

防伪编号: 0282020110079995436

报告文号: 川正则会咨字【2020】587号

委托单位: 自贡市大安区住房和城乡建设局

被审单位名称: 自贡市大安区住房和城乡建设局

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: 2020-11-22

报备时间: 2020-11-25 17:30

被审单位所在地: 自贡

签名注册会计师: 胡圣尧  
赵碧华



防伪二维码

## 自贡市大安区住房和城乡建设局

# 大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目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, 报告的法律责任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>



大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目  
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（2020）587 号

四川正则会计师事务所有限责任公司

二〇二〇年十一月





## 目 录

注册会计师声明.....	3
财务评价咨询报告.....	4
专项债券财务评价说明.....	6
一、 大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目背景.....	6
二、 项目概述.....	8
（一） 参与主体.....	8
（二） 项目基本情况.....	8
（一） 预测报告编制依据.....	1 1
（二） 现金流量编制基础与假设条件.....	1 2
1.编制基础.....	1 2
2.假设条件.....	1 2
四、 评价要素.....	1 3
（一） 投资估算与资金筹措.....	1 3
（二） 专项债还本付息.....	1 4
（三） 项目收入与成本费用测算.....	1 5
（四） 项目融资平衡情况分析.....	1 8
（五） 项目偿付能力分析.....	1 8
（六） 敏感性分析.....	1 8
五、 评价结论.....	1 9



## 注册会计师声明

我们对大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目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. 假设提供给我们所有资料（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。







# 大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目 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（2020）587 号

自贡市大安区住房和城乡建设局：

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

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

我们按照《中国注册会计师相关服务准则 第 4101 号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照《关于报送 2021 年新增专项债券项目的预通知》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自贡市大安区住房和城乡建设局的责任。

我们对大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程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，对大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程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、本项目在预测期内可实现息前净现金流 18,464.18 万元，政府专项债券到期本息合计 15,870 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 1.16 倍。

2、我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足融资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：



二〇二〇年十一月二十二日



## 专项债券财务评价说明

### 一、项目背景

#### 1) 国家老旧小区改造规划

根据《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》要求，“有序推进老旧住宅小区综合整治、危房和非成套住房改造，加快配套基础设施建设”被纳入“完善城市公共服务”之中。2018年，在政府工作报告提出，要有序推进“城中村”、老旧小区改造，完善配套设施，鼓励有条件的加装电梯。2019年国家发展改革委印发了《关于做好2019年老旧小区改造配套基础设施建设中央预算内投资计划申报工作的通知》，住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部三部委办公厅印发了《关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》，全面推进城镇老旧小区改造。其中提出，要摸排全国城镇老旧小区基本情况，指导地方因地制宜提出当地城镇老旧小区改造的内容和标准。住房和城乡建设部《关于加强生态修复城市修补工作的指导意见》中指出，要将“城市双修”作为推动供给侧结构性改革的重要任务，以改善生态环境质量、补足城市基础设施短板、提高公共服务水平为重点，转变城市发展方式，治理“城市病”，提升城市治理能力，打造和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市。要求各城市要制定“城市双修”实施计划，开展生态环境和城市建设调查评估，完成“城市双修”重要地区的城市设计，推进一批有实效、有影响、可示范的“城市双修”项目。到2020年，“城市双修”工作初见成效，被破坏的生态环境得到有效修复，“城市病”得到有效治理，城市基础设施和公共服务设施条件明显改善，环境质量明显提升，城市特色风貌初显。

#### 2) 四川老旧小区改造规划





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》、《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,并将改造城镇老旧小区纳入到了2020年基础设施重点领域补短板工作方案中,全力推进全省老旧小区改造工作,改善居民群众居住环境,促进人民群众生活环境的调整。

### 3) 自贡市“十三五”基本公共服务发展规划

经过自贡市市委市政府的不断努力,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较好的改善和解决,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 and 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。

大安区地处于自贡市中心城区,旧城片区是全市发展最早的城市建成区之一,该片区内大多数小区基础设施严重滞后,存在大量的排



水工程淤积、破损，小区外路面破损，绿化设置不全，缺乏路灯，地下管线老化，区域各项功能配套设施不全的问题，不利于区域民众日益增长的物资、精神文化需求。

根据调查，大安区旧城片区是区域典型的老旧小区，大部分小区为 2000 年前建成，建成时间较早，已逐渐成为大安区问题较大的老旧小区，存在着小区周边道路破损严重、管线杂乱无章、给排水管线陈旧、便民市场、活动广场等各类基础设施配套不足等问题。当前大安区旧城片区存在的问题严重，既不利于当前城市经济建设发展，也不利于区域民众生活水平和质量提升，为此，项目业主单位根据当前区域实际情况提出了大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程，旨在通过项目的建设以促进区域居民基本生活环境改善，提高区域居住环境。

综上，本项目符合相关规划。

## 二、项目概述

### （一）参与主体

实施机构：自贡市大安区住房和城乡建设局

项目业主：四川省国梁建筑有限公司



### （二）项目基本情况

#### 1、项目名称及领域

项目名称：大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目

项目所属领域：城镇老旧小区改造

#### 2、项目产出说明

建设地点：自贡市大安区城区。

建设规模及主要建设内容：

本项目为大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程，拟对盐厂宿舍小区、东锅小区、永合小区、靠山楼片区、张化厂家属宿舍





小区等 5 个老旧小区片区进行改造，建设内容包括小区内外墙、楼梯维修、建筑外立面改造、小区道路改造、新建（改造）小区大门等基础类改造项目，改造修缮消防、通信、供电、供排水、供气、绿化、照明、等基础设施，新建（改造）停车场、垃圾中转站、便民市场、养老服务中心、活动广场等完善类设施建设项目。

主要建设内容及工程量

序号	项目	单位	数量	备注
1	建筑外立面、内外墙、楼梯等维修	m <sup>2</sup>	87172	
2	水电气设施设备	套	119	
3	小区道路整治（含铺装）	m <sup>2</sup>	43586	
4	小区停车位改造（或停车场）	m <sup>2</sup>	87660	
5	污水管道	m	56979	
6	雨水管道	m	39447	
7	小区大门	座	5	
8	燃气管道	m	35064	
9	通信线路	m	17532	
10	照明（路灯）	盏	595	
11	绿化整治	m <sup>2</sup>	65745	
15	垃圾中转站	m <sup>2</sup>	500	
17	活动广场	m <sup>2</sup>	10000	
18	便民市场	m <sup>2</sup>	2000	

### 3、工程建设期

本项目已完成可研、立项、用地和选址，以及环评等前期工作。本项目计划建设期为 24 个月，即 2021 年 1 月至 2022 年 12 月。

### 4、项目公益性论证

#### （1）李克强总理对老旧小区改造的重要指示

2019 年 6 月 19 日，李克强总理主持召开国务院常务会议，对推进城镇老旧小区改造进行了全面部署“城镇老旧小区改造，是既能满足群众期盼、有利于拓展内需促消费、又不会导致重复建设的重大项目，加快推进城镇老旧小区改造，是扩大有效投资的重要举措，具有



稳增长、调结构、惠民生的一举多得之效，是重大民生工程和发展工程”。

### （2）有利于改善居民居住环境

老旧小区年久失修，能耗较大，早已达不到节能保温要求，导致居民日常生活面临许多问题。比如老旧小区管道老化、下水不畅、门窗破损、台阶散水破旧残缺、楼道粉刷颜色陈旧、路灯线路老化、场地不平整、无监控等问题，成为政府不放心，房管单位最担心，群众感到痛心的老大难问题。居民迫切希望尽快改变这种状况。解决这些问题，迫切需要改造，努力改善住用和环境条件，并建立健全正规有序的管理机制，以形成小区维护管理的良性循环。居民感谢政府解决了群众最关心，最直接，最现实的生活实际问题，改善了群众的生活环境，提高了群众的生活质量，为老百姓办了实事、办了好事。如何使这些老旧小区居民共享我国改革发展成果，提高居民的生活水平，不仅考验党的执政能力和领导水平，而且关乎社会公平，更是建设和谐社会的必然要求。尤其我国正处在由“小康型”向“富裕型”的过渡，必然要对城市住宅、城市基础设施、文化娱乐设施和城市整体物质环境提出更高的要求，对老旧小区进行改造将是我国城市质量型建设的一项经常性的活动。

### （3）建设和谐社会，满足国家经济繁荣发展的要求

当前老旧小区中的主要居住人群多是城市中收入较低者，其中包括离退休职工、外来人员、老人。这些人作为社会的弱势群体也有着改善其居住环境的诉求，只是因为能力有限而较难实现。本项目的建设，不仅能提高居民的生活水平而且也体现了保障特殊人群利益的社会原则。一个安全优美、舒适和睦的生存空间对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结有着十分重要的作用。本项目的目标，首要的不是追求经济效益，而是努力寻求社会效益、环境效益和经济效益的统一。通过全面的综合改造，使老旧小区原有毁损的门窗及时更换、对老化的上下水管道进行拆除更换，使居民居住的条件改善。

随着城市建设步伐的加快，一批批环境优美、功能齐全、管理先进的新建小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击





和心理感受,已经成为展示城市建设和管理水平的重要窗口。然而,老旧小区相比之下就黯然失色,生活区域内的“脏、乱、差”状况,甚至在一定程度上严重影响到城市的形象。从已完成综合改造并实行规范管理的老旧小区情况看,都达到了整洁干净,亮化美化的要求,较好地融入了现代化的城市格局,不仅增强了城市的吸引力和辐射力,实现了物业的保值增值,而且也为展示城市形象锦上添花。

### (三) 项目的经济前景

#### 1、经济效益

大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程实施可以产生可靠的收入来源: 停车场收入、物业管理收入、社区灯箱广告收入、便民市场出租收入。老旧小区的改造将直接影响到小区的居住环境,带来可持续发展前景。项目的实施,可改善城镇居民人居环境,改善片区的生活水平,将带来巨大的社会经济效益,提升地段商业价值,还可以推动社会投资增加,推动关联产业发展。

#### 2、社会效益

项目的实施是贯彻党中央、国务院和地方有关决策部署,落实推动老旧小区周边配套基础设施和服务设施改造工作的具体体现,通过项目的建设对带动区域经济发展和城市建设,提高城市的良好形象和小区居民生活质量,改善小区生活周边配套环境等方面都有着非常重要的作用,是一项重要的民生工程。项目建成后,将改善大安区旧城片区的居民生活水平,对区域经济发展和稳定与安全产生积极的作用。

### 三、评价基础与假设

#### (一) 预测报告编制依据

1、大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目可行性研究报告的批复及立项批复;

2、《大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程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、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》(财库(2015) 83 号)
- 5、《关于报送 2021 年新增专项债券项目的预通知》
- 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) 依据大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程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) 《关于报送 2021 年新增专项债券项目的预通知》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，对大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程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





根据实施方案的测算，本项目建设投资总额为 28,500 万元，其中：建设投资 27,728.50 万元；债券建设期利息 760 万元（利率按 3.8% 估算）；债券发行费 11.50 万元（按照发行债券金额的 1% 估算）。

本项目资本金来源：

1、项目资本金：本项目资本金为 17,000 万元，占投资估算总额的 59.65%，项目资本金来源于财政性资金，项目资本金根据工程进度分期拨付。

2、发行政府专项债：通过发行专项债券筹集资金 11500 万元，其中 2021 年拟申请 8500 万元债券，2022 年拟申请 3000 万元，期限均为 10 年。

本项目投资总额估算及资金筹措计划详见下表：

资金筹措及使用计划估算表

单位：人民币万元

序号	项目	金额	2021 年	2022 年
一	资金使用	28,500.00	17,000.00	11,500.00
1	建设投资	27,728.50	16,668.50	11,060.00
2	建设期利息	760.00	323.00	437.00
3	发行费用	11.50	8.50	3.00
二	资金筹措	28,500.00	17,000.00	11,500.00
1	项目资本金	17,000.00	8,500.00	8,500.00
2	专项债	11,500.00	8,500.00	3,000.00

## （二）专项债还本付息

本项目发行债券需支付的利息，按照 3.8% 利率计算。债券存续期内累计需支付利息 4,370 万元，其中：专项债券建设期利息计 760 万元入总投资，专项债券在营运期的利息费用 3,610 万元。债券存续期还本付息估算如下表：



## 债券还本付息表

单位：人民币万元

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
1	年初政府专项债券本金累计		8,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	3,000
2	本年发行政府专项债券	11,500	8,500	3,000									
3	本年政府专项债券本金偿还额	11,500										8,500	3,000
4	期末政府专项债券金额		8,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	11,500	3,000	0
5	本年应付政府专项债券利息	4,370	323	437	437	437	437	437	437	437	437	437	114
5.1	资本化利息	760	323	437									
5.2	费用化利息	3,610			437	437	437	437	437	437	437	437	114
6	本年政府专项债券本息偿还总	15,870	323	437	437	437	437	437	437	437	437	8,937	3,114

### (三) 项目收入与成本费用测算

#### 1. 项目收入

##### (1) 项目收入可行性

该项目收入来源为停车场收入、社区灯箱广告收入、便民市场租赁收入和物业管理收入。相关收费按照国家有关政策规定和价格政策，并参照国家、四川省、自贡市及大安区收费标准测算。

##### (2) 项目收入的分类

本项目收入为专项收入，全部纳入本级政府财政管理。

##### (3) 项目收入预测

##### ① 停车场收入

本项目建设 87660 平方米停车场，共计 4383 个车位。本次改造范围涉及 4383 户居民，平均 1 个车位每户，车位数远远低于目前全国家庭汽车保有量。出于谨慎性考虑，车位使用率按照 90% 计算。

根据《自贡市发展和改革委员会关于加强我市城区机动车停放服务收费管理的通知》（自发改发〔2017〕270 号），自贡市内机动车停放收费标准如下图。结合改造小区实际情况，白天平均每个停车位停车时长按 2 小时计，周转次数谨慎预计为 2 次，本项目运营初始年白天停车收费参照当前自贡市内机动车停放收费标准执行。夜间停车时长按 12 小时计算，运营初始年夜间按停车收费标准为 8 元/天。考虑通货膨胀因素，停车费价格每五年增长 5%。



自贡市机动车停放服务收费标准

	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 2 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 2 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 2 小时加收 1 元)	7 元(超过 4 小时,每 2 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)

## ②物业管理收入

本项目涉及建筑维修及维护 22.94 万平方米, 同时建设相关的物业服务系统。根据自贡市发改委和住房局联合发布了《关于规范城市物业服务收费管理的通知》(自发改发〔2014〕167 号) 文件, 每户收取 1.1 元/㎡的物业管理费, 暂不考虑增长。

## ③社区灯箱广告收入

本项目对老旧小区进行改造涉及住房 119 栋, 本次按 3 栋楼设置一个灯箱广告, 共计约 40 个广告位。参照四川省类似地区的社区灯箱广告价格, 运营初始年平均每个灯箱广告按 300 元/月保守计算, 考虑通货膨胀率价格每年递增 2%。运营初始年出租率为 80%, 此后每年增加 5%, 达到 95%不再增长。

## ④便民市场出租收入

本项目建设便民市场 2000.00 m<sup>2</sup>, 根据自贡市同类商铺出租平均价格, 本项目运营初始年租金按 50.00 元/月.m<sup>2</sup>保守计算, 考虑通货膨胀率价格每年递增 2%。运营初始年出租率为 80%, 此后每年增加 5%, 达到 95%不再增长。





本项目收入测算详见附件1“项目收入估算表”。

## 2、项目经营成本费用估算

### (1) 营业成本

①工资及福利：预计停车场及物业管理员人数为30人。结合当地人均工资情况，人均年工资按4万元进行测算，福利费按工资的14%计算。考虑通货膨胀因素，员工工资及福利每年递增2%。

②停车场维护费：按停车场收入的5%暂估。

③物业管理及维修成本：按物业管理收入的30%暂估。

④灯箱广告销售费用：按灯箱广告收入的20%暂估。

⑤灯箱维修费用：按灯箱广告收入的5%暂估。

⑥其他费用：主要为不可预见费用，按总收入的1.5%暂估。。

(2) 折旧费：项目建设形成的固定资产，按照国家固定资产折旧的有关规定，固定资产原值按工程投资总额计算，不计残值，折旧年限20年。

### (3) 财务费用

财务费用主要为债券利息，建设期利息计入总投资，该部分费用主要指为建设项目通过专项债券融资在运营期间产生的利息费用。

本项目经营成本测算详见附件2“项目成本费用估算表”。

### (4) 税费

该项目主要涉及房屋租赁房产税、增值税、城市建设维护税、教育附加税、地方教育附加、企业所得税等。

#### ①增值税、税金及附加

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、及2019年财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》中的有关规定和国家现行财税制度，本项目不动产出租收入增值税按9%计缴，物业收入增值税按6%计缴。

税金及附加主要包括城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加，征收比率分别为增值税额的7%，3%，2%。



## ②房产税

按不动产出租收入（不含增值税）的 12% 估算房产税。

## ③所得税

所得税按收入 25% 估算所得税。

## 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 25,123.97 万元，累计净利润为 2,029.18 万元，本项目息前净现金流量累计 18,464.18 万元。

详见附件 3 “项目损益状况及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 3,354.18 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 “项目资金平衡测算表”。

## （五）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 18,464.18 万元，政府专项债券到期本息合计 15,870 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 1.16 倍。

## （六）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入的单价（价格）变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对单价（价格）向下波动进行敏感性分析，结果如下：





主要指标	敏感性分析（单价）			
	0%	-5%	-10%	-15%
息前净现金流量（万元）：	18,464.18	17,759.90	17,055.61	16,351.32
本项目政府专项债本息收益覆盖倍数：	1.16	1.12	1.07	1.03

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

## 五、评价结论

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、项目收入估算表
- 2、项目成本费用估算表
- 3、项目损益状况及息前净现金流测算表
- 4、项目资金平衡测



附件 1:

项目收入估算表											
项目名称: 大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目											
序号	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	停车场收入	21,194.08	2,303.70	2,303.70	2,303.70	2,303.70	2,303.70	2,418.89	2,418.89	2,418.89	2,418.89
1.1	车位数		4,383.00	4,383.00	4,383.00	4,383.00	4,383.00	4,383.00	4,383.00	4,383.00	4,383.00
1.2	车位使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	单价 (元/4小时内)		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.20
1.4	白天周转次数		2	2	2	2	2	2	2	2	2
1.5	夜间价格 (元/晚)		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.40
2	物业管理收入	2,725.27	302.81	302.81	302.81	302.81	302.81	302.81	302.81	302.81	302.81
2.1	改造面积(平米)		229,400	229,400	229,400	229,400	229,400	229,400	229,400	229,400	229,400
2.1	单价 (元/月/平米)		1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
3	社区灯箱广告收入	129.07	11.52	12.48	13.48	14.52	14.81	15.10	15.41	15.71	16.03
3.1	出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3.2	灯箱广告数量		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
3.3	单价 (元/月)		300.00	306.00	312.12	318.36	324.73	331.22	337.85	344.61	351.50
4	便民市场出租收入	1,075.55	96.00	104.64	112.36	120.98	123.40	125.87	128.38	130.95	133.57
4.1	出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4.2	出租面积		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
4.3	单价 (元/月.m²)		50.00	52.32	54.12	55.20	56.31	57.43	58.58	59.73	60.88
	营业收入合计	25,123.97	2,714.03	2,723.04	2,732.36	2,742.01	2,744.72	2,862.67	2,865.49	2,868.36	2,871.30



附件 2:

项目成本费用估算表

项目名称：大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目											单位：万元
序号	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	营业成本	3,620.84	386.42	389.53	392.71	395.96	398.98	409.54	412.68	415.88	419.15
1.1	停车场管理员工资	1,334.43	136.80	139.54	142.33	145.17	148.08	151.04	154.06	157.14	160.28
1.2	停车场维护费	1,059.70	115.19	115.19	115.19	115.19	115.19	120.94	120.94	120.94	120.94
1.3	物业管理及维修成本	817.58	90.84	90.84	90.84	90.84	90.84	90.84	90.84	90.84	90.84
1.4	灯箱广告销售费用	25.81	2.30	2.50	2.70	2.90	2.96	3.02	3.08	3.14	3.21
1.5	灯箱维修费	6.45	0.58	0.62	0.67	0.73	0.74	0.76	0.77	0.79	0.80
1.6	其他费用	376.86	40.71	40.85	40.99	41.13	41.17	42.94	42.98	43.03	43.07
2	固定资产折旧	12,825.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00
3	财务费用	3,610.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00
4	税金及附加	2,362.55	252.75	254.47	256.24	258.09	258.60	269.78	270.32	270.87	271.43
4.1	增值税	2,003.69	216.23	216.98	217.75	218.54	218.77	228.50	228.74	228.97	229.22
4.2	增值税附加	240.44	25.95	26.04	26.13	26.23	26.25	27.42	27.45	27.48	27.51
4.3	房产税	118.41	50.57	51.45	12.37	13.32	13.59	13.86	14.13	14.42	14.70
总成本费用		22,418.39	2,501.17	2,506.00	2,510.96	2,516.05	2,519.58	2,541.32	2,545.00	2,548.75	2,229.57





附件 3:

### 项目损益状况及息前净现金流量测算表

项目名称: 大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目

单位: 万元

序号	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	营业收入	25,123.97	2,714.03	2,723.04	2,732.36	2,742.01	2,744.72	2,862.67	2,865.49	2,868.36	2,871.30
减:	税金及附加	2,362.55	252.75	254.47	256.24	258.09	258.60	269.78	270.32	270.87	271.43
	营业成本	3,620.84	386.42	389.53	392.71	395.96	398.98	409.54	412.68	415.88	419.15
	固定资产折旧	12,825.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00	1,425.00
	财务费用	3,610.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	114.00
2	营业利润	2,705.58	212.87	217.04	221.40	225.96	225.14	321.34	320.49	319.61	641.72
减:	所得税	676.39	53.22	54.26	55.35	56.49	56.28	80.34	80.12	79.90	160.43
3	净利润	2,029.19	159.65	162.78	166.05	169.47	168.85	241.01	240.37	239.71	481.29
4	主要指标										
	项目息前净现金流量	18,464.48	2,021.65	2,024.78	2,028.05	2,031.47	2,030.85	2,103.01	2,102.37	2,101.71	2,020.29



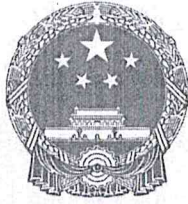


附件 4:

项目资金平衡测算表

项目名称: 大安旧城老旧小区改造及配套基础设施建设工程项目

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
单位: 万元													
资金来源													
1	项目资本金	17,000.00	8,500.00	8,500.00									
2	政府专项债券	11,500.00	8,500.00	3,000.00									
3	项目提前净现金流量	18,464.18			2,021.65	2,024.78	2,028.05	2,031.47	2,030.85	2,103.01	2,102.37	2,101.71	2,020.29
	资金来源小计	46,964.18	17,000.00	11,500.00	2,021.65	2,024.78	2,028.05	2,031.47	2,030.85	2,103.01	2,102.37	2,101.71	2,020.29
资金占用													
1	项目建设投资 (静态, 不含发行费)	27,728.50	16,668.50	11,060.00									
2	政府专项债券												
2.1	政府专项债券发行费	11.50	8.50	3.00									
2.2	归还政府专项债券本金	11,500.00											
2.3	归还政府专项债券利息	4,370.00	323.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	114.00
	资金占用小计	43,610.00	17,000.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	437.00	3,114.00
	当年资金结余	3,354.18	0.00	0.00	1,584.65	1,587.78	1,591.05	1,594.47	1,593.85	1,665.01	1,665.37	-6,835.29	-1,093.71
	期末累计资金结余				1,584.65	3,172.43	4,763.48	6,357.95	7,951.81	9,617.82	11,283.18	4,447.89	3,354.18
	政府专项债券本息覆盖倍数	1.16											



# 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)

本复印件仅供

会审字(2020)第

正则

号使用

印无

务所

责任公司



登记机关

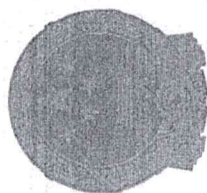
2018



<http://gsxt.scchic.gov.cn> <http://gsxt.tdcredic.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、股权变更情况、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。  
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





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：  
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  
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

本复印件仅供 川正则  
会字(2011)第487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

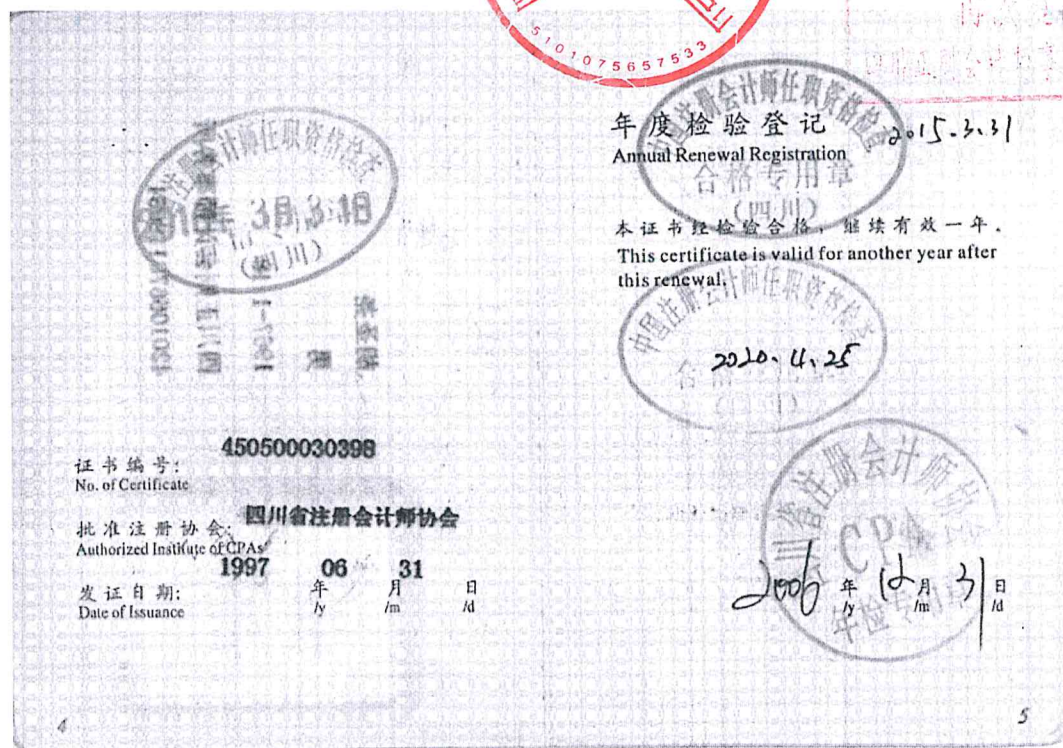
证书序号：0007923

说明

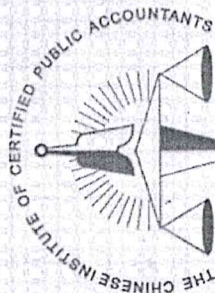
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：四川省财政厅  
二〇一〇年五月十九日

中华人民共和国财政部制







姓名 赵碧华

Full name 姓 别 女

Sex

出生日期 1966-4-16

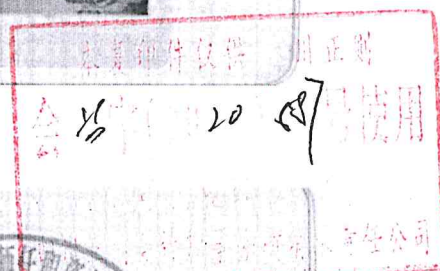
Date of birth

工作单位 四川正则会计师事务所有限责任公司

Working unit

身份证号码 511002660416032

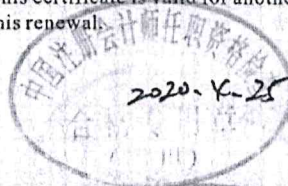
Identity card No.



年度检验登记 2015.3.31  
Annual Renewal Registration

合格专用章

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



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 /y /m /d