

防伪编号: 0282021010014156080  
 报告文号: 成德咨评字[2021]第10号  
 委托单位: 万源市住房和城乡建设局  
 被审单位名称: 万源市住房和城乡建设局  
 营业执照号码: 115114810088318100  
 事务所名称: 成都德欣会计师事务所有限公司  
 报告日期: 2021-01-07  
 报备时间: 2021-01-07 16:44  
 被审单位所在地: 达州  
 签名注册会计师: 魏陶一  
 赵岚



防伪二维码

## 万源市住房和城乡建设局

# 万源市先农坛及周边老旧小区改造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: 成都德欣会计师事务所有限公司  
 事务所电话: 028-86765658  
 传 真: 028-86765658  
 通 讯 地 址: 成都市  
 电 子 邮 件: 839085029@qq.com  
 事务所网址:

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>

# 成都德欣会计师事务所有限公司

CHENGDU DEXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

成德咨评字〔2021〕10 号



万源市先农坛及周边老旧小区改造项目

收益与融资自求平衡专项债券

## 财务评价咨询报告

成都德欣会计师事务所有限公司

二〇二一年一月



# 目录

注册会计师声明.....	1
财务评价咨询报告.....	2
专项债券财务评价说明.....	4
一、行业专项规划.....	0
（一）地区基本情况.....	4
（二）项目建设符合相关规划.....	5
二、项目概述.....	5
（一）参与主体.....	5
（二）项目基本情况.....	5
三、经济社会效益分析.....	9
（一）经济效益.....	9
（二）社会效益.....	9
四、评价基础与假设.....	1 0
（一）编制原则.....	1 0
（二）编制依据.....	1 0
五、评价要素.....	1 0
（一）投资估算与资金筹措.....	1 2
（二）项目收入与成本费用估算.....	1 4
（三）资金测算平衡情况.....	2 3
（四）项目偿付能力分析.....	2 3
（五）敏感性分析.....	2 4
六、评价结论.....	2 4



## 注册会计师声明

我们对万源市先农坛及周边老旧小区改造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:

- (1) 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设;
- (2) 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;
- (3) 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;
- (4) 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。



# 万源市先农坛及周边老旧小区改造项目 收益与融资自求平衡专项债券

## 财务评价咨询报告

成德咨评字〔2021〕 10 号

万源市住房和城乡建设局：

我们接受委托，对万源市先农坛及周边老旧小区改造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《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、《地方政府债券发行管理办法》等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万源市住房和城乡建设局的责任。

我们对万源市先农坛及周边老旧小区改造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，为发行万源市先农坛及周边老旧小区改造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，对万源市先农坛及周边老旧小区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结论如下：

1.本项目在预测期内可实现息前净现金流 4645.05 万元，政府专项债券到期本息合计 3780.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债券本息的收益覆盖倍数为 1.23 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

成都德欣会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年一月八日



# 专项债券财务评价说明

## 一、行业专项规划

### (一) 地区基本情况

万源市位于四川省东北边境，大巴山中段腹心地带，界于北纬  $31^{\circ} 39' \sim 32^{\circ} 20'$ ，东  $107^{\circ} 28' \sim 108^{\circ} 31'$  之间，是中国南北气候的分界线和嘉陵江、汉江的分水岭。全市幅员面积 4065km<sup>2</sup>，地处川、陕、渝三省（市）结合部，东接重庆，南连宣汉县，西与平昌、通江县接壤，北和陕西省的镇巴县、紫阳县毗邻，是进出川的主要通道和重要门户及连接川陕渝经济、文化、交通的重镇。川东北门户，全市政治、经济、文化中心，秦巴交通枢纽和贸易中心，以基础工业、商贸为主导，旅游业为特色的现代化山水城市。经济发展稳中有进。

万源市太平镇(区级)地处四川东北边境，大巴山南麓，扼川陕之咽喉，素有"秦川锁钥"之称，是万源市人民政府所在地，也是全市政治、经济、文化、交通、信息中心，辖 8 个社区，15 个行政村，面积 143 平方公里，辖区内有中、省、地、市级单位 260 余个，人口 73899 人，流动人口近 2 万人，有耕地面积 8633 亩。已经形成以商贸服务、旅游休闲、交通运输、房产开发、种植饲养、经果林为龙头的经济发展格局，同时带动和辐射全市各乡、镇以及陕西镇巴、重庆城口、四川巴中、通江等地。

2019 年，全市实现地区生产总值（GDP）1312653 万元，比上年增长 6.0%。其中，第一产业增加值 336807 万元，比上年增长 2.6%；第二产业增加值 337362 万元，比上年增长 8.4%；第三产业增加值



638484 万元，比上年增长 7.0%。

## （二）项目相关规划

国家发展改革委、工业和信息化部、民政部、财政部、住房城乡建设部、交通运输部、农业农村部、商务部、国家卫生健康委、市场监管总局等部门印发《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案》重点考虑是加快推进老旧小区和老年家庭适老化改造。提出：“以稳城镇的消费来稳住区域消费”。

2020 年 9 月 28 日，省政府办公厅印发了《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（川办发〔2020〕63 号，以下简称《实施意见》）“坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，树立“存量思维”，大力改造提升城镇老旧小区，推进城市更新和开发建设方式转型，按照高质量发展和高品质生活宜居地建设要求，不断满足人民日益增长的美好生活需要。”

万源市人民政府办公室关于印发《万源市 2020 年城乡环境综合治理暨“五治”工程工作意见》（万府办发〔2020〕26 号）的通知提出：要注重城区品质提升，要将“四城同创”与城市建设有机结合，稳步推进老旧小区改造。

## 二、项目概述

### （一）参与主体

实施机构：万源市住房和城乡建设局

### （二）项目基本情况

## 1. 项目基本信息

项目名称：万源市先农坛及周边老旧小区改造项目

项目所属领域：城镇老旧小区改造

项目建设工期：18 个月

项目区位：万源市太平镇

项目类型：本项目为改建工程，资产无抵押或质押情况

## 2. 项目建设内容及产出

表 2-1 项目经济技术指标表

序号	指标项	指标单位	指标量
1	道路	m	2300
2	燃气管网	m	2300
3	供水管网	m	2300
4	雨污管网整治	m	2300
5	电力通讯	m	2300
6	人行道	m	4600
8	路灯设置	套	252
9	卫生服务站	m <sup>2</sup>	480
10	社区综合服务站	m <sup>2</sup>	400
11	便民市场	m <sup>2</sup>	200
12	幼儿园	m <sup>2</sup>	420
13	综合农贸市场	m <sup>2</sup>	800
14	垃圾中转站	m <sup>2</sup>	50
15	机动车充电设备	套	13

## 3. 项目实施计划

本项目工期建设计划从 2021 年 3 月至 2021 年 8 月，共 18 个月，进度安排如下：

2021 年 3 月前完成本项目可研、环评、设计方案等建设前期的



相关工作；

2021年3月至2022年7月工程实施阶段，完成维护、改造等建设工程；

2022年8月竣工验收，2022年9月投入运营。

#### 4. 运营方案

##### （1）管理原则

本项目的实施管理工作由项目业主单位全权负责，项目实施机构对项目运营进行监管。项目运营与组织管理原则为：

①运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按照计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。

②合理安排资金，积极、充分、扎实抓好建设前期的各项工作。

③为确保运营期项目质量和资金的合理使用，实行以主要负责人全面负责实施和管理的项目法人责任制，严把质量和资金关。

##### （2）管理方案

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

##### （3）财务管理

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



## 5.项目公益性论证

本项目为城镇老旧小区改造项目工程，符合川财金〔2018〕93号文“重点支持长江经济带发展、一带一路建设、自然灾害防治能力若干重点工程、易地扶贫搬迁、贫困地区特别是“三区三州”等深度贫困地区基础设施、污染防治、棚户区改造，重大铁路项目、高速公路、重大水利工程、乡村振兴、生态环保、城镇基础设施等方面公益性基础设施建设”的领域要求。

2020年4月国务院办公厅印发《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，将城镇老旧小区改造列入各级政府工作日程，意味着城镇老旧小区改造在全国推开，其中蕴含着党中央、国务院统筹疫情防控与经济发展两个大局，把城镇老旧小区改造作为推动我国经济复苏与增长“助推器”的深意。随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代的潮流。近年来，我国城市进程加快，导致老旧小区没有配套的设施，同时存在着严重的违章搭建等问题，这直接影响到居民的生活质量与城市的建设。我国各大城市城市建设的重要环节就是老旧小区改造，老旧小区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，是我国实现全面小康社会的要求。老旧小区改造项目不同于一般企业建设项目，它不以项目的自身盈利为目的，而是通过为社会提供服务，增加原有项目的安全可靠，能源节约，环境美化等特性，进而转化为社会效益。项目建设对完善小区功能、提升居民幸福生活指数、推进民生工程建设意义重大，因此本项目具有较强公益性。

### 三、经济社会效益分析

#### (一) 经济效益

项目的实施将对社会经济发展与环境保护目标协调好，给万源市的经济带来极大的效益。

项目基础设施投资运营时需雇佣本地大量的劳动力，这一收入效应应在项目投资建设周期和运营周期中通过劳动力成本体现出来。并且项目的建设增大了该区域招商引资的吸引力，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应也可分为两部分，其一是固定资产投资（不包括设备投资）增加时带来的收入效应，其二是项目运营时带来的通过工人工资形式取得的收入。

另外本项目的建设对增强万源市的综合竞争能力有极大的意义。本项目的实施建设将促进万源市城镇建设的步伐，改善投资环境，将吸引国内外资本参与万源市旅游、特色农产品深加工产业等优势产业的开发，将会带动一批重大项目的建设和产业结构的优化升级，为万源市的发展提供广阔的空间。本项目的实施建设将对提升万源市城乡形象、改善投资环境、增强万源市的综合竞争能力有极大的意义。

#### (二) 社会效益

老旧小区综合整治的目标，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。综合整治的意义不仅在于简单改善、维持社区秩序，保障住户基本的居住条件，还在于可以协调社区内各方面的关系，化解各种不平衡、不和谐因素引发的社会矛盾，维护社会稳定，营造一种和谐的人文环境。通过全面的综合整治，使老旧小区原有毁损的道路及时修补，严重缺失的照明设施



得到增设，方便了群众出行；私搭乱建被拆除，腾出的场地用来建设绿地、停车场和休闲健身活动场所等等，居民居住的条件改善了，环境优美了，心气也就顺了，精神文明建设水平自然会得到提升。

目前，万源市部分院落基础设施及环境落后、破旧，急需整治。由于老旧小区道路、路灯、绿化、雨污水管网等基础设施已使用较长时间，部分设施设备已经老化，有的雨污水存在混排，有的设施有不同程度的损坏，存在一定的安全隐患。

本项目的实施建设，将完善万源市老旧院落的基础设施，改善社区人居环境，提升社区和城市形象，减少区域内生活污水对环境污染，提高居民生活质量。项目的建设将提高群众的环保意识，自觉维护环境。同时，提高城市化管理服务水平，促进社会稳定发展和社会进步。

## 四、评价基础与假设

### （一）编制原则

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

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

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

### （二）编制依据

- 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

中价协〔2007〕003 文关于发布《建设项目投资估算编审规程》；



- 《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2015年）；
- 发改投资〔2006〕1325号《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- 国家发展改革委员会发改价格〔2011〕534号《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》；
- 财政部关于《基本建设财务管理规定》的通知，财建〔2016〕504号；
- 《国家发改委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；
- 《关于进一步放开住建部门专业服务收费有关事项的通知》川发改价格〔2015〕769号文；
- 《四川工程造价信息》中万源市的建筑材料市场价格，万源市没有的建筑材料市场价格参照成都市的建筑材料市场价格。有关设备及主材价格，根据厂家询价综合运杂费取定；
- 四川省住房和城乡建设厅关于印发《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知（川建造价发〔2016〕1349号）；
- 《四川省建设工程工程量清单计价定额》。

## 五、评价要素

财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》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，对万源市先农坛及周边老旧小区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

本项目建设动态投资总额为 9996.00 万元，其中：工程建设投资 8360.96 万元，工程建设其他费用 687.74 万元，预备费 782.60 万元。建设期利息 162.00 万元，债券发行费用 2.70 万元。详见表 5-1。



表 5-1 投资汇总表（单位：万元）

序号	项目	总投资	占比
一	总投资	9,996.00	100.00%
1	静态总投资	9,831.30	98.35%
1.1	工程建设费用	8,360.96	83.64%
1.2	工程建设其它费用	687.74	6.88%
1.3	预备费	782.60	7.83%
2	专项债券建设期利息	162.00	1.62%
4	发行费用	2.70	0.03%
二	资金筹措	9,996.00	100.00%
1	项目资本金	7,296.00	72.99%
2	专项债券	2,700.00	27.01%

项目资金来源如下：

1.项目资本金：项目资本金共计 7296.00 万元，占总投资的 72.99%，资本金均来源于财政预算资金，根据项目建设实际情况计划分批次投入。

2.融资来源：项目拟申请发行地方政府专项债券总额 2700.00 万元，占总投资的 27.01%。其中：2021 年申请发行 2700.00 万元，2022 年申请发行 0.00 万元。详见表 5-2。

表 5-2 资金使用与筹措表（单位：万元）

序号	项 目	合计	建设期	
			2021 年 3 月-12 月	2022 年 1 月-8 月
一	资金使用	9,996.00	8,000.00	1,996.00
1	建设投资	9,831.30	7,907.30	1,924.00
2	建设期专项债券利息	162.00	90.00	72.00
3	债券发行费用	2.70	2.70	0.00
二	资金筹措	9,996.00	8,000.00	1,996.00
1	项目资本金	7,296.00	5,300.00	1,996.00
2	专项债券	2,700.00	2,700.00	



## （二）项目收入与成本费用估算

### 1. 项目收入

#### （1）项目收入可行性

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本息。

2020年4月国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》将城镇老旧小区改造列入各级政府工作日程，意味着城镇老旧小区改造在全国推开。万源市先农坛及周边老旧小区改造项目对761户住户进行改造老旧小区道路，雨污管网，燃气管网，供水管网，电力通讯，路灯、人行道和绿化等基础设施。新建小区周边的卫生服务站、社区综合服务站、以及便民市场、幼儿园、综合农贸市场等公共服务设施和垃圾中转站。

本项目完成后项目实施完成后，将使得小区住户生活质量提高，生活舒适度提高。新建的卫生服务站、便民市场、综合农贸市场及社区综合服务中心的建设，将满足住户生活、购物、医疗的基本需求，并产生良好的收益。新增设智慧充电桩集中充电处产生充电收入。本项目的建设还将推动万源市的城市化建设，将会带动相关产业的发展，促进重大项目的建设和产业结构的优化升级，为万源市的发展提供广阔的空间，对提升万源市城乡形象、改善投资环境、增强万源市的综合竞争能力有极大的意义，因此本项目具有较好的经济效益基础。

本项目收入依据相关部门发布的项目相关收费标准文件、《中华

《中华人民共和国价格法》、《四川省价格管理条例》、等有关文件、法律法规，并参考四川省、万源市的平均收入水平和平均收费水平。

## （2）项目收入的分类

本项目全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理。

## （3）项目收入预测

本项目收入来源为物业管理收入、便民市场收入、综合农贸市场出租收入、路灯和灯箱广告收入、智能充电桩。

### ①物业管理收入

物业管理费收入=小区住宅总户数×平均每户面积×物业收费单价×收费月数

小区住宅总户数：根据本项目立项文件：《关于万源市先农坛及周边老旧小区改造项目建设书的批复》（万发改行审〔2020〕482号）可知，本项目计划新建、改造 761 户老旧小区。

平均每户面积：根据《万源市住房和城乡建设局关于万源市先农坛及周边老旧小区改造项目规划情况的说明》得知，每户面积在 85 m<sup>2</sup>-90 m<sup>2</sup>不等。本项目保守估算，每户住宅平均面积按 85 m<sup>2</sup>计算。

物业收费单价：参考万源市发展和改革局发布的《2019 年万源市主要商品和服务项目价格表》可知，物业收费为 1 元/m<sup>2</sup>/月。本次保守估计运营期第一年收费单价为 1 元/m<sup>2</sup>/月，考虑后续万源市经济的发展和物价上涨等因素，保守估计物业单价每 3 年增长 3%。

### ②便民市场收入

便民市场收入=小区户数×日均消费单价×消费次数×消费率×365



天

根据《万源市发展改革局关于万源市先农坛及周边老旧小区改造项目建议书的批复》（万发改行〔2020〕482号）可知，本项目拟建设便民市场，便民主要商业构成为水果店、蔬菜店、家居百货店。项目通过自营方式运营便民市场，解决居民生活需要。

小区户数：根据本项目立项文件：《关于万源市先农坛及周边老旧小区改造项目建议书的批复》（万发改行〔2020〕482号）可知，本项目共有 761 户人口。

日均消费单价：根据参考《万源市住房和城乡建设局关于对万源市太平镇金桥小区、万源市山水城小区、金龙苑小区居民便民市场消费情况的调研说明》得知，万源市太平镇金桥小区、山水城小区、金龙苑小区在周边便民市场的日均消费分别为 73.42 元、67.53 元、75.51 元，被调研的三个小区日均消费 72.15 元。

因此参考万源市同区位三个小区在便民市场的日均消费情况，并结合本项目便民市场的建设规模。本次测算保守估计日均消费价格为 55 元/人次，考虑后续物价的上涨，日均消费价格每 3 年增长 3%。

消费次数：随着万源市经济的快速发展，人们随来随追求健康饮食、营养饮食的生活，根据万源市居民消费情况，本项目保守估计老旧小区每户每两天进行市场采购，一年每户便民市场采购次数按照 182 次计取，考虑到项目运营期第一年只有 4 个月和运营期最后一年只有 2 个月，则项目运营期第一年消费次数按照 60 次计取，运营期最后一年消费次数按照 30 次计取，剩余运营期间消费次数按照 182 次计取。

消费率：根据参考《万源市住房和城乡建设局关于对万源市太平

镇金桥小区、万源市山水城小区、金龙苑小区居民便民市场消费情况的调研说明》得知消费率的区间在 67.05%-69.00%之间。项目建成后，该便民市场的主要消者为小区内 513 户居民，人流量相对稳定，波动相对稳定，并随着万源市经济的快速发展，人们随来随追求健康饮食、营养饮食的生活。本项目保守估计运营期间第一年消费率按照 65% 计取，以后每年递增 5%，直至增长到 75%后，并保持不变。

### ③综合农贸市场出租收入

综合农贸市场收入=出租面积×出租单价×出租率

出租面积：根据万源市住房和城乡建设局《关于万源市先农坛及周边老旧小区改造项目规划情况的说明》，本项目的综合农贸市场的建筑面积共为 800 平方米，建设完成后可用于出租的面积为 800 平方米

出租单价：本项目出租单价参考达州市市场价格（达川区农贸市场价 4.58 元/m<sup>2</sup>/天、达州市宣汉县市场价 4 元/m<sup>2</sup>/天、达州市大竹城区市场价 5 元/m<sup>2</sup>/天）为收费依据，根据租金按天计算，每一块租金为 4 元/m<sup>2</sup>/天至 5 元/m<sup>2</sup>/天不等。本项目建设地点在城区，综合考虑本项目在前三年出租租金保守取值 4 元/m<sup>2</sup>/天。另外考虑到随着经济的发展，物价的上涨，出租单价每三年增长 3%。

出租率：结合同类型小区的出租率，以及本项目区位优势明显，基础设施完善，人流量相对较大，项目建成后第 1 年出租率按 80% 计算，以后每年递增 5%，增长至 90%的出租率后保持不变。

### ④广告收入

●路灯广告位出租收入=路灯数量×广告位单价×出租率

路灯数量：根据《万源市住房和城乡建设局关于万源市先农坛及



周边老旧小区改造项目规划情况的说明》可知，在 2300 米道路两旁每 30 米新建一盏路灯，预计道路两旁新建 153 盏路灯；在 4600 米人行道每 50 米安装一盏路灯，预计新建 92 盏路灯；其余在周边老旧小区周围新建 7 盏路灯。因此，本项目一共新建 252 盏路灯，路灯中部可配备路灯广告，全部考虑用于广告出租，因此本项目路灯广告位个数为 252 个。

广告位单价：参考《万源市老旧小区改造项目广告位预租赁协议》可知，路灯广告位出租单价为 2800.00 元/年/盏，先农坛小区与本项目所在地周边小区均为城镇老旧小区，因此，本次测算参照此依据，保守估计运营期第一年路灯广告位的出租单价为 2800.00 元/年/盏，考虑到后续物价上涨等因素，出租价格每三年增长 3%

广告位出租率：本项目是对周边老旧小区环境、道路、基础设施等项目的改造，带动万源市相关行业的发展，由此推动万源市整体经济的发展。通过安置路灯广告位达到一个产品的宣传和品牌知名度的推广，且成本低，收益高效，因此考虑第一年的出租率为 80%，保持每年 5% 的增长率，增长至 90% 后保持不变。

● 灯箱广告位出租收入 = 广告位数量 × 广告位单价 × 出租率 × 12 个月

广告位单价：参考《万源市老旧小区改造项目广告位预租赁协议》可知，灯箱广告位出租单价为 2.30 万元/年/个。启明苑小区与本项目所在地周边小区均为城镇老旧小区，因此，本次测算参照此依据，保守估计运营期第一年灯箱广告位的出租单价为 2.30 万元/年/个，考虑到后续物价上涨等因素，出租价格每三年增长 3%。

广告位数量：根据万源市住房和城乡建设局《关于万源市先农坛

及周边老旧小区改造项目规划情况的说明》可知，新增灯箱广告宣传位 50 个（在小区每栋楼下新增 2 个灯箱广告宣传位，共 40 个，便民市场内新增 4 个灯箱广告宣传位，车行道新增 6 个灯箱广告宣传位）。因此，灯箱广告位的个数为 50 个。

广告位出租率：结合同类型路灯广告位的出租率，以及本项目区位优势明显，建设完成后基础设施完善，人流量相对稳定，项目建成后第 1 年广告位出租率按 80% 计算，以后每年递增 5%，增长至 95% 的出租率后保持不变。

#### ⑤智能充电桩服务收入

智能充电桩服务收入=智能充电桩个数×充电服务费×车次充电量×日充电次数×充电桩使用率

智能充电桩个数：根据《万源市住房和城乡建设局关于万源市先农坛及周边老旧小区改造项目规划情况的说明》正文可知本项目建成后将新增充电桩 26 个。

充电服务费：根据《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（川办发〔2017〕19 号），允许电动汽车充电设施运营企业向电动汽车用户收取电费及充换电服务费，结合市场发展情况，通过市场竞争形成价格。根据《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（川办发〔2017〕19 号），允许电动汽车充电设施运营企业向电动汽车用户收取电费及充换电服务费，结合市场发展情况，通过市场竞争形成价格。参考万源市及达州市周边充电桩服务费的收费标准，电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格为 0.60 元/千瓦时。因此本项目参考此标准，项目运营期第一年充电服务费按 0.60 元/kwh



计取，随着停车场智能化的发展，充电桩服务会越来越广泛，并且随着经济的发展，物价也在不断的上涨，因此充电服务费从运营期第一年开始按照每三年以 3% 进行增长。

单次充电量：电动汽车目前主流续航里程为 460 公里至 660 公里。项目按照 460 公里续航里程计算，充满电大约需要电量 66kwh。本项目按照每车每次剩余 15% 时进行充电，充电至满负荷量需单次充电量为 56.10kwh。

日充电次数：随着万源市经济的快速发展，机动车辆数量迅猛增长，可充分保证项目充电桩的使用率。项目为直流充电桩、功率较大，为 60kw，充电速度较快，平均每辆电动汽车充满电需要 2-3 小时，即项目运营期间前 5 年日充电次数按照 3 次计算，5 年后考虑到需求量的增长，日充电次数增长为 4 次。

充电桩使用率：考虑到近年来政策支持力度和产业发展趋势，居民汽车更新升级基本趋于向新能源混合电动车及纯电动车方向发展，本项目保守估计运营期内第一年充电桩使用率为 40%，之后每年递增 5%，直至 65% 后使用率不再增长，并保持不变。

综上所述，根据上述分析可对本项目债权期限内，项目收入进行测算，预测收入为：8605.07 万元。

详见附表 1 “项目收入测算表”

## 2. 项目经营成本费用估算

项目成本包括：经营成本、固定资产折旧费、财务费用（费用化利息）、税金及附加。

经营成本包括：工资及福利费（包括人员工资、社保、管理人员公积金等）、维修及保养费、燃料和动力费（一般为电费、水费等）、

外购原材料费、管理费用等。

(1) 经营成本的测算

①工资及福利

根据本项目的规模、实际情况，结合项目建成后的实际需要，员工按 18 人计取，管理人员按 2 人，工资及福利费按 4.00 万元/年计取；物业服务人员按 8 人计取，工资及福利费按 3.20 万元/年计取；便民市场人员按 8 人计取，工资及福利费按 3.60 万元/年计取。本项目年工资和福利费用每 3 年考虑 3.00% 的增幅。详见下表 2-1 人员工资明细表。

表 2-1 人员工资明细表

序号	类别	人员（名）	工资及福利费（万元/年）
合计	员工总人数	18	/
1	管理人员	2	4.00
2	物业服务人员	8	3.20
4	便民市场员工	8	3.60

②燃料动力费

本项目运营过程中只涉及到日常所需的水、电、气费，参考行业平均水平，本项目具体外购燃料及动力费用计取标准为项目收入的 1%。

③外购原材料费

根据行业实际情况，原材料主要为便民市场、社区综合服务站家政服务经营过程中采购的材料和货物，本项目外购原材料费用计取如下：

便民市场：按照该项收入的 40.00% 计取。

④维修保养费

根据省内同类项目情况，按固定资产折旧费的 1.00% 预计。



### ⑤管理费用

本次预测的管理费用主要为人员管理、日常办公支出等，按员工工资及福利的 8.00% 计算。

### (2) 固定资产折旧费用

固定资产折旧采用年限平均法（直线法）进行折旧，年折旧额=固定资产原值×（1-预计净残值率）/折旧年限。固定资产按项目总投资折旧，按照国家固定资产折旧的有关规定，选择 30 年折旧期限，残值率 5% 计算，固定资产原值为 9996.00 万元，以此计提固定资产折旧。

### (3) 财务费用

债券利率以 4.0% 计，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渠道在运营期间产生的利息费用。

### (4) 税金及附加税率

项目应缴纳税金为增值税、城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加。

广告位和房产租赁收入增值税税率为 9%，物业服务管理费收入增值税税率为 6%。

城市维护建设税税率为 5%，教育费附加费率为 3%，地方教育费附加费率为 2%，企业所得税税率为 25%。

综上，若项目在运营期内若能按上述成本标准计提，项目未来预估将发生 7313.50 万运营成本。

详见附表 2 “成本费用测算表”

## 3. 本项目损益状况

综上所述：若项目在满足资金筹集计划、项目实施计划、资金使

用计划、预期收益的发生、预期成本的支出假设前提下，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 8605.07 万元，营业总成本预计 7313.50 万元，累计净利润为 1036.46 元，本项目息前净现金流量累计 4645.05 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 1.23 倍。

详见附表 3 “项目损益表”

### （三）资金测算平衡情况

#### 1.债券还本付息计划情况

本项目发行债券需支付的利息，按照 4% 利率计算。假设在年初发行债券，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 1080.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 162.00 万元入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 918.00 万元。

详见附表 4 “还本付息测算表”

#### 2.项目资金平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 1027.05 万元，本项目在预测期内可实现息前净现金流 4645.05 万元，政府专项债券到期本息合计 3780.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债券本息的收益覆盖倍数为 1.23 倍。期间不存在资金缺口。

详见附表 5 “资金平衡测算表”

### （四）项目偿付能力分析



本项目专项收入可偿债息前净现金流为 4645.05 万元，专项债券到期本息合计 3780.000 万元，本项目息前净现金流能有效覆盖专项债券融资本息。

## （五）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，敏感性分析如下表 5-3。

表 5-3 敏感性分析表

主要指标：	敏感性分析		
	0.00%	-5.00%	-10.00%
息前净现金流量（万元）：	4645.05	4412.80	4180.55
本项目总融资本息收益覆盖倍数：	1.23	1.17	1.11

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

## 六、评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利实施。同时，项目建成后通过项目收益提供充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足项目业专项债券还本付息要求。

附表 1

项目收入测算表（单位：万元）

序号	项目名称	合计						运营期				
			2022 年 9 月-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年 1 月-2 月
一	物业管理费收入（万元）	682.15	25.87	77.62	77.62	79.95	79.95	79.95	82.35	82.35	82.35	14.14
	住宅总户数		761	761	761	761	761	761	761	761	761	761
	平均每户面积（m²）		85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
	月物业收费（元/m²）		1.00	1.00	1.00	1.03	1.03	1.03	1.06	1.06	1.06	1.09
二	便民市场自营收入（万元）	4933.75	163.23	533.23	571.32	588.46	588.46	588.46	588.46	606.11	606.11	99.91
	小区户数		761	761	761	761	761	761	761	761	761	761
	消费次数（次/年）		60	182	182	182	182	182	182	182	182	30
	户均消费（元/户/次）		55.00	55.00	55.00	56.65	56.65	56.65	56.65	58.35	58.35	58.35
	消费率		65.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
三	综合农贸市场出租收入（万元）	951.07	30.72	99.28	105.12	114.29	114.29	114.29	117.72	117.72	117.72	19.93
	出租面积（m²）		800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
	出租单价（元/m²/天）		4.00	4.00	4.00	4.12	4.12	4.12	4.24	4.24	4.24	4.37
	出租率		80%	85.00%	90%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
四	路灯广告出租收入（万元）	556.16	18.816	59.98	63.50	69.04	69.04	69.04	71.11	71.11	71.11	12.21
	路灯数量（根）		252	252	252	252	252	252	252	252	252	252
	出租单价(万元/根/年)		0.28	0.28	0.28	0.29	0.29	0.29	0.30	0.30	0.30	0.31
	出租率		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
五	灯箱广告出租收入（万元）	899.99	30.67	97.75	103.50	106.61	106.61	106.61	109.80	109.80	109.80	18.85
	广告位数量（个）		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	出租单价（万/年）		2.30	2.30	2.30	2.37	2.37	2.37	2.44	2.44	2.44	2.51
	出租率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
六	智能充电桩收入（万元）	581.95	12.60	43.12	47.92	54.29	59.22	85.54	88.11	88.11	88.11	14.92
	智能充电桩个数		26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
	充电服务费（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.62	0.62	0.62	0.64	0.64	0.64	0.66
	车次充电量（kwh）		56.10	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10	56.10
	日充电次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	充电桩使用率		40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
七	总收入	8605.07	281.90	910.98	968.98	1012.63	1017.57	1043.89	1057.56	1075.21	1075.21	179.96



附表 2

成本费用测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2022年9月 -12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年1 月-2月
一	经营成本（万元）	2,859.86	96.76	312.76	330.68	339.16	339.86	340.56	341.32	349.98	350.70	58.08
1	工资及福利费（万元）	554.37	20.80	63.02	63.65	64.29	64.93	65.58	66.24	66.90	67.57	11.37
1.1	管理人员年人均工资及福利费（万元/人）	41.85	4.00	4.04	4.08	4.12	4.16	4.20	4.25	4.29	4.33	4.37
	管理人员（个）		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
1.2	物业服务人员年人均工资及福利费（万元/人）	33.48	3.20	3.23	3.26	3.30	3.33	3.36	3.40	3.43	3.47	3.50
	物业服务人员人员（个）		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
1.4	便民市场管理员人均工资及福利费（万元/人）	37.66	3.60	3.64	3.67	3.71	3.75	3.78	3.82	3.86	3.90	3.94
	便民市场员工		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
2	维修、保养费（万元）	26.20	0.35	3.17	3.17	3.17	3.17	3.17	3.17	3.17	3.17	0.53
3	燃料和动力费（万元）	261.44	8.66	28.24	30.24	31.18	31.18	31.18	31.23	32.11	32.11	5.31
4	外购原材料	1,973.50	65.29	213.29	228.53	235.38	235.38	235.38	235.38	242.44	242.44	39.96
	便民市场		65.29	213.29	228.53	235.38	235.38	235.38	235.38	242.44	242.44	39.96
5	管理费用（万元）	44.35	1.66	5.04	5.09	5.14	5.19	5.25	5.30	5.35	5.41	0.91
二	资产折旧费（万元）	2,690.59	105.51	316.54	316.54	316.54	316.54	316.54	316.54	316.54	316.54	52.76
	固定资产折旧费（万元）	2,690.59	105.51	316.54	316.54	316.54	316.54	316.54	316.54	316.54	316.54	52.76
三	财务费用（万元）	918.00	36.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	18.00
	专项债券费用化利息	918.00	36.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	18.00
四	税金及附加（万元）	845.05	28.14	91.15	97.08	100.76	100.76	100.76	101.55	103.79	103.79	17.27
4.1	增值税	768.23	25.58	82.86	88.25	91.60	91.60	91.60	92.32	94.35	94.35	15.70
	物业管理增值税	38.61	1.46	4.39	4.39	4.53	4.53	4.53	4.66	4.66	4.66	0.80
	房产出租	78.53	2.54	8.20	8.68	9.44	9.44	9.44	9.72	9.72	9.72	1.65
	广告收入（万元）	83.49	2.80	8.93	9.45	9.94	9.94	9.94	10.24	10.24	10.24	1.76
	便民市场收入	567.60	18.78	61.35	65.73	67.70	67.70	67.70	67.70	69.73	69.73	11.49
4.2	附加税（万元）	76.82	2.56	8.29	8.83	9.16	9.16	9.16	9.23	9.44	9.44	1.57
五	总成本费用（万元）	7,313.50	266.42	828.45	852.29	864.47	865.16	865.86	867.41	878.30	879.03	146.11

附表 3

项目损益表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期									
			2022 年 9 月 -12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年 1 月 -2 月
一	项目总收入	8,623.88	281.90	910.98	968.98	1,012.63	1,017.57	1,043.89	1,057.56	1,075.21	1,075.21	179.96
二	总成本费用	7,313.50	266.42	828.45	852.29	864.47	865.16	865.86	867.41	878.30	879.03	146.11
	其中：固定资产 折旧费	2,690.59	105.51	316.54	316.54	316.54	316.54	316.54	316.54	316.54	316.54	52.76
	其中：财务费用	918.00	36.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	18.00
三	利润总额	1,310.38	15.49	82.53	116.68	148.17	152.41	178.03	190.14	196.90	196.18	33.85
减：	所得税	273.92				37.04	38.10	44.51	47.54	49.23	49.04	8.46
四	净利润	1,036.46	15.49	82.53	116.68	111.13	114.31	133.52	142.61	147.68	147.13	25.39
五	主要指标：	0.00										
1	息前税后利润 NOPAT	1,954.46	51.49	190.53	224.68	219.13	222.31	241.52	250.61	255.68	255.13	43.39
2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧)	4,645.05	157.00	507.07	541.22	535.67	538.85	558.06	567.15	572.22	571.67	96.14
3	收益覆盖倍数	1.23										



附表 4

还本付息测算表（单位：万元）

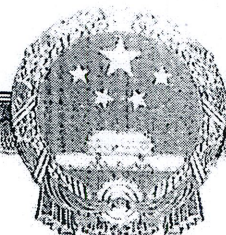
发行专项债本息计算	合计	建设期		运营期									
		2021 年 3 月 -12 月	2022 年 1 月-8 月	2022 年 9 月 -12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年 1 月-2 月
期初尚未归还本金			2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00
本期借款	2700.00	2700.00	0.00										
本期还本	2700.00												2700.00
期末尚未归还本金		2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	0.00
本期付息	1080.00	90.00	72.00	36.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	18.00
资本化	162.00	90.00	72.00										
费用化	918.00			36.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	18.00
还本付息	3780.00	90.00	72.00	36.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	2718.00
发行专项债利率	4.00%												
债券发行费	1‰	2.70	0.00										

附表 5

资金平衡测算表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			2021 年 3-12 月	2022 年 1 月-8 月	2022 年 9-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年 1 月-2 月
一	经营活动产生的净现金流量 (1-2)	4645.05	0.00	0.00	157.00	507.07	541.22	535.67	538.85	558.06	567.15	572.22	571.67	96.14
1	现金流入	8623.88	0.00	0.00	281.90	910.98	968.98	1012.63	1017.57	1043.89	1057.56	1075.21	1075.21	179.96
1.1	经营收入	8623.88			281.90	910.98	968.98	1012.63	1017.57	1043.89	1057.56	1075.21	1075.21	179.96
1.2	补贴收入	0.00												
2	现金流出	3978.83	0.00	0.00	124.90	403.91	427.75	476.97	478.72	485.83	490.41	502.99	503.53	83.81
2.1	经营成本	2859.86			96.76	312.76	330.68	339.16	339.86	340.56	341.32	349.98	350.70	58.08
2.2	相关税费 (税金及附加+企业所得税)	1118.97			28.14	91.15	97.08	137.81	138.87	145.27	149.09	153.01	152.83	25.73
二	投资活动净现金流量 (1-2)	-9831.30	-7907.30	-1924.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	现金流入	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	处置投资物	-												
1.2	收到其他投资	0.00												
2	现金流出	9831.30	7907.30	1924.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	建设投资 (静态总投资)	9831.30	7907.30	1924.00										
2.2	维持运营投资	0.00												
三	筹措活动净现金流量 (1-2)	6213.30	7907.30	1924.00	-36.00	-108.00	-108.00	-108.00	-108.00	-108.00	-108.00	-108.00	-108.00	-2718.00
1	现金流入	9996.00	8000.00	1996.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	项目资本金投入	7296.00	5300.00	1996.00										
1.2	专项债券资金	2700.00	2700.00	0.00										
2	现金流出	3782.70	92.70	72.00	36.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	2718.00
2.1	支付债券发行费用	2.70	2.70	0.00										
2.2	支付专项债券本金	2700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2700.00
2.3	支付专项债券利息		90.00	72.00	36.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	18.00
四	现金流量总计													
1	项目期的期初资金		0.00	0.00	0.00	121.00	520.07	953.29	1380.96	1811.81	2261.87	2721.02	3185.23	3648.91
2	项目期内现金变动 (一+二+三)	1027.05	0.00	0.00	121.00	399.07	433.22	427.67	430.85	450.06	459.15	464.22	463.67	-2621.86
3	项目期的期末资金	1027.05	0.00	0.00	121.00	520.07	953.29	1380.96	1811.81	2261.87	2721.02	3185.23	3648.91	1027.05





# 营业执照

(副本)



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

统一社会信用代码

91510104669655797H



名称 成都德欣会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张华明

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

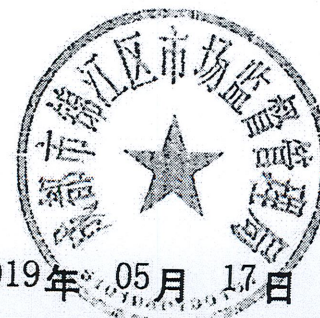
注册资本 (人民币) 壹佰万元

成立日期 2007年12月7日

营业期限 2007年12月7日至永久

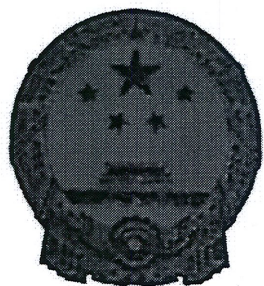
住所 成都市锦江区静渝路48号1栋12层1225号

登记机关



2019年05月17日





# 会计师事务所 执业证书

名称：成都德欣会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：张华明

经营场所：成都市锦江区静渝路48号1栋12层1225号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010064

批准执业文号：川财会[2007]47号

批准执业日期：2007年11月15日

证书序号：0003091

## 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。
- 《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

二〇一一年三月十日

中华人民共和国财政部制



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

四川武达众信  
事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2018年1月27日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

四川武达众信  
事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2020年8月20日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2020年8月20日

仅供备案使用 再次复印无效

证书编号: 510100891247  
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: 1996年08月01日  
Date of Issuance

2018年3月27日

合格专用章

中国注册会计师协会

姓名: 魏陶一  
Full name

性别: 女  
Sex

出生日期: 1951-11-6  
Date of birth

工作单位: 四川武达会计师事务所  
Working unit

身份证号码: 510103511106512  
Identity card No.

2020年4月25日





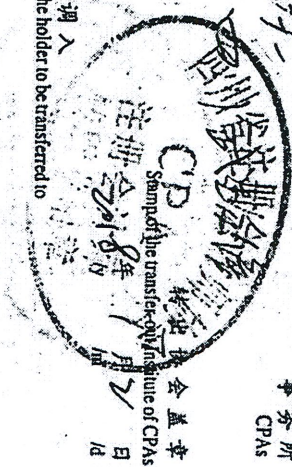
注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs



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

年 月 日

12

调出:

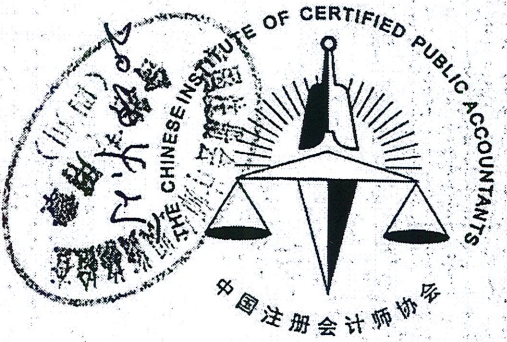
四川智诚会计师事务所

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

NOTES

一、调出本证书  
二、调入本证书  
三、注册变更  
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

本证书使用无效



姓名 赵巍  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1948-09-06  
Date of birth  
工作单位 四川智诚会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 510103480906458  
Identity card No.





# 授权书

兹有成都德欣会计师事务所有限公司法定代表人张华明授权注册会计师魏陶一（中国注册会计师）代表本会计师事务所签发报告。

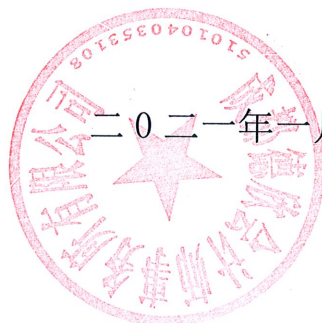
授权期限：从 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日止。

本授权不得转授他人行使。

授权人：



被授权人：



二〇二一年一月八日（公章）