

防伪编号: 0282020050158068044

报告文号: 川圣易会核字【2020】191号

委托单位: 平昌县建设投资开发有限公司

被审单位名称: 平昌县建设投资开发有限公司

营业执照号码: 91511923MA62D0NX71

事务所名称: 四川圣易会计师事务所有限公司

报告日期: 2020-05-28

报备时间: 2020-05-28 11:49

被审单位所在地: 平昌县

签名注册会计师: 谢兴隆  
王建



防伪二维码

## 平昌县建设投资开发有限公司

# 平昌县老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

事务所名称: 四川圣易会计师事务所有限公司

事务所电话: 028-62083618

传 真: 028-85067566

通讯地址: 成都市高新区蜀锦路88号1栋2单元11层3号

电子邮箱: 无

事务所网址: 无



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>

平昌县老旧小区改造项目  
收益与融资自求平衡专项债券  
财务评估报告

川圣易会核字[2020]191 号

四川圣易会计师事务所



# 目 录

一、财务评估声明.....	1
二、财务评估报告使用.....	2
三、 财务评估结论.....	2
(一)项目所在地区经济发展情况.....	2
(二)债券发行和还本付息情况.....	4
(三)项目产生的净现金流入.....	6
(四)预期项目收入偿还债券本金和利息情况.....	25
(五)项目的公益性.....	25
附件：项目收益及现金流入评估说明.....	1-34

# 平昌县老旧小区改造项目收益与融资 自求平衡专项债券

## 财务评估报告

川圣易会核字[2020]191号

平昌县建设投资开发有限公司：

我们接受委托，对平昌县老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券项目进行评估并出具专项评估报告。

### 一、财务评估声明

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于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。



## 二、财务评估报告使用

本评估报告仅供平昌县建设投资开发有限公司本次申请平昌县老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将总体评估结论作为委托人发行平昌县老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券必备的文件，随同其他申报材料一起上报。

## 三、财务评估结论

经专项审核，我们认为，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的平昌县老旧小区改造项目，预期项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评估结果如下：

### （一）项目所在地区经济发展情况

经省统计局初步核算，巴中市实现地区生产总值 754.29 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.0%。分产业看，第一产业增加值 124 亿元，增长 2.6%；第二产业增加值 242.12 亿元，增长 2.9%；第三产业增加值 388.17 亿元，增长 9.3%。人均地区生产总值为 22715 元，比上年增长 5.9%。三次产业结构由上年的 15.4：33.8：50.8 调整为 16.4：32.1：51.5。三次产业对经济增长的贡献率分别为 6.3%、17.6%和 76.1%，分别拉动 GDP 增长 0.4 个、1.1 个和 4.5 个百分点。三次产业对经济增长的贡献率分别为 20.2%、40.0%和 39.8%。三次产业结构比由上年的 24.8:38.2:37.0 转变为 24.9:36.6:38.5，第一产业比上年上升 0.1 个百分点，第二产业下

降 1.6 个百分点，第三产业上升 1.5 个百分点。

《平昌城市总体规划（2010-2020）》总体发展目标：以政府与市场双轮驱动推进“以人为核心”的新型城镇化发展，有序推进农业转移人口市民化。城市发展方向选择：东拓南扩，适度向西向北，呈组团式发展，疏解旧城功能，降低人口密度，完善基础设施和社会服务设施，提高旧城防灾抗灾能力，提升城市风貌，改善人居环境，增加旧城经济活力，使旧城成为生态环境良好、交通须畅方便、居住条件得到明显改善的现代化城市区，疏解旧城功能，优化功能分区，完善居住、工业、绿地、服务业等布局，构建山水城相融、宜居宜业的组图式和生态化布局形态。

本着可持续发展的原则，强调近远期结合，实现经济、社会、环境效益三者的统一。

有计划、有步骤疏解旧城人口，严格控制旧城建设容量，降低建筑密度作为旧城改造的重点，建设城市基础设施。

旧城居住区改造：

1、低层与多层混杂的七、八十年代的居住区，重点以提升居住质量，改善居住环境，完善配套设施为主；以低层平房为主的居住区，以拆建为主，重建美好的休闲、居住环境。

2、在城市商业中心以及城市主要景观道路两侧等规划重点建设区内的现有城中村，就近搬迁至邻近区域集中安置，确保城市重点建设区的功能、公用设施的建设，同时满足城市景观的要求。在城市重点建设区以外的其它城市规划建设区的现有城中村，与周边地区开发相协调，以

相对集中为原则，以整体搬迁和原地整体改造为主。旧城历史文化街区的周边区域严格控制新的建设，原则上只拆不建。

平昌县人民政府严格执行《地方政府专项债务预算管理办法》，加强政府性债务管理，有效保证还本付息，政府债务还本付息资金全额纳入预算。实施债务预警监督管理，实现政府性债务“举借有度、偿还有方、风险可控、监督有力”的管控目标。

## （二）债券发行和还本付息情况

本项目总投资 22,800.00 万元，建设资金来源为地方政府资金，其中：

（1）项目资本金：以财政资金作为项目资本金投入 7,800.00 万元，占资金来源比例 34.21%；项目资本金来源已落实，以财政资金作为资本金。

（2）申请地方政府专项债券融资：15,000.00 万元，占资金来源比例 65.79%，计划分别于 2020 年、2021 年发行，其中 2020 年发行 8,000.00 万元，2021 年发行 7,000.00 万元。债券期限 20 年，预计债券利率 4.0%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

### （3）还本付息

本项目债券发行金额共计 15,000.00 万元，计划分别于 2020 年、2021 年发行，其中 2020 年发行 8,000.00 万元，2021 年发行 7,000.00 万元，债券期限 20 年，预计债券利率 4.0%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

具体详见还本付息计划表：

债券还本付息计划表

年度	计算期	期初贷款余额	本息合计	本金	利息	期末贷款余额	备注
第 1 年	-	8,000.00	320.00	0.00	320.00	8,000.00	建设期
第 2 年	-	15,000.00	600.00	0.00	600.00	15,000.00	建设期
建设期合计			920.00	0.00	920.00	0.00	
第 3 年	上半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
	下半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
第 4 年	上半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
	下半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
第 5 年	上半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
	下半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
第 6 年	上半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
	下半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
第 7 年	上半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
	下半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
第 8 年	上半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
	下半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
第 9 年	上半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
	下半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
第 10 年	上半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
	下半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
第 11 年	上半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
	下半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
第 12 年	上半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
	下半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
第 13 年	上半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
	下半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
第 14 年	上半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
	下半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期

年度	计算期	期初贷款余额	本息合计	本金	利息	期末贷款余额	备注
第 15 年	上半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
	下半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
第 16 年	上半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
	下半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
第 17 年	上半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
	下半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
第 18 年	上半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
	下半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
第 19 年	上半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
	下半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
第 20 年	上半年	15,000.00	300.00	0.00	300.00	15,000.00	运营期
	下半年	15,000.00	8,300.00	8,000.00	300.00	7,000.00	运营期
第 21 年	上半年	7,000.00	140.00	0.00	140.00	7,000.00	运营期
	下半年	7,000.00	7,140.00	7,000.00	140.00	0.00	运营期
运营期合计			26,080.00	15,000.00	11,080.00	0.00	
总计			27,000.00	15,000.00	12,000.00	0.00	

### (三) 项目产生的净现金流入

#### 1、基本假设条件及依据

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(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) 基于谨慎性原则，预测项目收入及成本参考近三年统计情况及行业水平。

## 2、项目收入估算

本项目运营期预计产生收入共计 56,079.30 万元（不含税），其中停车场的收入 27,901.65 万元，路灯广告牌租赁收入 2,847.38 万元，便民服务设施租赁收入 21,314.35 万元，新建供水管网分成收入 400.22 万元，小区物业管理费收入 3,283.20 万元，小区电梯及户外广告费收入 332.50 万元。

测算期间，各项收入如下表：

收入测算表 (单位:万元)

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	停车场收入 (不含税)	27,901.65	1,109.72	1,268.26	1,426.79	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06
..1	停车位数量 (个)		2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
..2	单价 (元/次/天) (含税)		8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0
..3	每天周转次数		3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
..4	增值税税率		9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
..5	空置率		30%	20%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
二	路灯广告招牌租赁收入	2,847.38	113.25	129.43	145.60	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69
2.1	新建广告牌路灯数量 (盏)		1559	1559	1559	1559	1559	1559	1559	1559	1559
2.2	单价 (元/盏/年) (含税)		1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100
2.3	空置率		30%	20%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
2.5	增值税税率		6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
三	便民服务设施租赁收入	21,314.35	712.07	854.49	1,009.36	1,118.71	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65
3.1	租赁面积		11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000
3.2	租赁单价 (元/m²/天) (含税)		2.8	2.9	3.1	3.2	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4
3.3	增值税税率		9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
3.4	空置率		30%	20%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%



序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
四	新建供水管网分成收入	400.22	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06
4.1	改造居民户数		1522	1522	1522	1522	1522	1522	1522	1522	1522
4.2	平均每户人数		3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
4.3	用水定额标准 (L/天/人)		160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0
4.4	第一阶梯占比		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4.5	第一阶梯水价 (吨/元)		2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52
4.6	第二阶梯占比		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
4.7	第二阶梯水价 (吨/元)		3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82
4.8	第三阶梯占比		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
4.9	第三阶梯水价 (吨/元)		7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72
4.10	增值税税率		9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
4.11	分成比例		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
五	小区物业管理费	3,283.20	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80
5.1	改造小区建筑面积 (m²)		159000	159000	159000	159000	159000	159000	159000	159000	159000
5.2	收费金额 (元/月/m²)		1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
5.3	增值税税率		6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
5.4	坏账损失率		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
六	小区电梯及户外广告费收入	332.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50
i.1	可出租的广告位数量（个）		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
i.2	租赁单价（元/个·年）		2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0
i.3	空置率		30%	20%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
七	合计	56,079.30	2,146.41	2,463.54	2,793.12	2,989.82	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76

续表：

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	停车场收入（不含税）	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06
1.1	停车位数量（个）	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
1.2	单价（元/次/天）（含税）	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0
1.3	每天周转次数	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
1.4	增值税税率	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
1.5	空置率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
二	路灯广告牌照租赁收入	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69
2.1	新建广告牌照路灯数量（盏）	1559	1559	1559	1559	1559	1559	1559	1559	1559	1559

序号	项目	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
2.2	单价（元/盏/年）（含税）	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100
2.3	空置率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
2.5	增值税税率	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
三	便民设施租赁收入	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65
3.1	租赁面积	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000
3.2	租赁单价（元/m²/天）（含税）	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4
3.3	增值税税率	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
3.4	空置率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
四	新建供水管网分成收入	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06
4.1	改造居民户数	1522	1522	1522	1522	1522	1522	1522	1522	1522	1522
4.2	平均每户人数	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
4.3	用水定额标准（L/天/人）	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0
4.4	第一阶梯占比	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4.5	第一阶梯水价（吨/元）	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52
4.6	第二阶梯占比	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
4.7	第二阶梯水价（吨/元）	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82
4.8	第三阶梯占比	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

序号	项目	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
9	第三阶梯水价（吨/元）	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72
10	增值税税率	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
11	分成比例	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
五	小区物业管理费	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80
i.1	改造小区建筑面积（m²）	159000	159000	159000	159000	159000	159000	159000	159000	159000	159000
i.2	收费金额（元/月/m²）	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
i.3	增值税税率	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
i.4	坏账损失率	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
六	小区电梯及户外广告费收入	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50
ii.1	可出租的广告位数量（个）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ii.2	租赁单价（元/个·年）	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0
ii.3	空置率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
七	合计	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76

### 3. 成本估算

本项目成本根据相关行业水平及市场价格进行测算,主要包括营运成本、税金及附加、房产税、折旧摊销和财务费用。

#### 1、人工工资

本次根据不同业态对人员的配备标准并结合本项目业态的不同种类进行综合分析,具体标准如下:

(1) 各专业体系配置基准列表

模块	岗位	10万平米以下	10-20万平米	20-30万平米	30-40万平米	40万以上平米	备注
综合管理组	项目负责人	1人	1人	1人	2人	2人	
	人事	0.5人	0.5人	1人	1人	1人	
	行政	0.5人	0.5人	1人	1人	1人	
	品质	0	0.5人	0.5人	1人	1人	
	经营	0	0.5人	0.5人	1人	1人	
秩序维护组	秩序主管	1人	1人	1人	1人	2人	0万平米以下设置1人; 0万以上平米设置2人;
	秩序领班	1岗	1岗	1岗	2岗	2岗	30万平米以下设置领班岗位1个; 30万平米以上的设置领班岗位2个; 1岗4人
	门岗	1岗	2岗	2岗	2岗	3岗	人工值守的门岗采取1门1岗; 1岗4人
	监控岗	1岗	1岗	1岗	1岗	1岗	1个项目只设置1个监控中心; 2岗, 1岗2人
	巡逻岗	1岗	2岗	3岗	4岗		每10万平米配置一个巡逻岗; 1岗4人
	机动岗	每5名秩序维护增加1名机动秩序维护					

模块	岗位	10万平米以下	10-20万平米	20-30万平米	30-40万平米	40万以上平米	备注
客户服务组	客服主管	1人	1人	1人	1人	2人	
	客服专员	3人	3人起，在10万平米基础上每增加5万平米增加1人				
工程组	工程主管	1人	1人	1人	1人	2人	
	设备维护	3人	10万平米以下设置设备维护3人，每增加15万平米增加1人				
	综合维修	2人	10万平米以下设置综合维修2人，每增加3万平米增加1人				
	二次装修	每4万平米管理面积可设置1人					
环境组	环境主管	1人	1人	1人	1人	2人	
	环境领班	每10名保洁/绿化工配置1人					
	保洁	每8000平米管理面积配置1人					
	绿化	每6000平米绿地面积配置1人					

## (2) 入住率配比系数

模块	岗位	入住率<20%	20%<入住率<70%
综合管理组	项目负责人	1	1
	人事	1	1
	行政	1	1
	品质	1	1
	经营	1	1
秩序维护组	秩序主管	1	1
	秩序领班	1	1
	门岗	1	1
	监控岗	1	1
	巡逻岗	0.6	0.8
	机动岗	1	1
客服服务组	客服主管	1	1
	客服专员	0.6	0.8
工程组	工程主管	1	1
	设备维护	1	1
	综合维修	0.6	0.8
	二次装修	1	1
环境组	环境主管	1	1
	环境领班	1	1
	保洁	0.6	0.8
	绿化	1	1

## (3) 容积率配比系数

模块	岗位	容积率1.0以下	容积率1.0-1.6	容积率1.6-2.5		容积率2.5以上	
		别墅	混合	高层	混合	高层	混合
综合管理组	项目负责人	1	1	1	1	1	1
	人事	1	1	1	1	1	1
	行政	1	1	1	1	1	1
	品质	1	1	1	1	1	1
	经营	1	1	1	1	1	1
秩序维护组	秩序主管	1	1	1	1	1	1
	秩序领班	1	1	1	1	1	1
	门岗	1	1	1	1	1	1
	监控岗	1	1	1	1	1	2
	巡逻岗	1.5	1.2	1	1.2	0.8	1.2
	机动岗	1	1	1	1	1	1
客服服务组	客服主管	1	1	1	1	1	1
	客服专员	2	1.5	1	1.5	1	1.5
工程组	工程主管	1	1	1	1	1	1
	设备维护	0.8	1	1	1	1.2	1
	综合维修	0.8	1	1	1	1.2	1
	二次装修	1	1	1	1	1	1
环境组	环境主管	1	1	1	1	1	1
	环境领班	1	1	1	1	1	1
	保洁	0.8	0.8	1	1	1	1
	绿化	1	1	1	1	1	1

同时结合巴中市人民政府出具的关于调整全市最低工资标准的通知（巴

府发〔2018〕13号），每月的最低工资标准为1650元，同时每年考虑5%的增长率。

通过上述分析，本项目年工资测算表如下：

项目	岗位	人数	年工资标准 (万元)	年工资总额 (万元)
物业管理	管理岗位	5	7.00	35.00
	业务人员	6	5.00	30.00
	服务人员	10	2.00	20.00
停车场	管理岗位	2	7.00	14.00
	服务人员	10	2.00	20.00
广告及其他服务	管理岗位	2	7.00	14.00
	销售岗位	2	5.00	10.00
	服务人员	4	2.00	8.00
合计				151.00

2、办公费按照当年收入的3%进行测算；

3、日常维修保养费按总投资年折旧额的15%进行测算；

4、水电费及绿化养护费按照当年收入的2%进行测算；

5、员工社保费按照当年工资的32.8%测算、福利费按照当年工资的14%测算、教育经费按照当年工资的1.5%测算；

6、税金及附加，按应纳增值税额乘以相应的税率（城建税5%，教育费附加3%，地方教育费附加2%）进行测算；

7、房产税对于已出租部分按照出租收入的12%进行测算；

8、折旧摊销采用平均年限法按50年进行折旧摊销；

9、财务费用按债券4.0%的利率进行计算；

具体成本估算如下：



项目成本测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	运营成本	18,049.81	851.74	887.75	925.33	954.57	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03
1	人工工资	3,272.85	151.00	158.55	166.48	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80
2	办公费	1,682.38	64.39	73.91	83.79	89.69	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37
3	日常维修及保养费	1,414.61	62.75	65.89	69.18	72.64	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28
4	水电费及绿化养护费	1,028.98	39.38	45.20	51.25	54.86	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89
5	折旧费	7,948.63	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35
6	社保费	1,073.49	49.53	52.00	54.60	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33
7	福利费	458.20	21.14	22.20	23.31	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47
8	职工教育经费	49.09	2.27	2.38	2.50	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62
9	其他费用	1,121.59	42.93	49.27	55.86	59.80	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92
二	税金及附加	4,144.10	159.31	178.65	198.01	207.72	207.77	207.77	207.77	224.55	232.05
1	增值税	2,838.24	-1,463.81	196.49	223.91	239.55	243.35	242.77	242.77	242.77	242.77
1.1	销项税	4,853.24	184.07	212.13	241.30	258.76	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80
1.2	进项税	2,015.01	1,647.88	15.63	17.39	19.22	20.44	21.03	21.03	21.03	21.03
2	城市维护建设税	141.91								8.39	12.14
3	教育费附加	85.15								5.03	7.28
4	地方教育费附加	56.76								3.36	4.86
5	城镇土地使用税	456.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
6	印花税	56.08	2.15	2.46	2.79	2.99	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
7	房产税	3,348.20	133.17	152.19	171.21	180.73	180.73	180.73	180.73	180.73	180.73
三	财务费用	11,080.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
四	合计	33,273.91	1,611.05	1,666.40	1,723.33	1,762.29	1,769.80	1,769.80	1,769.80	1,786.58	1,794.08

续表:

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	运营成本	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03
1	人工工资	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80
2	办公费	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37
3	日常维修及保养费	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28
4	水电费及绿化养护费	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89
5	折旧费	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35
6	社保费	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33
7	福利费	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47
8	职工教育经费	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62
9	其他费用	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92
二	税金及附加	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1	增值税	242.77	242.77	242.77	242.77	242.77	242.77	242.77	242.77	242.77	242.77
1.1	销项税	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80
1.2	进项税	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03
2	城市维护建设税	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14
3	教育费附加	7.28	7.28	7.28	7.28	7.28	7.28	7.28	7.28	7.28	7.28
4	地方教育费附加	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86
5	城镇土地使用税	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
6	印花税	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05
7	房产税	180.73	180.73	180.73	180.73	180.73	180.73	180.73	180.73	180.73	180.73
三	财务费用	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	280.00
四	合计	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,474.08

4、经测算，项目投入运营后在债券还本付息期产生的净现金流量合计为37,764.92万元，详见下表：

资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年	建设期		经营期								
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
一、业务活动现金流量：											
期初现金余额											
停车场收入（不含税）			1,109.72	1,268.26	1,426.79	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06
路灯广告牌租赁收入			113.25	129.43	145.60	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69
便民服务设施租赁收入			712.07	854.49	1,009.36	1,118.71	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65
新建供水管网分成收入			21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06
小区物业管理费			172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80
小区电梯及户外广告费收入			17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50
增值税（销项税）			184.07	212.13	241.30	258.76	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80
现金流入小计			2,330.48	2,675.66	3,034.43	3,248.59	3,309.56	3,309.56	3,309.56	3,309.56	3,309.56
运营成本			433.39	469.40	506.98	536.22	543.68	543.68	543.68	543.68	543.68
人工工资			151.00	158.55	166.48	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80

办公费			64.39	73.91	83.79	89.69	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37
日常维修及保养费			62.75	65.89	69.18	72.64	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28
水电费及绿化养护费			39.38	45.20	51.25	54.86	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89
社保费			49.53	52.00	54.60	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33
福利费			21.14	22.20	23.31	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47
职工教育经费			2.27	2.38	2.50	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62
其他费用			42.93	49.27	55.86	59.80	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92
增值税（进项税）			15.63	15.63	17.39	19.22	20.44	21.03	21.03	21.03	21.03
增值税（应交税额）			-	-	-	-	-	-	-	167.80	242.77
税金及附加			159.31	178.65	198.01	207.72	207.77	207.77	207.77	224.55	232.05
所得税			133.84	199.28	267.45	306.88	318.99	318.99	318.99	314.79	312.92
现金流出小计			742.17	862.97	989.82	1,070.04	1,090.89	1,091.47	1,091.47	1,271.86	1,352.45
业务活动现金流量净额			1,588.31	1,812.69	2,044.61	2,178.55	2,218.67	2,218.09	2,218.09	2,037.70	1,957.11
二、投资活动产生的现金流量：											
工程建设费用	7,491.36	11,237.05									
工程建设其他费用	910.18	606.79									
预备费	647.85	971.78									



项目/年	经营期										
	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	合计
一、业务活动现金流量：											
期初现金余额											
停车场收入（不含税）	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	27,901.65
路灯广告牌租赁收入	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	2,847.38
便民服务设施租赁收入	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	21,314.35
新建供水管网分成收入	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	400.22
小区物业管理费	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	3,283.20
小区电梯及户外广告费收入	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	332.50
增值税（销项税）	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80	4,853.24
现金流入小计	3,309.56	3,309.56	3,309.56	3,309.56	3,309.56	3,309.56	3,309.56	3,309.56	3,309.56	3,309.56	60,932.55
运营成本	543.68	543.68	543.68	543.68	543.68	543.68	543.68	543.68	543.68	543.68	10,101.19
人工工资	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	3,272.85
办公费	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	1,682.38
日常维修及保养费	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	1,414.61
水电费及绿化养护费	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	1,028.98



项目/年	经营期										
	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	合计
社保费	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	1,073.49
福利费	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	458.20
职工教育经费	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	49.09
其他费用	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	1,121.59
增值税（进项税）	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	382.76
增值税（应交税额）	242.77	242.77	242.77	242.77	242.77	242.77	242.77	242.77	242.77	242.77	2,838.24
税金及附加	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	4,144.10
所得税	312.92	312.92	312.92	312.92	312.92	312.92	312.92	312.92	312.92	392.92	5,701.35
现金流出小计	1,352.45	1,352.45	1,352.45	1,352.45	1,352.45	1,352.45	1,352.45	1,352.45	1,352.45	1,432.45	23,167.63
业务活动现金流量净额	1,957.11	1,957.11	1,957.11	1,957.11	1,957.11	1,957.11	1,957.11	1,957.11	1,957.11	1,877.11	37,764.92
二、投资活动产生的现金流量：											-
工程建设费用											18,728.41
工程建设其他费用											1,516.96
预备费											1,619.63
建设期利息											920.00

项目/年	经营期										
	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	合计
债券发行费											15.00
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-22,800.00
三、筹资活动产生的现金流量：											-
收到自有资本金投入											7,800.00
银行借款收到的现金											-
地方专项债券融资收到的现金											15,000.00
现金流入小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,800.00
偿还银行借款支付的现金											-
偿付银行利息支付的现金											-
偿付地方专项债券支付的现金									8,000.00	7,000.00	15,000.00
偿付地方专项债券利息支付的现金	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	280.00	11,080.00
现金流出小计	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	8,600.00	7,280.00	26,080.00
筹资活动产生的现金流量净额	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-8,600.00	-7,280.00	-3,280.00
四、现金净增加额	1,357.11	1,357.11	1,357.11	1,357.11	1,357.11	1,357.11	1,357.11	1,357.11	-6,642.89	-5,402.89	11,684.92
五、累计现金余额	14,230.92	15,588.03	16,945.14	18,302.25	19,659.36	21,016.47	22,373.58	23,730.69	17,087.80	11,684.92	

#### (四) 预期项目收入偿还债券本金和利息情况

以偿债备付率作为项目偿债能力衡量指标,当偿债备付率大于1时,则表明项目收入在支付正常运营成本后,能够覆盖项目融资还本付息。

本项目专项债券存续期内,总收入约56,079.30万元,可用于偿还债券本息的资金累计约37,764.92万元。经营期需要偿还的债券本息合计37,786.18万元(本金15,000.00万元,利息11,080.00万元)。项目收益覆盖债券本息倍数1.45倍。(建设期利息由项目资本金支付,不计入偿债备付率计算式中)

根据当前市场状况及数据,对项目未来预期收益及现金流进行预测,存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中,未来租金收入对本项目影响最为重要,本着保守原则,对上述收入向下波动进行敏感性分析,具体情况详见下表:

项目收入敏感性分析表

项目	预期收入	收入下降 5%	收入下降 10%
可用于还本付息金额	37,764.92	34,718.29	31,671.66
专项债券本金	15,000.00	15,000.00	15,000.00
专项债券利息	11,080.00	11,080.00	11,080.00
债券本息覆盖倍数	1.45	1.33	1.21

#### (五) 项目的公益性

该项目的实施旨在对老旧小区进行改造,更新、完善老旧小区的基础设施,包括照明、道路、绿化、电梯以及养老抚幼等其他便民措施,提高老旧小区内居民的生活的便利程度,同时提升小区内整体居民的幸福

指数。通过创造良好的环境也可以带动招商投资，拉动内需，激发老旧小区周边的经济活力。

项目区内居民大多居住在脏乱差的生活环境里，伴随项目的实施，改善了居民的生活环境，优化了居民的居住条件。从根本上改变和提高了项目区居民的生活居住条件和生活水平。平昌县把老旧小区整治作为保障和改善民生的一项民心工程，以“小院落”撬动“大民生”，以“小投入”取得“大效益”。本项目的建设正是符合这一惠民政策，是一项民生工程。项目建成完成后将有效提升群众对社区的归属感和整治改造的认同感。

因此，该项目符合国家发展和改革委员会定义的公益性。

#### (六) 评估结论

通过发行平昌县老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足平昌县老旧小区改造项目的资金需求可行，项目产生的收益能覆盖债券本息支出，实现项目收益与融资的平衡。

附件：项目收益及现金流入评估说明

四川圣易会计师事务所有限公司



中国注册会计师



中国注册会计师



2020年5月28日

## 附件：项目收益及现金流入评估说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以平昌县建设投资开发有限公司历史数据及行业数据为基础测算收入，结合项目的建设期、经营期的运营情况及行业情况等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制平昌县老旧小区改造项目收益预测表。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3. 相关法律法规无重大变化；

4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目基本情况

1、项目名称：平昌县老旧小区改造项目

2、项目建设地址：平昌县老城区，本工程位于平昌县城城区老粮校小区、饶家河（钢卷厂）、县委小区、电力嘉苑小区、政府家属院、林产品四合院六处。

3、项目建设内容：该项目涉及改造户数 1522 户，改造涉及建筑面积 159000 平方米，项目实施点位包括老粮校小区、饶家河（钢卷厂）、县委小区、电力嘉苑小区、政府家属院、林产品四合院。建设内容包括：

小区内道路、公共交通、通信、供排水、供电、供气、绿化、照明等基础设施更新改造，小区内配套养老抚幼、无障碍设施、便民市场等服务设

施的建设改造，小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造，有条件的居住建筑加装电梯，停车场（合充电桩）及污水垃圾处理设施的改造，岩坡治理等其他配套设施。

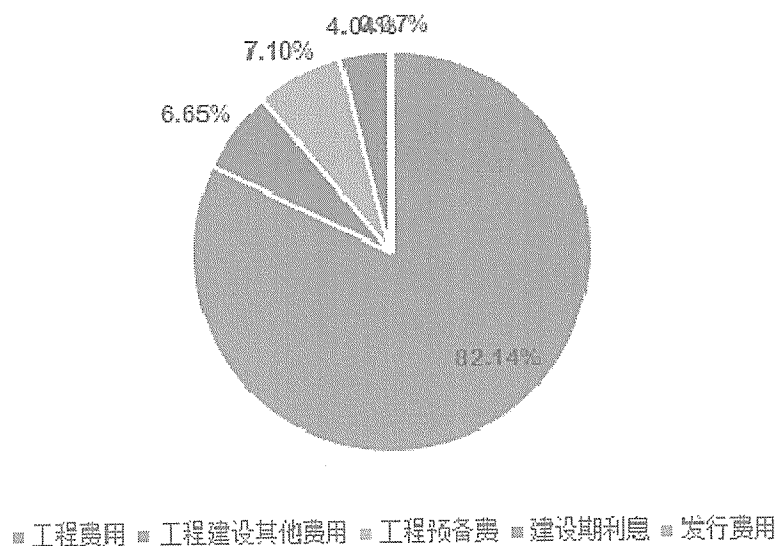
本项目主要建设内容包括：主要内容及规模包括小区内道路修补面积 40000 平方米，新建路灯 1559 盏，供水管网 30000 米，雨水管网 13000 米，污水管网 13000 米；电力管线 15000 米；天然气管道 10000 米；绿化面积 23000 平方米；便民服务设施 11000 平方米；新建停车场 6 处，停车位 2000 个；小区外立面改造 245000 平方米；屋顶防水 65000 平方米；新建垃圾收集设施 150 座；岩坡治理 1 处；电梯加装 20 处等配套设施。

## （二）投资估算与资金筹措方式

### 1、投资估算

经估算，本项目工程费用 22800.00 万元，其中：工程费用 18,728.41 万元，工程建设其他费用 1,516.96 万元，工程预备费 1,619.63 万元，建设期利息 920.00 万元，债券发行费 15.00 万元。

项目总投资构成图



总投资估算汇总表（单位：万元）

序号	项目和费用名称	估算金额(万元)			合 价 (万元)	投资比例 (%)
		建筑安 装	设备购 置	其它费用		
一	第一部分工程费用	18728.41	0.00	0.00	18728.41	82.14%
(一)	小区道路修补	1368.00	0.00	0.00	1368.00	6.00%
1	沥青路面铺装	1008.00			1008.00	4.42%
2	透水人行道铺装	360.00			360.00	1.58%
(二)	公共照明	592.41			592.41	2.60%
(三)	给水管网	900.00			900.00	3.95%
(四)	雨污水管网	4420.00			4420.00	19.39%
1	雨水管	2340.00			2340.00	10.26%
2	污水管	2080.00			2080.00	9.12%
(五)	电力管线	1200.00			1200.00	5.26%
(六)	天然气管网	600.00			600.00	2.63
(七)	绿化工程	759.00			759.00	3.33
1	绿化整理	69.00			69.00	0.30
2	绿化改造	690.00			690.00	3.03
(八)	便民服务设施	1848.00			1848.00	8.11
(九)	新建停车场	306.00			306.00	1.34
(十)	外立面保温装饰	4900.00			4900.00	21.49
(十一)	屋顶防水	650.00			650.00	2.85
(十一)	垃圾收集设施	45.00			45.00	0.20
(十二)	电梯	800.00			800.00	3.51
(十三)	岩坡治理	340.00			340.00	1.49
二	第二部分工程建设其他 费用			1516.96	1516.96	6.65
1	建设单位管理费			227.28	227.28	
2	项目前期咨询费			10.00	10.00	0.04
3	环境影响咨询服务费			6.14	6.14	0.03



序号	项目和费用名称	估算金额(万元)			合 价 (万元)	投资比例 (%)
		建筑安 装	设备购 置	其它费用		
4	水土保持编制费			20.00	20.00	0.09
5	工程监理费			296.94	296.94	1.30
6	勘察费			119.86	119.86	0.53
7	设计费			425.25	425.25	1.87
8	施工图审查费			29.97	29.97	0.13
9	工程量清单及控制价编制费			69.36	69.36	0.30
10	工程预算(招标控制价)审查费			52.01	52.01	0.23
11	竣工结算审核费			72.87	72.87	0.32
12	工程保险费			56.19	56.19	0.25
13	场地准备费及临时设施费			93.64	93.64	0.41
14	工程检测费			37.46	37.46	0.16
三	第三部分工程预备费			1619.63	1619.63	7.10
四	静态总投资				21865.00	95.90
五	建设期利息			920.00	920.00	4.04
六	债券发行费			15.00	15.00	0.07
七	总投资	18728.41		4071.59	22800.00	100.00

## 2、资金筹措方式

本项目总投资 22,800.00 万元，建设资金来源为地方政府资金，其中：

1、项目资本金：以财政资金作为项目资本金投入 7,800.00 万元，占资金来源比例 34.21%；项目资本金来源已落实，以财政资金作为资本金。

2、申请地方政府专项债券融资：15,000.00 万元，占资金来源比例 65.79%，计划分别于 2020 年、2021 年发行，其中 2020 年发行 8,000.00 万元，2021 年发行 7,000.00 万元。债券期限 20 年，预计债券利率 4.0%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

项目建设资金来源计划表(单位:万元)

项目资金构成	金额（万元）	占总投资比重（%）
项目总投资	22,800.00	100.00%
其中：1.发债金额	15,000.00	65.79%
2.项目资本金	7,800.00	34.21%
备注：债券利率：4.0%		
债券期限：20 年		

### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

#### 1、停车场收入预测

从需求来看，停车场行业与汽车保有数量有最直接关联，根据预测，中国汽车保有量到 2020 年预计将会达到 2.8 亿辆，2025 年达到 3.6 亿辆，而汽车保有量的峰值将会是 6 亿辆。

2015 年 8 月 3 日，国家发改委发布了《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（以下简称《指导意见》），首次将吸引社会资本、推进停车产业化纳入国家层面。在多省市相继出台鼓励社会资本对停车场进行投资和运营之后，首次明确以停车产业化为导向，放开社会资本投资停车场。意见明确，以居住区、大型综合交通枢纽、城市轨道交通外围站点(P+R)、医院、学校、旅游景区等特殊地区为重点增建公共停车设施，鼓励建设停车楼、地下停车场、机械式立体停车场等集约化的停车设施。在市场准入方面，企业和个人均可申请投资建设公共停车场，且原则上不对泊位数量做下限要求。

根据四川省 2017 年统计年鉴数据显示平昌县年末常住人口 79.93 万人，城镇人口 28.36 万人，乡村人口 51.57 万人，城镇化率 35.48%。随着平昌县人民的生活水平提高，外来人口增加，私家车的增多，平昌县城“停车难”问题日益突出，停车位严重的供小于求。

本项目规划建设停车位 2000 个，本次根据平昌县人民政府公布的《平昌县政府定价经营服务性收费目录》，对交通服务收费标准进行了规定，具体如下表：

类型	序号	项目名称	定价部门	收费标准	文件字号	备注
交通服务收费	1	巴灵台景区停车服务收费标准	县发改局	5 元/次/天，15 分钟（含）内免费。	平昌发改（2015）32 号	
	2	南天门景区停车服务收费标准	县发改局	1、7 座（含）以下车辆 5 元/次，15 分钟（含）内免费。	平昌发改（2018）107 号	
				2、8 座（含）以上车辆 10 元/次，15 分钟（含）内免费。		
	3	白衣古镇景区停车服务收费标准	县发改局	1、9 座以下车辆 15 分钟（含）内免费，3 小时内 5 元，以后每增加 1 小时加收 1 元（不足 1 小时按 1 小时计算），1 天累计不超过 15 元，超过 1 天重新计费。 2、9-19 座车辆 15 分钟（含）内免费，3 小时内 10 元，以后每增加 1 小时加收 1 元（不足 1 小时按 1 小时计算），1 天累计不超过 20 元，超过 1 天重新计费。	平昌发改（2018）75 号	
				3、19 座以上车辆 15 分钟（含）内免费，3 小时内 20 元，以后每增加 1 小时加收 1 元（不足 1 小时按 1 小时计算），1 天累计不超过 40 元，超过 1 天重新计费。		
				4、军用、警务、消防、救护、应急抢险等特种用途车辆不收费。		
	4	驷马水乡景区停车服务收费	县发改局	1.9 座以下车辆 15 分钟（含）内免费，3 小时内 5 元，以后每增加 1 小时加收 1 元（不足 1 小时按 1 小时计算），24 小时内累计不超过 15 元，超过 24 小时重新计费。 2.9-19 座车辆 15 分钟（含）内免费，3 小时内 10 元，以后每增加 1 小时加收 1 元（不足 1 小时按 1 小时计算），24 小时内累计不超过 20 元，超过 24 小时重新计费。	平昌发改（2018）213 号	
				3.19 座以上车辆 15 分钟（含）内免费，3 小时内 20 元，以后每增加 1 小时加收 1 元（不足 1 小时按 1 小时计算），24 小时内累计不超过 40 元，超过 24 小时重新计费。		
				军用、警务、消防、救护、应急抢险等特种用途车辆不收费。		
	5	皇家山景区停车服务收费标准	县发改局	1.9 座以下车辆 15 分钟（含）内免费，3 小时内 5 元，以后每增加 1 小时加收 1 元（不足 1 小时按 1 小时计算），24 小时内累计不超过 15 元，超过 24 小时重新计费。 2.9-19 座车辆 15 分钟	平昌发改（2018）127 号	

			(含)内免费, 3 小时内 10 元, 以后每增加 1 小时加收 1 元 (不足 1 小时按 1 小时计算), 24 小时内累计不超过 20 元, 超过 24 小时重新计费。 3. 19 座以上车辆 15 分钟 (含) 内免费, 3 小时内 20 元, 以后每增加 1 小时加收 1 元 (不足 1 小时按 1 小时计算), 24 小时内累计不超过 40 元, 超过 24 小时重新计费。 军用、警务、消防、救护、应急抢险等特种用途车辆不收费。		
6	佛头山景区停车服务收费标准	县发改局	1、7 座 (含) 以下车辆 7 元/天, 15 分钟 (含) 内免费。 2、8 座 (含) 以上车辆 10 元/天, 15 分钟 (含) 内免费。	平昌发改 (2017)389 号	
7	县城临时占道停车服务收费标准	县发改局	1、摩托车每车每小时 1 元 (不足一小时按一小时计)。2、小车每车每小时 2 元 (不足一小时按一小时计)。3、收费时间为每天早上 6 点至晚上 22 点。	平昌发改 (2015)94 号	

<http://www.scpc.gov.cn/public/6603201/11282891.html>

通过上述分析并结合平昌县人流量统计数据, 对本项目停车费收费标准确定为: 平均收费单价为 8 元/次, 车位平均周转次数为 3 次, 在第 3 年考虑 3% 的空置率, 在第 6 年以后确定的空置率为 5%, 测算出本项目停车场运营期预计产生收入共计 27,901.65 万元 (不含税)。

## 2、便民服务设施租赁收入的测算

本项目对便民服务设施的租金单价选取类似的交易案例进行比较, 对这些类似房地产的已知价格 (不含税) 作适当的修正, 以此估算便民服务设施的客观合理价格。比较法计算公式如下:

比准单价 = 可比实例的单价 × 交易情况修正系数 × 交易日期调整系数 × 区位状况修正 × 权益状况修正 × 实物状况修正 × 其他修正

运用比较法按下列基本步骤进行:

- a. 搜集交易实例的有关资料;
- b. 选取有效的可比市场交易实例;

- c. 建立价格可比基础;
- d. 进行交易情况修正;
- e. 进行交易日期修正;
- f. 进行区位状况修正;
- g. 进行权益状况修正;
- h. 进行实物状况修正;
- i. 进行其他因素修正;
- j. 求得比准价格, 调整确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

本次通过网络查询, 选取的交易案例。

### 1、收集有关市场资料

可比实例项目			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
地理位置或物业名称			老旧小区改造	二中商铺	龙熙国际商铺	巴河半岛商铺
位 置			平昌县新平街	新华街西段	信义大道	新华街西段
租金价格（元/m²/天）			待求	3	3	3
建筑面积（m²）			1349.95	65.00	44.00	80.00
交易情况			正常	正常	正常	正常
成交日期				2020 年 4 月	2020 年 4 月	2020 年 4 月
付款方式			一年一签	一年一签	一年一签	一年一签
币种			人民币	人民币	人民币	人民币
面积内涵、单位			每平方米使用面积 积日租金	每平方米使用面积 积日租金	每平方米建筑 面积价格	每平方米建筑 面积价格
权 益 状 况	房屋类型		商业	商业	商业	商业
	权属状况		权属状况清晰	权属状况清晰	权属状况清晰	权属状况清晰
	土地使 用情况	土地使用权性质	出让	出让	出让	出让
		土地用途	商业	商业	商业	商业
		土地使用权剩余期限（年）	设定为 40 年	设定为 40 年	设定为 40 年	设定为 40 年
区 位 状 况	位置	方位	位于新平街	位于新华街西段	位于信义大道	位于新华街西段，临近汉王庙
		与相关场所的 直线距离	距平昌县人民政府 150 米，距平昌一小 300 米	距平昌二中 100 米，距森林公园 600 米	距上城丽景 200 米，距孔子文化广场 200 米	距孔子文化广场 300 米

可比实例项目			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
实 物 状 况		朝向	南北	南北	南北	南北
		所在楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
	交通条件	道路通达度	小区便民服务，不临街	通达度好	通达度好	通达度好
		道路类型及宽度	小区便民服务，不临街	临街道路属于混合型次干道，宽度大约 7 米	所临道路混合型主干道，道路宽约 30 米，双向车道。	临街道路属于混合型次干道，宽度大约 7 米
		出行交通工具	主要有私家车、公交车、出租车	主要有私家车、公交车、出租车	主要有私家车、公交车、出租车	主要有私家车、公交车、出租车
		公交便捷度	多条公交车于附近经过，便捷度较好	多条公交车于附近经过，便捷度较好	多条公交车于附近经过，便捷度较好	多条公交车于附近经过，便捷度较好
		停车方便度（易接近性）	较便捷	便捷	便捷	便捷
		交通限制	无	无	无	无
	商业繁华度		一般	好	好	较好
	外部配套设施	基础设施状况	六通	六通	六通	六通
		公共服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
	城市规划限制		符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
	周围环境和景观	自然环境	较好	较好	较好	较好
		人文环境	较优	较优	较优	较优
		景观	一般	一般	一般	一般
	建筑形式		低层	低层	低层	低层
	建筑业态		商业	商业	商业	商业
	商铺类型		商业	商业	商业	商业
	总层数			5	1	1
	设计用途		商业	商业	商业	商业
	实际用途		商业	商业	商业	商业
	建成年代		2020 年	2010 年	2009 年	2010 年
	建筑结构		钢混	钢混	钢混	钢混
	平面布局及利用率		平层，利用率高。	平层，利用率高。	平层，利用率高。	平层，利用率高。
	内部格局（空间布局）		呈规则长边形，运用灵活。	呈规则长方形，运用灵活	呈规则长方形，运用灵活	呈规则长方形，运用灵活
	层高		约 4.0-5.0 米	约 5.0 米	约 5.0 米	约 5.0 米
	室外装饰装修（主要指外墙面）		瓷砖贴墙	瓷砖贴墙	瓷砖贴墙	瓷砖贴墙
	室内装饰装修		毛坯	简装	简装	简装
	设施与	通上、下水	通	通	通	通

可比实例项目		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
设备	通电	通	通	通	通
	通气	通	通	通	通
	通讯	通	通	通	通
	光纤	通	通	通	通
	智能网络	有	有	有	有
	防盗设施	有	有	有	有
	消防设施	齐备	齐备	齐备	齐备
	电梯配置	无	无	无	无
	中央空调	无	无	无	无
开间与进深（一般 1: 3）		单开间	单开间	单开间	单开间
建筑面积（m <sup>2</sup> ）		面积适中，不影响使用	面积适中，不影响使用	面积适中，不影响使用	面积适中，不影响使用
临街状况		不临街	一面临街	一面临街	一面临街
经营状态		新建待租	商业	商业	商业
维护与保养		新建，状况优	使用状况良好	使用状况良好	使用状况良好
交通配套状况		配套较完善	配套较完善	配套较完善	配套较完善
建筑质量(保温\隔热设施\防水防漏)		符合标准	符合标准	符合标准	符合标准
无形价值		无	无	无	无
物业管理		有	无	无	无
市场接受程度		市场接受程度较好	市场接受程度较好	市场接受程度较好	市场接受程度较好

## 具体案例：

### (出租) 二中新华街西段71号

城市：南京 区域：秦淮 街道：夫子庙 小区：夫子庙 面积：65m<sup>2</sup> 租金：6600元/月 162元/天

收藏 举报



6600 元/月 336元/天

65m<sup>2</sup>

建筑面积

临街门面

临街门面

12个月

租期

区域：平昌路·新华街

地址：新华街西段 地图



张莹  
138  
13800000000  
南京 玄武区 玄武门



扫一扫 加好友

电话联系TA

在线咨询

南京

秦淮

夫子庙

夫子庙

夫子庙

夫子庙

手机看房产

第 1 版 2003 年 12 月 第 2 版 2004 年 12 月 第 3 版 2005 年 12 月 第 4 版 2006 年 12 月 第 5 版 2007 年 12 月 第 6 版 2008 年 12 月 第 7 版 2009 年 12 月 第 8 版 2010 年 12 月 第 9 版 2011 年 12 月 第 10 版 2012 年 12 月 第 11 版 2013 年 12 月 第 12 版 2014 年 12 月 第 13 版 2015 年 12 月 第 14 版 2016 年 12 月 第 15 版 2017 年 12 月 第 16 版 2018 年 12 月 第 17 版 2019 年 12 月 第 18 版 2020 年 12 月 第 19 版 2021 年 12 月 第 20 版 2022 年 12 月 第 21 版 2023 年 12 月 第 22 版 2024 年 12 月 第 23 版 2025 年 12 月 第 24 版 2026 年 12 月 第 25 版 2027 年 12 月 第 26 版 2028 年 12 月 第 27 版 2029 年 12 月 第 28 版 2030 年 12 月 第 29 版 2031 年 12 月 第 30 版 2032 年 12 月 第 31 版 2033 年 12 月 第 32 版 2034 年 12 月 第 33 版 2035 年 12 月 第 34 版 2036 年 12 月 第 35 版 2037 年 12 月 第 36 版 2038 年 12 月 第 37 版 2039 年 12 月 第 38 版 2040 年 12 月 第 39 版 2041 年 12 月 第 40 版 2042 年 12 月 第 41 版 2043 年 12 月 第 42 版 2044 年 12 月 第 43 版 2045 年 12 月 第 44 版 2046 年 12 月 第 45 版 2047 年 12 月 第 46 版 2048 年 12 月 第 47 版 2049 年 12 月 第 48 版 2050 年 12 月 第 49 版 2051 年 12 月 第 50 版 2052 年 12 月 第 51 版 2053 年 12 月 第 52 版 2054 年 12 月 第 53 版 2055 年 12 月 第 54 版 2056 年 12 月 第 55 版 2057 年 12 月 第 56 版 2058 年 12 月 第 57 版 2059 年 12 月 第 58 版 2060 年 12 月 第 59 版 2061 年 12 月 第 60 版 2062 年 12 月 第 61 版 2063 年 12 月 第 62 版 2064 年 12 月 第 63 版 2065 年 12 月 第 64 版 2066 年 12 月 第 65 版 2067 年 12 月 第 66 版 2068 年 12 月 第 67 版 2069 年 12 月 第 68 版 2070 年 12 月 第 69 版 2071 年 12 月 第 70 版 2072 年 12 月 第 71 版 2073 年 12 月 第 72 版 2074 年 12 月 第 73 版 2075 年 12 月 第 74 版 2076 年 12 月 第 75 版 2077 年 12 月 第 76 版 2078 年 12 月 第 77 版 2079 年 12 月 第 78 版 2080 年 12 月 第 79 版 2081 年 12 月 第 80 版 2082 年 12 月 第 81 版 2083 年 12 月 第 82 版 2084 年 12 月 第 83 版 2085 年 12 月 第 84 版 2086 年 12 月 第 85 版 2087 年 12 月 第 86 版 2088 年 12 月 第 87 版 2089 年 12 月 第 88 版 2090 年 12 月 第 89 版 2091 年 12 月 第 90 版 2092 年 12 月 第 91 版 2093 年 12 月 第 92 版 2094 年 12 月 第 93 版 2095 年 12 月 第 94 版 2096 年 12 月 第 95 版 2097 年 12 月 第 96 版 2098 年 12 月 第 99 版 2100 年 12 月 第 100 版 2101 年 12 月 第 102 版 2103 年 12 月 第 104 版 2105 年 12 月 第 106 版 2107 年 12 月 第 108 版 2109 年 12 月 第 110 版 2110 年 12 月 第 112 版 2113 年 12 月 第 114 版 2115 年 12 月 第 116 版 2117 年 12 月 第 118 版 2119 年 12 月 第 120 版 2121 年 12 月 第 122 版 2123 年 12 月 第 124 版 2125 年 12 月 第 126 版 2127 年 12 月 第 128 版 2129 年 12 月 第 130 版 2131 年 12 月 第 132 版 2133 年 12 月 第 134 版 2135 年 12 月 第 136 版 2137 年 12 月 第 138 版 2139 年 12 月 第 140 版 2141 年 12 月 第 142 版 2143 年 12 月 第 144 版 2145 年 12 月 第 146 版 2147 年 12 月 第 148 版 2149 年 12 月 第 150 版 2151 年 12 月 第 152 版 2153 年 12 月 第 154 版 2155 年 12 月 第 156 版 2157 年 12 月 第 158 版 2159 年 12 月 第 160 版 2161 年 12 月 第 162 版 2163 年 12 月 第 164 版 2165 年 12 月 第 166 版 2167 年 12 月 第 168 版 2169 年 12 月 第 170 版 2171 年 12 月 第 172 版 2173 年 12 月 第 174 版 2175 年 12 月 第 176 版 2177 年 12 月 第 178 版 2179 年 12 月 第 180 版 2181 年 12 月 第 182 版 2183 年 12 月 第 184 版 2185 年 12 月 第 186 版 2187 年 12 月 第 188 版 2189 年 12 月 第 190 版 2191 年 12 月 第 192 版 2193 年 12 月 第 194 版 2195 年 12 月 第 196 版 2197 年 12 月 第 198 版 2199 年 12 月 第 200 版 2025 年 12 月 第 202 版 2023 年 12 月 第 204 版 2021 年 12 月 第 206 版 2019 年 12 月 第 208 版 2017 年 12 月 第 210 版 2015 年 12 月 第 212 版 2013 年 12 月 第 214 版 2011 年 12 月 第 216 版 2009 年 12 月 第 218 版 2007 年 12 月 第 220 版 2005 年 12 月 第 222 版 2003 年 12 月 第 224 版 2001 年 12 月 第 226 版 1999 年 12 月 第 228 版 1997 年 12 月 第 230 版 1995 年 12 月 第 232 版 1993 年 12 月 第 234 版 1991 年 12 月 第 236 版 1989 年 12 月 第 238 版 1987 年 12 月 第 240 版 1985 年 12 月 第 242 版 1983 年 12 月 第 244 版 1981 年 12 月 第 246 版 1979 年 12 月 第 248 版 1977 年 12 月 第 250 版 1975 年 12 月 第 252 版 1973 年 12 月 第 254 版 1971 年 12 月 第 256 版 1969 年 12 月 第 258 版 1967 年 12 月 第 260 版 1965 年 12 月 第 262 版 1963 年 12 月 第 264 版 1961 年 12 月 第 266 版 1959 年 12 月 第 268 版 1957 年 12 月 第 270 版 1955 年 12 月 第 272 版 1953 年 12 月 第 274 版 1951 年 12 月 第 276 版 1949 年 12 月 第 278 版 1947 年 12 月 第 280 版 1945 年 12 月 第 282 版 1943 年 12 月 第 284 版 1941 年 12 月 第 286 版 1939 年 12 月 第 288 版 1937 年 12 月 第 290 版 1935 年 12 月 第 292 版 1933 年 12 月 第 294 版 1931 年 12 月 第 296 版 1929 年 12 月 第 298 版 1927 年 12 月 第 300 版 1925 年 12 月 第 302 版 1923 年 12 月 第 304 版 1921 年 12 月 第 306 版 1919 年 12 月 第 308 版 1917 年 12 月 第 310 版 1915 年 12 月 第 312 版 1913 年 12 月 第 314 版 1911 年 12 月 第 316 版 1909 年 12 月 第 318 版 1907 年 12 月 第 320 版 1905 年 12 月 第 322 版 1903 年 12 月 第 324 版 1901 年 12 月



44m<sup>2</sup> 临街门面

3个月  
综合得分

平遥区-新平街  
明悦·龙翠国际

蒲先生  
十八  
癸卯年九月  
敬啟



### ● 电话拨号TA

[illegible]

688 14 10/15 1/13 1/16 2557-2610-2003 01/01/03



80m<sup>2</sup> 临街门面

12个月

以 通 平昌區  
40 通 巴河半島 ④ 地圖

远方  
个人  
1984-1985年  
1984-1985年



● 中国风

地址 電話 傳真 郵政信箱 網址 手機號碼

## 2、比较因素修正指标表

可比实例项目			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
地理位置或物业名称			老旧小区改造	二中商铺	龙熙国际商铺	巴河半岛商铺
位 置			平昌县新平街	新华街西段	信义大道	新华街西段
成交价格（元/m²/天）			待求	3.38	3.03	3.33
建筑面积（m²）			1349.95	65	44	80
交易情况			100	100	100	100
成交日期			100	100	100	100
付款方式			100	100	100	100
币种			100	100	100	100
面积内涵、单位			100	100	100	100
权益状况	房屋类型		100	100	100	100
	权属状况		100	100	100	100
	土地使用情况	土地使用权性质	100	100	100	100
		土地用途	100	100	100	100
		土地使用权剩余期	100	100	100	100



可比实例项目			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
区位状况		限（年）				
	位置	四至	100	100	100	100
		方位	100	100	100	100
		与相关场所的直线距离	100	100	100	100
		朝向	100	100	100	100
		所在楼层	100	100	100	100
	交通条件	道路通达度	100	102	102	102
		道路类型及宽度	100	102	102	102
		出行交通工具	100	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100	100
		停车方便度（易接近性）	100	102	102	102
		交通限制	100	100	100	100
	商业繁华度		100	106	106	103
	外部配套设施	基础设施状况	100	100	100	100
		公共服务设施状况	100	100	100	100
	城市规划限制		100	100	100	100
	周围环境和景观	自然环境	100	100	100	100
		人文环境	100	100	100	100
		景观	100	100	100	100
实物状况	建筑形式		100	100	100	100
	建筑业态		100	100	100	100
	商铺类型		100	100	100	100
	总层数		100	100	100	100
	设计用途		100	100	100	100
	实际用途		100	100	100	100
	建成年代		100	100	100	100
	建筑结构		100	100	100	100
	平面布局及利用率		100	100	100	100
	内部格局（空间布局）		100	100	100	100
	层高		100	100	100	100
	室外装饰装修（主要		100	100	100	100

可比实例项目		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	指外墙面)				
	室内装饰装修	100	103	103	103
	设施与设备	100	100	100	100
	开间与进深	100	100	100	100
	建筑面积 (m²)	100	100	100	100
	临街状况	100	103	103	103
	经营状态	100	100	100	100
	维护与保养	100	100	100	100
	交通配套状况	100	100	100	100
	建筑质量(保温\隔热 设施\防水防漏)	100	100	100	100
	无形价值	100	100	100	100
	物业管理	100	98	98	98
	建设规模	100	100	100	100
	市场接受程度	100	100	100	100

### 3、比较实例因素修正系数表

项目			可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
租金价格 (元/m²/天)			3			3			3		
交易情况			100	/	100	100	/	100	100	/	100
成交日期			100	/	100	100	/	100	100	/	100
付款方式			100	/	100	100	/	100	100	/	100
币种			100	/	100	100	/	100	100	/	100
面积内涵、单位			100	/	100	100	/	100	100	/	100
权 益 状 况	房屋类型		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	权属状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	土地使 用情况	土地使用权性质	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		土地用途	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		土地使用权剩余期限 (年)	100	/	100	100	/	100	100	/	100
区 位 状 况	位置	四至	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		方位	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		与相关场所的直线 距离	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		朝向	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		所在楼层	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通条 件	道路通达度	100	/	102	100	/	102	100	/	102
		道路类型及宽度	100	/	102	100	/	102	100	/	102
		出行交通工具	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		公交便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		停车方便度 (易接 近性)	100	/	102	100	/	102	100	/	102

项目			可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
		交通限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	商业繁华度		100	/	106	100	/	106	100	/	103
	外部配	基础设施状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	套设施	公共服务设施状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	城市规划限制		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	周围环	自然环境	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	境和景	人文环境	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	观	景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
实 物 状 况	建筑形式		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑业态		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	商铺类型		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	总层数		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	设计用途		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	实际用途		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建成年代		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	平面布局及利用率		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	内部格局（空间布局）		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层高		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	室外装饰装修（主要指外墙 面）		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	室内装饰装修		100	/	103	100	/	103	100	/	103
	设施与设备		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	开间与进深（一般 1：3）		100	/	100	100	/	96	100	/	100
	建筑面积（m²）		100	/	102	100	/	102	100	/	100
	临街状况		100	/	103	100	/	103	100	/	103
	经营状态		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	维护与保养		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通配套状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑质量(保温\隔热设施\防 水防漏)		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	无形价值		100	/	100	100	/	100	100	/	100
物业管理		100	/	98	100	/	98	100	/	98	
建设规模		100	/	100	100	/	100	100	/	100	
市场接受程度		100	/	100	100	/	100	100	/	100	
交易比准价格（元/m²/天）			2.83			2.65			2.93		
权重			0.30			0.30			0.40		
交易比准价格加权算术平均（元/m²/ 天）			2.80								

通过上述测算，便民服务设施的租金单位为 2.8 元/m²/天，第二年开  
始每年按照 5%的增长率，第 5 年以后保持不变，第 3 年考虑 30%的空置率，

### 3、路灯广告牌租赁收入的测算

根据可研批复文件及可研报告，本项目新建路灯 1559 盏，灯杆上设有广告牌，本次通过对比各个地区针对灯杆广告牌出租价格，并结合平昌县经济发展状况，综合确定本次灯杆广告牌租赁单价为 1100 元/年·盏，同时第 3 年考虑 30%的空置率，第 4 年考虑 20%的空置率，第 5 年考虑 10%的空置率，第 6 年及以后年度均按照 5%的空置率计算。具体案例如下：

[首页](#)
[公告发布](#)
[交易公告](#)
[成交公告](#)
[成交公示](#)

[注册](#)
[登录](#)
[退出](#)

全国公共资源交易平台(四川省)

四川省公共资源交易信息网

[首页](#)
[政策法规](#)
[交易信息](#)
[招标公告](#)
[中标结果](#)
[项目审批](#)
[诚信查询](#)
[办事指南](#)

[首页](#) > [交易信息](#) > [国有产权](#) > [交易结果](#)

### 崇州市街子镇景区广告牌出租

发布时间：2018-04-10 10:24:00    来源：成都公共资源交易中心    浏览人数：

序号	编号	名称	位置	出租面积(平方米)	最高有效报价 /	最高有效报价者
1	ZC(Z): 201903-0007	84个路灯杆广告位	会德路南13号-54号，会德路北13号-54号	1	/	流标
2	ZC(Z): 201903-0004	66个路灯杆广告位	三街路西1号-13号，珠江大道西1号-53号	1	231000元/年	成都顺源恒城房地产开发有限公司
3	ZC(Z): 201903-0008	19个路灯杆广告位	珠江大道东94号-105号，珠江大道西94号-100号	1	66500元/年	成都顺源恒城房地产开发有限公司
4	ZC(Z): 201903-0005	55个路灯杆广告位	三东街西14号-40号，三街路东26号-53号	1	/	流标
5	ZC(Z): 201903-0006	39个路灯杆广告位	珠江大道东39号-54号，会德路南1号-12号，会德路北1号-11号	1	/	流标
6	ZC(Z): 201903-0003	50个路灯杆广告位	市江大道东1号-25号，三街路1号-25号	1	175000元/年	四川顺源嘉业集团有限公司
7	ZC(Z): 201903-0009	44个路灯杆广告位	会德路（延）南1号-22号，会德路（延）北1号-22号	1	/	流标



类型	序号	项目名称	定价部门	收费标准	文件字号	备注
住房物业管理费	9	平昌县城普通商品住宅前期物业和保障性住房物业服务收费标准	县发改局 县住建局	普通商品住宅前期物业服务收费指导价标准 (元/平方米/月)	平昌发改(2019)37号	
				一级 ≤1.70 (电梯住宅), 一级≤1.10 (无电梯) 二级≤1.40 (电梯住宅), 二级≤0.80 (无电梯)		
				三级 ≤1.20 (电梯住宅), 三级≤0.60 (无电梯) 保障性住房物业服务收费指导价标准 (元/平方米/月) 有电梯≤1.20 无电梯≤0.60		
				(按物业管理三级等级标准服务)		

<http://www.scpc.gov.cn/public/6603201/11282891.html>

### 5、新建供水管网分成收入预测

本项目按照《DB 51 T 2138-2016 四川省用水定额》标准，针对老旧小区改造后的供水总量测算按照每人每天 160L 计算，本次改造小区设计的户数供给 1522 户，平均每户 3 人，每天用水总量为 730560L。同时根据四川省发改委、四川省住建厅出具的《关于加快建立完善城镇居民用水阶梯价格制度的意见》（川发改〔2014〕726 号），以及平昌县发改局《关于平昌县城生活用水价格调整暨实行阶梯水价制度的通知》（平昌发改〔2016〕51 号），按照阶梯水价进行测算，具体收费标准如下：

单位：元/吨

项目	水价	代征费用		合计结算 价格
		污水处理费	水资源费	
一、“一户一表”居民用户				
1、第一阶梯 1-15 吨/户·月	2.52	0.50	0.08	3.10
2、第二阶梯 16-25 吨/户·月	3.82	0.50	0.08	4.40
3、第三阶梯 26 吨以上/户·月	7.72	0.50	0.08	8.30

具体测算见下表：

收入测算表 (单位:万元)

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	停车场收入 (不含税)	27,901.65	1,109.72	1,268.26	1,426.79	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06
1.1	停车位数量 (个)		2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
1.2	单价 (元/次/天) (含税)		8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0
1.3	每天周转次数		3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
1.4	增值税税率		9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
1.5	空置率		30%	20%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
二	路灯广告牌租赁收入	2,847.38	113.25	129.43	145.60	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69
2.1	新建广告牌路灯数量 (盏)		1559	1559	1559	1559	1559	1559	1559	1559	1559
2.2	单价 (元/盏/年) (含税)		1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100
2.3	空置率		30%	20%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
2.5	增值税税率		6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
三	便民服务设施租赁收入	21,314.35	712.07	854.49	1,009.36	1,118.71	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65
3.1	租赁面积		11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000
3.2	租赁单价 (元/m²/天) (含税)		2.8	2.9	3.1	3.2	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4
3.3	增值税税率		9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
3.4	空置率		30%	20%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

序号	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
四	新建供水管网分成收入	400.22	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06
4.1	改造居民户数		1522	1522	1522	1522	1522	1522	1522	1522	1522
4.2	平均每户人数		3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
4.3	用水定额标准 (L/天/人)		160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0
4.4	第一阶梯占比		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4.5	第一阶梯水价 (吨/元)		2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52
4.6	第二阶梯占比		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
4.7	第二阶梯水价 (吨/元)		3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82
4.8	第三阶梯占比		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
4.9	第三阶梯水价 (吨/元)		7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72
4.10	增值税税率		9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
4.11	分成比例		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
五	小区物业管理费	3,283.20	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80
5.1	改造小区建筑面积 (m²)		159000	159000	159000	159000	159000	159000	159000	159000	159000
5.2	收费金额 (元/月/m²)		1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
5.3	增值税税率		6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
5.4	坏账损失率		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
六	小区电梯及户外广告费收入	332.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50



序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
i. 1	可出租的广告位数量 (个)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
i. 2	租赁单价 (元/个·年)		2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0
i. 3	空置率		30%	20%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
七	合计	56,079.30	2,146.41	2,463.54	2,793.12	2,989.82	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76

续表:

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	停车场收入 (不含税)	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06
1.1	停车位数量 (个)	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
1.2	单价 (元/次/天) (含税)	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0
1.3	每天周转次数	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
1.4	增值税税率	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
1.5	空置率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
二	路灯广告牌照租赁收入	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69
2.1	新建广告牌照路灯数量 (盏)	1559	1559	1559	1559	1559	1559	1559	1559	1559	1559
2.2	单价 (元/盏/年) (含税)	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100
2.3	空置率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
2.5	增值税税率	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%

序号	项目	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
三	便民设施租赁收入	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65
3.1	租赁面积	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000
3.2	租赁单价 (元/m²/天) (含税)	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4
3.3	增值税税率	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
3.4	空置率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
四	新建供水管网分成收入	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06
4.1	改造居民户数	1522	1522	1522	1522	1522	1522	1522	1522	1522	1522
4.2	平均每户人数	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
4.3	用水定额标准 (L/天/人)	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0
4.4	第一阶梯占比	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4.5	第一阶梯水价 (吨/元)	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52
4.6	第二阶梯占比	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
4.7	第二阶梯水价 (吨/元)	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82
4.8	第三阶梯占比	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
4.9	第三阶梯水价 (吨/元)	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72
4.10	增值税税率	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
4.11	分成比例	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
五	小区物业管理费	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80

序号	项目	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
5.1	改造小区建筑面积 (m²)	159000	159000	159000	159000	159000	159000	159000	159000	159000	159000
5.2	收费金额 (元/月/m²)	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
5.3	增值税税率	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
5.4	坏账损失率	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
六	小区电梯及户外广告费收入	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50
5.1	可出租的广告位数量 (个)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
5.2	租赁单价 (元/个·年)	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0	2500.0
5.3	空置率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
七	合计	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76

## 2、项目成本预测数据

本项目成本根据相关行业水平及市场价格进行测算，主要包括营运成本、税金及附加、房产税、折旧摊销和财务费用。

### 1、人工工资

本次根据不同业态对人员的配备标准并结合本项目业态的不同种类进行综合分析，具体标准如下：

#### (1) 各专业体系配置基准列表

模块	岗位	10万平米以下	10-20万平米	20-30万平米	30-40万平米	40万以上平米	备注
综合管理组	项目负责人	1人	1人	1人	2人	2人	
	人事	0.5人	0.5人	1人	1人	1人	
	行政	0.5人	0.5人	1人	1人	1人	
	品质	0	0.5人	0.5人	1人	1人	
	经营	0	0.5人	0.5人	1人	1人	
秩序维护组	秩序主管	1人	1人	1人	1人	2人	0万平米以下设置1人；0万以上平米设置2人；
	秩序领班	1岗	1岗	1岗	2岗	2岗	30万平米以下设置领班岗位1个；30万平米以上的设置领班岗位2个；1岗4人
	门岗	1岗	2岗	2岗	2岗	3岗	人工值守的门岗采取1门1岗；1岗4人
	监控岗	1岗	1岗	1岗	1岗	1岗	1个项目只设置1个监控中心；2岗，1岗2人
	巡逻岗	1岗	2岗	3岗	4岗		每10万平米配置一个巡逻岗；1岗4人
	机动岗	每5名秩序维护增加1名机动秩序维护					

模块	岗位	10万平米以下	10-20万平米	20-30万平米	30-40万平米	40万以上平米	备注
客户服务组	客服主管	1人	1人	1人	1人	2人	
	客服专员	3人	3人起，在10万平米基础上每增加5万平米增加1人				
工程组	工程主管	1人	1人	1人	1人	2人	
	设备维护	3人	10万平米以下设置设备维护3人，每增加15万平米增加1人				
	综合维修	2人	10万平米以下设置综合维修2人，每增加5万平米增加1人				
	二次装修	每4万平米管理面积可设置1人					
环境组	环境主管	1人	1人	1人	1人	2人	
	环境领班	每10名保洁/绿化工配置1人					
	保洁	每8000平米管理面积配置1人					
	绿化	每6000平米绿地面积配置1人					

(2) 入住率配比系数

模块	岗位	入住率<20%	20%<入住率<70%
综合管理组	项目负责人	1	1
	人事	1	1
	行政	1	1
	品质	1	1
	经营	1	1
秩序维护组	秩序主管	1	1
	秩序领班	1	1
	门岗	1	1
	监控岗	1	1
	巡逻岗	0.6	0.8
	机动岗	1	1
客服服务组	客服主管	1	1
	客服专员	0.6	0.8
工程组	工程主管	1	1
	设备维护	1	1
	综合维修	0.6	0.8
	二次装修	1	1
环境组	环境主管	1	1
	环境领班	1	1
	保洁	0.6	0.8
	绿化	1	1

(3) 容积率配比系数

模块	岗位	容积率1.0以下	容积率1.0-1.6	容积率1.6-2.5		容积率2.5以上	
		别墅	混合	高层	混合	高层	混合
综合管理组	项目负责人	1	1	1	1	1	1
	人事	1	1	1	1	1	1
	行政	1	1	1	1	1	1
	品质	1	1	1	1	1	1
	经营	1	1	1	1	1	1
秩序维护组	秩序主管	1	1	1	1	1	1
	秩序领班	1	1	1	1	1	1
	门岗	1	1	1	1	1	1
	监控岗	1	1	1	1	1	2
	巡逻岗	1.6	1.2	1	1.2	0.8	1.2
客服服务组	机动岗	1	1	1	1	1	1
	客服主管	1	1	1	1	1	1
	客服专员	2	1.8	1	1.5	1	1.5
工程组	工程主管	1	1	1	1	1	1
	设备维护	0.8	1	1	1	1.2	1
	综合维修	0.8	1	1	1	1.2	1
	二次装修	1	1	1	1	1	1
环境组	环境主管	1	1	1	1	1	1
	环境领班	1	1	1	1	1	1
	保洁	0.8	0.8	1	1	1	1
	绿化	1	1	1	1	1	1

同时结合巴中市人民政府出具的关于调整全市最低工资标准的通知（巴

府发〔2018〕13号），每月的最低工资标准为1650元，同时每年考虑5%的增长率。

通过上述分析，本项目年工资测算表如下：

项目	岗位	人数	年工资标准 (万元)	年工资总额 (万元)
物业管理	管理岗位	5	7.00	35.00
	业务人员	6	5.00	30.00
	服务人员	10	2.00	20.00
停车场	管理岗位	2	7.00	14.00
	服务人员	10	2.00	20.00
广告及其他服务	管理岗位	2	7.00	14.00
	销售岗位	2	5.00	10.00
	服务人员	4	2.00	8.00
合计				151.00

2、办公费按照当年收入的3%进行测算；

3、日常维修保养费按总投资年折旧额的15%进行测算；

4、水电费及绿化养护费按照当年收入的2%进行测算；

5、员工社保费按照当年工资的32.8%测算、福利费按照当年工资的14%测算、教育经费按照当年工资的1.5%测算；

6、税金及附加，按应纳增值税额乘以相应的税率（城建税5%，教育费附加3%，地方教育费附加2%）进行测算；

7、房产税对于已出租部分按照出租收入的12%进行测算；

8、折旧摊销采用平均年限法按50年进行折旧摊销；

9、财务费用按债券4.0%的利率进行计算；

具体成本估算如下：

项目成本测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	运营成本	18,049.81	851.74	887.75	925.33	954.57	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03
1	人工工资	3,272.85	151.00	158.55	166.48	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80
2	办公费	1,682.38	64.39	73.91	83.79	89.69	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37
3	日常维修及保养费	1,414.61	62.75	65.89	69.18	72.64	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28
4	水电费及绿化养护费	1,028.98	39.38	45.20	51.25	54.86	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89
5	折旧费	7,948.63	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35
6	社保费	1,073.49	49.53	52.00	54.60	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33
7	福利费	458.20	21.14	22.20	23.31	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47
8	职工教育经费	49.09	2.27	2.38	2.50	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62
9	其他费用	1,121.59	42.93	49.27	55.86	59.80	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92
二	税金及附加	4,144.10	159.31	178.65	198.01	207.72	207.77	207.77	207.77	224.55	232.05
1	增值税	2,838.24	-1,463.81	196.49	223.91	239.55	243.35	242.77	242.77	242.77	242.77
1.1	销项税	4,853.24	184.07	212.13	241.30	258.76	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80
1.2	进项税	2,015.01	1,647.88	15.63	17.39	19.22	20.44	21.03	21.03	21.03	21.03
2	城市维护建设税	141.91								8.39	12.14
3	教育费附加	85.15								5.03	7.28
4	地方教育费附加	56.76								3.36	4.86
5	城镇土地使用税	456.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
6	印花税	56.08	2.15	2.46	2.79	2.99	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
7	房产税	3,348.20	133.17	152.19	171.21	180.73	180.73	180.73	180.73	180.73	180.73
三	财务费用	11,080.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
四	合计	33,273.91	1,611.05	1,666.40	1,723.33	1,762.29	1,769.80	1,769.80	1,769.80	1,786.58	1,794.08

续表:

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	运营成本	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03
1	人工工资	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80
2	办公费	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37
3	日常维修及保养费	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28
4	水电费及绿化养护费	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89
5	折旧费	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35
6	社保费	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33
7	福利费	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47
8	职工教育经费	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62
9	其他费用	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92
二	税金及附加	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05



序号	项目	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
1	增值税	242.77	242.77	242.77	242.77	242.77	242.77	242.77	242.77	242.77	242.77
1.1	销项税	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80	263.80
1.2	进项税	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03	21.03
2	城市维护建设税	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14
3	教育费附加	7.28	7.28	7.28	7.28	7.28	7.28	7.28	7.28	7.28	7.28
4	地方教育费附加	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86
5	城镇土地使用税	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
6	印花税	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05	3.05
7	房产税	180.73	180.73	180.73	180.73	180.73	180.73	180.73	180.73	180.73	180.73
三	财务费用	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	280.00
四	合计	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,474.08

### 3、项目收益预测

本项目预计净利润 17,104.04 万元，息税前利润 33,885.39 万元，息税折旧及摊销前利润 41,834.01 万元。

项目损益表（单位：万元）

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	收入	56,079.30	2,146.41	2,463.54	2,793.12	2,989.82	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76
1	停车场收入（不含税）	27,901.65	1,109.72	1,268.26	1,426.79	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06
2	路灯广告牌租赁收入	2,847.38	113.25	129.43	145.60	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69
3	便民服务设施租赁收入	21,314.35	712.07	854.49	1,009.36	1,118.71	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65
4	新建供水管网分成收入	400.22	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06
5	小区物业管理费	3,283.20	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80
6	小区电梯及户外广告费收入	332.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50
二	成本	33,273.91	1,611.05	1,666.40	1,723.33	1,762.29	1,769.80	1,769.80	1,769.80	1,786.58	1,794.08
1	运营成本	18,049.81	851.74	887.75	925.33	954.57	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03
1.1	人工工资	3,272.85	151.00	158.55	166.48	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80
1.2	办公费	1,682.38	64.39	73.91	83.79	89.69	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37
1.3	日常维修及保养费	1,414.61	62.75	65.89	69.18	72.64	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28
1.4	水电费及绿化养护费	1,028.98	39.38	45.20	51.25	54.86	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89
1.5	折旧费	7,948.63	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
1.6	社保费	1,073.49	49.53	52.00	54.60	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33
1.7	福利费	458.20	21.14	22.20	23.31	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47
1.8	职工教育经费	49.09	2.27	2.38	2.50	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62
1.9	其他费用	1,121.59	42.93	49.27	55.86	59.80	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92
2	税金及附加	4,144.10	159.31	178.65	198.01	207.72	207.77	207.77	207.77	224.55	232.05
3	财务费用	11,080.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
三	利润总额	22,805.39	535.36	797.13	1,069.79	1,227.54	1,275.96	1,275.96	1,275.96	1,259.18	1,251.68
四	所得税	5,701.35	133.84	199.28	267.45	306.88	318.99	318.99	318.99	314.79	312.92
五	净利润	17,104.04	401.52	597.85	802.34	920.65	956.97	956.97	956.97	944.38	938.76

续表:

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	收入	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76	3,045.76
1	停车场收入（不含税）	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06	1,506.06
2	路灯广告牌租赁收入	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69	153.69
3	便民服务设施租赁收入	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65	1,174.65

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
4	新建供水管网分成收入	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06
5	小区物业管理费	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80
6	小区电梯及户外广告费收入	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50
二	成本	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,794.08	1,474.08
1	运营成本	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03	962.03
1.1	人工工资	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80
1.2	办公费	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37	91.37
1.3	日常维修及保养费	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28	76.28
1.4	水电费及绿化养护费	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89	55.89
1.5	折旧费	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35	418.35
1.6	社保费	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33
1.7	福利费	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47	24.47
1.8	职工教育经费	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62	2.62
1.9	其他费用	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92	60.92
2	税金及附加	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05	232.05
3	财务费用	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	280.00

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
三	利润总额	1,251.68	1,251.68	1,251.68	1,251.68	1,251.68	1,251.68	1,251.68	1,251.68	1,251.68	1,571.68
四	所得税	312.92	312.92	312.92	312.92	312.92	312.92	312.92	312.92	312.92	392.92
五	净利润	938.76	938.76	938.76	938.76	938.76	938.76	938.76	938.76	938.76	1,178.76

### 5、还本付息的测算

本项目专项债券存续期内，总收入约 56,079.30 万元，可用于偿还债券本息的资金累计约 37,764.92 万元。经营期需要偿还的债券本息合计 26,080.00 万元（本金 15,000.00 万元，利息 11,080.00 万元）。项目收益覆盖债券本息倍数 1.45 倍。（建设期利息由项目资本金支付，不计入偿债备付率计算式中）

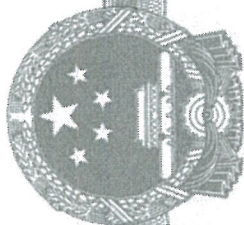
根据当前市场状况及数据，对项目未来预期收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来租金收入对本项目影响最为重要，本着保守原则，对上述收入向下波动进行敏感性分析，具体情况详见下表。

项目收入敏感性分析表

项目	预期收入	收入下降 5%	收入下降 10%
可用于还本付息金额	37,764.92	34,718.29	31,671.66
专项债券本金	15,000.00	15,000.00	15,000.00
专项债券利息	11,080.00	11,080.00	11,080.00
债券本息覆盖倍数	1.45	1.33	1.21

表明项目具有一定的抗风险能力，项目偿债能力较强。同时，项目运营期间，应当加强专项资金整合、管理工作，确保相关收入达到预期水平。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510000671418862P

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、监  
备案、许可、监  
管信息。



名称 四川圣易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 谢兴隆

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验资、清算、审计；办理企业合并、分立、增资、减资、收购、出售、资产收购、出售、合并、分立、清算、审计、税务咨询、管理咨询、会计培训、法律、法规规定的其他业务。（以上项目经营范围以许可证为准）  
目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

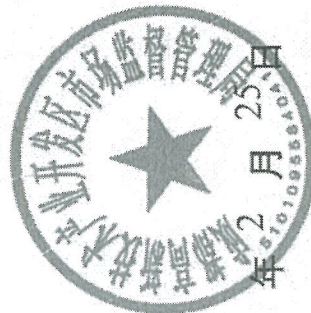
注册资本 壹佰万元整

成立日期 2008年02月02日

营业期限 2008年02月20日至 长期

住所 中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区蜀锦路88号1栋2单元11层3号

登记机关



2020 年 2 月 23 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

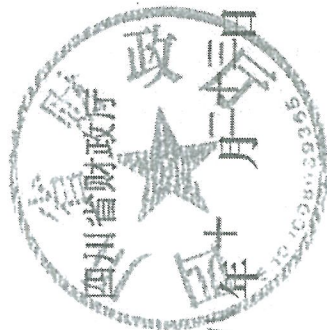
国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0008014

## 说明

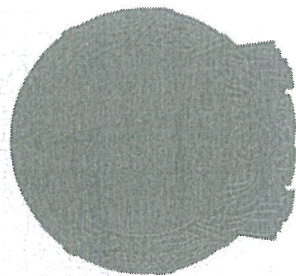
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一一年十二月

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 四川圣易会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 周才友

经营场所:

中国(四川)自由贸易试验区成都高新区  
蜀锦路88号1栋2单元10层3号

组织形式: 有限责任

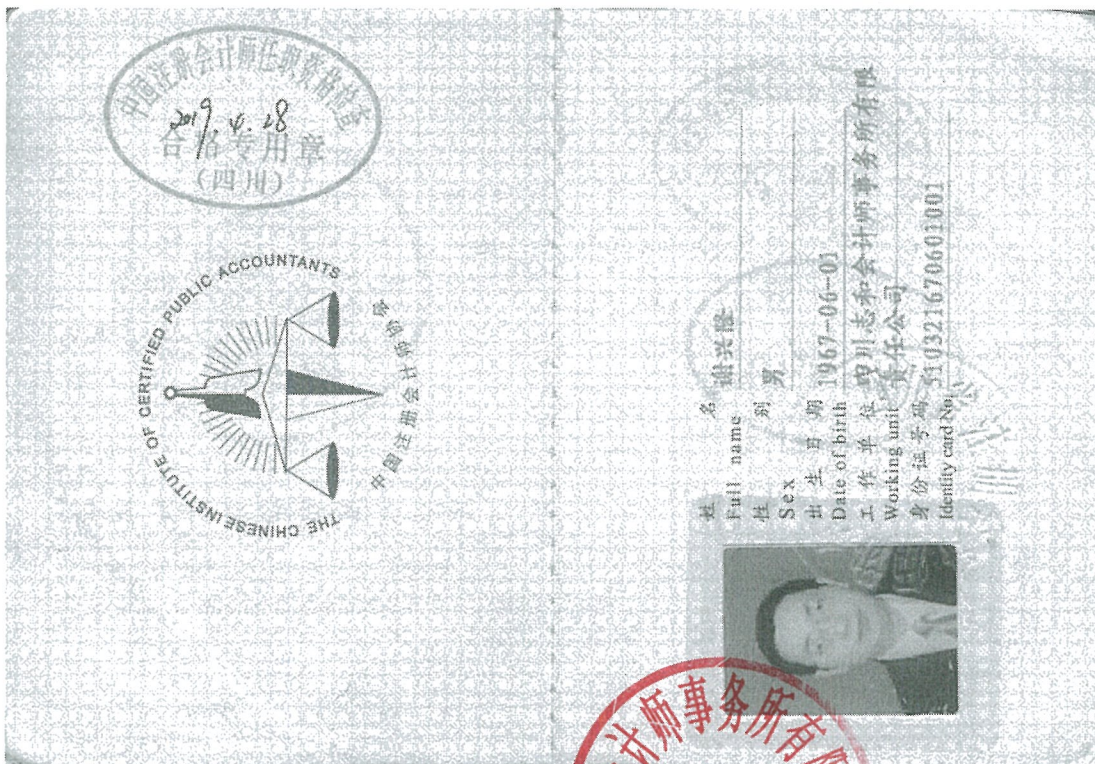
执业证书编号: 51010094

批准执业文号: 川财会[2008]6号

批准执业日期: 2008年01月16日











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

姓名: 王建  
Sex: 男  
出生日期: 1980-10-28  
工作单位: 四川普信恒格威会计师事务所有限公司  
身份证号: 510121198610286098





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

变更各为: 注册会计师

证书编号: 510100941304  
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: 2017 年 07 月 27 日  
Date of Issuance

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2018 年 10 月 23 日

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

