅供 四川正则

2018年4月27日

2018



<http://gsxt.sc.chic.gov.cn> <http://gsxt.ttd.chic.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公示产生后20个工作日内公示。
企业信用信息公示系统网址: 中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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》。



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责任公司

首席合伙人: 22

主任会计师: 胡圣尧

经营场所: 成都市武侯祠大街266号华达商城D-1210

组织形式: 有限责任公司

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



中国注册会计师协会
合格专用章
(四川)

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

姓名: 胡圣第
性别: 男
出生日期: 1967-1-18
工作单位: 四川正则会计师事务所
身份证号: 420106670118081
Identity card No. 420106670118081



年度检验登记
Annual Renewal Registration

合格专用章
(四川)

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

证书编号: 450500030396
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: 1997 年 06 月 31 日
Date of Issuance

2015-3-31

2020-4-25

2006 年 12 月 31 日

2021.4.20

合格专用章 (四川)

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 赵鹤华

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

Identity card No.



年度检验登记 2017.3.31

Annual Renewal Registration

合格专用章 (四川)

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

2020.4.25

证书编号: 510100233066
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

本复印件仅供 川正则 会字(2022)15号使用 再次复印无效

四川正则会计师事务所有限责任公司

合格专用章 2010年4月10日